

Die wichtigsten Urteile zum Mietrecht für die Verwalterpraxis 2022

**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

Teil A.: Wohnraummiete

I. Vertragsschluss und Vertragsinhalt

Wann liegt ein Mietverhältnis über Wohnraum vor?

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

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 - Rz. 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.

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.

II. Rechte und Pflichten der Parteien während des bestehenden Mietverhältnisses

Anspruch auf Zustimmung zum Austausch eines Mitmieters bei Vermietung an eine Wohngemeinschaft?

BGH, Urt. v. 27.04.2022 - VIII ZR 304/21 - www.bundesgerichtshof.de

1. Enthält ein Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, zu einem Austausch einzelner Mieter keine Regelung, ist im Wege einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung der auf den Vertragsabschluss gerichteten Willenserklärungen (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln, ob nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien den Mietern ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen sollte. *

2.
Allein aus dem Vorliegen eines Mietvertrags mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, kann nicht auf einen derartigen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden. Vielmehr bedarf es hierfür konkreter Anhaltspunkte.

3.
Nach den Umständen des Einzelfalls kann den Willenserklärungen der Parteien die Vereinbarung eines - unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit des eintretenden Mieters stehenden - Anspruchs der Mieter auf Zustimmung zum Austausch eines Mitmieters insbesondere dann zu entnehmen sein, wenn die Vertragsparteien bei Vertragsschluss übereinstimmend davon ausgingen, dass sich häufig und in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben kann, weil die Mieter voraussichtlich auf Grund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort

leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. Dies kann insbesondere bei der Vermietung an Studenten, die eine Wohngemeinschaft bilden, der Fall sein.

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.

Wohnlärm durch Kinder

BGH, Beschl. v. **22.06.2021** - VIII ZR 134/20 -
www.bundesgerichtshof.de

1.

Wenn der kündigende Vermieter als Lärmbelästigungen in der Kündigung "Poltern, lautes Rumgerenne und Geschreie, Rücken von Möbeln sowie, weil man offensichtlich musikalisch ist, Trompetespielen" angeführt hat, die über einen längeren - im Lärmprotokoll dokumentierten - Zeitraum immer wieder aufgetreten seien, sowie in einem weiteren Fall Lärm, der überwiegend aus lautem Schreien, Stampfen, Türeenschlagen und Poltern bestanden habe, so kann ein derartiger Prozessvortrag nicht allein als "Lärm durch spielende Kinder" bewertet und als sozialadäquat eingestuft werden.

2.
Im Räumungsprozess darf das Gericht, will es sich nicht dem berechtigten Vorwurf einer Gehörsverletzung aussetzen, nicht deshalb von einer Beweisaufnahme zu den vom Vermieter unter Beweis gestellten Umständen von Wohnlärm absehen, weil es die Darlegung für zu unbestimmt erachtet, sondern von ihm Vortrag dazu verlangt, "was genau" in der Wohnung der störenden Mieter in den fraglichen Zeiten von Ruhestörung passiert ist.

3.
Der Annahme einer Gehörsverletzung steht es nicht entgegen, dass der Vermieter seinen erstinstanzlich gehaltenen Vortrag zu Lärmbelästigungen nebst den angebotenen Zeugenbeweisen im Berufungsrechtszug nicht ausdrücklich wiederholt, sondern hierauf lediglich Bezug nimmt, wenn das Erstgericht das - nur vor ihm unter Beweis gestellte - Vorbringen als unerheblich behandelt hat, während das Vorbringen nach der Rechtsansicht des Berufungsgerichts erheblich wird. *

4.
Ob sich der wegen nachhaltigen Mieterlärms kündigende Vermieter in gleicher Weise wie ein Mieter, der eine Mietminderung wegen eines lärmbedingten Mangels behauptet und insoweit nach der neueren Rechtsprechung des BGH kein detailliertes Lärmprotokoll vorzulegen braucht, auf erleichterte Darlegungsanforderungen berufen kann, bleibt offen.

Nochmals: Die maßgebliche Wohnfläche

BGH, Beschl. v. **22.06.2021** - VIII ZR 26/20 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Bei der Auslegung, welche Flächen als Wohnflächen gelten, ist grundsätzlich auch eine individuelle Mietvertragsvereinbarung heranzuziehen. Sie darf auch die Anrechnung von Kellerarealen mit unterdurchschnittlicher Beleuchtung vorsehen, die etwa nach der Wohnflächenverordnung unberücksichtigt bleiben würden.

2.

Solange keine Behörde die tatsächliche Wohnfläche durch Nutzungsverbote einschränkt, besteht kein Grund zur Minderung der Miete.

III. Mietpreisrecht

2. Mieterhöhung

Anforderungen an eine formell ordnungsgemäße Mieterhöhung bei Begründung mit einem Mietspiegel

BGH, Urt. v. **07.07.2021** - VIII ZR 167/20 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens auf die ortsübliche Vergleichsmiete soll dem Mieter - auch im Interesse einer außergerichtlichen Einigung zur Vermeidung überflüssiger Prozesse - die Möglichkeit eröffnen, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen und sich darüber schlüssig zu werden, ob er dem Erhöhungsverlangen zustimmt oder nicht (Senatsurteile v. 29.04.2020 - VIII ZR 355/18 - Rn. 47; v. 18.12.2019 - VIII ZR 236/18 - Rn. 15; v.

24.04.2019 - VIII ZR 62/18 - Rn. 25; v. 17.10.2018 - VIII ZR 94/17 - Rn. 54; v. 11.07.2018 - VIII ZR 136/17 - Rn. 18, 22; jeweils mwN). *

2.
Hierfür ist es erforderlich, dass die Begründung dem Mieter konkrete Hinweise auf die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens gibt. Zwar dürfen an die Begründung keine überhöhten Anforderungen gestellt werden. Das Erhöhungsverlangen muss aber - in formeller Hinsicht - Angaben über die Tatsachen enthalten, aus denen der Vermieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleitet, und zwar in dem Umfang, wie der Mieter solche Angaben benötigt, um der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachgehen und diese zumindest ansatzweise überprüfen zu können (st. Rspr.; vgl. nur Senatsurteile v. 29.04.2020 - VIII ZR 355/18 - Rn. 48; v. 18.12.2019 - VIII ZR 236/18 - Rn. 15 f.; v. 16.10.2019 - VIII ZR 340/18 - Rn. 13 f.; v. 11.07.2018 - VIII ZR 136/17 - Rn. 18; v. 03.02.2016 - VIII ZR 69/15 - Rn. 11; Senatsbeschl. v. 26.04.2016 - VIII ZR 54/15 - Rn. 5; jeweils mwN). *

3.
Im Fall der Bezugnahme auf einen Mietspiegel (§ 558a Abs. 2 Nr. 1, §§ 558c, 558d BGB) muss die Begründung deshalb - wie sich, sofern ein qualifizierter Mietspiegel vorliegt, unmittelbar auch aus der Regelung des § 558a Abs. 3 BGB ergibt - die Angaben zur Wohnung enthalten, die nach diesem Mietspiegel für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bestimmend sind (vgl. Senatsurteile v. 12.12.2007 - VIII ZR 11/07 - Rn. 13; v. 11.03.2009 - VIII ZR 316/07 - Rn. 8; Senatsbeschl. v. 26.04.2016 - VIII ZR 54/15 - Rn. 5).

4.
In einem solchen Fall ist es nicht erforderlich, dass dem Erhöhungsverlangen entweder der vom Vermieter herangezogene Mietspiegel beigelegt wird oder das Schreiben die nach diesem Mietspiegel gegebene Mietpreisspanne aufführt beziehungsweise wenigstens auf das Bestehen einer solchen Spanne hinweist.

Nochmals: 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.

Neues zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete?

BGH, Urt. v. **28.04.2021** - VIII ZR 22/20 - 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. Das gilt bei solchen Mietspiegeln nicht nur in den Fällen, in denen zwischen den Parteien Streit über die Voraussetzungen für das Eingreifen beziehungsweise die Reichweite einer dem Mietspiegel gegebenenfalls zukommenden Vermutungs- oder Indizwirkung herrscht, sondern unabhängig davon 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 kon-

kreten Einzelvergleichsmiete in diese Spanne einer Klärung bedarf (im Anschluss an Senatsurteil v. 18.11.2020 - VIII ZR 123/20 - Rn. 24 ff.).

2.
Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht und nicht der - hier vom Berufungsgericht zugrunde gelegte - Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet. Die nach § 558 Abs. 2 BGB aF maßgebliche Vierjahresfrist erstreckt sich demnach vom Zugang des Erhöhungsverlangens an vier Jahre zurück (Bestätigung des Senatsurteils v. 29.02.2012 - VIII ZR 346/10 - Rn. 30).

3.
Dem sachverständig beratenen Tatrichter stehen, wenn sich nach der stets erforderlichen - Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden in den Wohnwertmerkmalen der zum Vergleich herangezogenen Wohnungen noch eine breite Marktstreuung der Vergleichsmieten ergibt, verschiedene Ansätze für die Ermittlung der Einzelvergleichsmiete zur Ver-

fügung, deren Auswahl in seinem - revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbar (vgl. Senatsurteil v. 20.04.2005 - VIII ZR 110/04 unter II 2 d aa) - Ermessen steht. Lassen sich Besonderheiten bei der Verteilung der Vergleichsmieten - etwa in Form einer auffälligen Häufung der Vergleichsmieten um einen kleinen Wert herum - nicht feststellen, kann es angemessen sein, auf den arithmetischen Mittelwert abzustellen (Bestätigung der Senatsurteile v. 24.04.2019 - VIII ZR 62/18 - Rn. 59, und VIII ZR 82/18 - Rn. 17; jeweils in Fortführung des Senatsurteils v. 29.02.2012 - VIII ZR 346/10 - Rn. 25 f.).

Welcher Zeitpunkt ist für die Ermittlung der Vergleichsmiete maßgebend?

BGH, Urt. v. **26.05.2021** - VIII ZR 93/20 - www.bundesgerichtshof.de

1.
Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht.

2.
Bei einer breiten Marktstreuung der Vergleichsmieten gibt es verschiedene rechtlich zulässige Ansätze für die Ermittlung der Einzelvergleichsmiete.

*

3.
Es ist zulässig, die Einzelvergleichsmiete durch ein Sachverständigen-
gutachten zu ermitteln, obwohl ein Mietspiegel als Indiz und eine Orien-
tierungshilfe als Schätzungsgrundlage zur Verfügung stehen.

Muss die Zustimmungsklage inhaltlich exakt dem vorangegangene 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.

Zeitlicher Zusammenhang zwischen Modernisierungsankündigung und Beginn der Modernisierungsarbeiten?

BGH, Urt. v. **18.03.2021** - VIII ZR 305/19 - www.bundesgerichtshof.de

Eine Vermieterin kann aufgrund der im Dezember 2018 für die Zeit ab Dezember 2019 angekündigten Modernisierungsmaßnahmen in ihrer großen Wohnanlage eine Mieterhöhung nach den bis Ende 2018 geltenden Vorschriften berechnen. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen der Modernisierungskündigung und dem voraussichtlichen Beginn der Arbeiten bedarf es nicht.

Sind bei trennbaren Maßnahmen getrennte, zeitlich gestaffelte Mieterhöhungen zulässig?

BGH, Urt. v. 28.04.2021 - VIII ZR 5/20 - www.bundesgerichtshof.de

Führt der Vermieter mehrere tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen durch, kann er nach Abschluss jeder einzelnen Maßnahme eine Modernisierungsmieterhöhung nach § 559 BGB erklären.

Setzt eine Indexmieterhöhung die Angabe des Basisjahres voraus?

BGH, Urt. v. **26.05.2021** - VIII ZR 42/20 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Der Angabe des Basisjahres zur Berechnung der Mietänderung bedarf es unter Transparenzgesichtspunkten jedenfalls bei einer Indexmietvereinbarung, bei welcher die Mietentwicklung an die prozentuale Änderung des Verbraucherpreisindexes geknüpft ist, nicht.

2.

Der Angabe des Beginns der Jahresfrist bedarf es in der Klausel ebenfalls nicht.

IV. Beendigung und Abwicklung des beendeten Mietverhältnisses

1. Kündigung

a) Ordentlich

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

BGH, Ur. 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).

Formelle Anforderungen an Eigenbedarfskündigung für Tochter

BGH, Ur. v. **28.04.2021** - VIII ZR 6/19 - www.bundesgerichtshof.de

1.
Die Wirksamkeit einer Kündigungserklärung setzt voraus, dass die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses im Kündigungsschreiben angegeben sind.
2.
Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann.
3.
Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des

Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.

Hindert eine freie Alternativwohnung die Eigenbedarfskündigung?

BGH, Urt. v. **28.04.2021** - VIII ZR 6/19 - www.bundesgerichtshof.de

1.
Eine Eigenbedarfskündigung ist im Hinblick auf die in Art. 14 Abs. 1 GG gewährleistete Rechtsstellung des Eigentümers und angesichts der von den Gerichten grundsätzlich zu achtenden Lebensplanung selbst im Fall vorhandener Alternativwohnungen nicht rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für das Festhalten an der Eigenbedarfskündigung anführen kann.

2.
Hierzu zählt auch die Tatsache, dass die Alternativwohnung über ein Jahr vor Ausspruch der Kündigung und über zwei Jahre vor dem behaupteten Eigenbedarf entweder hätte leer stehen müssen oder nur befristet hätte vermietet werden dürfen.

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.

Wann kann eine Wohnung wegen sog. Betriebsbedarfs gekündigt werden?

BGH, Beschl. v. **23.02.2021** - VIII ZR 213/20 -
www.bundesgerichtshof.de

Ein "Betriebsbedarf" rechtfertigt eine Kündigung über ein Wohnraummietverhältnis gem. § 573 Abs. 1 BGB nur dann, wenn die Nutzung der Wohnung für die "betrieblichen Abläufe" nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung ist.

b) Außerordentlich

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.

c) Zur Sozialklausel

Sozialklausel: Genügt allein ein hohes Alter?

BGH, Urt. v. **03.02.2021** - VIII ZR 68/19 - www.bundesgerichtshof.de

1.
Allein die Tatsache, dass der Mieter sehr alt ist, begründet ohne zusätzliche Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen für den Mieter in Folge des erforderlichen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte i.S.d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.
2.
Auch eine langjährige Mietdauer bedeutet nicht zwingend, dass der Mieter am Ort der Mietsache tief verwurzelt ist. Diese hängt maßgeblich von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters, z. B. durch Pflegen sozialer Kontakte in der Nachbarschaft etc., ab.

Setzt ein erfolgreicher Härteeinwand ein Gutachten über Kündigungsfolgen voraus?

BGH, Urt. v. **28.04.2021** - VIII ZR 6/19 - www.bundesgerichtshof.de

Wenn ein Mieter zum Beweis für seine Behauptung, ihm sei ein Umzug wegen einer bestehenden Erkrankung nicht zuzumuten, ärztliche Atteste vorlegt, muss trotzdem im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig ein Sachverständigengutachten zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der behaupteten Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung eingeholt werden.

Teil B.: GEWERBERAUMMIETE

Führt ein coronabedingter "Lockdown" zu einem Mangel oder zur Unmöglichkeit?

BGH, Urt. v. **12.01.2022** - XII ZR 8/21 - www.bundesgerichtshof.de

1.

COVID-19-bedingte Geschäftsschließungen begründen weder einen Mangel noch die Unmöglichkeit des Mietgebrauchs.

2.

Die Rechtsprechung des Reichsgerichts zu den Tanzverbotsfällen ist nicht mehr aktuell.

Individuelle Vertragsanpassung im Lockdown möglich?

BGH, Urt. v. **12.01.2022** - XII ZR 8/21 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage kommt bei COVID-19-bedingter Geschäftsschließung aufgrund hoheitlicher Maßnahmen grundsätzlich in Betracht.

2.

Die Prüfung der Unzumutbarkeit verbietet eine pauschale Betrachtung; maßgeblich sind sämtliche Umstände des Einzelfalls bezogen auf das konkrete Mietobjekt, einschließlich finanzieller Vorteile (keine Darlehen), die der Mieter aus sämtlichen, ihm möglichen, auch staatlichen Hilfeleistungen erlangt.

*

3.
Einer Existenzgefährdung des Mieters bedarf es nicht.

Einwand aus § 313 BGB im Urkundenprozess?

BGH, Urt. v. **16.02.2022** - XII ZR 17/21 - www.bundesgerichtshof.de

Der Einwand der Störung der Geschäftsgrundlage durch den Mieter ist im Urkundenprozess nicht statthaft.

Mietzahlungspflicht bei coronabedingter Absage einer Hochzeitsfeier?

BGH, Urt. v. **02.03.2022** – XII ZR 36/21 - www.bundesgerichtshof.de

Ein Mieter, dessen Hochzeitsfeier aufgrund der COVID-19-Pandemie nicht stattfinden konnte, hat keinen Anspruch auf Kürzung der für diese Feier angemieteten Räume und auch kein Rücktritts- bzw. Kündigungsrecht. Im hier in Rede stehenden Fall beschränkt sich sein Anpassungsrecht nach § 313 Abs. 1 BGB auf eine Verlegung der Hochzeitsfeier (wie vom Vermieter angeboten und vom Mieter abgelehnt).

Zahlungspflicht bei coronabedingter Schließung eines Fitnessstudios?

BGH, Urt. v. **04.05.2022** – XII ZR 64/21 - www.bundesgerichtshof.de

Die Betreiberin eines Fitness-Studios ist zur Rückzahlung von Mitgliedsbeiträgen verpflichtet, welche sie in der Zeit, in der sie ihr Fitnessstudio aufgrund der hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie schließen musste, von einem Kunden per Lastschrift eingezogen hat.

Exkurs Betriebsschließungsversicherung:

Betriebsschließungsversicherung: Deckung bei Schließung wegen Corona?

BGH, Urt. v. **26.01.2022** - IV ZR 144/21 - www.bundesgerichtshof.de

1.

Nach § 2 Nr. 1 a Halbs. 1 ZBSV 2008 besteht Versicherungsschutz nur für Betriebsschließungen, die zur Verhinderung der Verbreitung von meldepflichtigen Krankheiten oder Krankheitserregern angeordnet werden. Die meldepflichtigen Krankheiten oder Krankheitserreger ergeben sich aus dem Katalog in § 2 Nr. 2 ZBSV 2008, der abschließend ist und weder die Krankheit COVID-19 noch den Krankheitserreger SARS-CoV-2 aufführt.

2.
Die Regelung in § 2 Nr. 2 ZBSV 2008 ist weder intransparent (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) noch benachteiligt sie den Versicherungsnehmer unangemessen (§ 307 Abs. 1 Satz 1, § 307 Abs. 2 Nr. 1, 2 BGB).

BIS HIERHER GESCHAFFT!