



2. Berlin-Brandenburger Verwalterforum
2. November 2011



Aktuelle Miet-Rechtsprechung des BGH – Was ist für Verwalter relevant?

Richter am Kammergericht Dr. Oliver **Elzer**

Berlin 2011 | Folie 1

Der Fall

Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung und einer Garage in einem 150 Meter von der Wohnung entfernt gelegenen Einfamilienhaus. Im Wohnungsmietvertrag ist von einer Garage nicht die Rede. Die Anmietung der Garage wurde mündlich vereinbart. Nach Mietvertragsabschluss erwirbt der spätere Kläger das Eigentum an dem Gebäude, in dem sich die Garage befindet. Er kündigt das Mietverhältnis über die Garage.

Berlin 2011 | Folie 2

Zu Garagen

Wird zusätzlich zu einer Wohnung eine Garage oder einen Fahrzeueinstellplatz gemietet, erstreckt sich der Schutz des sozialen Mietrechts auch auf die Garage, sofern von einem **einheitlichen Mietverhältnis** auszugehen ist: der Mieter muss davor bewahrt werden, dass eine Teilkündigung der Garage ihn veranlasst, auch die Wohnung aufzugeben.

Wann liegt ein „einheitliches Mietverhältnis“ vor?

BGH, Urteil vom 12.10.2011, VIII ZR 251/10

Das Mietverhältnis ist beendet. Die Kündigung der Garage wäre nur dann unzulässig, wenn die Garage Bestandteil des Wohnungsmietverhältnisses wäre. Das ist nicht der Fall. Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem **separat** abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spricht eine Vermutung für die **rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen**. Die Vermutung ist nicht widerlegt. Zwar ist im **Regelfall** anzunehmen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine **rechtliche Einheit** bilden sollen, wenn sich die Wohnung und die Garage auf demselben Grundstück befinden. Diese Voraussetzung ist aber nicht erfüllt. Auch die übrigen Umstände des Falles rechtfertigen nicht die Annahme einer rechtlichen Einheit beider Mietverträge.

Zusatzfrage

Wer wäre Vermieter, wenn der BGH ein einheitliches Mietverhältnis angenommen hätte?

Der Fall

Der Pächter einer Gaststätte nimmt den Verpächter wegen einer nach Vertragsschluss durch das Inkrafttreten des **Nichtraucherschutzgesetzes** Rheinland-Pfalz eingetretenen Nutzungsbeschränkung der Gaststätte auf **Schadenersatz** in Anspruch. Die Gaststätte besteht aus zwei nicht voneinander getrennten Räumen. Nach dem Nichtraucherschutzgesetz Rheinland-Pfalz, darf in der verpachteten Gaststätte deshalb nicht mehr geraucht werden. Vom Pächter geforderte **Umbaumaßnahmen** zur Schaffung eines den Anforderungen des Nichtraucherschutzgesetzes entsprechenden Raucherbereichs lehnt der Verpächter ab.

Das Gesetz: § 536 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.

[...]

Berlin 2011 | Folie 7

Das Gesetz: § 536a BGB

Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei Vertragsschluss vorhanden oder entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstands, den der Vermieter zu vertreten hat, oder kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels in Verzug, so kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 **Schadensersatz** verlangen.

Der Mieter kann den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, wenn

- der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in Verzug ist oder
- die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist.

Berlin 2011 | Folie 8

BGH, Urteil vom 13. 7. 2011, XII ZR 189/09

Das Rauchverbot in § 7 Abs. 1 Nichtrauchererschutzgesetz Rheinland-Pfalz stellt keinen Mangel einer verpachteten Gaststätte dar.

Der Verpächter ist nicht verpflichtet, auf Verlangen des Pächters durch bauliche Maßnahmen die Voraussetzungen zu schaffen, dass dieser einen gesetzlich vorgesehen Raucherbereich einrichten kann.

Berlin 2011 | Folie 9

BGH, Urteil vom 13. 7. 2011, XII ZR 189/09

Ergeben sich aufgrund von gesetzgeberischen Maßnahmen während eines laufenden Pachtverhältnisses Beeinträchtigungen des vertragsmäßigen Gebrauchs eines gewerblichen Pachtobjekts, kann dies nachträglich einen Mangel iSv §§ 581 Abs. 2, 536 Abs. 1 Satz 1 BGB begründen.

Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der **konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Pachtobjekts in Zusammenhang steht.**

Andere gesetzgeberische Maßnahmen, die den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigen, fallen dagegen in den **Risikobereich des Pächters.** Denn der Verpächter von Gewerberäumen ist gemäß §§ 581 Abs. 2, 535 Abs. 1 Satz 2 BGB lediglich verpflichtet, den Pachtgegenstand während der Vertragslaufzeit in einem Zustand zu erhalten, der dem Pächter die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht. Das Verwendungsrisiko bezüglich der Pachtsache trägt bei der Gewerberaummieta dagegen grundsätzlich der Mieter.

Berlin 2011 | Folie 10

Der Fall

Ein Hannoveraner Mieter zahlt in den Monaten Dezember 2006, Oktober 2007 und September 2008 keine Miete. Der Vermieter erklärt deswegen mit Schreiben vom 17. November 2008 ohne vorherige Abmahnung die außerordentliche Kündigung. Mit der Klage nimmt der Vermieter den Mieter auf Räumung der Wohnung und auf zukünftige monatliche Zahlung einer Nutzungsentschädigung bis zur erfolgten Räumung in Anspruch. In der Klageschrift wird – gestützt u.a. auf zwischenzeitlich aufgelaufene Mietrückstände für Dezember 2008 und Januar 2009 – erneut die außerordentliche Kündigung erklärt.

Berlin 2011 | Folie 11

Das Gesetz: § 543 BGB

(1) 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.

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn (...)

3. der Mieter (...)

b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht. (...)

Berlin 2011 | Folie 12

BGH, Urteil vom 4. 5. 2011, VIII ZR 146/10

Dem Vermieter stand jedenfalls bei der in ihrer Klageschrift ausgesprochenen zweiten Kündigung ein Kündigungsrecht nach § 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3b BGB zu, da sich die Beklagten zu diesem Zeitpunkt mit der Miete für Dezember 2008 und Januar 2009 in Verzug befanden.

Der auf die **zukünftige Leistung gerichtete Zahlungsantrag** ist zulässig und begründet, weil angesichts der bereits entstandenen Mietrückstände, die den Betrag von einer Monatsmiete mehrfach übersteigen, die Besorgnis besteht, dass die Beklagten die berechtigten Forderungen der Kläger nicht erfüllen werden. Es ist **nicht erforderlich**, dass der Schuldner die Forderung des Gläubigers ernsthaft bestreitet oder die Zahlungsunfähigkeit des Schuldners feststeht.

Berlin 2011 | Folie 13

Der Fall

M mietet seit 2005 ein Einfamilienhaus. Nach dem Mietvertrag ist die Miete jeweils zum 3. Werktag eines Monats fällig. M entrichtet die Miete seit Mai 2007 erst zur Monatsmitte oder noch später und setzt dies auch nach Abmahnungen des Vermieters im Oktober und Dezember 2008 fort. Daraufhin erklärt der Vermieter wiederholt die Kündigung des Mietverhältnisses und erhebt Räumungsklage.

Berlin 2011 | Folie 14

Das Gesetz: § 543 BGB

(1) 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.

(...)

(3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
3. der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.

BGH, Urteil vom 1. 6. 2011, VIII ZR 91/10

Die andauernde und trotz wiederholter Abmahnung des Vermieters fortgesetzte verspätete Entrichtung der Miete **stellt eine so gravierende Pflichtverletzung dar**, dass sie eine Kündigung aus wichtigem Grund nach § 543 Abs. 1, Abs. 3 BGB rechtfertigt. Dieses gilt auch dann, wenn dem Mieter (nur) Fahrlässigkeit zur Last fällt, weil er aufgrund eines vermeidbaren Irrtums davon ausgeht, dass er die Miete erst zur Monatsmitte zahlen muss.

Der Fall

Bei seinem Auszug beschädigt der Mieter eines Sondereigentümers die Edelstahl-Paneelen des Fahrstuhls (Schaden ca. 6.000 EUR). Einer der Wohnungseigentümergeinschaft wegen dieser Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums aus abgetretenem Recht Schadensersatzansprüche sämtlicher Wohnungseigentümer gegen den Mieter geltend. Dieser beruft sich auf Verjährung.

Berlin 2011 | Folie 17

Das Gesetz: § 548 BGB

- (1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache verjähren in sechs Monaten. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.
- (2) ...

Berlin 2011 | Folie 18

BGH, Urteil vom 29. 6. 2011, VIII ZR 349/10

§ 548 Abs. 1 BGB ist auf einen Schadensersatzanspruch der Wohnungseigentümer wegen der Beschädigung von gemeinschaftlichen Eigentum durch einen Mieter **nicht anwendbar**.

Der Anspruch unterliegt der Regelverjährung von drei Jahren.

Der Fall

Der Vermieter beabsichtigt, Balkone anzubringen. Er beansprucht vom Mieter die Duldung. Hierzu kündigt er **stichwortartig** die durchzuführenden Baumaßnahmen, das Datum des vorgesehenen Baubeginns, die mit 6 Wochen geplante Bauzeit sowie den Betrag der voraussichtlichen Mieterhöhung schriftlich an. Zugleich teilt er dem Mieter mit, dass für die Arbeiten innerhalb der Wohnungen eine Bauzeit von fünf Tagen zuzüglich Malerarbeiten nach einer Trockenzeit von einer Woche veranschlagt werde.

§ 554 Abs. 3 Satz 1 BGB

Bei Maßnahmen nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB (Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums) hat der Vermieter dem Mieter ... vor Beginn der Maßnahme deren **Art** sowie **voraussichtlichen Umfang** und **Beginn**, **voraussichtliche Dauer** und die zu **erwartende Mieterhöhung** in Textform mitzuteilen.

BGH, Urteil vom 28. 9. 2011, VIII ZR 242/10

Der mit der Modernisierungsankündigung verfolgte Zweck verlangt nicht, **dass jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahmen** in der Ankündigung beschrieben und jede Auswirkung mitgeteilt wird. Die Ankündigung muss dem Mieter eine **zureichende Kenntnis** darüber vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch die Modernisierung verändert wird und wie sie sich auf den zukünftigen Mietgebrauch und die zu zahlende Miete auswirkt. Hierfür genügt es, wenn die Ankündigung den Mieter, der die baulichen Gegebenheiten der Wohnung kennt, in die Lage versetzt, sich ein **realitätsnahes Bild** von den beabsichtigten baulichen Maßnahmen zu machen.

Zusatzfragen

- Wer ist Eigentümer des Balkons?
 - Wie wäre es im Wohnungseigentumsgesetz?
- Ist der Balkon Mietsache?
- Darf der Balkon bei Mieterhöhungen berücksichtigt werden?

Der Fall

Im Mai 2009 teilte der Vermieter seinem Mietern mit, dass er im Rahmen eines Regelaustauschs **sämtliche Ablesegeräte** durch **ein funkbasiertes Ablesesystem** ersetzen werde.

Der Mieter verweigert den Austausch mit der Begründung, in der von ihr angemieteten Wohnung kein mit Funk arbeitendes System einsetzen zu wollen.

Das Gesetz: § 4 HeizkostenVO

- (1) Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an **Wärme und Warmwasser** zu erfassen.
- (2) Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; **die Nutzer haben dies zu dulden. ...**

Berlin 2011 | Folie 25

Das Gesetz: § 554 BGB

- (1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.
- (2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. ...
- (3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. ...

Berlin 2011 | Folie 26

BGH, Urteil vom 28. 9. 2011, VIII ZR 326/10

Ein Anspruch ergibt sich für die **Heizenergie- und Warmwasserzähler** aus § 4 Abs. 2 Satz 1 Halbs. 2 HeizkostenVO. Diese Norm begründet auch eine Duldungspflicht für den Austausch noch **funktionstüchtiger** Messgeräte durch **modernere Systeme**.

Ein Anspruch auf Duldung des Einbaus des **funkbasierten Kaltwasserzählers** besteht gemäß § 554 Abs. 2 BGB. Es handelt sich um eine **Wohnwertverbesserung**. Insbesondere kann es den Wert der Wohnung erhöhen, wenn diese zum Zwecke der Ablesung **nicht betreten werden muss**, zumal die Beklagte **ohnehin** den Einbau von **Heizkosten- und Warmwasserzähler** dulden muss und so der Einbau von zwei verschiedenen Ablesesystemen vermieden werden kann.

Der Fall

Vermieter und Mieter vereinbaren, dass der Abrechnungszeitraum im Hinblick auf deren Überlastung und die beabsichtigte Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung von zwölf Monaten auf **neunzehn Monate** verlängert wird. Am 31. August 2009 rechnet der Vermieter den Zeitraum vom 1. Juni 2007 bis zum 31. Dezember 2008 ab.

Das Gesetz: § 556 BGB

- Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist **jährlich** abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
- Eine zum Nachteil abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGH, Urteil vom 27. 7. 2011, VIII ZR 316/10

§ 556 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 BGB steht einer **einmaligen einvernehmlichen** Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode zum Zwecke der Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung nicht entgegen.

Der Fall

B ist Mieter einer Wohnung in einem in Heidelberg gelegenen Anwesen mit mehreren Mietparteien. Die Vermieter erteilt im November 2008 die Betriebskostenabrechnung für 2007: Diese enthält für Müllabfuhrgebühren einen auf B entfallenden Anteil von 525,71 €. Die B beanstandet die Höhe unter Heranziehung des vom Deutschen Mieterbund e.V. herausgegebenen „Betriebskostenspiegels für Deutschland“. Er hält einen Betrag von 185,76 € für ausreichend. Die Differenz von 395,95 € behält B von der Januarrente 2009 ein.

Berlin 2011 | Folie 31

Grundsatz

- Nebenkosten sind in der Miete **vollständig** enthalten.
- Kosten muss der Mieter grundsätzlich (anders ist es nur für die Heizkosten) nur dann tragen, wenn
 - er selbst Anschlussnehmer ist oder
 - die Parteien eine Kostentragungspflicht vereinbart haben.

Berlin 2011 | Folie 32

Das Gesetz: § 556 BGB

- Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten trägt.
- Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; **dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.**
- Eine zum Nachteil abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Berlin 2011 | Folie 33

BGH, Urteil vom 6. 7. 2011, VIII ZR 340/10

Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für eine **Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit** bei der Abrechnung der Betriebskosten durch den Vermieter. Mit der Behauptung, ein Kostenansatz in der Betriebskostenabrechnung des Vermieters übersteige den insoweit überregional ermittelten durchschnittlichen Kostenansatz für Wohnungen vergleichbarer Größe, genügt der Mieter seiner Darlegungslast nicht. Den Vermieter trifft regelmäßig **keine sekundäre Darlegungslast** für die tatsächlichen Grundlagen seines Betriebskostenansatzes.

Berlin 2011 | Folie 34

BGH, Urteil vom 6. 7. 2011, VIII ZR 340/10

[Der Grund für die relativ hohen Müllgebühren lag in dem **Fehlverhalten der Mieter** des Anwesens bei der Mülltrennung (Einwurf von Restmüll in die für Verpackungsmüll bestimmten gelben Tonnen), das die Gemeinde veranlasst hatte, im Jahr 2002 die **kostenlosen gelben Tonnen** für die Entsorgung von Verpackungsmüll einzuziehen und durch **kostenpflichtige Restmülltonnen** zu ersetzen].

Der Fall

Der Vermieter erhöht die Vorauszahlungen für die Betriebs- und Heizkosten ab 2006. Der Erhöhungsbetrag wird vom Mieter nicht gezahlt. Durch Urteil wird die erhöhte Vorauszahlungsforderung als **wirksam anerkannt**. Mit Datum vom 10. 12. 2008 erstellt der Vermieter die Nebenkostenabrechnung für 2007. In dieser weist er statt der tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen von 1.895,75 Euro (versehentlich) den erhöhten Betrag der geschuldeten Vorauszahlungen, nämlich 2.640,96 Euro, aus und kennzeichnet ihn handschriftlich mit „Sollvorauszahlungen“. Aus der Abrechnung ergibt sich deshalb statt einer Nachforderung von 532,78 Euro ein **Guthaben zu Gunsten der Mieter** in Höhe von 203,02 Euro. Dieses Guthaben verrechnet der Mieter mit der Miete für Januar 2009. Mit Schreiben vom 14. 1. 2009 **korrigiert** der Vermieter seine Abrechnung und legt dieser die tatsächlich geleisteten Vorauszahlungen zu Grunde.

Das Gesetz: § 556 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, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. ...**

Berlin 2011 | Folie 37

BGH, Urteil vom 30. 3. 2011, VIII ZR 133/10

Ein Mieter kann sich nach Treu und Glauben **ausnahmsweise nicht** auf den Ablauf der Ausschlussfrist berufen, wenn für ihn der dem Vermieter unterlaufene Fehler **auf den ersten Blick** erkennbar war. Dies ist dann der Fall, wenn zwischen den Vorauszahlungen des Mieters und den zu seinen Gunsten in der Abrechnung berücksichtigten Vorauszahlungen eine erhebliche Differenz besteht und wenn die Parteien außerdem zuvor über die Erhöhung der Vorauszahlungen einen Rechtsstreit geführt haben.

Berlin 2011 | Folie 38

Der Fall

Ein Mietvertrag sieht

- für **Betriebskosten** eine **monatliche Pauschale**
- für Heiz- und Warmwasserkosten **monatliche Vorauszahlungen**

Der Fall

Die der Nebenkostenabrechnung beigelegte Ista-Abrechnung weist **Heiz- und Warmwasserkosten** in Höhe von 1.721,74 € und als „Hausnebenkosten“ Kosten für Ab- und Kaltwasser i.H.v. 550,90 € aus (2.272,64 €). Der Mieter hat auf die Heiz- und Warmwasserkosten **Vorauszahlungen** i.H.v. 821,13 € geleistet.

Auch die Betriebskosten sind **abgerechnet**. Der danach vom Mieter zu tragende Anteil beläuft sich auf 661,18 €, da **Vorauszahlungen** in Höhe von

Das Gesetz: § 556 BGB

1 Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. **2 Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. 3 Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.** 4 Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. 5 Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. **6 Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.**

Berlin 2011 | Folie 41

Formelle Fehler

BGH, Urteil vom 23. 6. 2010 - VIII ZR 227/09

BGH, Urteil vom 20. 10. 2010 - VIII ZR 73/10

Eine Betriebskostenabrechnung muss den Anforderungen nach § 259 BGB genügen. Bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten sind in die Abrechnung regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen:

- Eine Zusammenstellung der Gesamtkosten,
- die Angabe und Erläuterung der zu Grunde gelegten Verteilerschlüssel (allgemein verständliche Verteilungsmaßstäbe bedürfen keiner Erläuterung, z.B. der Schlüssel „Miteigentum“ (BGH, Urteil vom 19. 11. 2008, VIII ZR 295/07),
- die Berechnung des Anteils des Mieters und
- der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Berlin 2011 | Folie 42

Wie stark Kostenarten **aufgegliedert** sein müssen, ist ungeklärt

- Der Vermieter darf die Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser in einer Summe zusammenfassen und einheitlich abrechnen, wenn die Umlage dieser Kosten einheitlich nach dem durch den Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird (BGH, Urteil vom 15. 7. 2009 - VIII ZR 340/08).
- Der Vermieter darf die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition „Versicherung“ abrechnen (BGH, Urteil vom 16. 9. 2009 - VIII ZR 346/08).
- „Strom allgemein“ (BGH, Urteil vom 23. 6. 2010 - VIII ZR 227/09).

Berlin 2011 | Folie 43

Formelle Fehler - Folgen

- Zahlungen des Mieters sind nicht fällig (BGH, Urteil vom 27. 11. 2002 - VIII ZR 108/02)
 - was ist mit bereits erfolgten Zahlungen?
- der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB gilt
- der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB gilt (noch) nicht

Berlin 2011 | Folie 44

Materielle Fehler

BGH, Urteil vom 23. 6. 2010 - VIII ZR 227/09

BGH, Urteil vom 20. 10. 2010 - VIII ZR 73/10

Ob die abgerechneten Positionen

- dem Ansatz und
- der Höhe nach zu Recht bestehen oder
- sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen.

Berlin 2011 | Folie 45

Materielle Fehler - Folge

- der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB gilt
- Zahlungen des Mieters sind fällig
- der Mieter muss konkrete Beanstandungen vorbringen; es genügt nicht, wenn der Mieter die Richtigkeit der Abrechnung pauschal bestreitet. Er muss vielmehr konkret darlegen, welche Positionen er aus welchem Grund beanstandet; hierzu genügt etwa, dass
 - nicht der vertraglich vereinbarte oder gesetzlich vorgesehene Umlageschlüssel angewendet wurde,
 - nicht geschuldete Betriebskosten mit abgerechnet wurden,
 - nicht die gesamten Vorauszahlungen berücksichtigt wurden
- Verlangt wird, dass der Mieter in die Belege Einsicht nimmt, um seine Einwendungen zu näher darzulegen.

Berlin 2011 | Folie 46

BGH, Urteil vom 19. 11. 2008, VIII ZR 295/07

- Die Abgrenzung zwischen formeller Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung einer- und deren inhaltlicher Richtigkeit andererseits richtet sich danach, ob der durchschnittliche Mieter (BGH, Beschluss vom 23. 9. 2009, VIII ZA 2/08) in der Lage ist,
 - die **Art des Verteilerschlüssels** der **einzelnen Kostenpositionen** zu **erkennen** und
 - den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten **rechnerisch nachzuprüfen**.

Berlin 2011 | Folie 47

BGH, Urteil vom 18. 5. 2011, VIII ZR 240/10

Die (vertragswidrige) Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer **Umlagevereinbarung fehlt** oder für die eine **Pauschale vereinbart** ist, führt nicht zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung aus **formellen** Gründen.

Das Gleiche gilt für in der Abrechnung **zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen** oder den Ansatz von **Soll- statt Ist-Vorauszahlungen**.

Berlin 2011 | Folie 48

BGH, Urteil vom 10. 10. 2007, VIII ZR 279/06

Zu den Einwendungen gegen eine Abrechnung des Vermieters über Vorauszahlungen für Betriebskosten, die der Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang einer **formell ordnungsgemäßen Abrechnung** geltend machen muss, gehört auch der Einwand, dass es für einzelne, nach § 556 Abs. 1 BGB grundsätzlich umlagefähige Betriebskosten an **einer vertraglichen Vereinbarung über deren Umlage fehlt**.

Berlin 2011 | Folie 49

Der Fall

In einem Mietvertrag heißt es: „**Sämtliche Nebenkosten des Einkaufszentrums**, insbesondere alle Kosten des Betriebes und der Instandhaltung der technischen Anlagen werden von **allen Mietern anteilig getragen**. Die Nebenkosten werden in ihrer tatsächlichen, nachgewiesenen Höhe ohne Beschränkung auf die in der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der 2. Berechnungsverordnung aufgeführten Kosten auf die Mieter umgelegt. Insbesondere sind dies die Kosten für (auszugsweise):

[...]

h) Hausmeister, Betriebspersonal, **Center-Manager** und **Verwaltung**“

Berlin 2011 | Folie 50

Verwaltungskosten

§ 26 II. Berechnungsverordnung

Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit. Zu den Verwaltungskosten gehören auch die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung.

Verwaltungskosten

§ 1 Abs. 2 Betriebskostenverordnung

... die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht, der Wert der vom Vermieter persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit, die Kosten für die gesetzlichen oder freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und die Kosten für die Geschäftsführung

Verwaltungskosten

Wohnraummiete

Im Rahmen der Wohnraumvermietung können die Parteien vereinbaren, dass der Mieter die **Betriebskosten** zu tragen hat. Dies hat zur Folge, dass im Wohnraummietrecht eine **Umlage der Verwaltungskosten** nicht möglich ist.

Eine abändernde vertragliche Vereinbarung ist unzulässig.

BGH, Urteil vom 4. 5. 2011, XII ZR 112/09

Die Umlegung von Verwaltungskosten auf den gewerblichen Mieter ist nicht so ungewöhnlich, dass dieser als Vertragspartner damit **nicht zu rechnen** brauchte.

BGH, Urteil vom 24. 2. 2010, XII ZR 69/08

Die in einer Formulklausel festgelegte allgemeine **Umlage von Verwaltungskosten** auf den Mieter verstößt bei der Gewerbemiete nicht gegen das **Transparenzgebot**.

BGH, Urteil vom 3. 8. 2011, XII ZR 205/09

Die formularmäßig vereinbarte Klausel eines Gewerberaummietvertrages, die dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum belegenden Ladenlokals als Nebenkosten des Einkaufszentrums zusätzlich zu den Kosten der „Verwaltung“ **nicht näher aufgeschlüsselte** Kosten des „Center-Managements“ gesondert auferlegt, ist intransparent und daher unwirksam.

Der Fall

2004 mietet B gewerbliche Mieträume. Gemäß § 4 des Mietvertrages belaufen sich die **Vorauszahlungen für Heizkosten** auf 495 € und für Betriebskosten auf ebenfalls **495 €** bei einer monatlichen Grundmiete von 5.197,50 €

Hinsichtlich der Berechnung der Mietnebenkosten verweist der Mietvertrag auf seine Anlage 1. Diese enthält eine Aufstellung der einzelnen Betriebskosten. Unter Nr. 17 sind als sonstige Betriebskosten unter anderem „**die Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung der Mietsache**“ aufgeführt.

Mit Schreiben vom 30. Oktober 2006 erfolgt die Abrechnung der Betriebskosten für das Abrechnungsjahr 2005. Danach entfällt auf die Verwaltungsgebühren ein Betrag von **2.652,80 €**

BGH, Urteil vom 4. 5. 2011, XII ZR 112/09

Die Umlage von „Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung“ in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrags über Geschäftsräume ist weder überraschend noch verstößt sie gegen das Transparenzgebot. Daran ändert sich auch dadurch nichts, dass die Vorauszahlungen im Einzelfall **deutlich niedriger** festgelegt wurden als die später abgerechneten Kosten und die Klausel keine Bezifferung oder höhenmäßige Begrenzung der Verwaltungskosten enthält.

Hinweis

Der Vermieter ist grds. nicht verpflichtet, Vorauszahlungen auf umlegbare Nebenkosten so zu kalkulieren, dass sie etwa kostendeckend sind. Eine Pflichtverletzung des Vermieters im Zusammenhang mit der Vereinbarung von Vorauszahlungen bei Vertragsschluss nur zu bejahen, wenn **besondere Umstände** gegeben sind oder der Mieter nachgefragt hat. Besondere Umstände können etwa zu bejahen sein, wenn der Vermieter dem Mieter bei Vertragsschluss die Angemessenheit der Nebenkosten **ausdrücklich zugesichert** oder diese **bewusst zu niedrig bemessen** hat, um über den Umfang der tatsächlichen Mietbelastung zu täuschen und Jemanden auf diese Weise zur Begründung eines Mietverhältnisses zu veranlassen. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter eine Kostenposition bewusst nicht bei der Berechnung der Betriebskostenvorauszahlung einbezogen hat. Der Mieter kann ggf. eine Freistellung verlangen, jedenfalls aber **kündigen**.

Sind die Vorauszahlungen pflichtwidrig zu hoch angesetzt, kann der Mieter eine Herabsetzung verlangen, aber **nicht eigenmächtig** kürzen.

Der Fall

Vermieter und Mieter vereinbaren bei Abschluss des Mietvertrags eine Nettokaltmiete von 399,73 EUR. Gleichzeitig ist vorgesehen, dass sich der hiervon von den Beklagten zu tragende Anteil von 383,06 EUR (den anderen Teil trägt eine Investitionsbank) im Falle einer **Erhöhung der Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau** bis (maximal) zu diesem Betrag erhöhen könne.

Das Gesetz: § 558 BGB

Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. [...]

[...]

Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als 20 vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).

[...]

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGH, Urteil vom 13. 7. 2011, VIII ZR 261/10

Darf der Vermieter nach den Bestimmungen eines ihn bindenden Fördervertrages von Mietern mit Wohnberechtigungsschein keine höhere Miete als die Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau verlangen, ist eine Regelung im Mietvertrag, nach der der Mieter bei einer Erhöhung der Durchschnittsmiete der von ihm zu tragende Anteil an der vereinbarten Miete erhöht, wirksam.

Der Fall

Mit Schreiben vom 6. März 2009 rechnet der Vermieter über die Betriebs- und Heizkosten für das Kalenderjahr 2008 ab. Aus der Abrechnung ergibt sich eine Nachforderung zu seinen Gunsten. Er verlangt daher eine Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen.

Deren Höhe ermittelt er, indem er neben dem Ergebnis der Betriebskostenabrechnung (geteilt durch 12 Monate) einen **Sicherheitszuschlag von 10 %** auf die bisher ermittelten Kosten ansetzt.

Das Gesetz: § 560 BGB

....

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

BGH, Urteil vom 28. 9. 2011, VIII ZR 294/10

Eine Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen ist dann im Sinne von § 560 Abs. 4 BGB angemessen, wenn sie auf die voraussichtlich tatsächlich entstehenden Kosten im laufenden Abrechnungsjahr abstellt. Grundlage für die Anpassung der Vorauszahlungen ist dabei die **letzte Betriebskostenabrechnung**. Allerdings kann bei der Anpassung auch eine konkret zu erwartende Entwicklung der künftigen Betriebskosten berücksichtigt werden. **Indes besteht kein Raum für einen abstrakten, nicht durch konkret zu erwartende Kostensteigerungen für einzelne Betriebskosten gerechtfertigten "Sicherheitszuschlag" von 10 %.**

Berlin 2011 | Folie 65

Der Fall

Die Klägerin war bis Ende Mai 2009 Mieterin einer Wohnung der Beklagten. Das Mietverhältnis war im Jahr 1987 mit dem **damaligen** Eigentümer begründet worden, an den die Klägerin die vereinbarte Kautionszahlung gezahlt hat. Das Mietobjekt wurde zunächst im Jahr 1993 veräußert; im Jahr 2004 wurde es im Wege der Zwangsversteigerung von einem weiteren Eigentümer erworben, der es seinerseits im Jahr 2005 an die Beklagten veräußerte. Die Klägerin hat Rückzahlung der Kautionszahlung begehrt, insgesamt 480,39 € nebst Zinsen.

Berlin 2011 | Folie 66

Das Gesetz: § 566a BGB

Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein.

Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

BGH, Urteil vom 1. 6. 2011, VIII ZR 304/10

Infolge einer nach Inkrafttreten von § 566a BGB erfolgten Veräußerung vermieteten Wohnraums tritt der Erwerber auch dann in die durch die Zahlung der Kautions an den ursprünglichen Vermieter begründeten Rechte und Pflichten ein, wenn es zuvor - noch unter der Geltung des § 572 BGB a.F. - weitere Veräußerungsgeschäfte gegeben hat und die Kautions in der Kette der vorangegangenen Vermieter nicht weitergeleitet worden war.

Fremdstimme

Schmid, IMR 2011, 315

§ 566a BGB gilt ... auch für Mietverhältnisse über Geschäftsräume, wo es ... um erhebliche Kautionsbeträge gehen kann.

Besonders hier ist für den Erwerber Vorsicht geboten.

Der Fall

Ein Regensburger Vermieter begehrt die Zustimmung zur Erhöhung der Miete von 900 € auf 961 €. Im Erhöhungsverlangen nimmt der Vermieter auf einen qualifizierten Mietspiegel Bezug. Er beansprucht im Erhöhungsverlangen einen Zuschlag von 15 % der Basismiete „für **übergroße Terrasse mit Aussicht zur Altstadt/Donau gemäß Ziff. 5 der Erläuterungen zum Mietspiegel 2007**“.

Regensburg: Beispiel

75 m² Wohnfläche, Baujahr 1985, Lage außerhalb des Zentrums mit Ausrichtung der Wohnung in Richtung Park, ohne Lärm und Geruchsbeeinträchtigung, aufgelockerte Bebauung, Wohnung im 4. Stock mit Zentralheizung und zentraler Warmwasserversorgung sowie Galerie, Einbauschränke im Flur- und Schlafbereich, Primärenergiebedarf: 95 kWh gemäß Energieausweis.

Berlin 2011 | Folie 71

Regensburg: Beispiel

- 1. Schritt Tabelle 1 Basismiete für 75 m² Wohnfläche 5,99 Euro/ m²
- 2. Schritt Tabelle 2 Baujahr 1985 +1 %
- 3. Schritt Tabelle 3 gute Wohnlage +2 %
- 4. Schritt Tabelle 4 Wohnung mit Galerie +2 %
- 5. Schritt Tabelle 5 Zentralheizung 0 %
- 6. Schritt Tabelle 6 gehobene Wohnungsausstattung +4 %
- 7. Schritt Tabelle 7 Wärmetechnische Beschaffenheit (95 kWh) +6 %

Berlin 2011 | Folie 72

Regensburg: Beispiel

Die Summe aller Zu- und Abschläge beträgt 15 %. Es errechnet sich eine Vergleichsmiete von 5,99 Euro/ m² + 15 %. Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete beträgt damit 6,89 Euro/m² bzw. insgesamt 516,75 Euro.

Regensburg: Ziffer 5 (6)

- Als ortsübliche Vergleichsmieten gelten daher noch die Nettomieten, die innerhalb einer 2/3-Spannbreite liegen. Diese Spanne umfasst die nach den Tabellenwerten errechnete durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete **+/- 20 %** der zugrunde liegenden Basismiete. Abweichungen von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind **insbesondere anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale zu begründen.**

Das Gesetz: § 558a BGB

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.

(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),

...

BGH, Urteil vom 4. 5. 2011, VIII ZR 227/10

Nr. 5 der Erläuterungen regelt ..., dass die Berechnung der durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß den Tabellen 1 bis 6 **nicht allein maßgebend** ist, sondern die für die konkrete Wohnung zu ermittelnde ortsübliche Vergleichsmiete um eine gewisse Spanne darüber oder darunter liegen kann, und zwar um +/- 20 % der zugrunde liegenden Basismiete. Wenn es im Anschluss daran heißt, dass Abweichungen von der ortsüblichen Vergleichsmiete insbesondere anhand nicht im Mietspiegel ausgewiesener Merkmale zu begründen wären, so bedeutet dies, dass die Einzelvergleichsmiete aus bestimmten Gründen um bis zu 20 % (der Basismiete) nach oben oder unten von der nach den Tabellen 1 bis 6 errechneten durchschnittlichen Vergleichsmiete abweichen kann.

Der Fall

B ist Mieterin einer Einzimmerwohnung in München. Mit Schreiben vom 29. April 2008 kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarfs. In dem Kündigungsschreiben ist ausgeführt, dass der Kläger nach Beendigung eines Auslandsstudienjahrs in Neuseeland sein Studium in München fortsetzen und einen eigenen Hausstand begründen wolle. In sein ehemaliges Kinderzimmer in der elterlichen Wohnung könne er nicht zurück, weil dies inzwischen anders genutzt werde.

Das AG gibt der Räumungsklage statt. Auf die Berufung der Beklagten weist das LG die Klage hingegen mit der Begründung ab, die Kündigung sei schon aus **formellen Gründen** unwirksam. Der Kläger habe die Gründe für die Kündigung nicht ausreichend dargestellt.

Das Gesetz: 573 BGB

Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. (...)

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1.(...),

2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder

3.(...)

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

BGH, Urteil vom 6. 7. 2011, VIII ZR 317/10

Dem in § 573 Abs. 3 BGB enthaltenen Begründungserfordernis für eine Kündigung des Vermieters wird Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den **Kündigungsgrund** so bezeichnet, dass er **identifiziert** und von **anderen Gründen unterschieden** werden kann.

Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs reicht es grundsätzlich aus, dass der Vermieter die **Person** bezeichnet, für die die Wohnung benötigt wird, und das **Interesse** darlegt, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat. Umstände, die dem Mieter bereits zuvor mitgeteilt wurden oder die ihm sonst bekannt sind, müssen im Kündigungsschreiben nicht wiederholt zu werden.

Fremdstimme

Dickersbach, IMR 2011, 405

Der BGH bestätigt seine Rechtsprechung, dass die Anforderungen an das Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB im Falle einer Eigenbedarfskündigung nicht überhöht werden dürfen.

Der Fall

Die Kläger sind in ungeteilter Erbengemeinschaft Eigentümer eines in der ehemaligen DDR liegenden Einfamilienhauses, das **1953 unter staatlicher Verwaltung** an die Beklagte vermietet wurde. Die Kläger sind nach dem Ende der staatlichen Verwaltung mit Ablauf des Jahres 1992 in das Mietverhältnis eingetreten. Sie kündigten den Mietvertrag durch Schreiben vom 16. Juli 2007 mit der Begründung, sie beabsichtigten, das sanierungsbedürftige und verlustbringende Mietobjekt zum Zwecke der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zu verkaufen. Die erstrebte Erbauseinandersetzung lasse sich nur durch Verkauf bewerkstelligen, der in absehbarer Zeit nur **in unvermietetem Zustand** möglich sei.

Das Gesetz: § 573 BGB

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. (...)

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn (...)

3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer **angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks** gehindert und dadurch **erhebliche Nachteile** erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

BGH, Urteil vom 8. 6. 2011, VIII ZR 226/09

Bei der Beurteilung, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrags **erhebliche Nachteile** entstehen und er deshalb zur Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB berechtigt ist, ist das grundsätzliche Interesse des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, zu berücksichtigen. Es hat eine Abwägung sämtlicher Umstände des Einzelfalls zu erfolgen. Ein erheblicher Nachteil kann nicht schon deshalb verneint werden, weil die Kläger das Grundstück als Erben bereits im vermieteten und unrentablen Zustand erworben haben und seit dem tatsächlichen Eintritt der Kläger in das Mietverhältnis bei Beendigung der staatlichen Verwaltung keine wesentliche Verschlechterung eingetreten ist. Dies liefe darauf hinaus, die Eigentümer ehemals staatlich verwalteter Wohnungen an den bei Aufhebung der Verwaltung gegebenen Zuständen auch nach deren Beendigung festzuhalten und ihnen zuzumuten, dauerhaft Verluste ohne eine Verwertungsmöglichkeit hinzunehmen; dies ist mit dem Eigentumsgrundrecht (Art. 14 Abs. 1 GG) unvereinbar.

Berlin 2011 | Folie 83

Fremdstimme

Blank, IMR 2011, 311

Ein allgemein gültiges Kriterium zur Auslegung des Begriffs des erheblichen Nachteils existiert nicht. Vielmehr ist stets auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen.

Berlin 2011 | Folie 84

... Ende



Danke für Ihre Aufmerksamkeit!