



Breiholdt Nierhaus Schmidt

**26. Pantaenius-Immobilientagung -
made by VNWI
04. Juli 2019, Düsseldorf**

**Aktuelle Urteile zur
Geschäfts- und Wohnraummiete**

Referentin: RAin Ruth Breiholdt, Hamburg

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Der BGH und das Fensterputzen

**Fall: MV über Loftwhg 1. OG ehemaliges Fabrikgebäude.
Gebäude verfügt über großflächige Fensterfront.**

**Whg: vor mehreren Räumen Fenstersegmente, Fläche von
je 1,3 m x 2,75 m, in deren Mitte jeweils ein Fenster mit
Fläche von 0,6 m x 1,25 m zu öffnen.**

**V lässt ohne Anerkennung 2 x jährlich reinigen, M will 2 x
mehr, da erheb. Verschmutzung Wohnwert beeinträchtige.**

Frage: zu Recht?

BGH, Beschluss v. 21.08.2018, VIII ZR 188/16



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Lösung nach BGH: Nein!**
- **V schuldet keine Erhaltung Mietobjekt im gereinigten Zustand.**
- **Reinigung Fenster + nicht zu öffnende Glasbestandteile inkl. Fensterrahmen obliegt M.**
- **Anders bei Vereinbarung.**
- **Unerheblich, ob M selbst in der Lage.**
- **Muss sich ggf. professioneller Hilfe bedienen.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Der BGH und das Festnetztelefonieren

**Fall: MV über Whg., die über sichtbare Telefondose verfügt.
Zunächst für Telefonie + Internet nutzbar.**

**Sodann: Defekt an Leitung zwischen Hausanschluss +
Whg., die durch Kriechkeller führt.**

**LG Oldenburg weist Instandsetzungsklage ab, verurteilt V
aber zur Duldung von Instandsetzungsmaßnahmen des M.**

Keine Pflicht V, Signalübertrag. dauerhaft zu gewährleisten.

Frage: Bleibt's dabei beim BGH?

BGH, Urt. v. 05.12.2018; VIII ZR 17/18



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Lösung nach BGH: Nein!**
- **Mangel?**
- **Ohne Vereinbarung: M kann nach allgemeiner Verkehrsan-schauung Wohnstandard erwarten, der der üblichen Aus-stattung vergleichbarer Wohnungen entspricht (gemessen an Alter, Ausstattung, Art des Gebäudes, Miethöhe + ortsübl. Verkehrssitte).**
- **Offen, ob Telefonanschluss = Mindeststandard zeitgem. Wohnens. → ...**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Jdf. wenn sichtbare Telefonanschlussdose → vertragsgem. Zustand umfasst funktionsfähigen Telefonanschluss.**
- **Möglk., diesen Anschluss zu nutzen ohne erst noch Verkabelungsarbeiten zwischen Anschluss + Hausanschlusspunkt durchführen zu müssen.**
- **Instandhaltungspflicht umfasst nicht ausdrücklich mitvermieteten Hausteile, die (nur mittelbar) Mietgebrauch unterliegen.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Mietverlustversicherung

- **§ 2 Nr. 13 BetrKV (Sach- + Haftpflichtversicherung)?**
- **Separate Mietausfallversicherung: (-), schützt vorrangig finanzielle Interessen V.**
- **Bei Einschluss in Gebäudeversicherung: (+), schützt Gebäude, seine Bewohner + Besucher.**
- **M's berechnete Erwartung, bei einfach fahrlässig verursachten Schäden vor Inanspruchnahme wg. Mietausfall-schäden geschützt zu sein (konkludenter Regressverzicht).
BGH, Urt. v. 06.06.2018, VIII ZR 38/17**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Verwaltungskostenpauschale

- **Gesondert ausgewiesene Verwaltungskostenpauschale im (Formular-) Wohnraummietvertrag ? Teil Preishauptabrede.**
- **Zum Nachteil des Mieters von § 556 I BGB abweichende und damit gem. § 556 IV BGB unwirksame Vereinbarung.**
- **Anders, wenn aus MV eindeutig hervorgeht, dass es sich bei dieser Pauschale um einen Teil der Grundmiete (Nettomiete) handelt.**

BGH, Urt. v. 19.12.2018, VIII ZR 254/17



Breiholdt Nierhaus Schmidt

BGH-Rechtsprechung 2018 - Fläche

- Sofern und soweit BK nach gesetzl. Vorgaben (vgl. etwa § 556a I BGB, § 7 I HeizKV) ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend (...).
- Aufgabe Rspr. gemäß Urt. v. 31.10.2007, VIII ZR 261/06.
BGH, Urt. v. 30.05.2018, VIII ZR 220/17 → ...



- **Schon bei Mieterhöhung § 558 BGB tatsächl. Wohnfläche für maßgebend erklärt (BGH, Urt. v. 18.11.2015, VIII ZR 266/14):
objektiver Wohnwert → keine subjektiven Elemente.**
- **Keine absolute Verteilungsgerechtigkeit, aber grundsätzlich sind objektiv entstandene + für Wirtschaftseinheit einheitl. erfasste BK nach objektivem Abrechnungsmaßstab umzulegen, der gleichermaßen für alle Mieter gilt.**
- **Subjektive Elemente durch „vereinbarte“ Fläche scheidet aus.**



Folgen für Praxis

- **Achtung: gilt für gesetzlichen Schlüssel „Wohnfläche“.**
- **Bei vereinbartem Schlüssel „Wohnfläche“ kann anderes gelten (Lehmann-Richter/Streyll, NZM 2018, 673).**
- **Es muss deutlich sein, dass Wohnflächenvereinbarung auch für BK-Abrechnungsmaßstab gelten soll.**
- **Tipp: Prozentschlüssel vereinbaren, weniger angreifbar.**
- **Gesetz: tatsächliche „Wohnfläche“ (§ 556 I 1 BGB, § 7 I 5 HeizKV) auslegen: bis 31.12.2003 nach §§ 42 bis 44 II. BV, ab 01.01.2004 nach WoFIV.**



Nachklapp 2019: preisgebundene Wohnung

1. Für Umlage der BK einer preisgebundenen Wohnung nach der Wohnfläche nach Maßgabe von § 20 II 1 NMV 1970 ist – ebenso wie im Geltungsbereich des § 556a I 1 BGB – auf die tatsächlichen Flächenverhältnisse abzustellen.
2. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen vermieteter Wohnräume weder im Rahmen einer Mietminderung noch bei der Abrechnung der BK zu berücksichtigen, sofern die Nutzbarkeit der Räume mangels Einschreitens der zuständigen Behörden nicht eingeschränkt ist.

BGH, Urt. v. 16.01.2019, VIII ZR 173/17

→ ...



- **Arg.:** Anforderungen des Bauordnungsrechts sind von mietrechtlicher Frage zu unterscheiden, ob die Vertragsparteien die betreffenden Räume so in MV einbezogen haben, dass sie diese als Wohnraum ansehen und die Räume entsprechend nutzbar sind.
- **Frage Breiholdt:** Aber kommen dann nicht wieder subjektive Elemente hinein oder handelt es sich richtigerweise um die vereinbarte Fläche und nicht um § 556 I 1 BGB?



AGB „tatsächlich vermietete Fläche“

- **Fall:**
- **V verwendet im Gewerberaummietvertrag Formularklausel, nach der die NK im Verhältnis der Fläche des M zu den „tatsächlich vermieteten Mietflächen im Objekt“ abzurechnen sind.**
- **M hält die Klausel für unwirksam und fragt, ob er überhaupt Zahlungen auf der Grundlage der BKA leisten muss und ggf. nach welchem Verteilerschlüssel.**
- **KG, Urt. v. 06.06.2016, 8 U 40/15, NZM 2017, 368**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Lösung nach KG:**
- **Klausel unwirksam nach § 307 BGB.**
- **Abwälzung des Leerstandsrisikos auf Mieter.**
- **Vertragslücke.**
- **Schließen durch ergänzende Vertragsauslegung gem. §§ 133, 157 BGB:**
Nenner = gesamte Nutzfläche des Objektes.

Aufweichen der Schriftform

Fall:

Langfristiger MV geschlossen, indem eine Partei den MV unterzeichnet + der anderen faxt. Die andere Partei unterschreibt das Fax und faxt dieses zurück.

MV wird wg. Schriftformmangel gekündigt.

Zu Recht?

BGH, Urt. v. 07.03.2018, XII ZR 129/16



Breiholdt Nierhaus Schmidt

§ 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.**
- **Dafür gilt § 575 BGB – Zeitmietvertrag im Gewerberaummietrecht nicht.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

§ 126 BGB - Schriftform

(2) Bei einem Vertrag muss die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen.

Werden über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen, so genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Leitsätze BGH, BGHZ 218, 70-80

- 1. Dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB kann auch gemäß § 126 II 2 BGB entsprochen werden, wonach es genügt, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.**
- 2. Für die Einhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB ist es dann ausreichend, wenn die Vertragsparteien gleichlautende Vertragsurkunden unterzeichnen. Eines Zugangs dieser Urkunden beim jeweiligen Vertragspartner bedarf es insoweit nicht.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Zusatz – Anlage oder Nachtrag zum MV?

Fall: Langfristiges Gewerbemietverhältnis nach Optionsausübung.

Unter 28.05.2004: Abschluss MV + Nachtrag zum MV, der Wertsicherungsklausel enthielt.

Fristlose Kündigung V am 30.08.2007.

Unter 09.10.2007: „Zusatzvereinbarung zum MV vom 28.05.2004“, keine Rechte aus Kündigung mehr geltend machen + Änderung Mietgegenstand.

Liegt Schriftformmangel vor?

OLG München, Urt. v. 22.11.2018, 32 U 1376/18



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Lösung nach OLG München: Ja.

- **„Zusatzvereinbarung“ vom 09.10.2007 verweist nur auf MV, nicht auf „Nachtrag zum MV vom 28.05.2004“.**
- **„Nachtrag“ enthält Wesentliches (Wertsicherungsklausel).**
- **Wäre „Nachtrag“ = Anlage zum MV, hätte es eines ausdrückl., gesonderten Verweises auf ihn nicht bedurft.**
- **Wäre „Nachtrag“ = Anlage zum MV, läge darin Schriftformmangel, weil kein Verweis im MV auf die Anlage.**
- **Als Nachtrag schriftformkonform, weil Verweis auf MV.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Vorsicht – auch hier gibt's einen Nachtrag

Fall: Langfristiges Gewerbemietverhältnis.

Klausel: Jede Partei kann Neufestsetzung der Miete bei Änderung VPI um mehr als 4 % ... verlangen.

V verlangt schriftlich entsprechende Anpassung, M zahlt erhöhte Miete.

Später kündigt M (unberechtigt) fristlos wegen Nichterteilung Untervermietungserlaubnis und stützt die Kündigung später auf Schriftformmängel.

Ist MV beendet?

BGH, Urt. v. 11.04.2018, XII ZR 43/17



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- Lösung: MV durch Kündigung beendet.**
- **Die Änderung der Miete, die auf einer Vertragsklausel beruht, wonach eine Vertragspartei bei Vorliegen einer bestimmten Indexänderung eine Neufestsetzung verlangen kann, unterfällt - anders als bei einer Anpassungsautomatik oder einem einseitigen Änderungsrecht - dem Schriftform-erfordernis des § 550 Satz 1 BGB.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Die hilfsweise fristgemäße Kündigung ...

- Geht sie „in‘s Leere“ bei Schonfristzahlung?
- (+), LG Berlin, Urt. v. 13.10.2017, 66 S 90/17, aufgehoben!
- Die infolge Zahlungsverzugskündigung bewirkte Beendig. MV gilt rückwirkend als nicht eingetreten.
- ➔ MV ist als ununterbrochen fortbestehend zu behandeln.
- Auslegung: hilfsweise ausgesprochene ordentl. Kündigung soll in allen Fällen Wirkung entfalten, in denen angestrebte sofortige Beendigung fehlschlägt.
BGH, Urt. v. 19.09.2018, VIII ZR 231/17



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Sachbeschädigung durch Kranken

Eine massive Gewalteinwirkung durch den Mieter mittels eines Holzhammers auf die Wohnungseingangstür eines Nachbarmieters und die in diesem Zusammenhang angerichteten Schäden, welche sogar zu einem Austausch der Wohnungseingangstür geführt haben, rechtfertigt als schwerwiegende Vertragsverletzung auch bei psychischer Erkrankung bzw. geistiger Behinderung des Verursachers die fristlose Kündigung ohne Abmahnung

LG Kassel, Beschluss vom 20.02.2018, 1 S 17/18



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Störungen der Nachtruhe durch Kranken

- Hausfrieden gestört durch Weinen, Schreien, Herumpoltern zu allen Tageszeiten, insbes. auch nachts.
- Verhalten M wirkte sich für andere bedrohlich aus.
- Störungen haben Ausmaß, welches auch bei gebotener Rücksichtnahme auf psychisch erkrankte Menschen nicht hinnehmbar.
- Mitbewohner erheb. Im Ruhebedürfnis gestört (insbes. Nachtruhe) + Verängstigung. → ...
LG Frankfurt, Urt. v. 26.04.2018, NZM 2018, 904



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Abwägung im Rahmen Tb. § 543 I BGB (nicht erst im Vollstreckungsverfahren): schwerwiegende persönl. Härtegründe M stehen wichtigem Grund nicht entgegen.**
- **Suizidgefahr und Umzug = existentielle Bedrohung → Gefahr für grundr'ig geschützte Güter Leib und Leben.**
- **Nach Rspr. BGH sorgfältig prüfen, ob dieser Gefahr anders begegnet werden kann.**
- **M ist es zuzumuten, fachl. Hilfe in Anspruch zu nehmen, ggf. auch stationärer Aufenthalt in Klinik bei Räumung, um Selbsttötungsgefahr auszuschließen. → ...**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

- **Hier lt. SV: Tag der Räumung unter Einschaltung Gesundheits- + Ordnungsamt vorbereitet + am Tag der Räumung nicht nur GVZ, sondern auch ärztl. Betreuung + Ordnungsamt.
Arzt muss dann entscheiden, ob Einweisung in Klinik.**
- **Vorgenannte Maßnahmen erforderl., aber auch ausreichend, um Suizidgefahr zu begegnen.**



Breiholdt Nierhaus Schmidt

Schon fertig!