

Dr. Oliver Elzer, Richter am Kammergericht

Die aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Mietrecht

Berlin, den 11. November 2010

© Dr. Oliver Elzer





Der Bundesgerichtshof

BGH

Richter

Entscheidungen

Bibliothek

Presse

Service

BGH

[Aufgabe und Organisation](#)

[Präsidenten](#)

[Geschäftsverteilung](#)

[Fundstellen](#)

[Statistik](#)

[Rechtsanwälte beim BGH](#)

[Gemeinsamer Senat der obersten Gerichtshöfe des Bundes](#)

› [Startseite](#)

Der Bundesgerichtshof



Erbgroßherzogliches Palais des Bundesgerichtshofs im Sommer

Willkommen beim Bundesgerichtshof in Karlsruhe

Sehr geehrte Damen und Herren,
der Bundesgerichtshof begrüßt Sie auf seinem Internetauftritt.

Sie finden hier Informationen über die Tätigkeitsbereiche und Arbeitsvorgänge des Bundesgerichtshofs. Weiterhin erhalten Sie Zugang zu Pressemitteilungen, Entscheidungen und dem Katalog der Bibliothek. Sie können Ansprechpartner für Ihre Anfragen finden und mit ihnen in Kontakt treten.

Sollten Sie Anregungen zur weiteren inhaltlichen Gestaltung haben, wir freuen uns über jede [Rückmeldung](#).

[Seite drucken](#)

© 2010 Bundesgerichtshof

www.bundesgerichtshof.de

Suche in den Seiten



[Erweiterte Suche](#)

Schnellzugriff

[Bibliothek](#) [Katalog](#)
[Datenschutz](#) [Anmeldung](#)

[Entscheidungen](#)

[Geschäftsverteilung](#)

[Kontaktformulare](#)

[Pressemitteilungen](#)

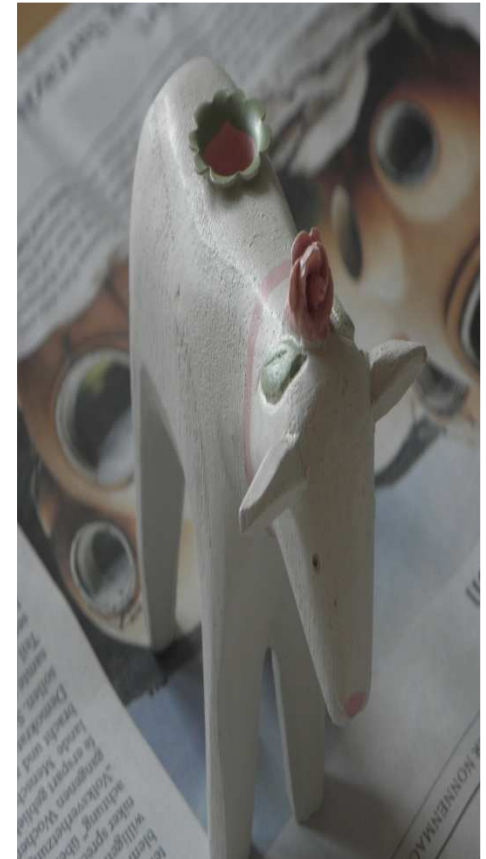
VIII. Zivilsenat



Vorsitzender	Ball, Vorsitzender Richter am Bundesgerichtshof
Stv. Vorsitzender	Dr. Frellesen, Richter am Bundesgerichtshof
Beisitzende Mitglieder	Hermanns, Richterin am Bundesgerichtshof Dr. Milger, Richterin am Bundesgerichtshof Dr. Hessel, Richterin am Bundesgerichtshof Dr. Achilles, Richter am Bundesgerichtshof Dr. Schneider, Richter am Bundesgerichtshof Dr. Fetzer, Richterin am Bundesgerichtshof Dr. Bünger, Richter am Bundesgerichtshof

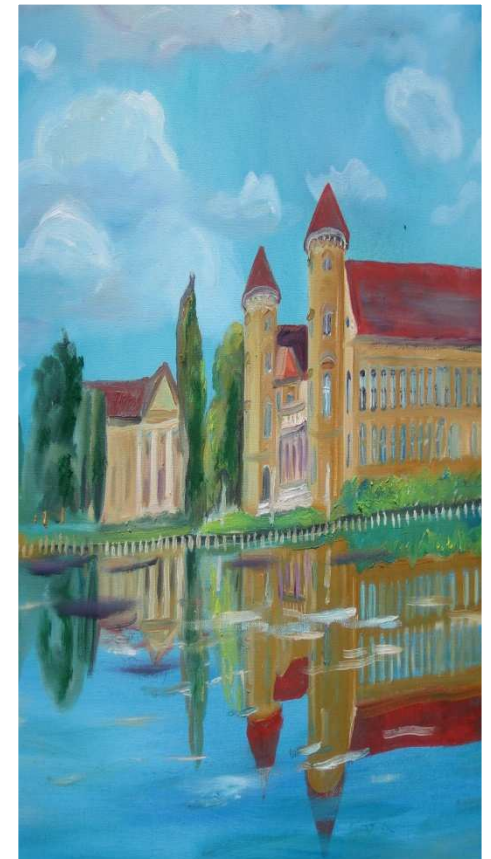
Fall 1

- Durch ein herausfallendes Fenster wird in Frankfurt am Main eine Mitarbeiterin eines Unternehmens schwer verletzt. Da die Gewerberäume von ihrem Arbeitgeber angemietet sind, fordert sie vom Vermieter Schmerzensgeld.



§ 535 BGB

- ¹ Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. ² Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. ³ Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.
- Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.



Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte

- **Leistungsnahe:** Der „Dritte“ muss typischerweise mit der geschuldeten Leistung in Berührung kommen.
- **Gläubigernähe:** Der Vertragsgläubiger (Mieter) muss an der sorgfältigen Ausführung der Leistung nicht nur ein eigenes, sondern auch ein berechtigtes Interesse zugunsten des Dritten haben.
- **Erkennbarkeit:** Der Kreis der geschützten Dritten muss für den Schuldner subjektiv erkennbar (vorhersehbar) sein

BGH, Urteil vom 21. 7. 2010 | XII ZR 189/08

- Auch dritte, an einem Mietvertrag nicht unmittelbar beteiligte Personen können in den Schutzbereich des Vertrags einbezogen werden.
- Ihnen gegenüber ist der Schuldner zwar nicht zur Leistung, wohl aber unter Umständen zum Schadensersatz verpflichtet.

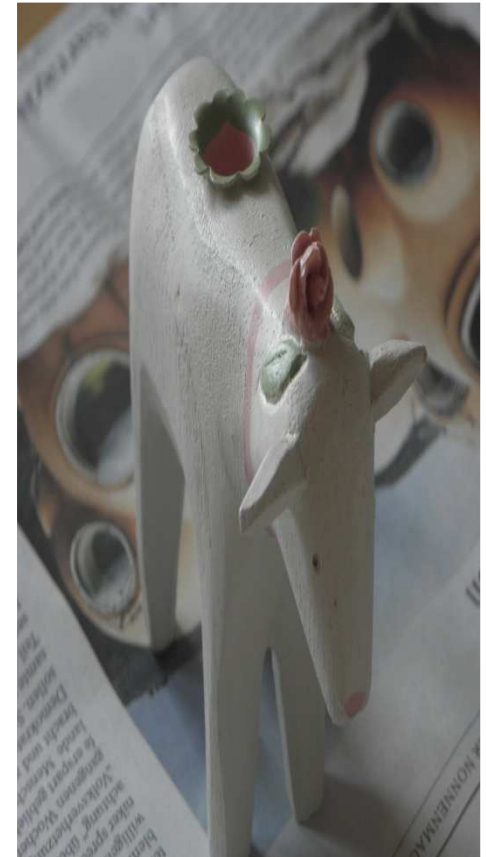


Ergebnis

- Auch der Mietvertrag kann Vertrag mit Schutzwirkung für Dritte sein. In den Schutzbereich des Mietvertrags einbezogen sind u.a. Angehörige des Mieters, Lebenspartner, Hauspersonal, Angestellte, nicht aber gelegentliche Besucher, Lieferanten, Handwerker oder Kunden.
- Andere Mieter sollen aus einem Mietvertrag eines Mitmieters keine Schutzwirkungen zu ihren Gunsten herleiten können. Etwas anderes gilt aber bei Regelungen einer Hausordnung, z.B. für Ruhezeiten.

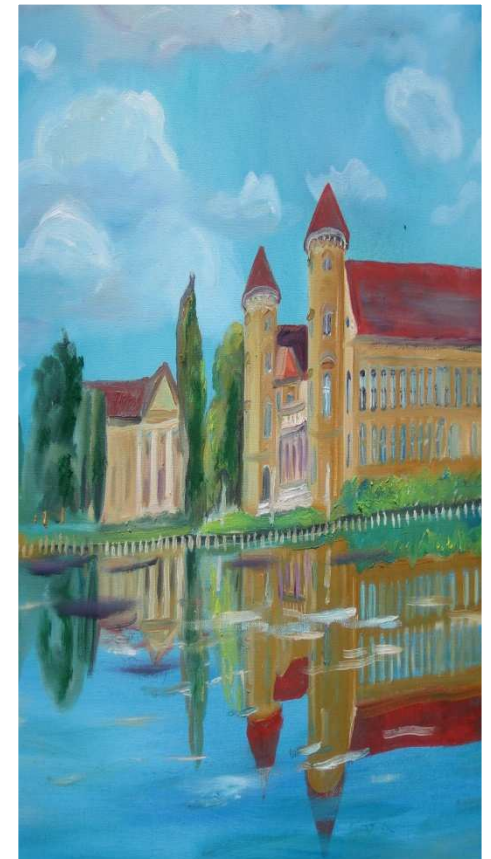
Fall 2

- Ein Bonner Mieter mietet eine Wohnung in einem in den Jahren 2001/2002 errichteten Mehrfamilienhaus. Er mindert u.a. wegen Mängeln der Trittschalldämmung der Wohnung zur darüber liegenden Wohnung um 10 Prozent. Bei einer Trittschallmessung stellte ein Sachverständiger fest, dass die Anforderungen der DIN 4109 (1989) erfüllt sind.



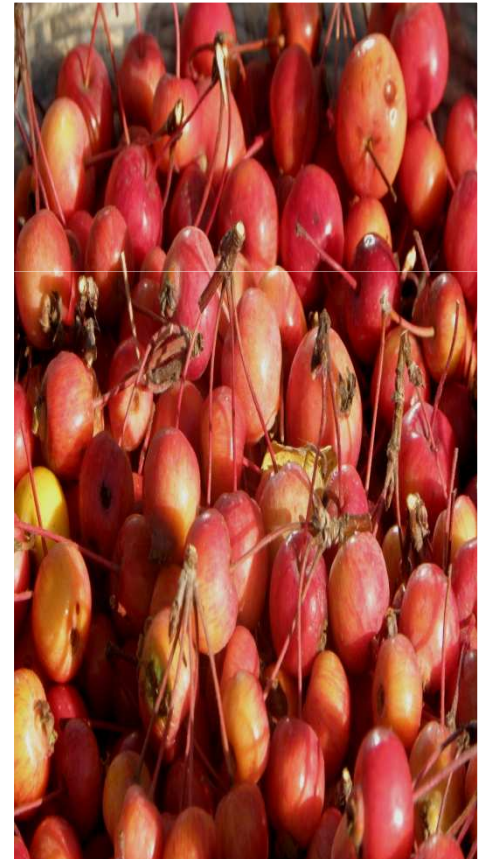
§ 535 BGB

- ¹ Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. ² Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. ³ Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.
- Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.



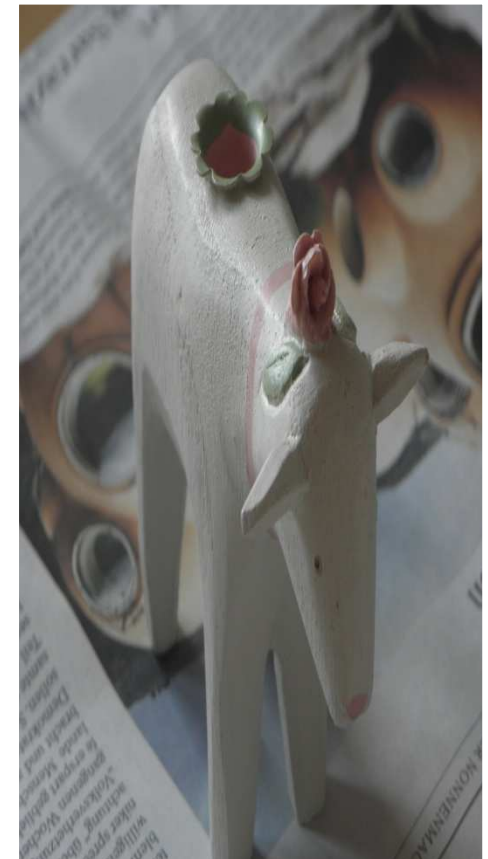
BGH, Urteil vom 7. 7. 2010 | VIII ZR 85/09

- Ein Mieter kann ohne besondere vertragliche Regelung nicht erwarten, dass seine Wohnung einen Schallschutz aufweist, der über die Einhaltung der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Vorschriften hinausgeht.



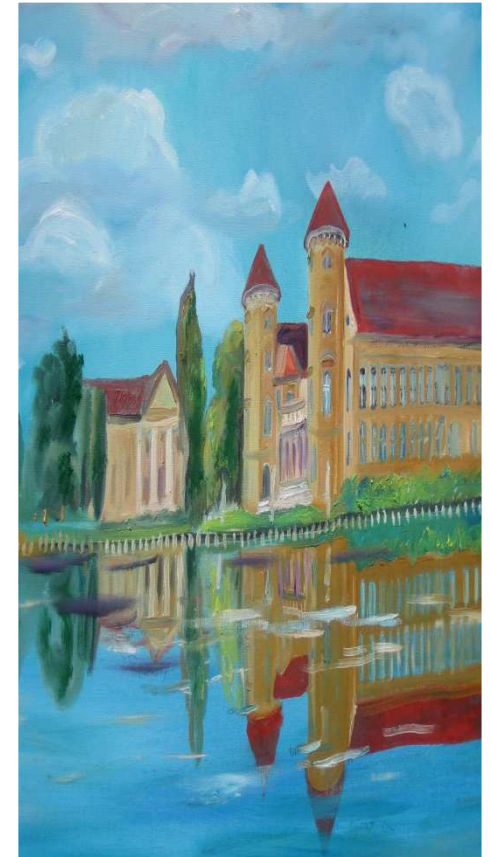
Fall 3

- Innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB begleicht die Lüneburger Sozialhilfebehörde Mietrückstände. Der Rechtsstreit wird in der Hauptsache für erledigt erklärt. Dem Mieter werden die Prozesskosten auferlegt. Diese zahlt er nicht. Daraufhin kündigt die Vermieter das Mietverhältnis mit der Begründung, der Mieter habe seine Pflichten aus dem Mietverhältnis schuldhaft verletzt, indem er diese Kosten nicht beglichen habe.



§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3a BGB

- Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist.



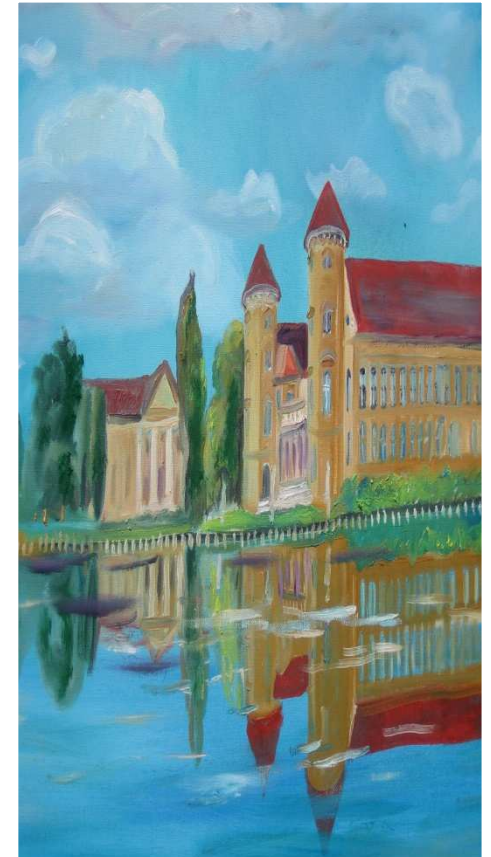
§ 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB

- Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gilt: Die Kündigung wird ... unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 BGB befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.



§ 573 BGB

- Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.
- Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.



BGH, Urteil vom 14. 7. 2010 | VIII ZR 267/09

- Der Vermieter kann einen Wohnraummietvertrag nicht deshalb kündigen, weil der Mieter die Prozesskosten eines früheren, auf Zahlungsverzug gestützten Räumungsprozesses nicht begleicht.



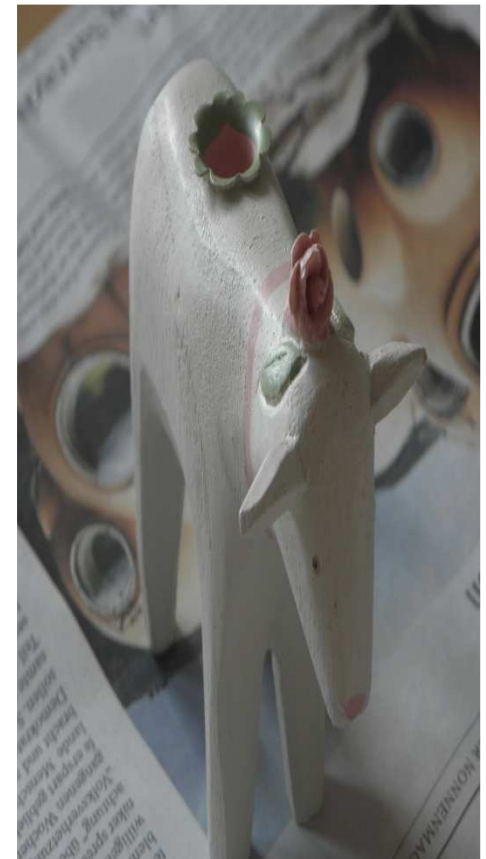
BGH, Urteil vom 16. 2. 2005 | VIII ZR 6/04

- Kündigt der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis nach §§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB wegen Zahlungsverzugs fristlos und hilfsweise auch fristgemäß, lässt der nachträgliche Ausgleich der Rückstände innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zwar die fristlose Kündigung unwirksam werden, nicht dagegen auch ohne weiteres die fristgemäße Kündigung.



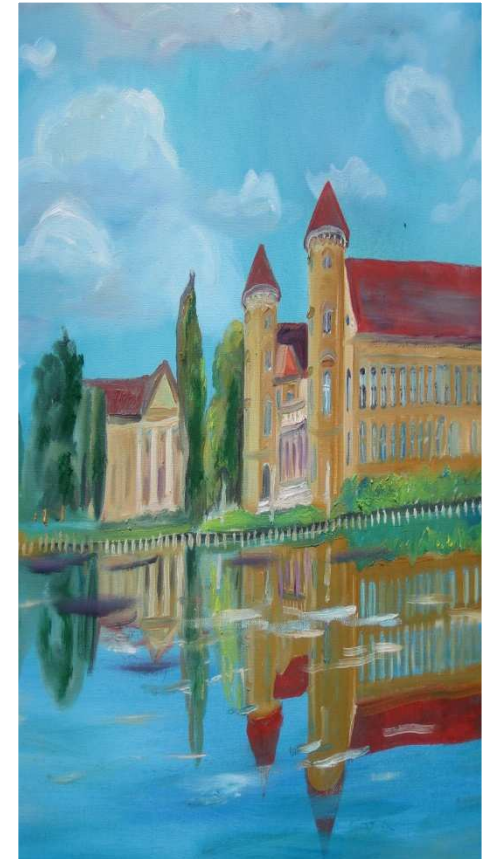
Fall 4

- Ein Luckenwalder Mieter gibt die Mietsache zurück, ohne die ihm obliegenden Schönheitsreparaturen auszuführen. Der Vermieter verlangt die Durchführung. Der Mieter kommt dem nach.
- Enthält der Mieter die Mietsache?



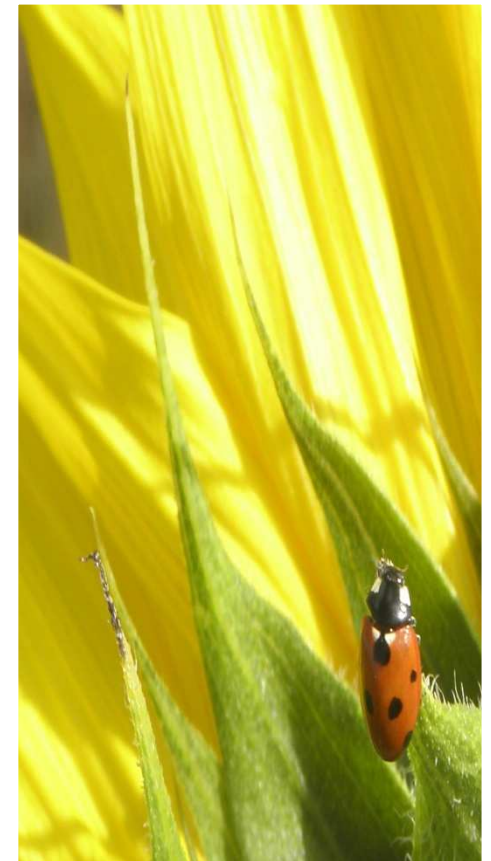
§ 546a BGB

- Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.
- Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.



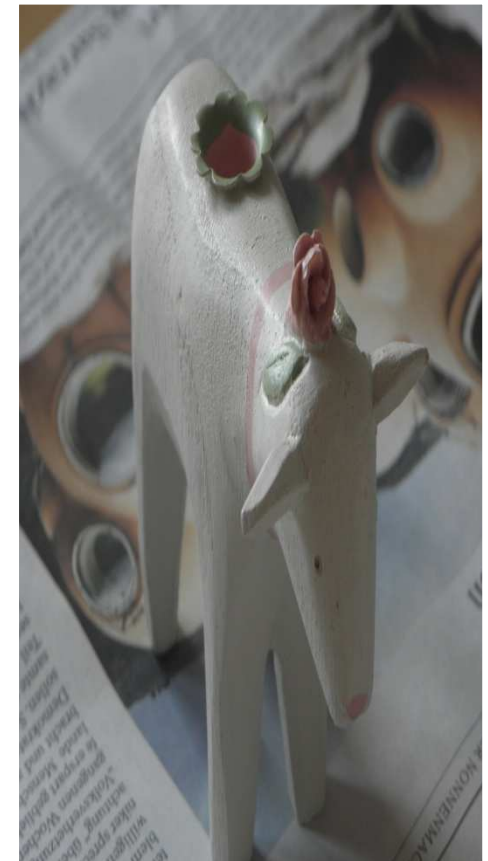
BGH, Beschluss vom 13. 7. 2010 | VIII ZR 326/09

- Ein Vorenthalten der Mieträume liegt nicht allein darin, dass der Mieter Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt hat oder auf Wunsch des Vermieters Mängel beseitigen will.
- Der Begriff der Vorenthaltung besagt nicht nur, dass der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt, sondern auch, dass das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht.



Fall 5: „Berlin rechnet“

- Wenn Miete am Dienstag, den 05.12.2010 eingeht. Ist das verspätet?
 1. Freitag, 01.12.2010
 2. Sonnabend, 02.12.2010
 3. Sonntag, 03.12.2010
 4. Montag, 04.12.2010



§ 556b Abs. 1 BGB

- Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.



BGH, Urteil vom 13. 7. 2010 | VIII ZR 129/09

- Bei der Berechnung der Zahlungsfrist von drei Werktagen, die ein vorleistungspflichtiger Mieter nach § 556b Abs. 1 BGB oder entsprechenden Vertragsklauseln einzuhalten hat,
 - ist der Sonnabend nicht als Werktag mitzuzählen (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 27. 4. 2005 | VIII ZR 206/04, NJW 2005, 2154).



BGH, Urteil vom 27. 4. 2005 | VIII ZR 206/04

- Bei der Berechnung der so genannten Karenzzeit von drei Werktagen, die den Parteien eines Wohnraummietvertrags zur Wahrung der Kündigungsfrist zusteht,
 - ist der Sonnabend als Werktag mitzuzählen, wenn nicht der letzte Tag der Karenzfrist auf diesen Tag fällt.

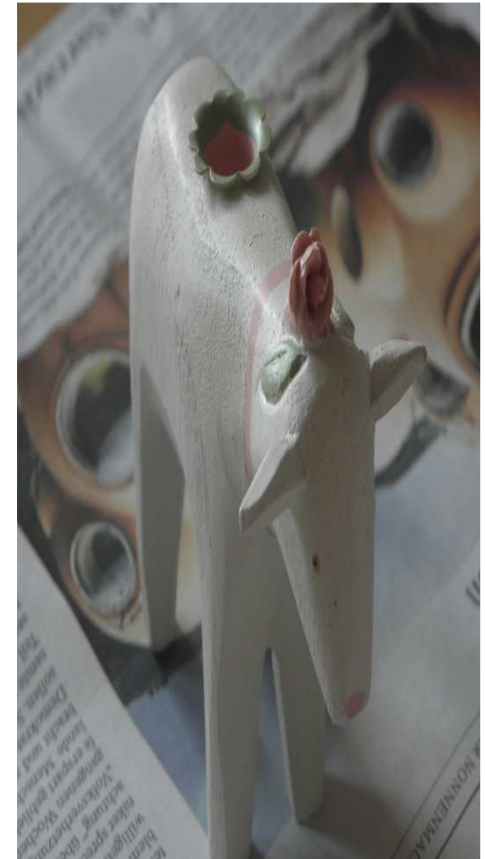


Was ist der Unterschied?

- Das Senatsurteil vom 27. 4. 2005 steht der Auslegung, dass ein Sonnabend nicht als Werktag i.S. von § 556b I 1 BGB und ihm entsprechender Vertragsklauseln zu geltend hat, nicht entgegen. Denn der hierfür maßgebliche Zusammenhang zwischen Werktag und Bankgeschäftstag besteht bei der in § 573c I 1 BGB geregelten dreitägigen Karenzzeit für die Kündigung des Mietverhältnisses nicht. Die Übermittlung und Zustellung einer Kündigung durch die Post erfolgt auch an einem Sonnabend. Im Gegensatz zur Zahlung der Miete verkürzt sich daher bei einer Kündigung die Karenzzeit von drei Werktagen nicht, wenn der Sonnabend bei der Berechnung der Dreitagesfrist des § 573c I 1 BGB mitgezählt wird.

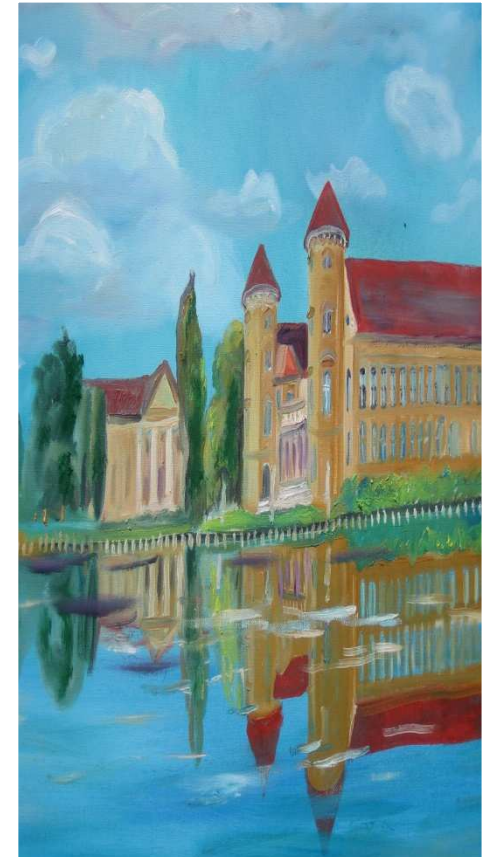
Fall 6

- Ein Mieter in Hamburg-Altona verpflichtet sich, in sämtlichen Wohnräumen eine Gasheizung sowie ein Badezimmer im dafür vorgesehenen Raum zu installieren. Kann der Vermieter mit den Verbesserungen sein Mieterhöhungsverlangen begründen?



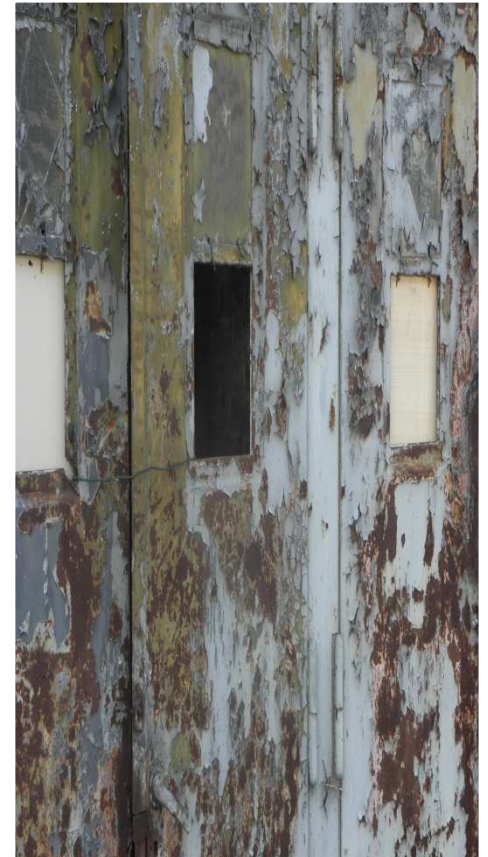
§ 558 Abs. 2 BGB

- Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind.
- Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.



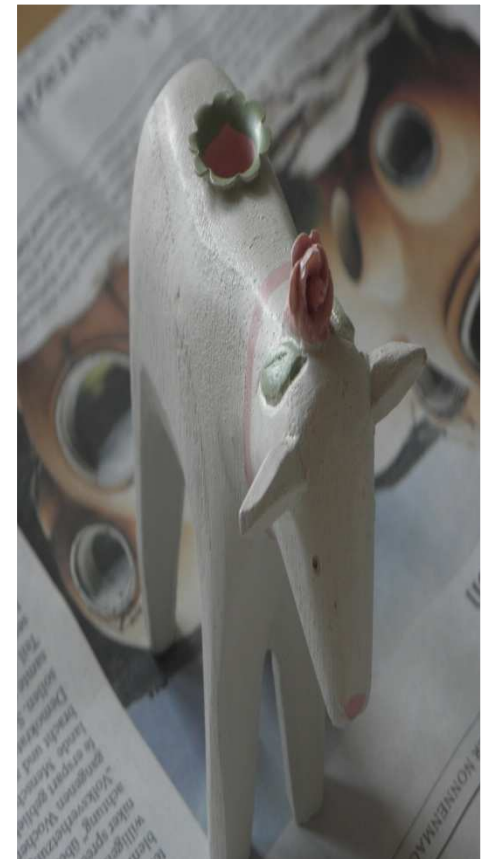
BGH, Urteil vom 7. 7. 2010 | VIII ZR 315/09

- Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet hat oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben; hierzu genügt es nicht, dass sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags zum Einbau der Ausstattung verpflichtet hat.



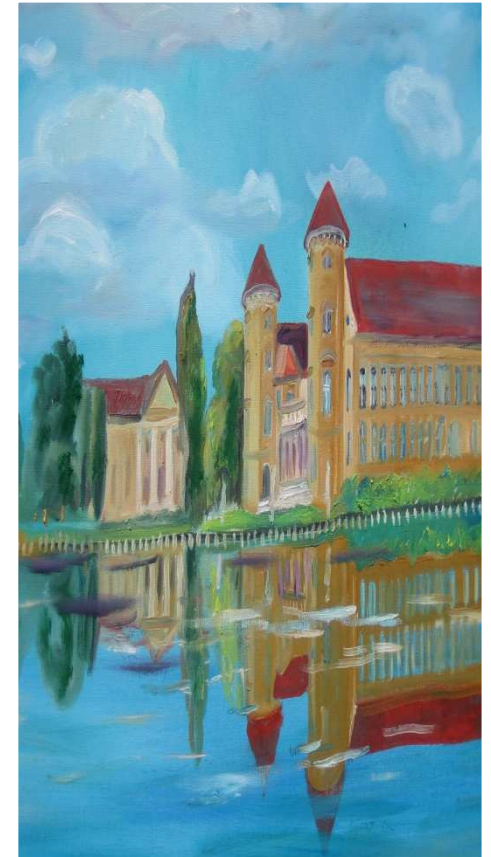
Fall 7

Ein Vermieter in Bad Homburg nimmt zur seines Erhöhungsverlangens auf ein Sachverständigengutachten Bezug. Dem Sachverständigengutachten liegen nur Wohnungen aus dem Bestand des Vermieters zugrunde und zudem nur ein „Typengutachten – ein Gutachten ohne Besichtigung der Wohnung der Beklagten.



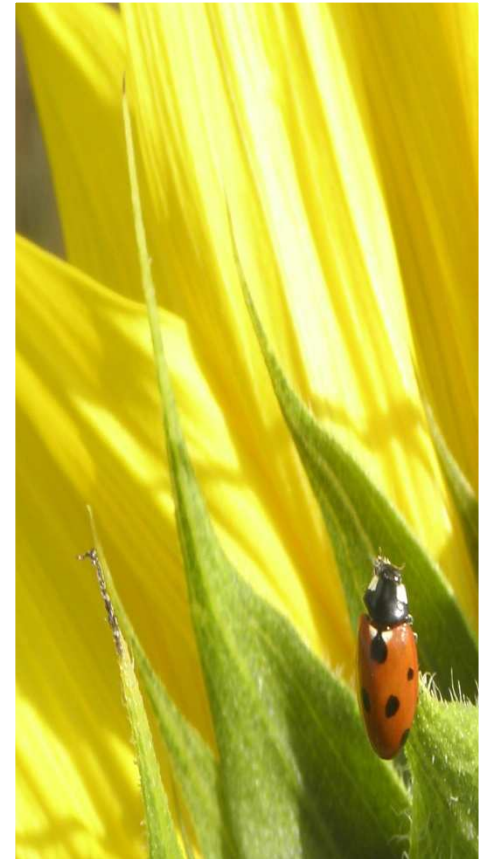
§ 558a Abs. 2 BGB

- Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
 - 1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
 - 2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
 - 3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
 - 4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.



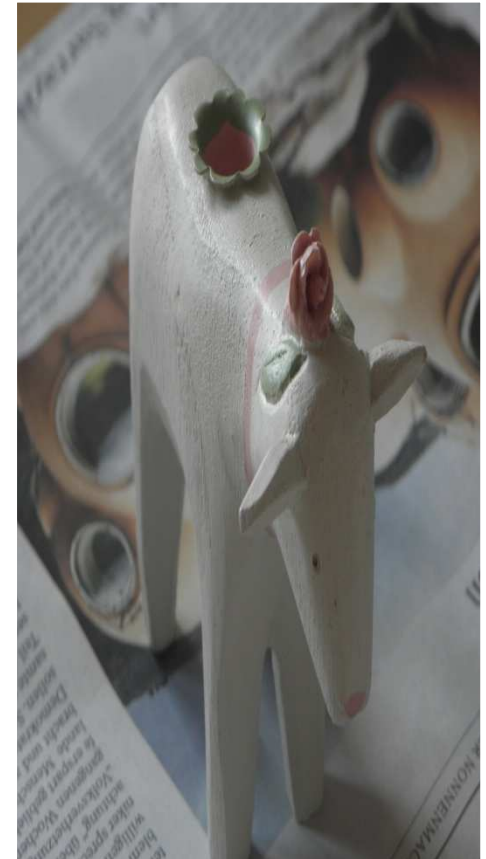
BGH, Urteil vom 19. 5. 2010 | VIII ZR 122/09

- Zur Erfüllung der formellen Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens genügt auch die Beifügung eines so genannten „Typengutachtens“.



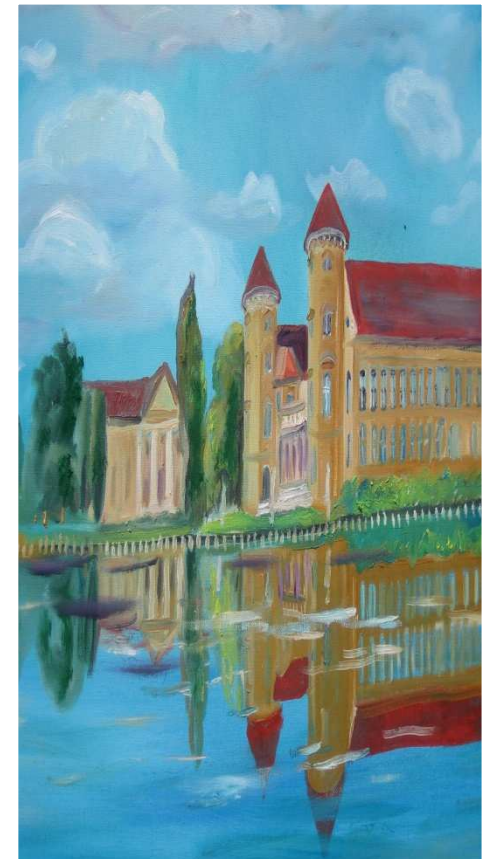
Fall 8

- Ein Hannoveraner Vermieter erteilt im April 2007 eine Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2005. Kann er ab Juni 2007 entsprechend erhöhte Betriebskostenvorauszahlungen verlangen?



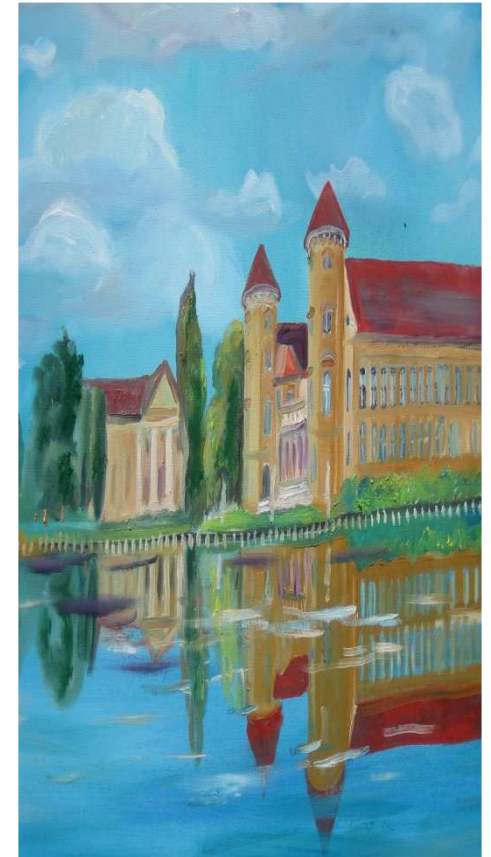
§ 560 Abs. 4 BGB

- Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.



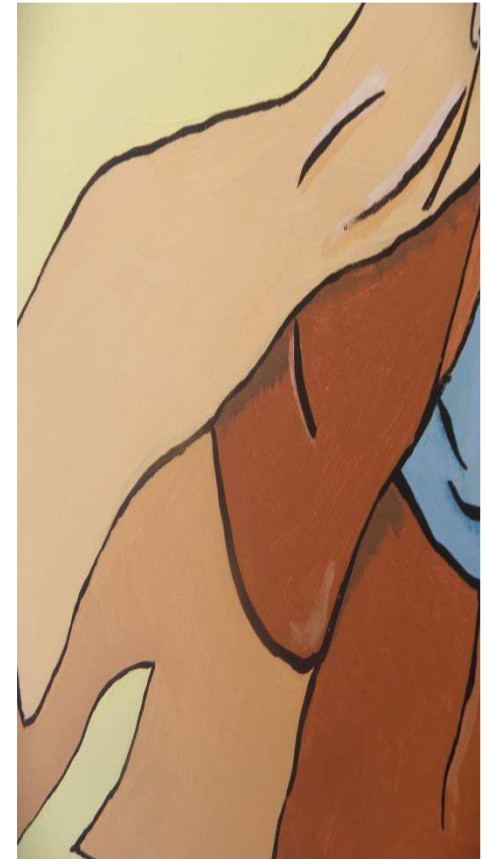
§ 556 Abs. 3 BGB

- Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen.



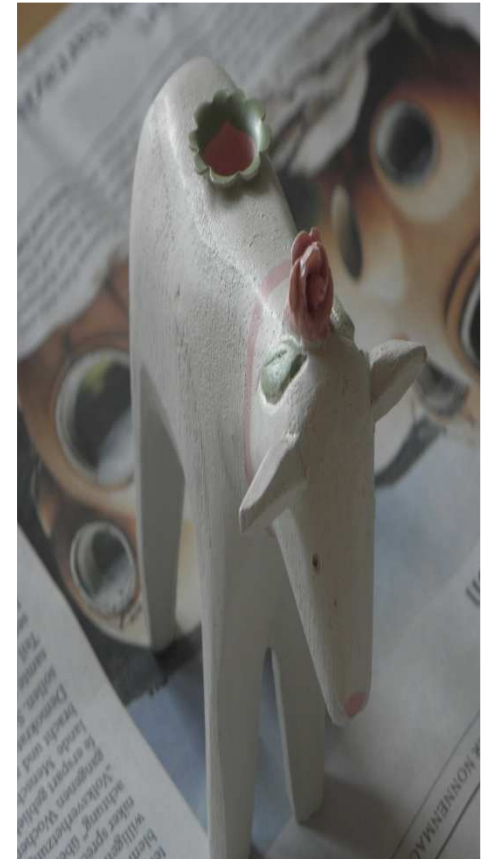
BGH, Urteil vom 16. 6. 2010 | VIII ZR 258/09

- Die Nichteinhaltung der Abrechnungsfrist steht einer Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB nicht entgegen.



Fall 9

- Ein Leipziger Vermieter kündigt. Er fügt der Kündigung eine Aufstellung über die nach seiner Ansicht noch offenen Forderungen bei. Darin sind vereinbarte Minderungen ebenso berücksichtigt wie die Verrechnung von Zahlungen durch die Mieterin. Die jeweils geschuldeten Beträge werden monatlich gekennzeichnet und entsprechend der vorgenommenen Verrechnungen saldiert. Reicht das?



§ 569 Abs. 4 BGB

- Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist in dem Kündigungsschreiben anzugeben.

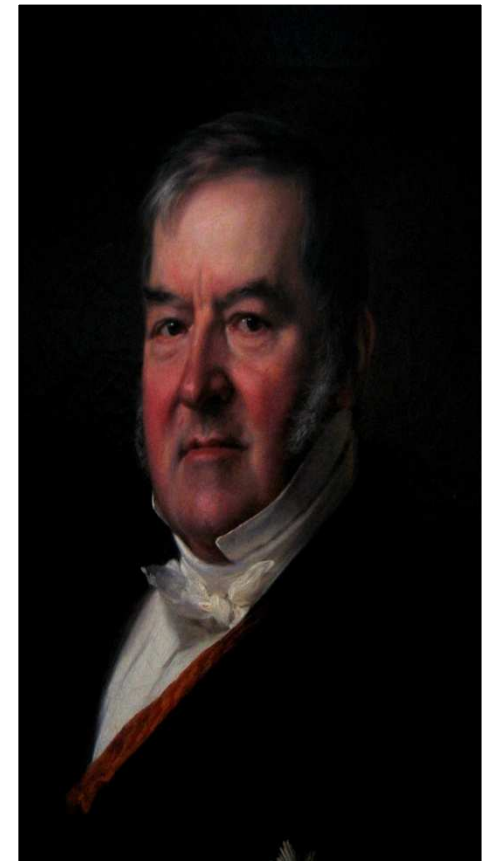


Grundsatz

- Durch den Begründungszwang soll der Kündigungsempfänger erkennen, auf welche Vorgänge oder auf welches Verhalten eine fristlose Kündigung gestützt ist und ob und ggf wie er sich verteidigen kann. An den Inhalt der Begründung dürfen keine zu hohen und übertrieben formalistische Anforderungen gestellt werden. Eine Bezugnahme auf andere schriftliche Erklärungen ist zulässig.

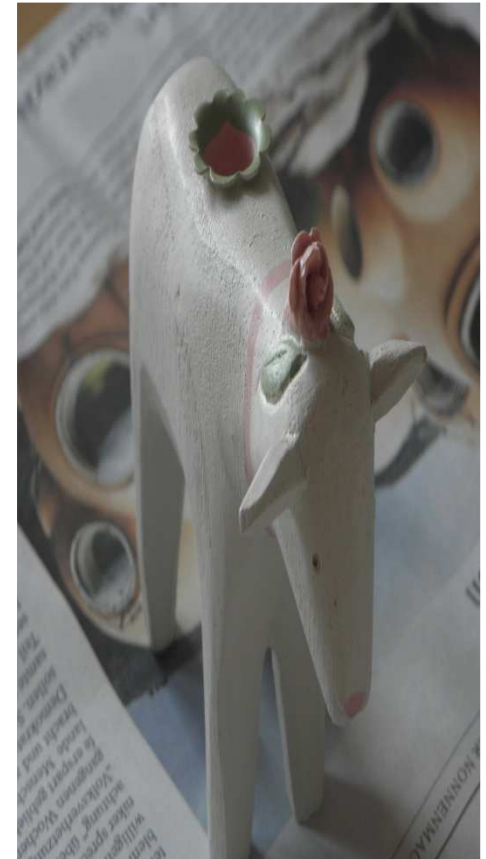
BGH, Urteil vom 12. 5. 2010 | VIII ZR 96/09

- Es genügt zur formellen Wirksamkeit einer auf Mietzahlungsverzug gestützten Kündigung des Vermieters, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht und dass er diesen Rückstand als gesetzlichen Grund für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs heranzieht. Darüber hinaus gehende Angaben sind auch dann nicht erforderlich, wenn es sich nicht um eine klare und einfache Sachlage handelt.



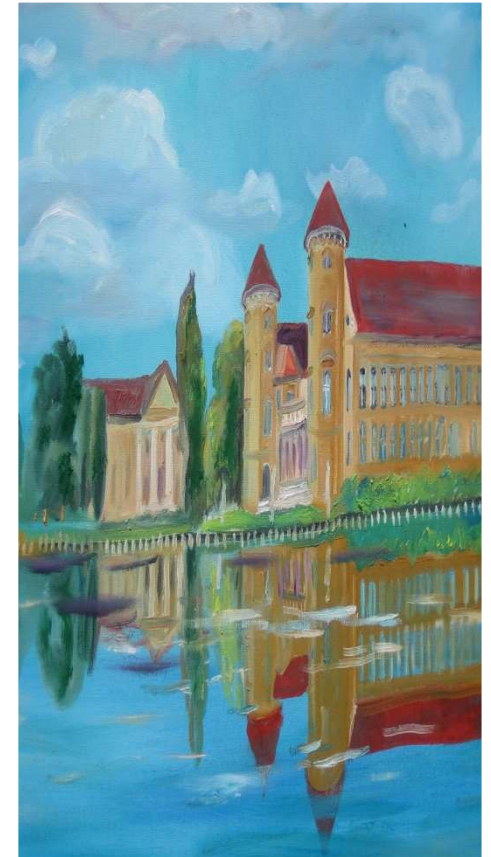
Fall 10

- Vermieter und Mieter streiten in Hannover, ob der Mieter einen Kostenmietzuschlag nach § 26 NMW auch nach Wegfall der Bindung schuldet.



§ 26 NMV

- Neben der Einzelmiete sind ... folgende Zuschläge zulässig:
 - 1. Zuschlag für die Benutzung von Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken (Absatz 2),
 - 2. Zuschlag für die Untervermietung von Wohnraum (Untermietzuschlag, Absatz 3),
 - **3. Zuschlag wegen Ausgleichszahlungen nach § 7 des Wohnungsbindungsgesetzes (Absatz 4),**
 - 4. Zuschlag zur Deckung erhöhter laufender Aufwendungen, die nur für einen Teil der Wohnungen des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit entstehen (Absatz 5),
 - 5. Zuschlag für Nebenleistungen des Vermieters, die nicht allgemein üblich sind oder nur einzelnen Mietern zugute kommen (Absatz 6),
 - 6. Zuschlag für Wohnungen, die durch Ausbau von Zubehöräumen neu geschaffen wurden (Absatz 7).



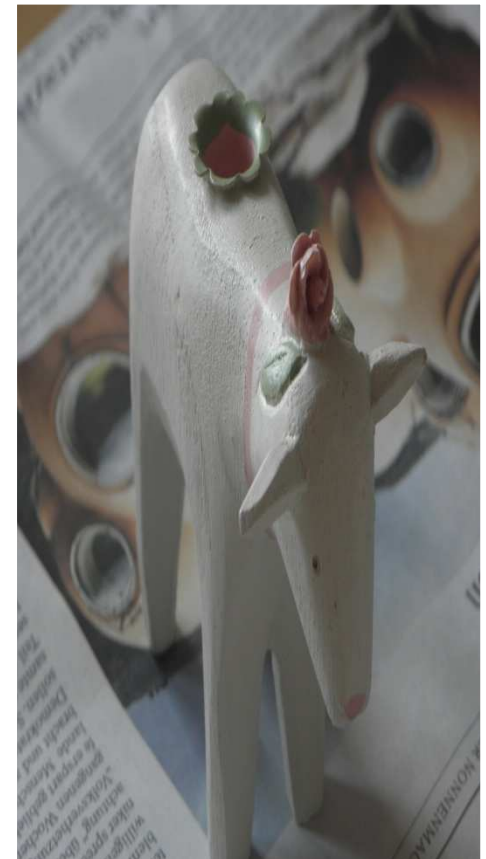
BGH, Urteil vom 16. 6. 2010 | VIII ZR 258/09

- Fällt die Preisbindung für Wohnraum weg, stellt sich die Frage, welche Miete nunmehr zu entrichten ist. Klargestellt wird, dass die letzte Kostenmiete nunmehr die „Marktmiete“ abbildet.



Fall 10 + 1

- In Wiesbaden ist ein Mieter für mehrere Monate mit unbekanntem Aufenthalt ortsabwesend und wird von Verwandten auch als vermisst gemeldet. Der Vermieter kündigt wegen ausstehender Mieten fristlos. Im Mai 2005 öffnet er die Wohnung und entsorgt einen Teil der Wohnungseinrichtung, einen anderen Teil lagert er ein. Der dann wieder aufgetauchte Mieter verlangt Schadenersatz von rund 62.000 EUR.



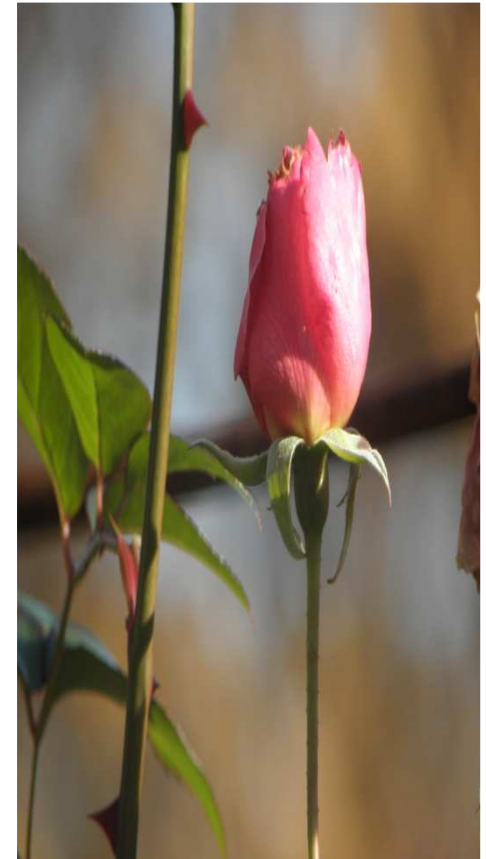
§§ 229, 231 BGB

- Wer zum Zwecke der Selbsthilfe eine Sache wegnimmt, zerstört oder beschädigt oder wer zum Zwecke der Selbsthilfe einen Verpflichteten, welcher der Flucht verdächtig ist, festnimmt oder den Widerstand des Verpflichteten gegen eine Handlung, die dieser zu dulden verpflichtet ist, beseitigt, handelt nicht widerrechtlich, wenn obrigkeitliche Hilfe nicht rechtzeitig zu erlangen ist und ohne sofortiges Eingreifen die Gefahr besteht, dass die Verwirklichung des Anspruchs vereitelt oder wesentlich erschwert werde.
- Wer eine der im § 229 BGB bezeichneten Handlungen in der irrigen Annahme vornimmt, dass die für den Ausschluss der Widerrechtlichkeit erforderlichen Voraussetzungen vorhanden seien, ist dem anderen Teil zum Schadensersatz verpflichtet, auch wenn der Irrtum nicht auf Fahrlässigkeit beruht.



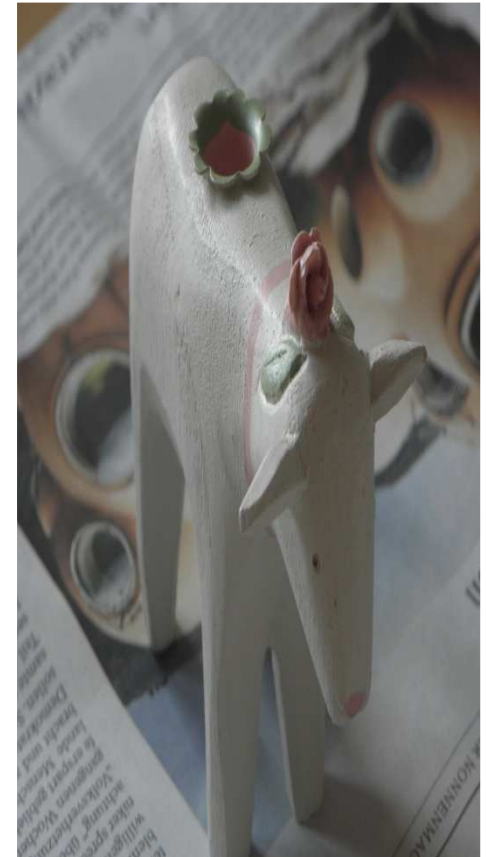
BGH, Urteil vom 14. 7. 2010 | VIII ZR 45/09

- Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch einen Vermieter stellt eine unerlaubte Selbsthilfe dar, für deren Folgen der Vermieter verschuldensunabhängig nach § 231 BGB haftet.



Fall 10 + 2

- Ein Mieter in Rheinberg zahlt die Kautions nicht. Er beruft sich darauf, dass eine Zahlung erst dann erfolgen müsse, wenn die Vermieter ihm ein gesondertes und den gesetzlichen Anforderungen genügendes Mietkautionskonto benannt und nachgewiesen hätte.



§ 551 Abs. 3 BGB

- Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren.
- In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.



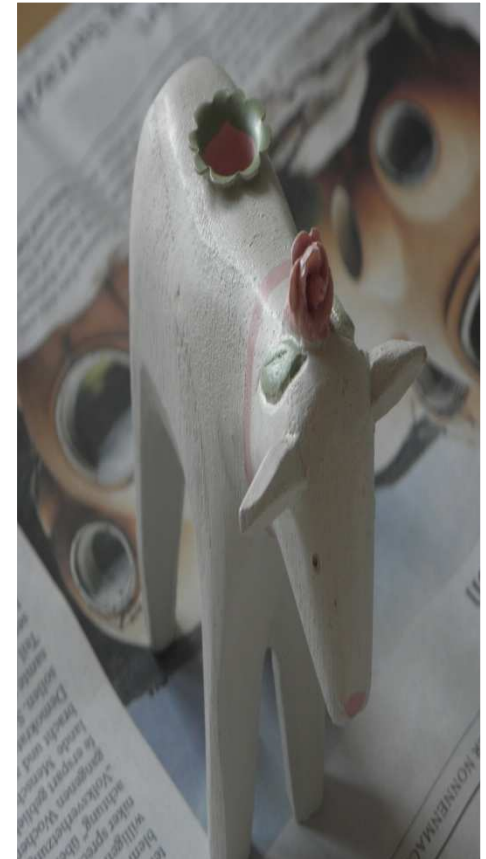
BGH, Urteil vom 13. 10. 2010 | VIII ZR 98/10

- Der Mieter darf die Zahlung der Kautionszahlung davon abhängig machen, dass der Vermieter zuvor ein insolvenzfestes Konto benennt.
- Es besteht kein Grund dafür, dem Mieter diesen vom Gesetzgeber bezweckten Schutz nicht von vornherein zu gewähren, sondern bei Beginn des Mietverhältnisses eine Lücke zu belassen, indem der Mieter die Kautionszahlung dem Vermieter zunächst in bar übergeben oder auf ein nicht insolvenzfestes Vermieterkonto überweisen muss.



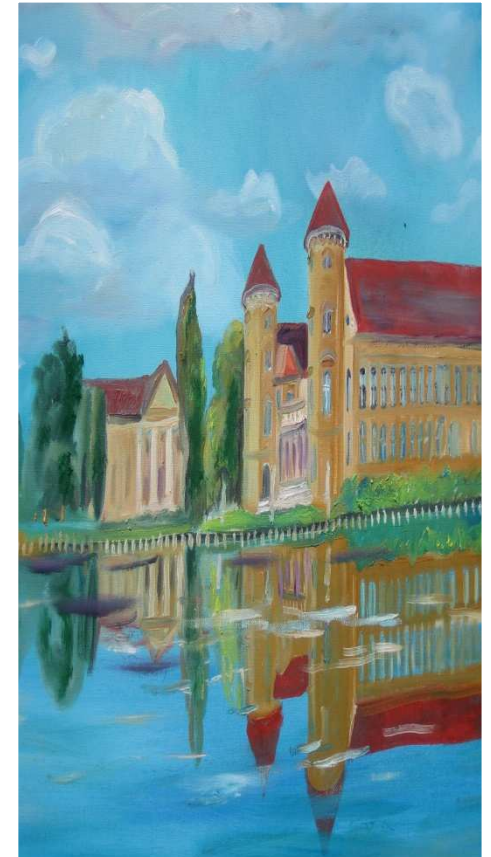
Fall 10 + 3

- Ein Bonner Vermieter kündigt das Mietverhältnis. Vor Ablauf der Kündigungsfrist wird im 1. Obergeschoss des Hauses, in dem auch die Mietwohnung der Beklagten gelegen ist, eine weitere Mietwohnung des Vermieters frei. Der Vermieter vermietet diese Wohnung anderweitig neu, ohne sie zuvor angeboten zu haben.



§ 573 Abs. 1, Abs. 2 BGB

- (1) ¹ Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. ² Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.
- (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn
- ...
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt ..



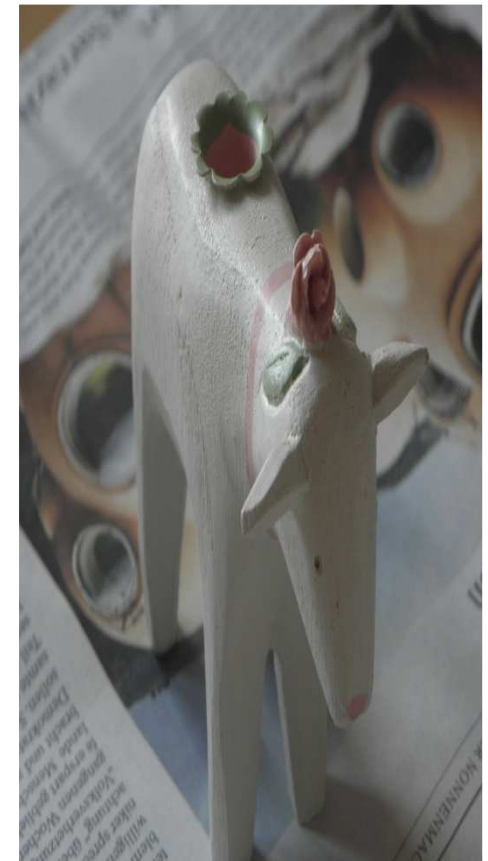
BGH, Urteil 13. 10. 2010 | VIII ZR 78/10

- Der wegen Eigenbedarfs berechtigt kündigende Vermieter muss dem Mieter eine andere, ihm zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung während der Kündigungsfrist anbieten, sofern sich die Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet. Anderenfalls ist die ausgesprochene Kündigung wegen Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam.



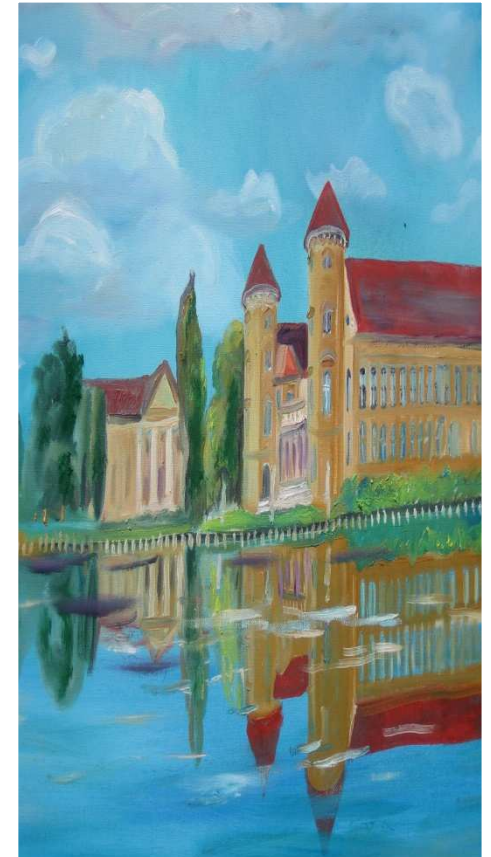
Fall 10 + 4

- Im Mietvertrag heißt es zur Wohnfläche „ca. 54,78 m². Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes. Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume.“ Die Mieterin beruft sich auf Mietminderung wegen Flächenunterschreitung. Zur Begründung beruft sie sich darauf, die tatsächliche Größe der Wohnung betrage nur 41,63 m².



§ 536 Abs. 1 BGB

- Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit.
- Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten.
- Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.



Mietfläche

Minderung; Mieterhöhung; Betriebskosten

- Die Wohnfläche ist – ist nichts vereinbart – im Wohnraummietrecht auch bei frei finanziertem Wohnraum im Ausgangspunkt anhand der §§ 42-44 der II. BetrKV (für Baujahrgänge bis 2003) bzw. der ab dem 1. 1. 2004 geltenden Wohnflächenverordnung zu ermitteln; etwas anderes gilt, wenn die Parteien dem Begriff der Wohnfläche im Einzelfall eine abweichende Bedeutung beigemessen haben oder ein anderer Berechnungsmodus (insb. DIN 283 oder DIN 277) ortsüblich oder nach der Art der Wohnung nahe liegender ist.

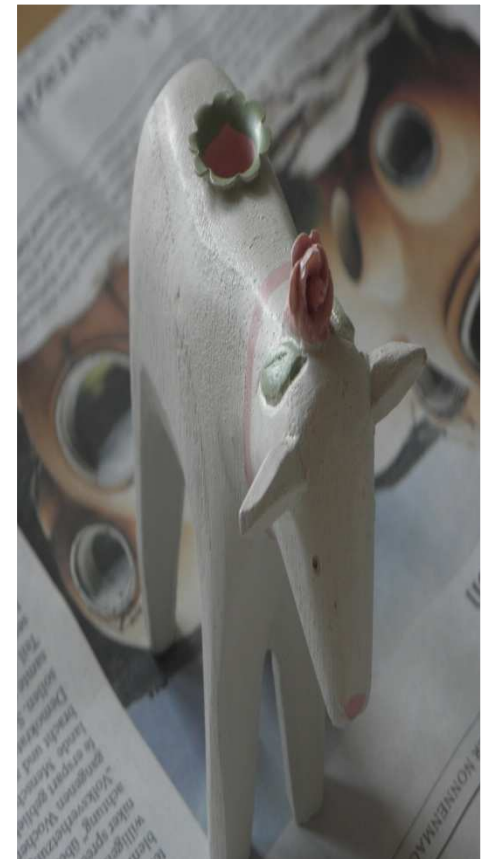
BGH, Urteil vom 10. 11. 2010 | VIII ZR 306/09

- Bei der Vertragsgestaltung liegt ein zur Minderung der Miete führender Mangel wegen einer Wohnflächenabweichung um mehr als 10 % nicht vor. Die Angabe der Größe der Wohnung ist in dem Mietvertrag nicht als verbindliche Beschaffenheitsvereinbarung anzusehen. Vielmehr haben die Parteien ausdrücklich bestimmt, dass die Angabe der Quadratmeterzahl nicht zur Festlegung des Mietgegenstands dienen, sich der räumliche Umfang der Mietsache vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume ergeben soll.



Fall 10 + 5

- Der Mieter einer Wohnung in Berlin-Zehlendorf zahlt für die Monate April, Juni und Juli 2007 keine und für Mai 2007 lediglich einen Teil der Miete. Mit Schreiben vom 5. Juni 2007 erklärt der Vermieter die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs.
- Die Beklagten widersprachen der Kündigung mit Schreiben vom 14. Juni 2007 unter Hinweis auf einen Schimmelpilzbefall in mehreren Zimmern.



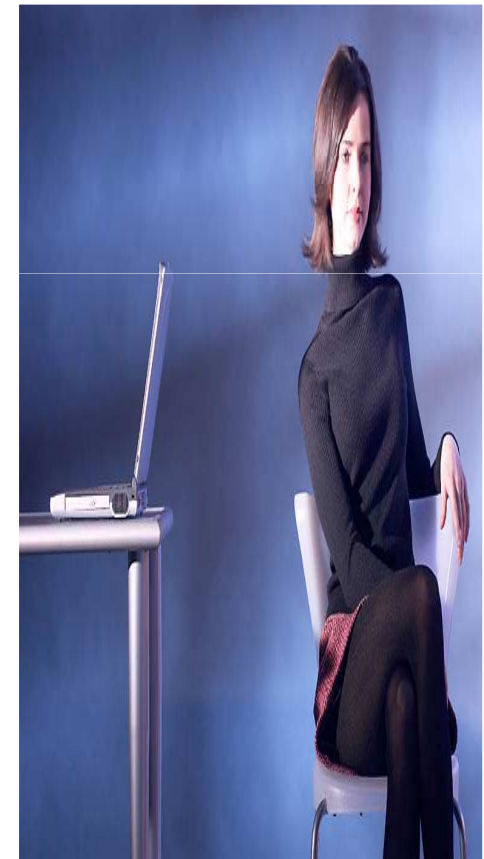
§ 320 BGB

- Wer aus einem gegenseitigen Vertrag verpflichtet ist, kann die ihm obliegende Leistung bis zur Bewirkung der Gegenleistung verweigern, es sei denn, dass er vorzuleisten verpflichtet ist.



BGH, Urteil vom 3. 11. 2010 | VIII ZR 330/09

- Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters an Mietzahlungen, die sie für einen Zeitraum vor der Anzeige des - dem Vermieter zuvor nicht bekannten – Schimmelpilzbefalls der Wohnung schulden, nicht in Betracht kommt. Das Zurückbehaltungsrecht des § 320 BGB dient dazu, auf den Schuldner (hier: den Vermieter) Druck zur Erfüllung der eigenen Verbindlichkeit auszuüben. Solange dem Vermieter ein Mangel nicht bekannt ist, kann das Zurückbehaltungsrecht die ihm zukommende Funktion, den Vermieter zur Mangelbeseitigung zu veranlassen, nicht erfüllen. Ein Zurückbehaltungsrecht des Mieters besteht daher erst an den nach der Anzeige des Mangels fällig werdenden Mieten.



Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit. Weiterhin eine gute Veranstaltung und Kurzweil.