

Aktuelle Rechtsprechung zum Mietrecht

Ihr Referent zur Wohnraummiete

- **Thomas Hannemann**
 - **Rechtsanwalt**
- Hannemann, Eckl & Moersch PartGmbB
Rechtsanwälte
Erbprinzenstrasse 31
76133 Karlsruhe
Fon + 49 (721) 92131-0
Fax + 49 (721) 92131-41
- Web: Rechts-undSteuerkanzlei.de
- E-Mail: th@Rechts-undSteuerkanzlei.de

Ihre Referentin zum Gewerbemietrecht

- **Ruth Breiholdt**
- **Rechtsanwältin**
- W· I ·R Breiholdt Nierhaus Schmidt Rechtsanwältinnen
und Rechtsanwälte PartGmbB
Zippelhaus 2
20457 Hamburg
Fon + 49 (40) 4321 860-0
Web: wir-breiholdt.de
- E-Mail: r.breiholdt@wir-breiholdt.de

Mietverhältnis über Wohnraum?

1. Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt (Bestätigung von BGH, Urt. v. 16.07.2008 - VIII ZR 282/07 - Rn. 11; 09.07.2014 - VIII ZR 376/13; 23.10.2019 - XII ZR 125/18 jeweils m.w.N.). Geht der Zweck des Vertrags dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten - auch zu Wohnzwecken - überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-)Mietverhältnis nicht anwendbar (Bestätigung von BGH, Urt. v. 16.07.2008 - VIII ZR 282/07 - a.a.O. m.w.N.).

2. Zur konkludenten Vereinbarung von Regelungen des Wohnraummietrechts bei Mietverhältnissen über Räume, die nach dem insoweit maßgeblichen vertraglichen Nutzungszweck nicht als Wohnräume vermietet sind.

BGH, Urt. v. 13.01.2021 - VIII ZR 66/19 - www.bundesgerichtshof.de

Alle Jahre wieder ...

§ 550 BGB – Form des Mietvertrages

- Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.
- Auf Gewerberaummietverhältnisse über § 578 II BGB anwendbar.

Wenn Sie Fälligkeit und BK-VZ ändern ...

- Im laufenden langfristigen MV verständigen sich die Parteien wie folgt:
 - statt am 3. Werktag ist die NKM am 5. Tag des jeweiligen Monats und
 - statt am 3. Werktag ist die BKV am 15. Tag des jeweiligen Monats zu zahlen.
- V kündigt wg. Schriftformmangel, M hält Abrede für unwe-sentlich und Kündigung zudem für treuwidrig.
- **Hans. OLG Hamburg, Beschluss v. 14.01.2023, 4 U 141/22**

... ist das wesentlich ...

- Hans OLG: Nein + Nein !
- Auch Änderungen der Fälligkeit sind wesentlich ... hat schon der BGH gesagt (Urt. v. 19.09.2007, XII ZR 198/05; Beschluss v. 27.02.2002, XII ZR 189/99).
- Erwerbers schützenswertes Interesse an sicherer Kenntnis über Voraussetzungen Zahlungsverzugskündigung → unerhebl., ob geringfügige oder weiträumige Verschiebung.
- Auch BKV, da sie als Teil der Miete kündigungsrelevant. → ...

... und Kündigung auch nicht treuwidrig

- Treuwidrig handelt, wer eine später getroffene Abrede, die lediglich ihm vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihm inzwischen lästig gewordenen Mietvertrag zu lösen (vgl. BGH, Urt. V. 25.11.2015, XII ZR 114/14).
- Verschiebung keine Vergünstig., sondern nachteilig für V, der dadurch länger in Vorleistung tritt.

BGH: Ist Baulärm ein Mangel?

- **BGH**, Urt. v. **29.04.2020** - VIII ZR 31/18 - www.bundesgerichtshof.de
- 1. Erhöhte Geräusch- und Schmutzimmissionen wegen der Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke auf einem Nachbargrundstück stellen bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gem. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung dar, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss.

- 2. Allein die Vorstellung des Mieters über die Freiheit der Wohnung von Baustellenlärm führt zu keiner konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung.
- 3. Erforderlich ist zumindest, dass der Vermieter zustimmend reagiert.

... und sind Umbaumaßnahmen wesentlich?

- Im langfristigen MV: M führt im MV aufgeführte Umbaumaßnahmen auf eigene Kosten durch. Hiervon abweichende baul. Veränderungen bedürfen Zustimmung des V, nur bei wichtigem Grund zu verweigern.
- Geändert durch schriftliche Zustimmung V zum Bauantrag, mit dem Grundriss EG eingereicht, der stark von Grundriss EG MV abwich = erheb. Änderung Raumaufteilung durch Umplanung zahlreicher Trennwände.
- Schriftformmangel?
KG, Beschluss v. 16.03.2023, 8 U 178/22

- Antwort KG: Kündigung wg. Schriftformmangel (+)!
- Schon BGH NJW 2016, 311 Rn. 29: bei Vereinbarungen zu Um- + Ausbauarbeiten, Vornahmepflicht + Kostenlast liegt Annahme nicht fern, dass diese vertragswesentlich.
- Für Erwerber bedeutsam, ob er den im schriftl. MV vereinbarten Zustand + ggf. entsprechende Um- oder Rückbaumaßnahmen verlangen kann.
- Zustand i.d.R. relevant für bereicherungsrechtl. Ansprüche M bei vorzeitiger Beendigung MV + wertsteigernden Investitionen des M.
→ ...

- Vertragl. vorgesehene Zustimmung ändert daran nichts.
- Nicht einseitige Genehmigung V für Erweiterung eines Umbaurechts des M.
- MV Regelung (M führt auf eigene Kosten durch), enthält Rechte und Pflichten beider Parteien und kann nur durch zweiseitige Vereinbarung geändert werden.
- Etwaige Änderung beiderseitiger Rechte und Pflichten muss für Erwerber erkennbar sein.

Umfeldmängeln - 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.

Bolzplatzentscheidung – Gewerbemiete?

- Neben dem vermieteten „Thai-Massagesalon“ wurde („Wand an Wand“) auf Nachbargrundstück ein Gebäude abgerissen und ein neues errichtet.
- M verklagt V auf Rückzahlung von ca. 7.000 € Miete und Feststellung, dass Miete um 20 % gemindert.
- V macht geltend, keine Abwehrmöglichkeit gegen ortsübliche Baumaßnahme gehabt zu haben.
- Unterstellen Sie: zu Recht! Hat Klage Aussicht auf Erfolg?
- **KG, Urt. v. 17.09.2020, 8 U 1006/20**

- Antwort KG: Nö!
- KG hält Boltzplatz-RSpr. für bedenklich.
- § 906 BGB sachenrechtl. Vorschrift, keine Anwendung im Mietrecht.
- Vernünftiger Ausgleich bei Konflikten zw. benachbarten Grundstücken.
- Bedenken im Einklang mit BGH Urt. v. 23.04.2008, XII ZR 62/06:
 - AGB: vollständiger Minderungsausschluss = Verstoß gegen Äquivalenzprinzip zw. Leistung und Gegenleistung.
 - Keine Kompensation, weil M als Besitzer von emittierenden Dritten →

... gemäß § 906 II BGB Ausgleich in Geld verlangen kann.

- Grenze Zumutbk. beurteilt sich nicht nach Mietrecht → nach § 906 II BGB auszugleichende Beeinträchtigungen entsprechen nicht o. w. Umfang Minderung.
- Betonung Unterschied Beeinträchtigt. nach § 906 und § 536 BGB.
- Urt. geht von Unerheblichkeit der Duldung aus.
- Auch Machtlosigkeit V. schließt nicht aus, dass Parteien Höhe der Miete anhand Umwelteinwirkungen aushandeln + vereinbaren.

Mietkosten für Rauchwarnmelder Wohnung

- **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.

Wartungskosten für Rauchmelder

- **BGH**, Urt. v. **05.10.2022** - VIII ZR 117/21 - www.bundesgerichtshof.de
- Die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern sind im Wohnraummietverhältnis als "sonstige Betriebskosten" i.S.v. § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegbar. Sie werden von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auf den Mieter vorsieht. Dem stehen Regelungen in den Bauordnungen der Länder (hier: § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Bln), nach denen (öffentlich-rechtlich) die Wartung dem Mieter obliegt, nicht entgegen.

Wartungskosten – neuerdings ein Problem

- Zwischen M und V besteht MV über Ladenfläche in EKZ.
- Formularvertraglich vereinbart: Umlage von Instandhaltungs-/Instandsetzungs- sowie Wartungskosten am EKZ + Gemeinschaftsanlagen. Kostenbegrenzung für Instandhaltung/Instandsetzung am EKZ + Gemeinschaftsanlagen auf eine Monatsmiete pro Jahr. M verlangt von V Rückzahlung der Wartungskosten, die auf EKZ + seine Gemeinschaftsanlagen entfallen.
- Zu Recht?
- **KG Urt. v. 01.12.2022 Az.: 8 U 50/21**

- Ja, zu Recht!
- Lediglich Kostenbegrenzung für die Instandhaltung/Instandsetzung am EKZ und seinen Gemeinschaftsanlagen.
- Wartungskosten unterfallen dieser Kostenbegrenzung nicht, da Instandhaltung/Instandsetzung kein Oberbegriff, der Wartung umfasst.
- Unbegrenzte Umlage von Wartungskosten am EKZ/Gemeinschaftsanlagen = unangemessene Benachteiligung des Mieters.
- Unkalkulierbare Kostenlast. → ...

... aber keineswegs unumstritten

- **Wie KG:** OLG Brandenburg Urt. v. 05.04.2022 Az.: 3 U 144/20
- **Anderer Ansicht:** OLG Dresden Urt. v. 17.11.2017 Az.: 5 U 953/17;
OLG Frankfurt/am Main Urt. v. 16.10.2015 Az.: 2 U 216/14;
Meyer-Abich, NZM 2023, 473 (475)
- Arg. nicht unkalkulierbar, sondern der Höhe nach aufgrund bisheriger Abrechnungen einschätzbar.
- Wartungskosten nach RSpr. - Unterschied zu IK – wiederkehrende Kosten aus vorbeugenden Maßnahmen, die Überprüf. Funktionsfähigk. + Betriebssicherh. techn. Anlagen dienen.

Zusammenlegung „sonstiger Betriebskosten“

- **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.

→ ...

- 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).

Keine Belegeinsicht / keine 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.

Das Schöne am Gewerbemietrecht

- MV über Räume Betrieb Restaurant samt Beherbergung + Veranstalt.
- Monatl. Miete 1.900 € zzgl. BKV und HKV von 365 € jeweils zzgl. USt.
- MV: V verpflichtet „jährlich bis zum Ende des auf die Abrechnungsperiode folgenden Kalenderjahres“ über VZ abzurechnen.
- Nach Beendigung MV klagt M gegen V auf Rückzahlung der BKVZ für die Jahre 2016, 2017 + 2018.
- Mit Schreiben vom 03.11.2017 hatte V über BK 2016 abgerechnet.

→ ...

- Im Schriftsatz vom 08.03.2020 überreicht V korrigierte BKA 2016 und die BKA für 2017 und 2018.
- Mit Schriftsatz vom 03.11.2021 legt V die endgültigen Fassungen für die BKA für 2017 und 2018 vor, und ...
- ... mit Schriftsatz vom 03.01.2022 die endgültige Fassung BKA 2016.
- Wird V zur Rückzahlung der BK-Vorauszahlungen verurteilt?
- OLG Brandenburg, Urt. v. 23.05.2023, 3 U 94 /22

- Lösung nach OLG Brandenburg: Nö? Klage bleibt abgewiesen!
- Kein Anspruch unter Gesichtspunkt mangelnder Abrechnungen.
- Auch bei beendetem MV: kein Rückforderungsanspruch für Abrechnungsperioden, für die Abrechnungsfrist noch im laufenden MV abgelaufen (BGH NZM 2021, 684), weil M durch ZBR geschützt.
- Im Übrigen: zwischenzeitlich formell ordnungsgemäß Abrechnungen für 2016, 2017 + 2018 → kein Rückforderungsanspruch.
- Wie wäre es bei Wohnraum?

BIS HIERHER GESCHAFFT!