

Rechtsanwalt Thomas Hannemann, Karlsruhe

**Aktuelle
Rechtsprechung zur Wohnraummiete**

Weimarer Immobilienrechtstage 2022

Inhalt:

I. Vertragsschluss und Vertragsinhalt	5
1. Abrenzungsfragen	5
Bilden Wohnraum- und Stellplatzmietvertrag auf demselben Grundstück immer eine Einheit?	5
2. Miet-AGB/Schönheitsreparaturen	6
Ist eine Quotenabgeltungsklausel individualvertraglich wirksam vereinbar?	6
II. Rechte und Pflichten der Parteien während des bestehenden Mietverhältnisses	7
Kann der Mieter auch des Gartens die Wiederherstellung eines Außenwasseranschlusses verlangen?	7
Gelten bei Umfeldmängeln die Grundsätze der Bolzplatzentscheidung?	7
Fiktive Schadensbemessung im Mietrecht?	8
Welche Abreden im Erstkaufvertrag binden den Vorkaufsberechtigten?	9
III. Mietpreisrecht	10
1. Grundmiete	10
Mietpreisbremse: Kann die Rüge mangels Originalvollmacht zurückgewiesen werden?.....	10
Mietpreisbremse: Muss bei jeder Mietstaffel gerügt werden?	10
Kein Rechtsschutzbedürfnis bei Klage auf Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB?	11
Wie muss Vermieter auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung hinweisen?..	11
2. Mieterhöhung	12
Sachverständigengutachten trotz Mietspiegels?	12
Muss die Zustimmungsklage inhaltlich exakt dem vorangegangenen Mieterhöhungsbegehren entsprechen?	13
Ist bei der Modernisierungsmieterhöhung eine Aufschlüsselung nach Gewerken erforderlich? - 1	14
Ist bei der Modernisierungsmieterhöhung eine Aufschlüsselung nach Gewerken erforderlich? - 2	16
3. Betriebskosten	17
a) Umlagevereinbarung	17
Sind Baumfällkosten umlegbare Betriebskosten?	17
Sind die Mietkosten für Rauchwarnmelder auf den Wohnraummieter umlegbar?	18
b) Abrechnung	18
Zulässige Zusammenlegung „sonstiger Betriebskosten“ in der Betriebskostenabrechnung?	18
Auswirkungen der Position „Hausstrom“ in der Betriebskostenabrechnung?	19
Auswirkungen der BK-Abrechnungsposition „Schornstein & Rauchwart 3. OG“	20
Auswirkungen der Bk-Abrechnungsposition „Treppenhausreinigung“	21
Heizkostenschätzung auch mit Hilfe von Wohnungen in anderen Gebäuden?	22
Kürzungsrecht des Mieters bei fehlenden Wärmemengenzählern?	23
Einsichtsrecht des Mieters nur in Originale?	24
Erstreckt sich das Einsichtsrecht des Mieters auf auf Verträge des Vertragspartners des Vermieters? - 1	25
Erstreckt sich das Einsichtsrecht des Mieters auf auf Verträge des Vertragspartners des Vermieters? - 2	26
Mieterrechte bei fehlender Belegeinsicht und unterlassener Abrechnung?	26
IV. Beendigung und Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses	28
1. Ordentliche Kündigung	28
Auswirkungen des Ausgleichs von Mietrückständen innerhalb der Schonfrist auf die ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB	28
Gelten Vereinbarungen über den Ausschluss von (Eigenbedarfs-)Kündigungen auch nach einer Versteigerung?	29
Stellt die Gefahr der Kündigung des Hauptmietvertrages wegen unberechtigter Untervermietung ein berechtigtes Interesse für die Kündigung des Untermietvertrages dar?	30
Berliner Kündigungsschutzklausel-Verordnung ist wirksam	31
Sperrfrist bei Übertragung von Miteigentumsanteilen nach Umwandlung?	32
Berechnung der Sperrfrist bei Wechsel von Untervermietung zu Mieter nach Umwandlung	33
2. Zur Sozialklausel	34
Härtegründe bei Eigenbedarfskündigungen	34

3. Außerordentliche Kündigung..... 35
Wie ermittelt sich der für eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs relevante Rückstand?
.....35

Zur Person:

ist Gründer und namensgebender Sozius der **Anwalts- und Steuerkanzlei Hannemann, Eckl & Moersch** Am Ludwigsplatz in Karlsruhe. Die Kanzlei besteht derzeit aus acht Anwälten, zwei Steuerberatern und einer kooperierenden Wirtschaftsprüfungsgesellschaft.

Die Anwalts- und Steuerkanzlei am Ludwigsplatz deckt das gesamte Spektrum der rechtlichen und steuerlichen Beratung ab, wobei jeder Anwalt jeweils mehrere Tätigkeitsschwerpunkte und Fachgebiete betreut.

Herr Rechtsanwalt Hannemann hat seit mehr als 35 Jahren als Anwalt seine Kernkompetenzen auf folgenden Gebieten:

- Privates Immobilienrecht, insbesondere Bau- und Architektenrecht, Bauträgerrecht, Maklerrecht, Miet- und Pachtrecht sowie Wohnungseigentumsrecht (empfohlen in allen bisherigen FOCUS-Anwaltsexpertenlisten als **TOP-Anwalt** im Miet- und Wohnungseigentumsrecht 1999, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 und 2022; ausgezeichnet als „**Beste Anwaltskanzlei**“ 2020 auf dem Gebiet des Miet- und Wohnungseigentumsrechts im STERN und 2021 sowie 2022 im CAPITAL);
- Bank- und Kapitalmarktrecht;
- Wirtschaftsrecht, insbesondere Vertrags- und Gesellschaftsrecht;
- Erbrecht.

Herr Rechtsanwalt Hannemann hat mehrere juristische Bücher vor allem auf dem Gebiet des Immobilienrechts herausgegeben und mit verfasst (z.B. „Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht“, 5. Aufl., „Münchener Prozessformularbuch Mietrecht“, 6. Aufl., und „Beck'sches Formularbuch Mietrecht“, 6. Aufl., - alle im Beck-Verlag; „Handbuch des Mietrechts“ inkl. CD, 7. Aufl., und „Handbuch des Wohnungseigentumsrechts“ inkl. CD - beides im Deubner-Verlag) und ist Mitherausgeber einer immobilienrechtlichen Zeitschrift beim Beck Verlag in München (NZM – Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht). Er war von 2006-2021 Vorsitzender und ist weiter Mitglied des Geschäftsführenden Ausschusses der ARGE „Mietrecht und Immobilien“ und Mitglied der ARGE „Bau- und Immobilienrecht“ sowie „Bank- und Kapitalmarktrecht“ jeweils beim Deutschen Anwaltverein in Berlin. Rechtsanwalt Hannemann gehört weiter der „Deutschen Gesellschaft für Erbrecht“ und der „Deutschen Vereinigung für Erbrecht und Vermögensnachfolge“ an. Er hat viele Fachaufsätze veröffentlicht und hält jährlich in seinen Spezialgebieten etwa 40 Seminare und Vorträge.

Kontaktdaten:

Hannemann, Eckl & Moersch PartGmbH
Rechtsanwälte
Erbprinzenstr. 31
76133 Karlsruhe

Tel: 0721 / 9 21 31-0
Fax: 0721 / 9 21 31 41
Web: Rechts-undSteuerkanzlei.de
Email: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de

I. Vertragsschluss und Vertragsinhalt

1. Abrenzungsfragen

Bilden Wohnraum- und Stellplatzmietvertrag auf demselben Grundstück immer eine Einheit?
--

BGH, Beschl. v. **14.12.2021** - VIII ZR 95/20 - www.bundesgerichtshof.de

Beim Abschluss getrennter Mietverträge über Wohnraum und Stellplatz spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit beider Vereinbarungen.

Der Fall: Die Parteien streiten um die Kündigung des Mietvertrags über einen Stellplatz. Den Mietern einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus war durch die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) des Vermieters die Nutzung eines Stellplatzes erlaubt. Nach den AVB war diese Genehmigung aber frei widerruflich. Im Laufe des Mietverhältnisses schlossen die Mietvertragsparteien einen gesonderten Mietvertrag über einen bestimmten Stellplatz für eine monatliche Miete von 23 Euro. Dieser Vertrag sollte für jeden Vertragspartner bis zum dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats kündbar sein. Mit Schreiben vom 22.02.2019 kündigte der Vermieter den Mietvertrag über den Stellplatz. Die Klage der Mieter auf Feststellung der Unwirksamkeit dieser Kündigung blieb in den Tatsacheninstanzen ohne Erfolg. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision.

Die Entscheidung: Der BGH will die Revision durch einstimmigen Beschluss zurückweisen. Es fehlt bereits an einem Zulassungsgrund. Denn die hierfür angeführte Frage der Anwendung von § 305c Abs. 2 BGB auf Stellplatzmietverträge ist nicht entscheidungserheblich. Denn es geht nicht um dessen Auslegung, sondern um die Frage, ob Stellplatz- und Wohnraummietvertrag eine Einheit bilden. Hierbei ist das Berufungsgericht zutreffend von der Rechtsprechung des BGH ausgegangen, dass bei separaten Verträgen eine tatsächliche Vermutung für ihre Selbstständigkeit spricht, weshalb der Mietvertrag über den Stellplatz isoliert kündbar war. Dieser Vermutung kann zwar entgegenstehen, dass sich Wohnung und Stellplatz auf demselben Grundstück befinden. Dem stehen hier aber gewichtige Umstände entgegen. Insbesondere nimmt der Stellplatzmietvertrag an keiner Stelle auf den Wohnraummietvertrag Bezug. Zudem sind beide Mietverträge unter unterschiedlichen Bedingungen kündbar, da derjenige über den Stellplatz kein berechtigtes Interesse an der Kündigung voraussetzt. Der Gleichlauf der Kündigungsfristen ist demgegenüber von weit geringerer Bedeutung. Die ehemals kostenlose Nutzung des Stellplatzes spricht ebenfalls nicht für eine Zusammengehörigkeit beider Vertragswerke. Denn sie wurde ja gerade widerrufen und durch die entgeltliche Nutzung ersetzt. Die Möglichkeit der Anmietung von Stellplätzen durch Personen, die keine Wohnung in der Anlage mieten, spricht jedenfalls nicht gegen die rechtliche Selbstständigkeit beider Verträge.

2. Miet-AGB/Schönheitsreparaturen

Ist eine Quotenabgeltungsklausel individualvertraglich wirksam vereinbar?
--

LG Berlin, Urt. v. **15.03.2022** – 67 S 240/21 (Rev. zugelassen)

1.

Quotenabgeltungsklauseln in Wohnraummietverträgen sind, ebenso wie z.B. die Vereinbarung einer Verwaltungskostenpauschale, auch als Individualvereinbarung gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksam.

2.

Im Wohnraummietrecht dürfen nur Betriebskosten, nicht aber Verwaltungs- oder Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungskosten auf den Mieter abgewälzt werden.

Der Fall: Die Mieter beehrten vom Vermieter die Rückzahlung der von ihnen geleisteten Mietsicherheit. Der Vermieter machte geltend, Rückzahlungsansprüche bestünden nicht, da er wirksam mit Ansprüchen aus einer zwischen den Parteien individualvertraglich vereinbarten "Quotenabgeltungsklausel" aufgerechnet habe. Die Mieter rügten, die "Quotenabgeltungsklausel" sei unwirksam, da es sich bei ihr um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handle, die sie unangemessen benachteilige. Auch als Individualvereinbarung habe sie keinen Bestand, da sie keine nachvollziehbare Ermittlung des Abgeltungsbetrags erlaube. Das Amtsgericht hatte die Klage abgewiesen.

Die Entscheidung: Die Berufung bleibt ohne Erfolg. Die Kammer lässt allerdings die Revision zu, um eine höchstrichterliche Klärung der (Un-)Wirksamkeit individualvertraglicher Quotenabgeltungsklauseln zu ermöglichen. Die Kammer befindet, dass im Zusammenhang mit der streitgegenständlichen Quotenabgeltungsklausel keine aufrechenbaren Gegenansprüche des Vermieters bestünden, und zwar unabhängig davon, ob es sich bei dieser Klausel um eine Individual- oder eine Formularvereinbarung handle. Die Klausel sei bereits als Individualvereinbarung gem. § 556 Abs. 4 Alt. 1 BGB unwirksam, da sie zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1 BGB abweiche. Im Wohnraummietrecht sei es nur möglich, neben der Grundmiete Betriebskosten, nicht aber Verwaltungs- oder Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten auf den Mieter abzuwälzen. Dass es sich bei der Vereinbarung der quotalen Abgeltung von Schönheitsreparaturen - und noch dazu von zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht einmal fälligen - weder um die Vereinbarung des Grundmietzinses noch um die Abwälzung von Betriebskosten handle, sei offensichtlich. Damit unterfalle eine solche Vereinbarung, nicht anders als die einer "Verwaltungskostenpauschale" oder einer Kostenumlage von Kleinreparaturen, selbst als Individualvereinbarung zwingend dem Unwirksamkeitsverdikt. Eine günstigere Beurteilung wäre nur in Betracht zu ziehen, wenn die von den Parteien vereinbarte Quotenabgeltung als Bestandteil der Mietzinsabrede oder als eine dieser zuzurechnenden Offenlegung der vermierterseitigen Kalkulation zu verstehen wäre. Dies sei nach der Auslegung des Mietvertrags jedoch nicht der Fall. Denn die Pflicht zur quotalen Abgeltung noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen stehe weder im systematischen Regelungszusammenhang mit der Vereinbarung zur monatlich zu entrichtenden Grundmiete, noch sei sie von den Parteien überhaupt als eine monatlich zu leistende (Zuschlags-)Zahlung vereinbart worden.

II. Rechte und Pflichten der Parteien während des bestehenden Mietverhältnisses

Kann der Mieter auch des Gartens die Wiederherstellung eines Außenwasseranschlusses verlangen?

BGH, Beschl. v. 22.02.2022 - VIII ZR 38/20 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Aufgrund der durch den Mietvertrag entstehenden Verpflichtung des Vermieters, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren, hat der Vermieter die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen (Überlassungspflicht).

2.

Darüber hinaus trifft den Vermieter auf Dauer die Verpflichtung, die Mietsache während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten (Erhaltungspflicht), was zugleich die Pflicht umfasst, eine nach der Überlassung eingetretene Verschlechterung der Mietsache zu beseitigen und den zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand wiederherzustellen.

Der Fall: Der Mieter mietet im Jahr 1977 eine in einem Mehrfamilienhaus gelegene Wohnung in Dresden. Der schriftliche Mietvertrag enthält lediglich eine Regelung zur Nutzung eines Teils der Gartenfläche, nicht aber zum Vorhandensein und zur Verwendung eines Außenwasseranschlusses. Der Mieter nutzt seit Beginn des Mietverhältnisses eine auf dem Grundstück der Liegenschaft befindliche Gartenfläche. Im Souterrain des Gebäudes ("Waschhaus") war zunächst ein Wasseranschluss installiert, aus dem die über einen Gartenanteil verfügenden Mieter Wasser zur Bewässerung ihrer Gärten entnahmen. Im Jahr 1995 verlegte der Vermieter den Wasseranschluss aus dem Souterrain an die Außenseite des Gebäudes und installierte eine separate Wasseruhr. Der Wasseranschluss wurde weiterhin von den Mietern zur Gartenbewässerung genutzt. Als der Vermieter im Jahr 2018 diesen Anschluss entfernt, klagt der Mieter auf Wiederherstellung.

Die Entscheidung: Der BGH gibt dem Mieter recht. Denn der Garten war dem Mieter nicht lediglich als Gemeinschaftseinrichtung zur Nutzung überlassen, sondern gehörte zu den mitvermieteten Nebenobjekten. Den Vertragsschließenden sei daran gelegen, die Pflege und Erhaltung der Mietergärten, zu gewährleisten. Dies sei ohne Wasseranschluss undenkbar gewesen, weswegen die Einräumung der Nutzung eines Gartens im Mietvertrag als Mietzweck im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung auch die Nutzung des Wasseranschlusses umfasst.

Gelten bei Umfeldmängeln die Grundsätze der Bolzplatzentscheidung?

BGH, Urt. v. 24.11.2021 - VIII ZR 258/19 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Eine Beschaffenheitsvereinbarung kommt nicht durch Erwartungen, sondern nur durch übereinstimmende - konkludente - Willenserklärungen zu Stande.

2.

Die Wertungen der nachbarrechtlichen Anspruchsgrundlage des § 906 BGB können im Rahmen der Beurteilung der Sozialadäquanz von Störungen von Nachbargrundstücken herangezogen werden, ohne dass die Vorschrift analog angewandt wird.

3.

Der Mieter hat darzulegen und zu beweisen, dass die Wohnung Immissionen ausgesetzt ist, die die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar beeinträchtigen, und dass diese wesentlich i.S.d. § 906 BGB sind.

Der Fall: Umwelt- und Umfeldmängel können zu einer Mietminderung führen. Zur Frage, ob der Vermieter die Freiheit von nachbarrechtlichen Beeinträchtigungen schuldet, hatte der Senat zunächst in seiner "Bolzplatzentscheidung" (29.04.2015 - VIII ZR 197/14) und dann in seiner "Baulückenentscheidung" (29.04.2020 - VIII ZR 31/18) Stellung bezogen. Das LG Berlin (21.08.2019 - 64 S 190/18) überzeugte diese Rechtsprechung nicht und gestattete dem Mieter, die Miete ohne Beweisaufnahme über den Umfang der Immissionen zu mindern.

Die Entscheidung: Die Revision hat - erwartungsgemäß - Erfolg. Die Annahme einer stillschweigend getroffenen Beschaffenheitsvereinbarung zur "Freiheit der Wohnung von Baulärm" ist rechtsfehlerhaft. Der vertraglich geschuldete Zustand bestimmt sich nach den Beschaffenheitsvereinbarungen der Mietvertragsparteien, die auch durch schlüssiges Verhalten getroffen werden können. Soweit allerdings Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nach der Verkehrsanschauung bestimmt. Auch eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung setzt zwei übereinstimmende Willenserklärungen voraus. Ohne Beschaffenheitsvereinbarung ist der geschuldete Zustand nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses und den daraus in gegebenenfalls ergänzender Auslegung abzuleitenden Standards unter Beachtung des in § 242 BGB normierten Grundsatzes von Treu und Glauben zu ermitteln. Es kommt darauf an, welche Regelung die Mietvertragsparteien bei sachgerechter Abwägung der beiderseitigen Interessen nach Treu und Glauben unter Berücksichtigung der Verkehrssitte als redliche Vertragspartner getroffen hätten. Dabei können die Wertungen des § 906 BGB - ohne die Vorschrift analog anzuwenden - im Rahmen einer ergänzenden Vertragsauslegung berücksichtigt werden. In diesem Zusammenhang richtet sich die Darlegungs- und Beweislast nicht nach den im Bereich des § 906 BGB bestehenden Regelungen, sondern nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts. Der Mieter muss beweisen, dass die Wohnung Immissionen ausgesetzt ist, die die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar beeinträchtigen, und dass es sich hierbei um eine wesentliche Beeinträchtigung handelt. Anschließend muss der Vermieter beweisen, dass er die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeiten nach § 906 BGB hinnehmen musste.

Fiktive Schadensbemessung im Mietrecht?

BGH, Beschl v. **26.04.2022** – VIII ZR 364/20 – und vom **10.05.2022** – VIII ZR 277/20

Anders als im Werkvertragsrecht kann ein dem Grunde nach ersatzfähiger Schaden im Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter „fiktiv“, also nach den erforderlichen, aber noch nicht aufgewendeten Kosten bemessen werden.

In den Streitfällen ging es jeweils um Schadensansprüche des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses einmal wegen der Verletzung der Pflicht des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen (VIII ZR 277/20) und zum anderen wegen Schäden an bzw. in der Mietsache wegen vertragswidrigen Gebrauchs (VIII ZR 364/20). Der BGH hat die Rechtsprechung des VII., für Baurecht zuständigen Senats (Urteil vom 22.02.2018 - VII ZR 46/17) wegen

der Besonderheiten des Werkvertragsrechtes, insbesondere des Vorschussanspruchs des Bestellers gemäß § 637 Abs. 3 BGB, als nicht auf das Mietrecht übertragbar beurteilt, auch wenn es im Mietrecht einen mit diesem Vorschussanspruch vergleichbaren Anspruch auf Zahlung eines Vorschusses für die beabsichtigte Selbstvornahme in § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB bei Mietmängeln gibt. Zur Begründung hat er ausgeführt, dass derartige Ansprüche nach Beendigung des Mietverhältnisses in den vorliegenden Fällen nicht in Rede stehen (Hinweis auf BGH, 31.03.2021 - XII ZR 42/20, Rn. 15 m.w.N. in Bezug auf Schadensersatzansprüche statt der Leistung wegen Instandsetzung oder Instandhaltung oder des erforderlichen Rückbaus der Mietsache berechnet nach noch nicht aufgewendeten <“fiktiven“> Kosten).

Welche Abreden im Erstkaufvertrag binden den Vorkaufsberechtigten?

BGH, Urt. v. **23.02.2022** - VIII ZR 305/20 - www.bundesgerichtshof.de

Die in einem Kaufvertrag über eine mit einem Vorkaufsrecht des Mieters belastete Eigentumswohnung zwischen dem Vorkaufsverpflichteten (Verkäufer) und dem Dritten (Erstkäufer) getroffene Abrede, wonach der Vorkaufsberechtigte (Mieter) einen höheren Preis zu bezahlen hat als der Erstkäufer, stellt eine in Bezug auf den höheren Preis unzulässige und deshalb insoweit unwirksame Vereinbarung zu Lasten Dritter dar. Das gilt auch dann, wenn der Erstkäufer - wie in der hier zu beurteilenden Preisabrede vorgesehen - den höheren Kaufpreis nur ausnahmsweise (unter bestimmten engen Voraussetzungen) zu entrichten hat, während der Vorkaufsberechtigte diesen bei Ausübung des Vorkaufsrechts stets schuldet.

Der Fall: Wird ein Kaufvertrag über eine vermietete und anschließend in Wohnungseigentum umgewandelte Wohnung geschlossen, räumt § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB dem Mieter der Wohnung ein Vorkaufsrecht ein. Mit Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Vertrag zwischen Verkäufer und Vorkaufsberechtigten unter den Bestimmungen zustande, wie sie zwischen Verkäufer und dem Erstkäufer vereinbart waren (vgl. § 464 Abs. 2 BGB). Der Vertrag mit dem Erstkäufer enthielt die - hier vereinfacht wiedergegebene - Klausel: "Der Kaufpreis beträgt 163.266,67 Euro, wenn der Mieter sein Vorkaufsrecht ausübt oder das laufende Mietverhältnis aufgelöst oder gekündigt worden ist. Wird das Wohnungseigentum hingegen mit dem laufenden oder einem anderen Mietverhältnis geliefert, mindert sich der Kaufpreis um 10% auf 146.940 Euro." Welchen Kaufpreis muss der vorkaufsberechtigte Mieter zahlen?

Die Entscheidung: Der Vorkaufsberechtigte zahlt nur den um 10% geminderten Kaufpreis. Die Anknüpfung des höheren Preises an die Ausübung des Vorkaufsrechts verstößt gegen das Verbot von Verträgen zu Lasten Dritter und ist unwirksam. Das Gesetz sieht eine Gleichstellung von Vorkaufsberechtigten und Erstkäufer vor (§ 577 Abs. 1 Satz 1, § 464 Abs. 2 BGB). Ersterer wird jedoch schlechter gestellt, wenn er den höheren Preis stets, der Erstkäufer hingegen nur in manchen Fällen zahlen muss. Dass sich die Wohnung für den Vorkaufsberechtigten als unvermietet darstellt, führt zu keiner anderen Beurteilung. Der BGH zweifelt schon daran, dass unvermietete Wohnungen generell höhere Preise erzielen. Selbst wenn die Preise in der Absprache zutreffend die Marktpreise für vermietete und unvermietete Wohnung widerspiegeln würden, weist das Gesetz den damit einhergehenden wirtschaftlichen Vorteil dem Mieter und nicht dem Vermieter zu. Eine Sonderregelung für das Mietervorkaufsrecht wurde vom Gesetzgeber gerade nicht geschaffen, obwohl er den Fall bedacht hatte, dass die Vermietungssituation zu einem geminderten Kaufpreis führen kann. Schließlich sah der BGH auch keine schützenswerten Belange des Verkäufers verletzt, da in dessen Eigentum ohnehin "nur" eine vermietete Wohnung stand.

III. Mietpreisrecht

1. Grundmiete

Mietpreisbremse: Kann die Rüge mangels Originalvollmacht zurückgewiesen werden?
--

BGH, Versäumnisurt. v. **30.03.2022** - VIII ZR 283/21 - www.bundesgerichtshof.de

Die Vorschrift des § 174 Satz 1 BGB ist auf die Erhebung einer Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB a.F. nicht - auch nicht analog - anwendbar.

Mietpreisbremse: Muss bei jeder Mietstaffel gerügt werden?

BGH, Versäumnisurt. v. **30.03.2022** - VIII ZR 279/21 - www.bundesgerichtshof.de

Bei vereinbarter Staffelmiete wirkt eine vom Mieter nach § 556g Abs. 2 BGB a.F. erhobene Rüge in der folgenden Mietstaffel fort und muss nicht wiederholt werden.

Der Fall: Im Jahr 2016 wurde in Berlin eine Wohnung mit einer jährlich steigenden Staffelmiete vermietet. Das Objekt befindet sich innerhalb eines Gebiets, das die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung zu einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt erklärt hat. Die Höhe der Miete wurde aufgrund eines Verstoßes gegen die Vorschriften der Begrenzung der Miethöhe (sog. Mietpreisbremse) gem. §§ 556d ff. BGB gerügt und Rückzahlung zu viel gezahlter Miete gefordert. Als dies geschah, zahlten die Mieter gerade die vereinbarte zweite Staffel des vereinbarten Mietpreises.

Die Entscheidung: Nach der Entscheidung des BGH kann eine Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete verlangt werden. Entgegen der Auslegung der Instanzgerichte genügt die Rüge der Miethöhe während der laufenden zweiten Staffel des Mietvertrags. Eine weitere Rüge innerhalb der nächsten Staffel ist nicht erforderlich. Das Gericht leitet dies aus dem Telos der Regeln und Vorschriften zur Begrenzung der Miethöhe ab. § 557a Abs. 4 Satz 1 BGB bestimmte bereits während der Geltung des § 556g Abs. 2 Satz 1 BGB in seiner Fassung bis 01.04.2020, dass sich die Regeln der Begrenzung der Miethöhe auf jede Mietstaffel beziehen. Die Klarstellung in Satz 2, dass maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung der zulässigen Miethöhe stets der Beginn einer Mietstaffel ist, dient dem Schutz des Mieters. Sie soll davor bewahren, dass die Regelungen der §§ 556d ff. BGB durch die Vereinbarung einer Staffelmiete umgangen werden, indem die Miete der ersten Staffel noch angemessen hoch ist und anschließend über die zulässige Grenze steigt. Mit Blick auf diesen Sinn und Zweck legt der BGH § 557a Abs. 4 Satz 1 BGB, entgegen der vorherigen Instanzen, nicht dahin aus, dass in jeder Staffel erneut die Höhe gerügt werden muss. Der BGH bekräftigt weiter seine bisher bereits ergangene Rechtsprechung, (explizit für Berlin bereits BGH, 27.05.2020 - VIII ZR 45/19), dass der Begründungspflicht einer Gebietsverordnung gem. § 556d Abs. 2 Satz 5 BGB materiell-rechtlicher Gehalt (BGH, 17.07.2019 - VIII ZR 130/18) zukommt. Diese wurde zwar nicht im Gesetzes- und Verordnungsblatt veröffentlicht, der Zugang über die Parlamentsdokumentation des Abgeordnetenhauses genügt jedoch.

Kein Rechtsschutzbedürfnis bei Klage auf Auskunft nach § 556g Abs. 3 BGB?

BGH, Urt. v. **23.03.2022** – VIII ZR 133/20 - www.bundesgerichtshof.de

Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage, mit der - gestützt auf die Vorschrift des § 556g Abs. 3 BGB - die Erteilung von Auskunft über die für die Zulässigkeit der zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarten Mietmaßgeblichen Tatsachen nach den Vorschriften über die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) begehrt wird, kann nicht mit dem materiell-rechtlichen Gesichtspunkt verneint werden, auf die verlangten Auskünfte zu den Ausnahmetatbeständen der §§ 556e und 556f BGB komme es nicht an, weil der Vermieter sich zur Rechtfertigung der vereinbarten Miet lediglich auf die ortsübliche Vergleichsmiete berufe und andere Gründe für die Zulässigkeit der Miethöhe nicht geltend mache. Die Berechtigung des geltend gemachten materiellen Klagebegehrens ist von der Frage des Rechtsschutzbedürfnisses für die Klage abzugrenzen; sie ist keine Frage der Zulässigkeit, sondern der Begründetheit der Klage.

Wie muss Vermieter auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung hinweisen?

BGH, Urt. v. **18.05.2022** - VIII ZR 9/22 - www.bundesgerichtshof.de

Den Anforderungen an die Auskunftspflicht des Vermieters nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4, § 556g Abs. 4, § 556f Satz 2 BGB ist Genüge getan, wenn er dem Mieter vor Abgabe von dessen Vertragserklärung unaufgefordert die Auskunft erteilt, beim Abschluss des Mietvertrags handle es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Wohnung.

Der Fall: Zwischen den Parteien besteht ein Mietverhältnis über Wohnraum, die gemäß der Berliner Mietenbegrenzungsverordnung in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt liegt. Als Anlage zum Mietvertrag wird erklärt: "Beim Abschluss dieses Mietvertrags handelt es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Mietsache." Der Mieter rügt gem. § 556g Abs. 2 BGB einen Verstoß gegen die Vorschriften der Begrenzung der Miethöhe und verlangt über das Gericht Auskunft u. a. über die Höhe der Vormiete, über vorangegangene Mieterhöhungen und über durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen.

Die Entscheidung: Nach § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB ist der Vermieter auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miet maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Das Tatbestandserfordernis des § 556g Abs. 3 Satz 1 BGB ist darauf ausgerichtet, dass der Vermieter nur über solche Tatsachen Auskunft zu erteilen hat, die nach dem Gesetz die Höhe der zulässigen Miet (abstrakt gesehen) beeinflussen. Das Erstgericht hat bei seiner Annahme, der Mieter könne bezüglich der von einem früheren Mieter gezahlten Vormiete Auskunft nicht verlangen, die Anforderungen an die gesetzlichen Voraussetzungen eines Auskunftsverlangens nach § 556g Abs. 3 BGB überspannt. Der dort vorgesehene Auskunftsanspruch soll es dem Mieter ermöglichen, "die Berechtigung der vereinbarten Miet zu prüfen", und soll die "preisbildenden Tatsachen" sowie diejenigen Umstände umfassen, die der Mieter "zur Feststellung der ortsüblichen Miet oder eines Sondertatbestands (§§ 556e, 556f BGB)" benötigt. Hierzu gehört bei einem umfassend gehaltenen Rügeschreiben und Auskunftsverlangen auch die Höhe der Vormiete, die der Vermieter mangels Angabe vor Vertragsschluss zwar nicht sofort einwenden, wohl aber nach Nachholung dieser Information mit zeitlicher Verzögerung geltend machen kann. Nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB ist der Vermieter, soweit die Zulässigkeit der Miet auf § 556f Satz 2 BGB beruht, verpflichtet, dem Mieter vor Abgabe von dessen

Vertragserklärung unaufgefordert Auskunft darüber zu erteilen, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt. Der Vermieter ist nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB nicht gehalten, bereits vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters über Umfang und Details der Modernisierung Auskunft zu erteilen, sondern zunächst nur über das "Ob" einer solchen umfassenden Modernisierung. Es obliegt vielmehr anschließend dem Mieter, gegebenenfalls mittels eines Auskunftsverlangens nach § 556g Abs. 3 BGB weitere Einzelheiten und Nachweise zu erfragen, wenn er an der Richtigkeit der Auskunft zweifelt. Vor Abgabe der Vertragserklärung des Mieters ist es ausreichend, wenn der Vermieter mitteilt, es handle sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

2. Mieterhöhung

Sachverständigengutachten trotz Mietspiegels?

BGH, Beschl. v. **03.08.2021** - VIII ZR 88/20 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Die Gerichte sind grundsätzlich auch dann berechtigt, zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein von der beweisbelasteten Partei angebotenes Sachverständigengutachten einzuholen, wenn ein Mietspiegel vorliegt, der tabellarisch Mietspannen ausweist und zusätzlich eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung enthält.

2.

Das gilt bei solchen Mietspiegeln in der Regel auch dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete unstreitig innerhalb der für das einschlägige Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne liegt und deshalb lediglich die Einordnung der konkreten Einzelvergleichsmiete in diese Spanne einer Klärung bedarf.

3.

Die Heranziehung von 13 Vergleichswohnungen ist ausreichend.

4.

Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht, und nicht der Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet.

Der Fall: Der Vermieter nimmt die Mieter auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung in Anspruch. Das Amtsgericht weist die Klage ab. Es hat den Berliner Mietspiegel herangezogen und ist anhand der dortigen Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung zu dem Ergebnis gelangt, dass die ortsübliche Vergleichsmiete der von den Mietern teilweise akzeptierten Mieterhöhung entspreche. Das Berufungsgericht hat auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens dem weiteren Erhöhungsverlangen der Vermieterseite doch stattgegeben. Hiergegen hat sich die nach dem Hinweisbeschluss des BGH zurückgenommene Revision gewendet.

Die Entscheidung: Die Revision hätte keinen Erfolg. Das Vorliegen eines Mietspiegels schließt die Einholung eines Sachverständigengutachtens durch das erkennende Gericht nicht aus. Ein solcher Mietspiegel kann zwar als Schätzgrundlage für die ortsübliche Vergleichsmiete dienen. Holt das Gericht aber dennoch ein Gutachten ein, so ist dieses nicht verfahrensfehlerhaft. Dies gilt selbst dann, wenn die Einordnung der Wohnung in ein Mietspiegelfeld zwischen den Parteien unstreitig ist und diese nur über die konkrete Vergleichsmiete innerhalb dieser Spanne streiten. Maßgebender Zeitpunkt für die Ermittlung der Vergleichsmiete ist der

Zugang des Erhöhungsverlangens und nicht, wann die Mieter erstmals die erhöhte Miete schulden. Unschädlich ist auch die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch das Sachverständigengutachten auf den Zeitpunkt der erstmals geschuldeten erhöhten Miete. Voraussetzung ist aber, dass dieser Fehler bei einer ausreichenden Datengrundlage rechnerisch korrigiert werden kann. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die Heranziehung von 13 Vergleichswohnungen dabei ausreichend.

Muss die Zustimmungsklage inhaltlich exakt dem vorangegangenen Mieterhöhungsbegehren entsprechen?

BGH, Urt. v. **06.04.2022** - VIII ZR 219/20 - www.bundesgerichtshof.de

Der Vermieter ist berechtigt, innerhalb eines Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB sein formell ordnungsgemäßes vorprozessuales Erhöhungsverlangen (§ 558a BGB) nachträglich - etwa mit Erhebung der Zustimmungsklage - zu ermäßigen. Einer nochmaligen - den Lauf der in § 558b Abs. 1, 2 BGB geregelten Fristen von Neuem auslösenden - Erklärung und Begründung nach § 558a BGB bedarf es hierfür nicht.

Der Fall: Das Erhöhungsverlangen des Vermieters gem. § 558a BGB ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, nämlich ein Antrag i.S.d. § 145 BGB auf Abschluss eines Änderungsvertrags gem. § 311 Abs. 1 BGB. Die Vorschriften über Verträge (§§ 145 bis 157 BGB) gelten deshalb für das Mieterhöhungsverlangen, soweit sich aus den Vorschriften der §§ 558 ff. BGB nichts anderes ergibt. Insofern stellt sich die Frage, ob der Vermieter sein ursprüngliches Zustimmungsverlangen im Laufe des Verfahrens einseitig ermäßigen darf, ohne dass dies einer erneuten Begründung gem. § 558a BGB bedarf und ohne dass hierdurch eine neue Zustimmungsfrist in Gang gesetzt wird. Amtsgericht und Landgericht hatten dies in einem Verfahren, in dem der Vermieter zunächst vorprozessual die Zustimmung zu einer Erhöhung um 65,68 Euro verlangt hatte, dann aber nur Klage auf Zustimmung von 45,62 Euro erhoben hatte, was dem Mittelwert des Mietspiegels entsprach, bejaht.

Die Entscheidung: Die zugelassene Revision hat keinen Erfolg. Die allgemeinen Vorschriften über den Abschluss von Verträgen (§§ 145 ff. BGB) gelten nur so weit, wie die §§ 558 ff. BGB nichts abweichend regeln. Das ist für die Ermäßigung eines Erhöhungsverlangens aber gerade der Fall. Danach ist es dem Vermieter gestattet, das Erhöhungsverlangen vollständig oder teilweise zurückzunehmen. Eine erneute Erklärung und Begründung des Verlangens nach § 558a BGB ist dafür nicht erforderlich. Dafür spricht bereits, dass auch das Gericht in seinem Urteil der Klage nur teilweise stattgeben kann. Auch der Mieter muss dem Antrag des Vermieters nicht ganz oder gar nicht zustimmen. Die Formulierung "soweit" in § 558b Abs. 1 BGB zeigt deutlich, dass auch eine teilweise Zustimmung abweichend von den allgemeinen Regeln möglich ist. Spiegelbildlich kann der Vermieter seinen Anspruch nach dem Regelungsmodell der §§ 558 ff. BGB deshalb bereits vorher reduzieren, ohne dass dies als neuer Antrag verstanden werden muss. Ein anderes Verständnis lässt sich weder mit der gesetzgeberischen Zielsetzung noch mit der Interessenlage der Mietvertragsparteien vereinbaren. So wird der Mieter über die Klagefrist des § 558b Abs. 2 Satz 2 BGB ausreichend geschützt. Durch sie erhält der Mieter im Interesse der Rechtssicherheit rasch Klarheit darüber, ob er, wenn er dem Erhöhungsverlangen nicht oder nur zum Teil zugestimmt hat, erwarten muss, vom Vermieter aus dem Erhöhungsverlangen noch in Anspruch genommen zu werden. Diesem Zweck würde es nicht gerecht, wenn der Mieter damit rechnen müsste, aus rein formellen Gründen einem vom Vermieter im Grunde nicht mehr weiterverfolgten Erhöhungsverlangen ausgesetzt zu sein. Schützenswerte Belange des Mieters stehen diesem Verständnis der genannten Vorschriften des Mieterhöhungsverfahrens auch nicht entgegen. Dem Mieter stand frei, den seiner Meinung nach berechtigten Teil des Verlangens anzuerkennen.

Ist bei der Modernisierungsmieterhöhung eine Aufschlüsselung nach Gewerken erforderlich? - 1

BGH, Urt. v. **20.07.2022** - VIII ZR 337/21 und 361/21 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Die Erklärung über eine Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) genügt regelmäßig den formellen Anforderungen nach § 559b BGB, wenn sie – im Hinblick auf die Angabe der entstandenen Kosten - die Gesamtkosten für die durchgeführte Modernisierungsmaßnahme und im Fall der Durchführung mehrerer verschiedener Modernisierungsmaßnahmen die jeweiligen Gesamtkosten für die einzelnen Maßnahmen ausweist.

2.

Das gilt nicht nur, wenn es sich bei der betreffenden Maßnahme um eine reine Modernisierungsmaßnahme handelt, sondern auch dann, wenn eine sogenannte modernisierende Instandsetzung durchgeführt wurde und der Vermieter sich deshalb nach Maßgabe des § 559 Abs. 2 BGB einen - in der Erhöhungserklärung (zumindest durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags) auszuweisenden - Instandsetzungsanteil anrechnen lassen muss (im Anschluss an Senatsurt. v. 17.12.2014 - VIII ZR 88/13, Rn. 29 f. mwN; Senatsbeschl. v. 12.06.2018 - VIII ZR 121/17, Rn. 14).

3.

Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist grundsätzlich auch dann nicht erforderlich, wenn umfangreiche und entsprechend kosten-trächtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden.

Der Fall: In sämtlichen Verfahren sind die Kläger jeweils Mieter von Wohnungen der Beklagten in Bremen. Diese erhöhte infolge von Modernisierungen der betreffenden Wohnungen sowie der Gebäude, in denen sich die Wohnungen befinden, die monatlich zu zahlende Grundmiete. Den Mieterhöhungsschreiben war jeweils eine als "Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung" bezeichnete Anlage beigelegt. Diese enthielt unter anderem Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten, den jeweils nach Abzug der Instandhaltungskosten verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil sowie die sich daraus ergebende Berechnung der jeweiligen Mieterhöhung. Die Kläger halten die Mieterhöhungserklärungen bereits aus formellen Gründen für unwirksam. Sie begehren mit ihren Klagen die Feststellung, dass der Beklagten ein Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete nicht zustehe, und zum Teil zusätzlich die Rückzahlung ihrer Ansicht nach überzahlter Mieten.

Bisheriger Prozessverlauf: Das Berufungsgericht hat in allen drei Verfahren die Mieterhöhungserklärungen bereits aus formellen Gründen für unwirksam erachtet und den Klagen jeweils stattgegeben. Jedenfalls bei umfassenden und kosten-trächtigen Modernisierungsmaßnahmen beziehungsweise solchen, die außerhalb der Wohnung des Mieters vorgenommen würden oder mehrere Gebäude umfassten, sei zur Erfüllung der formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB eine weitere Untergliederung der betreffenden Kostenpositionen erforderlich. Das könnte etwa durch eine Aufschlüsselung nach verschiedenen Gewerken, "konkreten Arbeitsabschnitten" oder "greifbaren Einzelarbeiten" erfolgen. Nur auf diese Weise könne der Mieter den Kostenansatz des Vermieters auf seine Plausibilität und Berechtigung im Hinblick auf etwa in ihm enthaltene, nicht umlagefähige Instandhaltungskosten (§ 559 Abs. 2 BGB) überprüfen. Mit den vom Berufungsgericht jeweils zugelassenen Revisionen verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

Die Entscheidung: Der BGH hat entschieden, dass es zur Erfüllung der formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB ausreichend ist, wenn ein Vermieter die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht. Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist hingegen grundsätzlich auch dann nicht erforderlich, wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden.

Nach § 559 Abs. 1 BGB kann der Vermieter nach der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um 11 Prozent (seit 1. Januar 2019 um 8 Prozent) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Dabei ist die Mieterhöhung gemäß § 559b Abs. 1 BGB dem Mieter in Textform zu erklären und darin die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559, 559a BGB zu erläutern. Damit soll insbesondere eine Abgrenzung berücksichtigungsfähiger Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) von insoweit nicht berücksichtigungsfähigen Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB) gewährleistet werden.

Diese formellen Anforderungen an die Erhöhungserklärung in § 559b Abs. 1 BGB bilden das notwendige Gegengewicht zu der dem Vermieter in Abweichung von allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts eingeräumten Möglichkeit, die Pflicht des Mieters zur Mietzahlung durch einseitige Erklärung zu gestalten. Der Mieter soll in die Lage versetzt werden, den Grund und den Umfang der Mieterhöhung auf Plausibilität zu überprüfen und entscheiden zu können, ob Bedarf für eine eingehendere Kontrolle - etwa durch Zuziehung juristisch oder bautechnisch sachkundiger Personen, durch Einholung weiterer Auskünfte beim Vermieter und/oder durch Einsichtnahme in die Rechnungen und sonstigen Belege - besteht.

Dennoch dürfen die Hürden für die Mieterhöhungserklärung in formeller Hinsicht nicht zu hoch angesetzt werden. Denn eine Überspannung der Anforderungen könnte dazu führen, dass der Vermieter eine inhaltlich berechtigte Mieterhöhung nicht durchsetzen könnte und ihm der Anreiz zur Durchführung von - vom Gesetzgeber ausdrücklich erwünschten - Modernisierungsmaßnahmen genommen würde.

Davon ausgehend ist es in formeller Hinsicht ausreichend, wenn der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen aus seiner Sicht in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht. Welchen weiteren - für die beschriebene Zielsetzung des § 559b Abs. 1 BGB maßgeblichen - Erkenntnisgewinn die vom Berufungsgericht geforderte weitergehende Aufschlüsselung der entstandenen Gesamtkosten nach Gewerken oder vergleichbaren Kriterien dem Mieter vermittelte, ist nicht ersichtlich. Zudem hat das Berufungsgericht nicht hinreichend in den Blick genommen, dass dem Mieter zur Klärung verbleibender Unsicherheiten oder auch zur Kontrolle der Angaben des Vermieters über dessen Aufwendungen auf ihre sachliche Richtigkeit ein umfassendes Auskunfts- und (Belege-)Einsichtsrecht zur Verfügung steht.

Ob die vom Vermieter angesetzten Erhöhungsbeträge tatsächlich zutreffend und angemessen sind, betrifft allein die materiell-rechtliche Nachprüfung der Erhöhungserklärung nach § 559 BGB. In deren Rahmen obliegt dem Vermieter die Darlegungs- und Beweislast nicht nur dafür, dass es sich bei den durchgeführten Baumaßnahmen um Modernisierungs- und nicht um Erhaltungsmaßnahmen handelt, sondern auch dafür, dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht (teilweise) auf der Erhaltung dienende Maßnahmen entfallen sind. Da das Berufungsgericht die hierfür erforderlichen Feststellungen bislang nicht getroffen hat, hat der

Senat die Berufungsurteile in allen drei Verfahren aufgehoben und zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das Landgericht Bremen zurückverwiesen.

Ist bei der Modernisierungsmieterhöhung eine Aufschlüsselung nach Gewerken erforderlich? - 2

BGH, Urt. v. **20.07.2022** - VIII ZR 339/21 - www.bundesgerichtshof.de

1.

In einer Modernisierungsmieterhöhung müssen, wenn mehrere verschiedene Maßnahmen durchgeführt wurden, die Kosten für jede Maßnahme angegeben werden.

2.

Es ist aber nicht erforderlich, dass die Kosten dann noch einmal nach Gewerken unterteilt werden.

3.

Das gilt auch, wenn eine modernisierende Instandsetzung durchgeführt wurde.

4.

In diesem Fall reicht die Angabe einer Quote, um den Instandsetzungsanteil anzugeben.

5.

Bei der Erläuterung der Maßnahme kann auf den Inhalt der Modernisierungsankündigung Bezug genommen werden.

Der Fall: Nach einer Modernisierungsmaßnahme kann der Vermieter durch einseitige Gestaltungserklärung die Miete um 8% der notwendigen Kosten für die Maßnahme erhöhen. Instandsetzungskosten sind abzuziehen. Welche Anforderungen an eine solche Erklärung im Einzelnen zu stellen sind, ist in der Praxis vor allem bei sehr umfangreichen baulichen Veränderungen, bei denen mehrere unterschiedliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden, äußerst strittig. Vorliegend hatte der Vermieter diverse Arbeiten angekündigt und anschließend die Miete um 167,50 Euro/monatlich mit einem Schreiben erhöht, dass in tabellarischer Form die Kosten den einzelnen Maßnahmen zuordnete und die Erhöhung berechnete. Der Mieter hatte gezahlt, aber negative Feststellungs- und Rückzahlungsklage erhoben, um die Unwirksamkeit der Mieterhöhung feststellen zu lassen. Die Klage hatte in den Instanzen Erfolg.

Die Entscheidung: Die zugelassene Revision war erfolgreich und führte zur Zurückverweisung. Nach Ansicht des Senats war das Mieterhöhungsverlangen formell in Ordnung. Da die Mieterhöhung automatisch nach kurzer Zeit wirksam wird, soll die Erläuterungspflicht unzumutbare Nachteile für den Mieter dadurch vermeiden, dass ihm die Möglichkeit eingeräumt wird, die Mieterhöhung zu überprüfen. Die Berechnung muss anhand der Angaben als plausibel nachvollzogen werden können. Hinsichtlich der Erläuterung der Arbeiten können die Angaben aus der Modernisierungsankündigung mit berücksichtigt werden. Handelt es sich um eine modernisierende Instandsetzung, muss der Vermieter bei der Ermittlung der umlagefähigen Kosten den Instandsetzungsanteil herausrechnen. Dies kann durch die Angabe einer Quote erfolgen. Wurden verschiedene Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt müssen die Gesamtkosten für jede der Maßnahmen angegeben werden. Eine weitergehende Untergliederung nach den jeweils durchgeführten Gewerken ist nicht erforderlich. Weder der Wortlaut des § 559b Abs. 1 BGB noch der Sinn und Zweck dieser Vorschrift gebieten dies. Nach Ansicht des Senats würde eine solche Differenzierung auch keinen Erkenntnisgewinn für den Mieter bedeuten. Sie würde nicht zur Überprüfbarkeit der Plausibilität der Höhe und Aufteilung der Kosten führen. Bloße Zweifel an der Richtigkeit der angegebenen Kosten würden durch eine

Aufschlüsselung auch nicht beseitigt. Hierfür steht dem Mieter ein umfassendes Auskunfts- und Belegeinsichtsrecht zu.

3. Betriebskosten

a) Umlagevereinbarung

Sind Baumfällkosten umlegbare Betriebskosten?
--

BGH, Urt. v. **10.11.2021** - VIII ZR 107/20 - www.bundesgerichtshof.de

Die Kosten für die Fällung eines morschen Baums stellen grundsätzlich umlegbare Betriebskosten dar.

Der Fall: Zu den nach § 2 Abs. 2 BetrKV umlegbaren Betriebskosten gehören auch die Kosten der Gartenpflege. Was dazu im Einzelnen gehört, ist immer wieder strittig. Vorliegend ging es um die Kosten für die Fällung einer über 40 Jahre alten morschen Birke. Auf den Mieter entfiel ein Anteil von 415,29 Euro. Der Mieter zahlte unter Vorbehalt und verlangte die Rückzahlung. Die Klage hatte in den Vorinstanzen keinen Erfolg.

Die Entscheidung: Die zugelassene Revision hat auch keinen Erfolg. Die grundsätzliche Pflicht zur Tragung der Gartenpflegekosten stand fest. Nach Ansicht des BGH zählen auch die Kosten der Fällung eines morschen Baums dazu. § 2 Nr. 10 BetrKV umfasst die Kosten der Pflege von zum Wohnanwesen gehörenden, gemeinschaftlichen Gartenflächen, die nicht dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen oder der Öffentlichkeit zur allgemeinen Nutzung überlassen sind, unabhängig davon, ob der Mieter diese Gartenfläche auch tatsächlich nutzt. Ob Baumfällkosten dazugehören, war bisher strittig. Der Senat schließt sich der Auffassung an, wonach eine Umlagefähigkeit gegeben ist. Die Fällung und Beseitigung eines morschen Baums ist regelmäßig eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege. Dies folgt bereits aus dem Wortlaut des § 2 Nr. 10 BetrKV. Zwar sind dort Baumfällarbeiten nicht ausdrücklich genannt. Jedoch sind nach dieser Vorschrift die Kosten der Gartenpflege Betriebskosten i.S.v. § 1 BetrKV und gehören hierzu die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen. Der Umstand, dass in der Erläuterung des § 2 Nr. 10 BetrKV lediglich die "Erneuerung" von Pflanzen und Gehölzen und nicht deren Entfernung erwähnt wird, steht einer Umlagefähigkeit von Beseitigungskosten nicht entgegen. Denn zum einen unterfällt das Entfernen von Pflanzen und Gehölzen bereits dem (Ober-)Begriff der "Gartenpflege". Hierzu zählen sämtliche Maßnahmen, die objektiv dem Erhalt der Gartenanlage als solche infolge eines Pflegebedarfs dienen. Dies erfordert nicht nur Arbeiten, die dem Erhalt einzelner Pflanzen und Gehölze dienen, sondern auch deren Entfernung, wenn sie krank oder abgestorben sind. Denn solche Umstände beeinträchtigen die Gartenanlage als Ganzes. Zum anderen setzt eine "Erneuerung" von Pflanzen und Gehölzen regelmäßig deren vorherige Entfernung voraus. Für eine solche Auslegung spricht auch eine systematische Auslegung. Nicht umlagefähig sind nur Instandhaltungskosten. Sie werden durch eine Reparatur und Wiederbeschaffung verursacht und müssen zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs erbracht werden, um die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen. Die Kosten der Fällung eines morschen Baums sind keine Instandsetzungskosten. Die bloße Tatsache, dass ein Baum morsch oder eine Pflanze abgestorben ist, erfüllt grundsätzlich in Anbetracht des Umstands, dass ein Garten aus einer Vielzahl von Pflanzen besteht und eine konkrete Zusammensetzung an Pflanzen regelmäßig nicht geschuldet ist, nicht aus sich

heraus die Tatbestandsvoraussetzungen eines Mangels. Dass aus Gründen der Verkehrssicherung der Baum gefällt werden muss, ändert daran nichts. Die Kosten fallen auch "laufend" an, da hierfür ein mehrjähriger Turnus ausreicht.

Sind die Mietkosten für Rauchwarnmelder auf den Wohnraummieter umlegbar?

BGH, Urt. v. **11.05.2022** - VIII ZR 379/20 - www.bundesgerichtshof.de

Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten i.S.v. § 2 Nr. 17 BetrKV, sondern - da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen sind - um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen.

Der Fall: Die Parteien waren seit 2003 durch einen Wohnraummietvertrag verbunden. Nach diesem hatte der Mieter die Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 II. Berechnungsverordnung zu tragen und hierauf monatliche Vorauszahlungen an den Vermieter zu leisten. Zudem war eine Vereinbarung zur Umlage neuer Betriebskosten im Mietvertrag enthalten. Der Vermieter kündigte im Jahr 2015 die Installation von Rauchwarnmeldern und die künftigen Miet- und Wartungskosten an. Unter anderem in die Betriebskostenabrechnung 2016 stellte er danach Mietkosten für die Rauchwarnmelder i.H.v. 9,74 Euro ein, deren Umlagefähigkeit sowohl Amts-, als auch Landgericht verneinten.

Die Entscheidung: Der BGH bestätigt die (Rechts-)Auffassung der Vorinstanzen. Die Mietkosten für Rauchwarnmelder seien keine Betriebskosten i.S.d. §§ 1, 2 Nr. 1 bis 17 BetrKV, sondern im Ergebnis so zu behandeln wie - erstmalige - Erwerbskosten, die betriebskostenrechtlich nicht umlagefähig seien (Verweis u. a. auf Wall, Betriebs- und Heizkostenrecht, 5. Aufl., Rz 2985 f., 4703). Nichts anderes ergebe sich daraus, dass der Betriebskostenkatalog des § 2 BetrKV teilweise die "Kosten der Anmietung" bzw. das "Nutzungsentgelt" für bestimmte Geräte als umlagefähig deklariere, etwa in § 2 Nr. 2 BetrKV. Denn es handle sich insoweit um ausnahmsweise durch den Gesetzgeber als umlagefähig zugelassene Kosten, die für sich allein betrachtet die allgemeingültigen (Abgrenzungs-)Kriterien für Betriebskosten nicht erfüllen. Dieser Ausnahmecharakter verbiete es, auch andere (Miet-)Kosten als umlagefähig zu behandeln, die nicht in § 2 BetrKV genannt sind.

b) Abrechnung

Zulässige Zusammenlegung „sonstiger Betriebskosten“ in der Betriebskostenabrechnung?

BGH, Beschl. v. **06.07.2021** - VIII ZR 371/19 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist eine Aufschlüsselung nach Kostenarten erforderlich, wenn die einzelnen Kostenarten nicht eng zusammenhängen.

2.

Ein solch enger Zusammenhang liegt nicht vor, wenn im Mietvertrag die Umlage diverser Kosten als "sonstige Betriebskosten" vereinbart ist - wie hier etwa die Kosten der Trinkwasseruntersuchung, der Dachrinnenreinigung und diverse Wartungskosten - und diese in einer Position abgerechnet werden.

Der Fall: Die Parteien sind durch ein Mietverhältnis miteinander verbunden. Der Vermieter verlangt vom Mieter eine Betriebskostennachforderung für einen entfallenden Einzelanteil von 384,52 Euro an "sonstigen Betriebskosten". Der Mieter hält die Betriebskostenabrechnung in diesem Punkt für formell unwirksam.

Die Entscheidung: Aus der Rechtsprechung des BGH lässt sich ohne Weiteres ableiten, dass eine Aufschlüsselung nach Kostenarten erforderlich ist, wenn die einzelnen Kostenarten nicht eng zusammenhängen (BGH, Urteil vom 16.09.2009 - VIII ZR 346/08, Rz. 7). Einen solchen erforderlichen engen Zusammenhang zwischen einzelnen Kostenarten hat der BGH zwar grundsätzlich bei einzelnen Ziffern des Betriebskostenkatalogs bejaht (BGH, a.a.O.). Ein solch enger Zusammenhang liegt jedoch nicht vor, wenn im Mietvertrag die Umlage diverser Kosten als "sonstige Betriebskosten" vereinbart ist - wie hier etwa die Kosten der Trinkwasseruntersuchung, der Dachrinnenreinigung und diverse Wartungskosten - und diese in einer Position abgerechnet werden. Insoweit bedarf es einer - gegebenenfalls auch in einer Anlage oder Erläuterung zur Abrechnung - abschließenden Angabe der unter der Position "sonstige Nebenkosten" abgerechneten Kostenarten sowie einer Aufschlüsselung, welche Beträge für die jeweilige Kostenart angefallen sind. Hieran fehlt es im vorliegenden Fall. Erst recht wäre es insoweit auch nicht genügend, wenn eine Betriebskostenabrechnung allein die Bezeichnung "sonstige Betriebskosten" verwendet (Wall, Betriebs- und Heizkosten-Kommentar, 5. Aufl., Rz. 1739, 4717; Schmid, NZM 2010, 264, 265; a. A.: Langenberg/Zehlein, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 9. Aufl., H Rz. 137).

Anmerkung:

Bejaht:

- Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition "Versicherung" (BGH, 16.09.2009 - VIII ZR 346/08)
- Kosten für Abwasser und Frischwasser, wenn die Umlage einheitlich nach dem durch einen Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird (BGH, 15.07.2009 - VIII ZR 340/08)

Verneint:

Zusammenfassung der Kosten für Grundsteuer und Straßenreinigung, quasi als „öffentliche Abgaben“ (BGH, 24.01.2017 - VIII ZR 285/15).

Auswirkungen der Position „Hausstrom“ in der Betriebskostenabrechnung?

AG Hamburg, Urt. v. **03.03.2022** – 48 C 320/20

Die bloße Position „Hausstrom“ führt zu einer formellen Teilunwirksamkeit der entsprechenden Betriebskostenabrechnung. Diese Mischposition ist intransparent und lässt sich vom Mieter nicht, wie erforderlich, eindeutig ermitteln und überprüfen, nachdem § 2 Nr. 11 BetrKV allein die „Kosten der Beleuchtung“ erwähnt.

Der Fall: Die Wirksamkeit einzelner Positionen in Betriebskostenabrechnungen ist längst zu einem Dauerbrenner von Streitigkeiten zwischen Mieter und Vermieter geworden. Solche Streitigkeiten sind vermeidbar, wenn auf der Vermieterseite korrekt gearbeitet wird.

Dasselbe gilt selbstverständlich ebenso für eine etwa für Vermieter tätige Hausverwaltung, damit auch sie in diesem doch etwas spezielleren Bereich, der häufig "als Massengeschäft" unterschätzt wird, nicht fehleranfällig und nachlässig erscheint. Vielmehr hat auch sie die Interessen der Vermieter in jedem ihr übertragenen Einzelfall ordnungsgemäß zu vertreten und auf diese Weise zusätzliche Kosten verursachende Rechtsstreitigkeiten zu vermeiden. Im vom AG Hamburg zu beurteilenden Fall ist dem Vermieter eine korrekte Betriebskostenabrechnung ganz offensichtlich unklar. Er streitet sich als Kläger vielmehr um gleich drei aus der Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2018 geltend gemachte Nachzahlungsansprüche. Hierbei geht es zunächst um die Abrechnungsposition "Hausstrom", weiter um die Abrechnungsposition "Schornstein & Rauchwart 3. OG" (und zwar in genau dieser Schreibweise) sowie um einen wirklichen Klassiker bei Mietverhältnissen über Wohnraum, nämlich um die Abrechnungsposition "Treppenhausreinigung". Der Mieter will die Nachzahlung nicht begleichen, was zur vermierterseitigen Klage bezogen auf die Position "Hausstrom" sowie die beiden weiteren oben angesprochenen Themenkomplexe führt.

Die Entscheidung: Das AG Hamburg verneint einen Nachzahlungsanspruch im Hinblick auf die Abrechnungsposition "Hausstrom". Es verbindet die Klageabweisung mit sehr deutlichen Worten gegen die Rechtsauffassung des Vermieters. Das Ergebnis ist mit § 259 BGB sowie der vom AG Hamburg zitierten Rechtsprechung des BGH vorhersehbar gewesen, der längst Maßstäbe für die formelle Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung gesetzt hat (BGH, 15.07.2009 – VIII ZR 340/08; BGH, 24.01.2017 – VIII ZR 285/15). Was im konkreten Einzelfall die Abrechnungsposition "Hausstrom" betrifft, ergibt sich aus § 2 Nr. 11 BetrKV, dass nur die (Strom-)Kosten für die Beleuchtung umlagefähig sind. Ist hingegen von bloßem "Hausstrom" die Rede, stellt das schon per se eine intransparente und unzulässige Mischposition dar, weil für den Mieter unklar ist, auf welche Verbrauchsstelle(n) die umgelegten Stromkosten fallen (AG Hamburg, Urt. v. 05.05.2021 - 49 C 569/20; AG Hamburg, GE 2020, 1631; LG Hamburg, Urt. v. 28.05.2013 - 316 S 90/12).

Auswirkungen der BK-Abrechnungsposition „Schornstein & Rauchwart 3. OG“

AG Hamburg, Urt. v. 03.03.2022 – 48 C 320/20

Die Abrechnungsposition „Schornstein & Rauchwart 3. OG“ ist bereits für sich genommen unverständlich, in jedem Fall aber eine unzulässige Zusammenfassung verschiedener Positionen des Betriebskostenkatalogs und führt insoweit zur formellen Teilunwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung.

Der Fall: In dem vom AG Hamburg zu beurteilenden Fall hat die Erstellung einer korrekten Betriebskostenabrechnung dem Vermieter offensichtliche Schwierigkeiten bereitet. Nur so ist es zu erklären, dass der Vermieter sich als Kläger um gleich drei aus der Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2018 geltend gemachte Nachzahlungsansprüche überhaupt streitet: Nach der Abrechnungsposition "Hausstrom" geht es nun weiter um die Abrechnungsposition "Schornstein & Rauchwart 3. OG" (in dieser Schreibweise und in dieser Abkürzung!) sowie schließlich um die Abrechnungsposition "Treppenhausreinigung". Der Mieter will keine Nachzahlung leisten, was zur vermierterseitigen Klage bezogen auf die Position "Schornstein & Rauchwart 3. OG"(!) und die beiden weiteren angesprochenen Themenkomplexe führt.

Die Entscheidung: Das AG Hamburg verneint den Nachzahlungsanspruch im Hinblick auf die aus sprachlicher Sicht irritierende Position "Schornstein & Rauchwart 3. OG". Auch hier nimmt das AG Hamburg eine "formell unzulässige Mischposition" an - und auch dies

ist mit § 259 BGB sowie der vom AG Hamburg zitierten Rechtsprechung des BGH vorhersehbar gewesen (BGH, 15.07.2009 – VIII ZR 340/08; BGH, 24.01.2017 – VIII ZR 285/15). Deren Kenntnis hätte beim Vermieter zum Wechsel seiner Position führen können, die er in Bezug auf seine Rechtsauffassung eingenommen hat. Da eben dieser Wechsel fehlt, hat ihm nun das Gericht die Sachlage erläutert: Auch für die Abrechnungsposition "Schornstein & Rauchwart 3. OG" ist das Ergebnis vorhersehbar gewesen. Bei der Abrechnung für Wohnraum ist regelmäßig die Unterscheidung der Kostenarten des in § 2 BetrKV enthaltenen Betriebskostenkatalogs nötig, weshalb nur die nach ihrem Entstehungsgrund gleichartigen Kosten zusammengefasst werden dürfen (BGH, Beschl. v. 24.01.2017, a.a.O.; AG Aachen, Urt. v. 16.03.2016 - 115 C 448/15). Mit dem BGH (Beschl. v. 24.01.2017, a.a.O.; Urt. v. 22.09.2010 - VIII ZR 285/09) ergibt sich die Unzulässigkeit der Zusammenfassung verschiedener Nummern. Das Gericht bemerkt zudem: "Abgesehen von dem Aspekt, dass die Abkürzung "Rauchwart 3. OG" bereits als solche im Hinblick auf ihre Verständlichkeit für den Mieter erhebliche Zweifel aufwirft, handelt es sich insoweit jedenfalls nicht um eine Kostenposition, welche unter § 2 Nr. 12 BetrKV fällt oder in engem Zusammenhang mit der Schornsteinreinigung steht, sondern um eine Position sonstiger Betriebskosten i.S.v. § 2 Nr. 17 BetrKV."

Auswirkungen der Bk-Abrechnungsposition „Treppenhausreinigung“

AG Hamburg, Urt. v. **03.03.2022** – 48 C 320/20

Auch wenn ein Dritter (hier: Ehefrau des Vermieters) Reinigungsarbeiten im Treppenhaus ausgeführt haben sollte, ist die Umlage einer entsprechenden pauschalierten Betriebskostenposition „Treppenhausreinigung“ materiell unberechtigt, sofern die Leistung nicht gegen Entgeltzahlung erbracht wurde (so schon LG Berlin, Urt. v. 06.12.2011 - 63 S 122/11).

Der Fall: Als der nahezu wirkliche Klassiker bezogen auf die Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung ist die Position "Treppenhausreinigung" zu bewerten. Mit eben dieser hat sich das AG Hamburg sodann zum Dritten und damit schlussendlich nach der Abrechnungsposition "Hausstrom" und der Abrechnungsposition "Schornstein & Rauchwart 3. OG" zu befassen, weil sich der Vermieter mit seinem Mieter um gleich drei aus der Betriebskostenabrechnung für das Abrechnungsjahr 2018 geltend gemachte Nachzahlungsansprüche streitet. Nun geht es auch hier um die Abrechnungsposition "Treppenhausreinigung". Der Vermieter behauptet, dass diese Kostenposition dadurch begründet sei, dass er seine Ehefrau, die Zeugin D, die wöchentliche Reinigung des Treppenhauses gegen ein monatliches Entgelt habe erbringen lassen. Dieses sei auf den Mieter in der Betriebskostenabrechnung ebenfalls umlagefähig. Der Mieter will die Nachzahlung nicht begleichen, was zur vermierterseitigen Klage bezogen auf die Position "Treppenhausreinigung" sowie die beiden weiteren oben angesprochenen Themenkomplexe führt.

Die Entscheidung: Das AG Hamburg verneint einen Nachzahlungsanspruch im Hinblick auf die Abrechnungsposition "Treppenhausreinigung". Diese Position hält es für materiell unberechtigt. Im Prozess nimmt das AG Hamburg eine Beweiswürdigung vor, da ihm offensichtlich zum einen unklar ist, ob die Zeugin D als Ehefrau des Vermieters von jenem ein Entgelt für diese Reinigungsarbeiten bekommen hat, und zum zweiten, ob die Zeugin D die Reinigungsarbeiten tatsächlich ausgeführt hat. Die Beweiswürdigung ergibt, dass es zur Überzeugung des Gerichts gerade nicht feststeht, dass die Zeugin D von ihrem Ehemann, dem Vermieter, ein Entgelt für Reinigungsarbeiten bekommen hat (§ 286 ZPO). Mit einem rechtlich hocheleganten Gedankengang kommt das AG Hamburg anschließend sogar dazu, dass es sogar offenbleiben kann, ob die Zeugin D die Reinigungsarbeiten tatsächlich ausgeführt hat: Leistungen eines Dritten, der wie in diesem Fall ein Familienangehöriger ist, dürfen gar nicht (pauschaliert) als Betriebskosten angesetzt werden, sofern diese nicht gegen Zahlung eines Entgelts erbracht wurden (LG Berlin, Urt. v. 06.12.2011 -

63 S 122/11): Auch ein bereinigtes hypothetisches Entgelt in Ansatz bringen zu wollen, das bei der Vergabe an einen Dienstleister angefallen wäre, ist bei der Leistungserbringung durch einen Dritten ohne nachweisbare Vergütung ausgeschlossen, denn das verrät bereits ein Umkehrschluss aus § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV.

Heizkostenschätzung auch mit Hilfe von Wohnungen in anderen Gebäuden?

BGH, Urt. v. **27.10.2021** - VIII ZR 264/19 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Bei einem Ausfall von Messgeräten kann das Schätzungsverfahren nach § 9a HeizkostenV für mehrere Jahre hintereinander angewandt werden.

2.

Soweit die Werte vergleichbarer Räume in Ansatz gebracht werden, kommt es nicht zwingend darauf an, dass sich diese in demselben Gebäude wie diejenigen befinden, für die eine Schätzung des Wärmeverbrauchs erfolgt.

Der Fall: Eine verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnung hat allein die Aufgabe, dem Nutzer die Folgen seines Heizverhaltens vor Augen zu führen und dadurch zu einer Änderung seines Verbrauchsverhaltens zu veranlassen. Eine vermeintlich "gerechte" Kostenverteilung ist nicht ihr Zweck. Das ist immer wieder ein Grundmissverständnis in solchen Verfahren. Vorliegend ging es um eine Heizkostenabrechnung, in der wegen technischer Probleme für zwei aufeinander folgende Zeiträume die Verbrauchswerte anhand des Verbrauchs anderer, teilweise in anderen Häusern eines Wohnkomplexes gelegener Dachgeschoss-Maisonette-Wohnungen in Ansatz gebracht wurden. Die Zahlungsklage des Vermieters war in den Vorinstanzen erfolglos geblieben.

Die Entscheidung: Die Revision hat Erfolg und führt zur Zurückverweisung. Anders als das Landgericht gemeint hat, scheidet ein Anspruch des Vermieters nicht deshalb aus, weil er seiner Schätzung nach der Vorschrift des § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV größtenteils Verbrauchswerte von Vergleichswohnungen aus einem anderen Gebäude als dem, in dem sich die vom Mieter bewohnte Wohnung befindet, zu Grunde gelegt hat. Um eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung sicherzustellen, schreibt § 5 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV die Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs vor. Da jedoch beim Einsatz derartiger technischer Geräte Fehler unterschiedlichster Art nicht vollständig auszuschließen sind, sieht § 9a Abs. 1 HeizkostenV verschiedene Ersatzverfahren für den Fall vor, dass der anteilige Wärmeverbrauch für einen Abrechnungszeitraum nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann. Der anteilige Verbrauch ist dann nach einem in § 9a HeizkostenV vorgesehenen Ersatzverfahren zu ermitteln. Die in § 9a HeizkostenV eröffnete Wahl hat der Gebäudeeigentümer gem. § 315 BGB nach billigem Ermessen zu treffen. Bei der Auswahl der Schätzungsverfahren ist neben dem Ziel einer möglichst verbrauchsnahe Abrechnung zu berücksichtigen, dass es nicht Zweck dieser Vorschrift ist, eine exakte Ermittlung des Verbrauchs sicherzustellen. Deshalb sind mit der in § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV geregelten Schätzmöglichkeit einhergehende Ungenauigkeiten bei der Verbrauchsermittlung hinzunehmen. Die Ermittlung des Verbrauchs nach § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV beruht vielmehr auch auf Praktikabilitäts- und Wirtschaftlichkeitsgründen. Soweit in der Literatur eine Begrenzung des § 9a Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV auf einen einzelnen Abrechnungszeitraum beschränkt wird, lehnt der Senat dies ebenso ab wie die Beschränkung auf Wohnungen aus dem gleichen Haus. Es kommt für die Vergleichbarkeit von Räumen nicht zwingend darauf an, dass sich diese in demselben Gebäude wie diejenigen befinden, für die eine Schätzung des Wärmeverbrauchs zu erfolgen hat. Dafür spricht der Wortlaut und vor allem der Sinn und Zweck der Regelung. Der Mieter ist durch die Möglichkeit, die Vergleichbarkeit der Räume zu bestreiten, ausreichend geschützt.

Kürzungsrecht des Mieters bei fehlenden Wärmemengenzählern?

BGH, Urt. v. **12.01.2022** - VIII ZR 151/20 - www.bundesgerichtshof.de

Von einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung i.S.v. § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV ist auch dann auszugehen, wenn zwar die Wohnung über Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler, jedoch die verbundene zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage nicht über den nach § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV vorgesehenen Wärmemengenzähler verfügt.

Der Fall: Zu klären war die noch in der Berufung (LG Heidelberg, 28.05.2020 - 5 S 42/19) streitige Frage, ob dem Mieter bei auch nur teilweise fehlender Erfüllung der Tatbestandsmerkmale des § 9 HeizkostenV das Kürzungsrecht aus § 12 HeizkostenV zusteht.

Die Entscheidung: Der BGH gibt dem Mieter Recht. Gemäß § 6 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV sind Heizkosten im Interesse eines sparsamen Umgangs mit Energie grundsätzlich nach dem konkreten Verbrauch der einzelnen Mieter zu verteilen. Um eine verbrauchsabhängige Kostenverteilung sicherzustellen, schreibt § 4 Abs. 1 HeizkostenV vor, dass der anteilige Verbrauch an Wärme und Warmwasser zu erfassen ist. Das streitgegenständliche Wohngebäude verfügte über eine zentral verbundene Anlage zur Versorgung der Wohnungen mit Wärme und mit Warmwasser. Für derartige Anlagen sieht § 9 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV vor, dass die einheitlich für Wärme und Warmwasser entstandenen Kosten des Betriebs aufzuteilen sind, und zwar gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 Alt. 2 HeizkostenV anhand der Anteile am Wärmeverbrauch. Zur Ermittlung der beiden Anteile am Wärmeverbrauch sieht § 9 Abs. 1 Satz 4 HeizkostenV vor, dass der Verbrauch der zentralen Warmwasserversorgungsanlage vom gesamten Verbrauch der verbundenen Anlage abzuziehen ist. Zu diesem Zweck regelt § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV, dass die auf die zentrale Warmwasserversorgungsanlage entfallende Wärmemenge ab dem 31.12.2013 mit Wärmemengenzählern zu messen ist. Da diese fehlen, war dem Vermieter eine den Anforderungen des § 9 Abs. 1 HeizkostenV genügende verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten für Wärme und Warmwasser nicht möglich, was die Kürzung rechtfertigt. Der Vermieter durfte auch nicht nach der in § 9 Abs. 2 Satz 4 HeizkostenV aufgeführten Rechenformel abrechnen, weil die Messung des Volumens des verbrauchten Wassers durch Warmwasserzähler möglich war. Das Kürzungsrecht ergibt sich aber auch aus dem Sinn und Zweck der Verordnung (BT-Drs. 494/88 und 570/08): Nach dem Willen des Verordnungsgebers dient die pauschale Berechnung einer vereinfachten Durchsetzbarkeit des im Fall einer nicht den Vorschriften der Verordnung entsprechenden verbrauchsunabhängigen Ermittlung von Heiz- und Warmwasserkosten dem Nutzer zustehenden Kürzungsanspruchs. Beim Kürzungsrecht des Mieters handelt es sich um einen pauschalierten Schadensersatzanspruch wegen Nichtbeachtung sich aus der HeizkostenV ergebender und als mietvertragliche Nebenpflichten einzuordnender Vermieterpflichten. Die Möglichkeit zur pauschalen Schadensberechnung ist dabei - vom Verordnungsgeber hingenommen - zwangsläufig mit der Gefahr einer unzutreffenden bzw. zu hohen Bemessung des Schadens verbunden. Dieses Risiko kann hier aber durch Nachrüstung mit Wärmemengenzählern ohne Weiteres vermieden werden.

Einsichtsrecht des Mieters nur in Originale?

BGH, Urt. v. **15.12.2021** - VIII ZR 66/20 - www.bundesgerichtshof.de

1.
Der Vermieter muss dem Mieter grundsätzlich auf dessen Verlangen die Originalbelege vorlegen.
2.
Der Mieter muss hierfür kein besonderes Interesse darlegen.
3.
Nur in Ausnahmefällen kann der Vermieter nach den Grundsätzen von Treu und Glauben lediglich Kopien oder eingescannte Belege vorlegen.
4.
Bei bewiesener Vernichtung der Originale kann Unmöglichkeit vorliegen.

Der Fall: Das wesentliche Kontrollrecht des Mieters nach Erhalt einer Betriebskostenabrechnung ist der Anspruch auf Belegeinsicht. In Zeiten, in denen Vermietungsgesellschaften immer größere Wirtschaftseinheiten bilden und zum Teil die Digitalisierung dort eingezogen ist (teilweise auch nur noch Scans zur Verfügung stellen können), taucht immer häufiger die Frage auf, ob der Mieter einen Anspruch auf Vorlage von Originalbelegen hat.

Die Entscheidung: Nach § 259 Abs. 1 Halbs. 2 BGB muss der Vermieter nach einer Betriebskostenabrechnung auf Verlangen des Mieters diesem die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen durch deren Vorlage ermöglichen, soweit dies etwa zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist. Der Anspruch bezieht sich auf die Originalbelege. Das folgt bereits aus dem Wortlaut des § 259 Abs. 1 BGB. Danach hat der Rechenschaftspflichtige Belege vorzulegen, soweit sie erteilt worden sind. Er muss also die Belege vorlegen, die ihm selbst erteilt worden sind, mithin die Originale, während vom Rechenschaftspflichtigen gefertigte Kopien grundsätzlich nicht ausreichend sind. Originalbelege müssen aber nicht unbedingt in Papierform vorliegen, was beispielsweise dann der Fall ist, wenn er von seinen Dienstleistern ausschließlich digitale Dokumente erhalten hat. Vom Vermieter gefertigte Kopien sind jedoch Originalbelegen grundsätzlich nicht gleichzustellen. Dies wird auch anhand der Bestimmung des § 29 Abs. 2 Satz 1 NMV 1970 deutlich, die - jedenfalls für preisgebundene Wohnraummietverhältnisse - ausdrücklich zwischen den "Berechnungsunterlagen", in die Einsicht zu gewähren ist, und "Ablichtungen davon" differenziert. Auch Sinn und Zweck der Norm sprechen für das Ergebnis. Zur Überprüfung der Ordnungsgemäßheit der Abrechnung sind indes in erster Linie Originalunterlagen uneingeschränkt geeignet. Demgemäß hatte der Senat für den umgekehrten Fall dem Mieter auch keinen Anspruch auf Übersendung von Belegkopien zugebilligt (BGH, 08.03.2006 - VIII ZR 78/05). Ein besonderes Interesse an der Einsicht in die Originalbelege muss der Mieter weder haben noch darlegen. Es genügt vielmehr das allgemeine Interesse des Mieters, die Tätigkeit des abrechnungspflichtigen Vermieters zu kontrollieren. Es kann aber nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) ausnahmsweise gerechtfertigt sein, dem Mieter nur Einsicht in Kopien oder Scanprodukte zu gewähren. Ein solcher Ausnahmefall kommt beispielsweise dann in Betracht, wenn der Vermieter seinerseits von seinem Dienstleister entsprechende Belege nur in digitaler Form erhalten hat. Weitere Ausnahmen kann nur der Tatrichter aufgrund der Umstände des Einzelfalls zulassen. Unmöglichkeit der Belegvorlage kann zwar bei Vernichtung vorliegen, war aber hier in der Instanz nicht bewiesen worden.

Erstreckt sich das Einsichtsrecht des Mieters auf auf Verträge des Vertragspartners des Vermieters? - 1

BGH, Urt. v. **27.10.2021** - VIII ZR 102/21 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Ein Mieter kann im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter dann nicht die Einsichtnahme in Unterlagen verlangen, die das Vertragsverhältnis zwischen einem vom Vermieter mit einer betriebskostenrelevanten Dienstleistung beauftragten Dritten und dem von diesem weiter beauftragten Subunternehmer betreffen, wenn der Vermieter mit dem Dritten eine Vergütung für dessen Tätigkeit vereinbart hat oder diese nach § 612 BGB als vereinbart gilt und der Vermieter die von dem Dritten in Rechnung gestellte Vergütung in der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt hat (Fortentwicklung von Senatsurt. v. 03.07.2013 - VIII ZR 322/12 - Rn. 9 f.).

Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter eine Schwestergesellschaft beauftragt hat, unabhängig davon, ob deren Vergütung eine Gewinnmarge enthält.

2.

Dem Mieter steht ein Einsichtsrecht in den Vertrag, den der von dem Vermieter beauftragte Dritte mit einem Subunternehmer geschlossen hat, sowie in die Abrechnungen des Subunternehmers aber dann zu, wenn zwischen dem Vermieter und dem von ihm beauftragten Dritten für die Erbringung der Dienstleistung nicht eine Vergütung vereinbart worden ist, sondern nur eine Erstattung der entstandenen Kosten.

Der Fall: Die klagenden Mieter stritten mit ihrem Vermieter über den Umfang des Rechts zur Belegeinsicht im Rahmen der ihnen erteilten Betriebskostenabrechnung. Der Vermieter hatte eine Drittfirma mit der Durchführung der Hausreinigung beauftragt, die ihrerseits einen Subunternehmer mit der Erbringung der Leistung beauftragte. Für den relevanten Zeitraum sah der Vertrag zwischen dem Vermieter und der Drittfirma eine unterschiedliche Vergütungsregelung vor. Im Zeitraum 01.10.2016 bis 31.12.2016 schuldete der Vermieter lediglich die Erstattung der bei der Drittfirma angefallenen Kosten, für den Zeitraum 01.01.2017 bis 30.09.2017 war hingegen eine bestimmte Vergütung geschuldet. Nach teilweiser Erledigung des Rechtsstreits verlangten die Mieter zuletzt noch Einsichtnahme sowie Belegüberlassung bezüglich der Rechnungen und Leistungsverzeichnisse betreffend die Hausreinigung aus dem Verhältnis zwischen Drittfirma und Subunternehmer. Zudem begehrt sie für den Zeitraum 01.01.2017 bis 30.09.2017 Einsicht und Belegüberlassung betreffend die diesbezüglichen detaillierten Leistungsbeschreibungen. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Das Berufungsgericht verurteilte den Vermieter, den Mietern Einsicht auch in die Rechnungen und Leistungsverzeichnisse für den von der Drittfirma beauftragten Subunternehmer sowie für den Zeitraum 01.01.2017 bis 30.09.2017 zusätzlich in die zu Grunde gelegten detaillierten Leistungsbeschreibungen zu gewähren und die Belege in Kopie oder elektronischer Form zu überlassen. Hiergegen richtete sich die Revision des Vermieters.

Die Entscheidung: Der BGH hat das Berufungsurteil weitgehend aufgehoben und einen Anspruch der Mieter auf Einsichtnahme bzw. Belegeinsicht nur in dem aus den Leitsätzen ersichtlichen Umfang bejaht.

Erstreckt sich das Einsichtsrecht des Mieters auf auf Verträge des Vertragspartners des Vermieters? - 2

BGH, Urt. v. **27.10.2021** - VIII ZR 114/21 - www.bundesgerichtshof.de

Zum Einsichtsrecht eines Mieters bezüglich der Abrechnungsunterlagen zu einer Betriebskostenabrechnung, wenn der Vermieter eine (Schwester-)Gesellschaft mit einer Dienstleistung beauftragt und den von dieser in Rechnung gestellten Betrag auf die Mieter umlegt (im Anschluss an Senatsurt. v. 27.10.2021 - VIII ZR 102/21).

Der Fall: Die klagenden Mieter stritten mit ihrem Vermieter über den Umfang des Rechts zur Belegeinsicht im Rahmen der ihnen erteilten Betriebskostenabrechnung. Der Vermieter hatte seine Schwestergesellschaft mit der Erbringung von Hausmeisterleistungen beauftragt, wobei offen war, ob diese ihrerseits einen Subunternehmer mit der Erbringung der Leistung beauftragte. Der Geschäftsbesorgungsvertrag zwischen Vermieter und Schwestergesellschaft sieht vor, dass der Vermieter die für die Erfüllung der Hausmeistertätigkeit entstandenen und per Einzelrechnung umlagefähig ausgewiesenen Kosten zu erstatten hat, wobei die Schwestergesellschaft für die Erfüllung dieser Aufgaben keinen weiteren Honorarbestandteil erhält. Die Mieter hielten die vorgelegten Belege für nicht ausreichend und verlangten zusätzlich die Einsichtnahme in Verträge und Belege betreffend die Hauswarttätigkeit aus dem Verhältnis zwischen der Schwestergesellschaft und der die Hausmeistertätigkeit für diese ausführenden - selbstständigen oder bei der Schwestergesellschaft angestellten - Personen. Das Amtsgericht wies die Klage ab. Das Berufungsgericht hat den Vermieter unter Zurückweisung der geltend gemachten weitergehenden Einsichtsrechte verurteilt, den Mietern bezüglich der Position Hauswart Einsicht auch in die dienstleistungsvertraglichen Grundlagen für die Vergütung der Hauswartleistungen und in die "Aufstellung konkreter Leistungen mit dazugehörigen Einzelpreisen" zu gewähren. Hiergegen richtet sich die Revision.

Die Entscheidung: Der BGH weist die Revision weitgehend zurück. Anstelle des zugesprochenen Einsichtsrechts in die "Aufstellung konkreter Leistungen mit dazugehörigen Einzelpreisen" hat er jedoch lediglich ein Einsichtsrecht in die Rechnungen, die Subunternehmer der Schwestergesellschaft für die Hauswarttätigkeit gestellt haben, gewährt. Zur Begründung hat er ausgeführt, dass die Mieter zur Überprüfung der Nebenkostenabrechnung neben den Dienstverträgen zwischen der Schwestergesellschaft und ihren Subunternehmern zwar sowohl die Rechnungen der Schwestergesellschaft im Verhältnis zum Vermieter als auch die Rechnungen der Subunternehmer im Verhältnis zur Schwestergesellschaft benötigten. Einer Einsichtnahme in die Leistungsaufstellung einschließlich dazugehöriger Einzelpreise bedürfe es zur Überprüfung jedoch nicht. Etwas anderes ergebe sich auch nicht aus dem Umstand, dass es sich beim beauftragten Unternehmen um eine Schwestergesellschaft des Vermieters handle.

Mieterrechte bei fehlender Belegeinsicht und unterlassener Abrechnung?

BGH, Beschl. v. **26.10.2021** - VIII ZR 150/20 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Verweigert der Vermieter die Belegeinsicht, kann der Mieter bei bestehendem Mietverhältnis die Rückzahlung der Vorauszahlungen nicht verlangen.

2.

Dem Mieter steht in diesem Fall auch bei einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung ein temporäres Leistungsverweigerungsrecht gem. § 242 BGB hinsichtlich der laufenden Betriebskostenvorauszahlungen zu.

3.

Zusätzlich können Mieter ihren Anspruch auf Vorlage der Belege einklagen.

4.

Diese Rechtslage gilt sowohl für preisgebundenen wie auch für öffentlich geförderten Wohnraum.

5.

Die beschriebenen Grundsätze gelten auch für die Rückforderung vom Mieter entrichteter Nachzahlungen auf die Betriebskosten.

6.

Bei bestehendem Mietverhältnis kann der Mieter auch nicht die Rückzahlung von Vorauszahlungen verlangen, wenn der Vermieter die Betriebskosten nicht rechtzeitig abrechnet.

Der Fall: Der Mieter hat einen Anspruch auf Erteilung einer Betriebskostenabrechnung. Dieser Anspruch wird fällig nach Ablauf der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB. Außerdem hat der Mieter unabhängig davon, ob die Abrechnung fristgemäß oder verspätet erteilt wird, das Belegeinsichtsrecht zur Kontrolle; denn selbst wenn der Vermieter keine Nachzahlung mehr verlangen kann, kann dem Mieter ein Rückzahlungsanspruch wegen überzahlter Vorauszahlungen zustehen. Um diese verschiedenen Ansprüche des Mieters durchzusetzen, stehen ihm je nach Verfahrenssituation verschiedene Rechte zu, die der BGH fast lehrbuchartig noch einmal zusammengefasst hat: Der Kläger ist Mieter von zwei öffentlich geförderten Wohnungen des Vermieters in München. Nach dem Mietvertrag hatte er die Betriebskosten zu tragen und entsprechende Vorauszahlungen zu leisten. Der Mieter hatte auf die Abrechnung 2014 den Saldo unter Vorbehalt gezahlt und mit der vorliegenden Klage zurückverlangt. Zur Begründung hatte er in erster Linie geltend gemacht, der Vermieter habe ihm keine hinreichende Einsicht in die den Hauswartkosten zu Grunde liegenden Abrechnungsunterlagen gewährt. Das Landgericht wies die Klage teilweise ab, ließ aber die Revision zu.

Die Entscheidung: Der Senat weist darauf hin, dass er die Revision zurückweisen will. Inzwischen ist dies auch erfolgt. Die Fragestellungen, deretwegen das Berufungsgericht die Revision zugelassen hat, sind nicht klärungsbedürftig. Der Senat hat bereits entschieden, dass Mieter in einem laufenden Mietverhältnis die Rückzahlung der auf die vereinbarten Nebenkosten geleisteten Abschlagszahlungen nicht verlangen können, wenn der Vermieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zu Unrecht verweigert. Die Mieter sind bei einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung durch ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen geschützt. Der Mieter läuft wegen der einbehaltenen Betriebskostenvorauszahlungen mangels Schuldnerverzugs nicht Gefahr, dass der Vermieter das Mietverhältnis fristlos oder fristgerecht kündigen kann. Umgekehrt kann der Mieter bei bestehendem Mietverhältnis nicht die Rückzahlung der Vorauszahlungen verlangen. Diese Grundsätze gelten für preisfreien und preisgebundenen Wohnungsbau. Sie gelten auch für die Rückforderung vom Mieter entrichteter Nachzahlungen auf die Betriebskosten.

IV. Beendigung und Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

1. Ordentliche Kündigung

Auswirkungen des Ausgleichs von Mietrückständen innerhalb der Schonfrist auf die ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

BGH, Urt. v. 13.10.2021 - VIII ZR 91/20 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung (Bestätigung der Senatsurteile v. 16.02.2005 - VIII ZR 6/04 - unter II 2 a-d; v. 11.01.2006 - VIII ZR 364/04 - Rn. 20; v. 25.10.2006 - VIII ZR 102/06 - Rn. 11; v. 28.11.2007 - VIII ZR 145/07 - Rn. 19; v. 10.10.2012 - VIII ZR 107/12 - Rn. 28; v. 01.07.2015 - VIII ZR 278/13 - Rn. 22; v. 01.07.2020 - VIII ZR 323/18 - Rn. 25, 33; Senatsbeschlüsse v. 06.10.2015 - VIII ZR 321/14 - Rn. 6; v. 20.07.2016 - VIII ZR 238/15 - Rn. 8).

2.

Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war (im Anschluss an BVerfG, Beschl. v. 14.05.1985 - 1 BvR 233, 341/81; Beschl. v. 03.04.1990 - 1 BvR 1186/89).

Der Fall: Zu den täglichen Fallgestaltungen im Mietrecht gehört der Ausspruch einer Zahlungsverzugskündigung. Ganz regelmäßig wird diese fristlos und hilfsweise fristgerecht ausgesprochen. Erfolgt dann eine Schonfristzahlung/Verpflichtungserklärung, stellt sich jedes Mal die Frage, welche Bedeutung dies für die ordentliche Kündigung hat. Genau diese Frage hatte der BGH - zum wiederholten Male - wieder zu entscheiden. Das Amtsgericht gab der Räumungsklage aufgrund der hilfsweise ausgesprochenen ordentlichen Kündigung statt, das LG Berlin wies die Klage ab.

Die Entscheidung: Die Revision hat Erfolg. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts ist die auf die ausgebliebenen Mietzahlungen gestützte ordentliche Kündigung nicht infolge der Schonfristzahlung (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) unwirksam geworden. Eine solche Zahlung hat (lediglich) Folgen für die fristlose Kündigung. Die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB ist auf die ordentliche Kündigung weder direkt noch analog anwendbar. Das entspricht der ständigen Rechtsprechung des Senats, der auch keinen Anlass sieht, davon abzuweichen. Vielmehr hat das Landgericht die anerkannten Grundsätze der Gesetzesauslegung missachtet. Bereits der Wortlaut des § 569 Abs. 3 BGB ist ganz eindeutig. § 569 BGB betrifft ausschließlich die fristlose Kündigung. Deren Absätze 1 bis 2a konkretisieren für den Bereich der Wohnraummiete den wichtigen Grund aus § 543 Abs. 1 BGB. Damit einhergehend

legt § 569 Abs. 3 BGB die Voraussetzungen der auf einen Zahlungsverzug gestützten fristlosen Kündigung aus § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB "ergänzend" fest. Auch die systematische Stellung der Regelung zur Schonfristzahlung spricht ebenfalls gegen eine Erstreckung auf die ordentliche Kündigung nach § 573 BGB. Dass die Schonfristzahlung nicht in § 543 BGB, sondern in § 569 BGB als gesonderte Bestimmung geregelt ist, erklärt sich daraus, dass sie - anders als § 543 BGB - ausschließlich im Wohnraummietrecht Geltung beansprucht. Schließlich legt der Senat umfangreich dar, dass auch die historische Auslegung gegen die Anwendung spricht. Insbesondere kann der jüngeren Gesetzgebungsgeschichte eindeutig entnommen werden, dass der Gesetzgeber eine Erstreckung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung (bisher) ablehnt.

Gelten Vereinbarungen über den Ausschluss von (Eigenbedarfs-)Kündigungen auch nach einer Versteigerung?

BGH, Urt. v. **15.09.2021** - VIII ZR 76/20 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Zwar tritt der Ersteher nach § 57 ZVG, § 566 BGB in ein Mietverhältnis ein, jedoch wird dieser Eintritt gem. § 57a ZVG modifiziert.

2.

Das quasi dingliche Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG ist grundsätzlich Bestandteil des Eigentumserwerbs.

3.

In der Regel gelten Kündigungsausschlussvereinbarungen nicht weiter.

Der Fall: Mieter versuchen sich vor einer Eigenbedarfskündigung durch entsprechende Ausschlussvereinbarungen zu schützen. Dies gilt nach einem Urteil des LG München I (28.02.2020 - 14 S 12060/19) für eine Kündigung nach der Zwangsversteigerung gem. § 57a ZVG nicht.

Die Entscheidung: Die zugelassene Revision gegen das Urteil hat beim BGH keinen Erfolg. Der Ersteher tritt zwar gem. § 566 BGB in den ursprünglichen Mietvertrag ein, er ist aber nach § 57a ZVG berechtigt, unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Der Eigentumsübergang erfolgt kraft staatlichen Hoheitsakts durch den Zuschlag. Dieser bestimmt Inhalt und Umfang des Eigentumserwerbs des Erstehers. Für den Erwerber gelten deshalb vertragliche Vereinbarungen in der Regel nicht. Denn das Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG zählt zu den gem. § 82 ZVG in den Zuschlagsbeschluss aufzunehmenden gesetzlichen Versteigerungsbedingungen. Die staatliche Eigentumsverleihung erfolgt grundsätzlich zu den im ZVG geregelten Bedingungen. Sie liegen der Zuschlagserteilung zu Grunde und sind daher für die Bestimmung von Inhalt und Umfang des Eigentumserwerbs des Erstehers maßgebend. Das quasi dingliche Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG ist somit grundsätzlich Bestandteil des Eigentumserwerbs. Die öffentlich-rechtlichen Vorschriften des ZVG überlagern insoweit das Zivilrecht. Das Kündigungsrecht - als gesetzliche Versteigerungsbedingung und damit als notwendiger Bestandteil des Zuschlagsbeschlusses - kann folglich nicht durch eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vollstreckungsschuldner und dem Mieter ausgeschlossen oder eingeschränkt werden. Dafür spricht auch der Schutz der Vollstreckungsgläubiger. Diese haben ein Interesse daran, im Zwangsversteigerungsverfahren einen möglichst hohen Erlös zu erzielen, was wiederum voraussetzt, dass der Ersteher sich von der schuldrechtlichen Last eines Mietvertrags befreien kann. Denn das Mietverhältnis stellt einen wertmindernden Faktor dar und insbesondere dessen längeres Bestehen, welches auch durch sonstige Beschränkungen dem neuen Eigentümer hinderlich ist, kann der Erzielung eines angemessenen Erlöses

entgegenstehen, da in einem solchen Fall geringere Gebote abgegeben werden. Deshalb sind die Interessen des Mieters durch die Zuerkennung eines Sonderkündigungsrechts zu Gunsten des Erstehers grundsätzlich denen des Gläubigers untergeordnet.

Stellt die Gefahr der Kündigung des Hauptmietvertrages wegen unberechtigter Untervermietung ein berechtigtes Interesse für die Kündigung des Untermietvertrages dar?

BGH, Beschl. v. **03.08.2021** - VIII ZR 329/19 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Mangels eines konkreten Rückkehrwillens des Untervermieters begründet allein die Gefahr, einer auf § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gestützten Kündigung des Hauptmietverhältnisses ausgesetzt zu sein, ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Untermietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB) nicht.

2.

Das allgemeine Interesse der Kläger an einem (vorsorglichen) Erhalt der seit Jahrzehnten von ihnen nicht genutzten Wohnung für einen möglicherweise in Zukunft entstehenden Nutzungsbedarf kommt ein für eine Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliches Gewicht nicht zu.

Der Fall: Die Kläger sind seit März 1987 Hauptmieter der Wohnung. Im Jahr 1995 beschlossen sie, aus beruflichen Gründen aus B. wegzuziehen. Da sie die Absicht hegten, zu einem späteren Zeitpunkt in die Wohnung zurückzukehren, baten sie die damalige Eigentümerin, die Wohnung ab 1. Juli 1995 an den Beklagten untervermieten zu dürfen. Die Erlaubnis hierfür wurde ihnen mit Schreiben der von der damaligen Eigentümerin beauftragten Hausverwaltung vom 27. März 1995 unter dem Vorbehalt des jederzeitigen Widerrufs erteilt. Seither ist der Beklagte (Unter-)Mieter der Wohnung.

Mit Schreiben vom 16. Dezember 2017 widerrief die Streithelferin die Erlaubnis zur Untervermietung und forderte die Kläger auf, das Mietverhältnis mit dem Beklagten unverzüglich zu beenden, diesem spätestens bis zum 31. Dezember 2017 zu kündigen und ihr die Kündigung nachzuweisen. Eine weitere Nutzungsüberlassung an den Beklagten betrachte sie als Vertragsverletzung, die eine Abmahnung und gegebenenfalls die Kündigung des Hauptmietverhältnisses nach sich ziehen werde.

Daraufhin kündigten die Kläger mit Anwaltsschreiben vom 29. Januar 2018 das Untermietverhältnis gegenüber dem Beklagten ordentlich zum 31. Oktober 2018 unter Hinweis darauf, dass ihnen die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund des Widerrufs der Untervermietungserlaubnis unzumutbar geworden sei. Ferner teilten sie mit, die Klägerin wolle die Wohnung in Zukunft teilweise wieder selbst nutzen, da sie künftig "öfters in B. wohnen" werde. Mit Schreiben vom 30. August 2018 widersprach der Beklagte der Kündigung.

Das Amtsgericht hat der vorliegenden Klage, mit der die Kläger den Beklagten auf Räumung und Herausgabe der Wohnung in Anspruch nehmen, stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht das erstinstanzliche Urteil abgeändert und die Klage abgewiesen.

Das Berufungsgericht hat die Revision mit der Begründung zugelassen, der Senat habe die Grundsatzfrage zu entscheiden, ob und unter welchen Voraussetzungen der Widerruf einer Untervermietungserlaubnis zur Folge haben könne, dass der Mieter ein bereits bestehendes, rechtmäßig begründetes Untermietverhältnis zu beenden habe, und zur Frage, unter welchen

Voraussetzungen sich aus der (eventuell bestehenden) Pflicht des Mieters, das Untermietverhältnis in Folge des Widerrufs zu beenden, ein berechtigtes Interesse zur Kündigung des Untermietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB ergeben könne und welche Schritte zur Beendigung des Untermietverhältnisses von dem Hauptmieter unternommen werden müssten, um eine zur Kündigung des Hauptmietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB führende schuldhaftige Pflichtverletzung auszuschließen.

Die Entscheidung: Nach Ansicht des BGH sind diese Rechtsfragen im vorliegenden Fall nicht entscheidungserheblich. Ob es einem untervermietenden Mieter nach Erhalt des Widerrufs der Untervermietungserlaubnis unzumutbar wird, das Mietverhältnis mit dem Untermieter fortzusetzen, da er sich andernfalls dem berechtigten Vorwurf einer zur Kündigung des Hauptmietverhältnisses ausreichenden schuldhaften Pflichtverletzung aus dem Hauptmietverhältnis aussetzen würde, bedarf hier keiner Entscheidung (offen gelassen auch im Senatsurteil vom 4. Dezember 2013 - VIII ZR 5/13 - Rn. 11 f.). Selbst wenn das anzunehmen wäre, berechnete dieser allein das Schuldverhältnis mit der Streithelferin betreffende Umstand die Kläger unter den Gegebenheiten des Streitfalls nicht, das Untermietverhältnis mit dem Beklagten nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB zu kündigen.

a) Nach der Rechtsprechung des Senats ist der als Generalklausel gestaltete Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB von gleichem Gewicht wie die ein berechtigtes Interesse ausformulierenden Kündigungstatbestände des § 573 Abs. 2 BGB. Dies hat zur Folge, dass ein berechtigtes Interesse im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB nur angenommen werden kann, wenn das geltend gemachte Interesse ebenso schwer wiegt wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe (Senatsurteile v. 29.03.2017 - VIII ZR 45/16 - Rn. 24; v. 10.05.2017 - VIII ZR 292/15 - Rn. 36; v. 16.12.2020 - VIII ZR 70/19 - Rn. 16; jeweils mwN). Dies gilt auch für das Mietverhältnis zwischen den Klägern und dem Beklagten, da das Bürgerliche Gesetzbuch Sonderregelungen für die ordentliche Kündigung eines Untermietverhältnisses nicht enthält.

b) Ein solches Interesse der Kläger ist hier weder festgestellt noch ersichtlich. Da andere berechnete Interessen der Kläger im Streitfall nicht in Rede stehen, hätte die Kündigung der Kläger mit Erfolg allenfalls auf deren Eigenbedarf (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gestützt werden können, etwa weil sie die Wohnung als Hauptmieter alsbald wieder (ganz oder teilweise) selbst nutzen wollen. Das Berufungsgericht hat hierzu indes - insoweit unbeanstandet von der Revision und der Stellungnahme der Streithelferin - festgestellt, dass es den Klägern derzeit an einem konkreten Willen fehlt, in die Wohnung zurückzukehren. Mangels eines konkreten Rückkehrwillens der Kläger begründet allein die Gefahr, einer auf § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB gestützten Kündigung des Hauptmietverhältnisses durch die Streithelferin ausgesetzt zu sein, ein berechtigtes Interesse der seit 1995 nicht mehr in B. ansässigen Kläger an der Kündigung des Untermietverhältnisses (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB) nicht. Denn dem allgemeinen Interesse der Kläger an einem (vorsorglichen) Erhalt der seit Jahrzehnten von ihnen nicht genutzten Wohnung für einen möglicherweise in Zukunft entstehenden Nutzungsbedarf kommt ein für eine Kündigung nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliches Gewicht nicht zu. Es kann daher dahinstehen, ob ein - unterstellt wirksamer - Widerruf der Untermieterlaubnis überhaupt eine Pflicht des Hauptmieters zur Kündigung des aufgrund dieser Erlaubnis eingegangenen Untermietverhältnisses begründen kann.

Berliner Kündigungsschutzklausel-Verordnung ist wirksam

BGH, Urt. v. **22.06.2022** - VIII ZR 356/20 - www.bundesgerichtshof.de

Die vom Land Berlin erlassene "Verordnung i.S.d. § 577a Abs. 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung" (Kündi-

gungsschutzklausel-Verordnung vom 13.08.2013, GVBl. S. 488), welche die Kündigungssperrfrist nach Bildung und Veräußerung von Wohnungseigentum i.S.d. § 577a Abs. 1 BGB für das gesamte Gebiet von Berlin auf 10 Jahre festlegt, ist wirksam.

Der Fall: Die Umwandlung von vermietetem Wohnraum birgt immer die Gefahr, dass der Mieter einem erhöhten Risiko einer Eigenbedarfskündigung ausgesetzt ist. Bis zur Umwandlung hatte er es mit einem Vermieter zu tun, dem mehrere Wohnungen im Haus gehörten, und ab Umwandlung und anschließender Veräußerung kann für jede Wohnung im Haus gegebenenfalls ein anderer Vermieter Eigenbedarf anmelden. Deshalb hat der Gesetzgeber in den §§ 577, 577a BGB besondere Schutzvorschriften geschaffen, die zum einen eine Eigenbedarfskündigung zeitlich befristet ausschließen und damit den Erwerb solcher Wohnungen uninteressanter machen und zum anderen dem Mieter ein Vorkaufsrecht einräumen, um ihm seinen Lebensmittelpunkt zu erhalten. Die Kündigungssperrfrist beträgt mindestens drei Jahre und kann durch Landesverordnung auf bis zu 10 Jahre verlängert werden. Das LG Berlin hatte in einem Verfahren die Berliner Verordnung für wirksam erachtet.

Die Entscheidung: Die Berliner Verordnung ist nach Ansicht des BGH wirksam. Die Ermächtigungsgrundlage ist verfassungsgemäß. Sie verstößt nicht gegen den Bestimmtheitsgrundsatz des Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG. Es handelt sich im Ergebnis um eine zulässige Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG. Unschädlich ist, dass die Verordnung "gleich ganz Berlin" zu einem Gebiet erklärt, in dem die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Eine derartige Gebietsausweisung hält sich im Rahmen des dem Ordnungsgeber zustehenden weiten Beurteilungsspielraums. Die Einhaltung dieses Beurteilungsspielraums ist von den Fachgerichten nur beschränkt überprüfbar, denn die fachgerichtliche Kontrolle kann nicht weiter reichen als die materiell-rechtliche Bindung des Ordnungsgebers an die gesetzgeberische Entscheidung. Sie dürfen insoweit nur prüfen, ob die getroffene Maßnahme den Rahmen der Zweckbindung der gesetzlichen Ermächtigung überschreitet. Das ist nicht der Fall. Ausweislich der Verordnungsbegründung hat der Senat unter Zugrundelegung von neun Indikatoren - u. a. der Mietwohnungsversorgungsentwicklung in den Jahren 2006 bis 2011 und des Indexes Angebotsmieten/Bestandsmieten (2012/2006) - eine besondere Gefährdung der ausreichenden Versorgung der gesamten Bevölkerung in Berlin mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen angenommen. § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB verlangt nicht, dass zum Zeitpunkt des Erlasses der Verordnung eine Unterversorgung der Bevölkerung im gesamten Gemeindegebiet bereits besteht, sondern lediglich das Vorhandensein einer "besonderen Gefährdungslage". Eine solche hat der Senat angenommen. Wenn der Ordnungsgeber keine tragfähigen Anhaltspunkte dafür hat, dass sich eine solche Lage auf abgrenzbare Gemeindeteile beschränkt, und er sich in dieser Situation entscheidet, die gesamte Gemeinde als Gebiet i.S.v. § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB auszuweisen, überschreitet er hierdurch nicht den ihm eingeräumten politischen Beurteilungsspielraum.

Sperrfrist bei Übertragung von Miteigentumsanteilen nach Umwandlung?

BGH, Urt. v. 22.06.2022 - VIII ZR 356/20 - www.bundesgerichtshof.de

Überträgt ein vermietender Miteigentümer nach Umwandlung in Eigentumswohnungen Miteigentumsanteile am Wohnungseigentum an einen anderen Miteigentümer, so löst dies keine Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1, 2 BGB aus.

Der Fall: Nach der Umwandlung von vermietetem Wohnraum in Wohnungseigentum gilt zum Schutz des Mieters eine Kündigungssperrfrist von drei bis 10 Jahren. Die Frist beginnt mit der ersten Veräußerung nach Umwandlung. Ob und wann dies bei der Übertragung von Miteigentumsanteilen der Fall ist, war im vorliegenden Verfahren zu entscheiden. Zwei Miteigentümer teilten ein 11-Familienhaus in Eigentumswohnungen. Anschließend übertrug 1997 der eine

Miteigentümer seinen 1/5-Miteigentumsanteil an der Wohnung auf den anderen Miteigentümer, der damit Alleineigentümer wurde. Dieser veräußerte im Jahr 2015 an einen Dritten. Das Landgericht hatte angenommen, dass die 10-jährige Kündigungssperrfrist erst 2015 zu Laufen begann.

Die Entscheidung: Die hiergegen gerichtete Revision hat keinen Erfolg. Nach § 577a Abs. 1 BGB beginnt die Kündigungssperrfrist mit der (erstmaligen) Veräußerung des zuvor gebildeten Wohnungseigentums an einen Erwerber. Eine solche fristauslösende Veräußerung erfolgte erst im Jahr 2015. Die zuvor im Jahr 1997 erfolgte Übertragung des 1/5-Miteigentumsanteils an der vermieteten Eigentumswohnung auf den weiteren Miteigentümer stellte keine Veräußerung an einen "Erwerber" dar. Dies folgt aus dem Zweck der Norm, wonach allein dem durch die Umwandlung in Wohnungseigentum gefährdeten Bestandsschutzinteresse des Mieters Rechnung getragen werden soll. Eine solche Gefährdung löste der Übergang des 1/5-Miteigentumsanteils nicht aus. Mit der Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfskündigungen wollte der Gesetzgeber den Mieter vor einer Ausweitung der Eigenbedarfskündigungsmöglichkeiten schützen. Angesichts dieses Schutzzwecks des § 577a Abs. 1 BGB setzt eine Veräußerung an einen Erwerber einen tatsächlichen Wechsel in der Person des Wohnungseigentümers voraus. Ein solcher Rechtsträgerwechsel an der hier betroffenen Wohnung hat im Jahr 1997 aber gar nicht stattgefunden. Durch die Übertragung des 1/5-Miteigentumsanteils von Herrn B auf den bisherigen Miteigentümer A erfolgte zwar ein Eigentumswechsel. Allein diese geänderte Eigentumsposition führt jedoch nicht dazu, dass der Miteigentümer als "Erwerber" i.S.d. § 577a Abs. 1 BGB anzusehen wäre. Denn entscheidend ist, ob sich infolge der Veräußerung des Wohnungseigentums die Gefahr einer Eigenbedarfskündigung zu Lasten des Mieters erhöht hat. Dies war vorliegend nicht der Fall, da sich (auch) durch diesen Eigentumswechsel an der Vermieterstellung nichts geändert hat. Vielmehr ist der veräußernde Miteigentümer infolge der Übertragung seines Miteigentumsanteils nicht aus der Vermieterstellung ausgeschieden. Damit hat sich das Risiko einer Eigenbedarfskündigung mangels eines Rechtsträgerwechsels infolge der Übertragung des 1/5-Miteigentumsanteils im Jahr 1997 nicht zu Lasten der Mieter erhöht.

Berechnung der Sperrfrist bei Wechsel von Untervermietung zu Mieter nach Umwandlung

BGH, Urt. v. **22.06.2022** - VIII ZR 356/20 - www.bundesgerichtshof.de

1.
Ein Untermieter ist nicht in den Schutzbereich eines Hauptmietverhältnisses einbezogen.
2.
Dem Untermieter gegenüber gilt eine Kündigungssperrfrist nach Umwandlung einer vermieteten Wohnung in Wohnungseigentum nicht.
3.
Er ist nur mittelbar geschützt, weil dem Mieter gegenüber nicht gekündigt werden kann.
4.
Setzt ein Mit-Mieter nach dem Tod des anderen Mit-Mieters den Mietvertrag allein fort, tritt dieser auch bezüglich des Kündigungsschutzes an die Stelle des Verstorbenen und kann sich nach der erstmaligen Veräußerung des Wohnungseigentums gegenüber einer Eigenbedarfskündigung des Erwerbers auf die Kündigungssperrfrist aus § 577a Abs. 1, 2 BGB berufen.

Der Fall: Die Kündigungssperrfrist gem. § 577a BGB gilt, wenn der zeitliche Ablauf sich wie folgt darstellt: Erst Überlassung, dann Umwandlung und dann Veräußerung. Wann eine Wohnung überlassen wird, wenn ein Bewohner erst Untermieter war und dann später in den Mietvertrag aufgenommen wurde und später den Mietvertrag nach dem Tod des ursprünglichen Mieters fortgesetzt hat, ist Gegenstand des vorliegenden Verfahrens.

Die Entscheidung: Der BGH hat die Grundsätze herausgearbeitet und das Verfahren zur weiteren Sachverhaltsaufklärung zurückverwiesen. Gemäß § 577a Abs. 1 BGB genießt nur derjenige Mieter einen Kündigungsschutz, dem die Wohnung zum Zeitpunkt der Bildung des Wohnungseigentums bereits "überlassen" war. Eine Überlassung der Wohnräume im Sinne dieser Vorschrift liegt nur dann vor, wenn die Einräumung des Besitzes aufgrund eines Mietvertrags mit dem Bewohner erfolgt, so dass es nicht ausreicht, dass die Räume bei Begründung des Wohnungseigentums aufgrund eines anderen Rechtsverhältnisses genutzt wurden. Hierzu zählt auch ein Untermietverhältnis. Hierdurch werden grundsätzlich keine vertraglichen Beziehungen zum Eigentümer begründet. Es handelt sich auch um keinen Vertrag zu Gunsten Dritter. Im vorliegenden Fall war der vormalige Untermieter später aber in den Mietvertrag als Mitmieter aufgenommen worden. Dies war zwar nach der Umwandlung geschehen, so dass der zeitliche Ablauf des § 577a BGB nicht gegeben war, jedoch ist der andere Mieter, in dessen Person der Kündigungsschutz bereits angelegt war, verstorben. Wenn der überlebende Mieter gem. § 563a BGB zusätzlich in den Mietanteil des verstorbenen Mieters eingetreten wäre, dann könnte er sich auch auf die Kündigungssperrfrist berufen. Sind mehrere Personen Mieter einer Wohnung und liegen in der Person eines Mitmieters die Voraussetzungen des § 577a Abs. 1 BGB vor, wirkt dieser Kündigungsschutz auch zu Gunsten eines anderen Mitmieters, mit dem das Mietverhältnis nach § 563a Abs. 1 BGB fortgesetzt wird. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die beiden Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt haben. Ein gemeinsamer Hausstand wird dann geführt, wenn über das gemeinsame Wohnen in derselben Wohnung hinaus ein in gewisser Weise arbeitsteiliges Zusammenwirken der Familienangehörigen bei der Lebensführung in Bezug auf die typischerweise in einem Haus anfallenden Verrichtungen vorliegt, mithin in der Wohnung ein gemeinsamer Lebensmittelpunkt besteht.

2. Zur Sozialklausel

Härtegründe bei Eigenbedarfskündigungen

BGH, Beschl. v. **15.03.2022** - VIII ZR 81/20 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Das Alter des Mieters und die lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung rechtfertigen für sich genommen noch nicht die Annahme einer Härte, sondern im Rahmen einer Gesamtwürdigung sind die sich daraus ergebenden Folgen im Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels zu berücksichtigen.

2.

Erkrankungen des Mieters in Verbindung mit weiteren Umständen - und in bestimmten Fällen auch allein die im Fall eines Wohnungswechsels bestehende ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters - können einen Härtegrund darstellen.

3.

Eine Härte kann auch vorliegen, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

4.

Den Mieter trifft jedoch eine Obliegenheit, sich um angemessenen Ersatzwohnraum zu bemühen. Selbst bei einer festgestellten und/oder in Verordnungen zu Grunde gelegten angespannten Wohnungslage für das betroffene Gebiet stellt dies allenfalls ein gewisses Indiz für das Vorliegen eines Härtegrunds dar, das jedoch erst in Verbindung mit substanziiertem (unstreitigem oder nachgewiesenem) Parteivortrag des Mieters zu konkret ergriffenen Maßnahmen zum Auffinden von geeignetem und bezahlbarem Wohnraum zur tatrichterlichen Überzeugung führen kann, dass angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den Mieter (und seine Familien- oder Haushaltsangehörigen) nicht zu erlangen ist.

Der Fall: Die Vermieter kündigten das mit dem beklagten Mieter bestehende Wohnraummietverhältnis wegen Eigenbedarfs und verklagten diesen auf Räumung und Herausgabe. Der Mieter verlangte die Fortsetzung des Mietverhältnisses und berief sich auf die Härteregelung nach §§ 574 ff. BGB. Das Landgericht gab der Klage statt. Es erachtete die Eigenbedarfskündigung der Vermieter für wirksam und verneinte einen Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses nach §§ 574, 574a BGB. Das Landgericht ließ die Revision beschränkt auf das mögliche Vorliegen der Voraussetzungen der Härteregelung nach §§ 574 ff. BGB und damit auf den vom Mieter geltend gemachten Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses zu.

Die Entscheidung: Auf einen Hinweisbeschluss des Senats hin wurde die Revision nicht zurückgenommen, sondern schließlich durch Beschluss als unzulässig verworfen, soweit sie sich gegen die Wirksamkeit der Eigenbedarfskündigung wendete, und im Übrigen zurückgewiesen. Das Landgericht habe beanstandungsfrei angenommen, dass Härtegründe i.S.v. § 574 BGB nicht vorliegen. Es sei rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass der Mieter etwaige, im Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels konkret zu befürchtende Gesundheitsverschlechterungen nicht behauptet habe. Auch die geringe Rente des Mieters habe es in die Gesamtwürdigung einbezogen. Ferner habe das Landgericht zutreffend darauf abgestellt, dass der Mieter nicht vorgetragen habe, inwiefern er sich bislang um Ersatzwohnraum bemüht habe.

3. Außerordentliche Kündigung

Wie ermittelt sich der für eine fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs relevante Rückstand?

BGH, Urt. v. **08.12.2021** - VIII ZR 32/20 - www.bundesgerichtshof.de

Die Erheblichkeit des zur außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs berechtigenden Mietrückstands ist gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 a Alt. 2, § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB allein nach der Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge zu bestimmen. Danach ist der Rückstand jedenfalls dann nicht mehr unerheblich, wenn er die für einen Monat geschuldete Miete übersteigt. Für eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu jeweils einer Monatsmiete und damit für eine richterliche Anhebung der Anforderungen an eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs lässt das Gesetz keinen Raum.

Der Fall: Von der Bruttomiete i.H.v. monatlich 704 Euro blieb der Mieter für den Monat Januar 2018 135,41 Euro schuldig; für Februar 2018 entrichtete er keine Miete. Wegen dieser Rück-

stände erklärte der Vermieter mit Schreiben vom 09.02.2018 die fristlose, hilfsweise die fristgerechte Kündigung des Mietvertrags. Später glich der Mieter, der die Schonfristregelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB bereits weniger als zwei Jahre zuvor in Anspruch genommen hatte, den Zahlungsrückstand aus. Das LG Berlin wies die Klage ab (vgl. Urte. v. 08.01.2020 - 66 S 181/18).

Die Entscheidung: Das Mietverhältnis der Parteien ist durch die außerordentliche fristlose Kündigung beendet worden. Der Mieter befand sich zur Zeit der Kündigungserklärung mit einem Betrag, der die geschuldete Monatsmiete von 704 Euro überstieg, in Verzug. Der Wirksamkeit der Kündigung steht nicht entgegen, dass der für den Monat Januar 2018 entstandene Rückstand von 135,41 Euro gemessen an einer Monatsmiete von 704 Euro für sich allein gesehen als unerheblich zu werten sein könnte. Die Erheblichkeit des zur fristlosen Kündigung berechtigenden Mietrückstands ist vielmehr allein nach der Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge zu bestimmen. Eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu einer Monatsmiete sieht das Gesetz nicht vor (BGH, Urte. v. 15.04.1987 - VIII ZR 126/86, unter II 1 d). Hätte der Gesetzgeber zusätzlich verlangen wollen, dass auch die beiden aufeinander folgenden Einzelrückstände jeweils für sich gesehen als "nicht unerheblich" zu gelten hätten, hätte es nahegelegen, § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 a Alt. 2 BGB dahin zu fassen, dass der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung "jeweils" eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug sein muss. In dieser Weise ist der Gesetzgeber jedoch nicht verfahren. § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB bestimmt für Mietverhältnisse über Wohnraum ausdrücklich und abschließend, welche Anforderungen an das Tatbestandsmerkmal eines nicht unerheblichen Rückstands im Sinne der Vorschrift des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 a Alt. 2 BGB zu stellen sind; damit bleibt kein Raum für eine richterliche Anhebung der Anforderungen an eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Es gebietet auch der Schutzzweck des § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB nicht, die Erheblichkeitsschwelle über den Gesamtrückstand hinaus zusätzlich auch am Verhältnis der Einzelrückstände zur jeweils geschuldeten Monatsmiete zu messen. Die Gegenansicht führte hingegen zu einer vom Gesetzgeber nicht gewollten Anhebung des Schutzniveaus des säumigen Mieters.