

Praktikerseminar Miet- und WEG-Recht

Zeitplan

13.00 – 14.30 Uhr: Teil 1

Pause

14.45 – 16.15 Uhr: Teil 2 u. 3

Pause

16.30 – 18.30 Uhr: Teil 4 u. 5

Prof. Dr. Markus Artz und Prof. Dr. Florian Jacoby
Bielefeld, 21. August 2015



Praktikerseminar Miet- und WEG-Recht

Teil 1

Probleme der sogenannten Mietpreisbremse

Prof. Dr. Markus Artz
Bielefeld, 21. August 2015

Gesetz zur Dämpfung des Mietanstiegs auf angespannten Wohnungsmärkten und zur Stärkung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung vom 21.4.2015

(Mietrechtsnovellierungsgesetz – MietNovG)

Verabschiedung im Bundestag: 5.3.2015

Beschluss des Bundesrats: 27.3.2015

BGBl. I 2015, S. 610 vom 27.4.2015

BGB-Vorschriften sind am 1.6.2015 in Kraft getreten.

Verordnungsermächtigung am 28.4.2015 in Kraft getreten(§ 556d II BGB).

Grundnorm

Beschränkung der zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn – Orientierung an der ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Wird ein **Mietvertrag über Wohnraum** abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt liegt, so darf die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die **ortsübliche Vergleichsmiete** (§ 558 Absatz 2) **höchstens um zehn Prozent** übersteigen.

- Problem der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete
 - Zentraler Streitpunkt im Rechtsausschuss des BT:
 - Soll die Mietpreisbremse auch in Gemeinden eingeführt werden können, die weder einen qualifizierten noch einen einfachen Mietspiegel haben?
 - Koppelung der Einführung an das Vorhandensein bzw. die Einführung eines qualifizierten Mietspiegels?
 - Problem der Finanzierung der Mietspiegelerstellung (Bund/Länder/Gemeinden).
 - Bezugspunkt ist wohl die Einzelvergleichsmiete, womöglich aber auch der Spannenoberwert oder der Median.

Verordnungsermächtigung

(2) Die Landesregierungen werden ermächtigt, **Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten** durch **Rechtsverordnung** für die Dauer von **höchstens fünf Jahren** zu bestimmen. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten liegen vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen in einer Gemeinde oder einem Teil der Gemeinde zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann insbesondere dann der Fall sein, wenn (...)

Konkretisierung:

...(2)

1. die Mieten deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt,
2. die durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte den bundesweiten Durchschnitt deutlich übersteigt,
3. die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit insoweit erforderlicher Wohnraum geschaffen wird, oder
4. geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

(2) ...

Eine Rechtsverordnung nach Satz 1 muss **spätestens am 31. Dezember 2020** in Kraft treten. Sie muss **begründet** werden. Aus der Begründung muss sich ergeben, aufgrund welcher Tatsachen ein Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt im **Einzelfall** vorliegt. Ferner muss sich aus der Begründung ergeben, **welche Maßnahmen** die Landesregierung in dem nach Satz 1 durch die Rechtsverordnung jeweils bestimmten Gebiet und Zeitraum ergreifen wird, um **Abhilfe** zu schaffen.

§ 1 Gebietsbestimmung

Berlin ist eine Gemeinde im Sinne des § 556d Absatz 2 des Bürgerlichen Gesetzbuchs mit einem angespannten Wohnungsmarkt, in der die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

§ 2 Inkrafttreten, Außerkrafttreten

Diese Verordnung tritt am 1. Juni 2015 in Kraft. Mit Ablauf des 31. Mai 2020 tritt diese Verordnung außer Kraft.

- **Regierungsbezirk Düsseldorf:** Dinslaken, Dormagen, Düsseldorf, Emmerich am Rhein, Erkrath, Geldern, Grevenbroich, Haan, Hilden, Kamp-Lintfort, Kempen, Kevelaer, Kleve, Langenfeld (Rheinland), Meerbusch, Moers, Monheim am Rhein, Neuss, Ratingen, Rommerskirchen, Wesel.
- **Regierungsbezirk Köln:** Aachen, Alfter, Bad Honnef, Bergisch Gladbach, Bonn, Brühl, Euskirchen, Frechen, Hürth, Jülich, Kerpen, Köln, Leverkusen, Niederkassel, Overath, Rösrath, St. Augustin, Siegburg, Troisdorf, Wesseling.
- **Regierungsbezirk Münster:** Bocholt, Bottrop, Coesfeld, Greven, Gronau (Westfalen), Haltern am See, Lotte, Münster, Ostbevern, Raesfeld, Rheine, Senden, Waltrop.
- **Regierungsbezirk Detmold:** Bielefeld, Paderborn, Rheda-Wiedenbrück.
- **Regierungsbezirk Arnsberg:** Bad Sassendorf, Soest.

- **Regierungsbezirk Düsseldorf:** Düsseldorf, Erkrath, Kleve, Langenfeld (Rheinland), Meerbusch, Monheim am Rhein, Neuss, Ratingen.
- **Regierungsbezirk Köln:** Aachen, Bonn, Brühl, Frechen, Hürth, Köln, Leverkusen, Siegburg, St. Augustin, Troisdorf.
- **Regierungsbezirk Münster:** Münster, Bocholt.
- **Regierungsbezirk Detmold:** Bielefeld, Paderborn.

- **Regierungsbezirk Düsseldorf:** Dinslaken, Dormagen, **Düsseldorf**, Emmerich am Rhein, **Erkrath**, Geldern, Grevenbroich, Haan, Hilden, Kamp-Lintfort, Kempen, Kevelaer, **Kleve**, **Langenfeld (Rheinland)**, **Meerbusch**, Moers, **Monheim am Rhein**, **Neuss**, **Ratingen**, Rommerskirchen, Wesel.
- **Regierungsbezirk Köln:** **Aachen**, Alfter, Bad Honnef, Bergisch Gladbach, **Bonn**, **Brühl**, Euskirchen, **Frechen**, Hürth, Jülich, Kerpen, **Köln**, **Leverkusen**, Niederkassel, Overath, Rösrath, **St. Augustin**, **Siegburg**, **Troisdorf**, Wesseling.
- **Regierungsbezirk Münster:** **Bocholt**, Bottrop, Coesfeld, Greven, Gronau (Westfalen), Haltern am See, Lotte, **Münster**, Ostbevern, Raesfeld, Rheine, Senden, Waltrop.
- **Regierungsbezirk Detmold:** **Bielefeld**, **Paderborn**, Rheda-Wiedenbrück.
- **Regierungsbezirk Arnsberg:** Bad Sassendorf, Soest.

Ausnahmen

Berücksichtigung der Vormiete

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (**Vormiete**), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

Berücksichtigung der Vormiete

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete unberücksichtigt bleiben Mietminderungen sowie solche Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind.

- Vormiete muss zulässig gewesen sein
 - Vereinbarungen, die vor Inkrafttreten des Gesetzes **und** der entsprechenden LandesVO getroffen wurden.
- Geschuldete oder vereinbarte Miete?
- **Ausschluss von Minderungen**
 - Entwurfsformulierung widersprüchlich: Vormieter schuldete nur die geminderte Miete!
 - Problem nicht behebbarer Mängel
 - Z.B. Flächenabweichungen
 - Problem des **Äquivalenzverhältnisses** in beiden zu vergleichenden Verträgen.

Berücksichtigung der Vormiete

(1) Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der Vormiete vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete **unberücksichtigt** bleiben Mietminderungen sowie solche **Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart** worden sind.

- Alle vereinbarten Mieterhöhungen
 - Keine Modernisierungsmieterhöhungen (beachte aber § 556e Abs. 2 BGB)
 - Also jedenfalls § 557 Abs. 1 BGB
 - Auch § 558 BGB (?)
 - Außergerichtlich
 - Gerichtliche Vergleiche
 - Urteil?
- Kein kollusives Verhalten erforderlich.
- Problem des „Generaverdachts“

Berücksichtigung einer durchgeführten Modernisierung

(2) Hat der Vermieter **in den letzten drei Jahren** vor Beginn des Mietverhältnisses **Modernisierungsmaßnahmen** im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.

Weitere Ausnahmen

§ 556d ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird. Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.

Zwingende Geltung

(1) Eine zum **Nachteil** des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels **abweichende Vereinbarung ist unwirksam**. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies **nur**, soweit die zulässige Miete **überschritten** wird. (...)

Rückforderung

(1) (...) Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist. Die Rüge muss die Tatsachen enthalten, auf denen die Beanstandung der vereinbarten Miete beruht.

Wichtiger Hinweis: Rügeobliegenheit betrifft nur die Rückforderung bereits gezahlter Miete.

Auskunft

(3) Der Vermieter ist auf Verlangen des Mieters verpflichtet, Auskunft über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die Zulässigkeit der vereinbarten Miete nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen nicht allgemein zugänglich sind und der Vermieter hierüber unschwer Auskunft geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

(4) Sämtliche Erklärungen nach den Absätzen 2 und 3 bedürfen der Textform.

§ 557a BGB

(4) Die §§ 556d bis 556g sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.

§ 557b BGB

(4) Die §§ 556d bis 556g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

- *Flatow*, Die höchstzulässige Miete, WuM 2015, 191
- *Fleindl*, Schadensersatz- und Bereicherungsansprüche bei Verstößen gegen Preisvorschriften, WuM 2015, 212
- *Lehmann-Richter*, Voraussetzungen und Kontrolle landesgesetzlicher Verordnungen zur Miethöhe, WuM 2015, 204
- *Börstinghaus*, Die Begrenzung der Wiedervermietungsrente für Wohnraum, NJW 2015, 1553
- *Fischer*, Das Bestellerprinzip im Wohnungsvermittlungsrecht, NJW 2015, 1560
- *Artz*, Die Mietpreisbremse, MDR 2015, 549
- *Artz*, Von Reformen und Reförmchen, NJW 2015, 1573



Praktikerseminar Miet- und WEG-Recht

Teil 2

Neues vom BGH zu Schriftform und Kündigung des insolventen Mieters

Prof. Dr. Florian Jacoby
Bielefeld, 21. August 2015

1. Das Schriftformerfordernis des § 550 BGB setzt voraus, dass sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen - insbesondere den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses - aus einer von den Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt (Festhaltung BGH, 30. Januar 2013, XII ZR 38/12, NJW 2013, 1083).
2. Bedarf ein Mietvertrag wegen seiner Laufzeit der Schriftform des § 550 BGB, so erfordert die **vertragliche Auswechselung** des Mieters ebenfalls die Einhaltung der Schriftform, wenn die Laufzeit erhalten bleiben soll. Zur Wahrung der Schriftform muss der Mieterwechsel in der Weise beurkundet sein, dass sich die vertragliche Stellung des neuen Mieters im Zusammenhang mit dem zwischen dem vorherigen Mieter und dem Vermieter geschlossenen Mietvertrag ergibt.

1. Soll in einem Mietvertrag, der wegen seiner Laufzeit der Schriftform des § 550 BGB bedarf, ein **Mieterwechsel** herbeigeführt werden, muss die **schriftliche Vereinbarung zwischen dem früheren und dem neuen Mieter** eine hinreichend deutliche Bezugnahme auf den Mietvertrag enthalten, wenn die Schriftform gewahrt bleiben soll.
2. Die für die Wirksamkeit der Vertragsübernahme erforderliche **Zustimmung des Vermieters** kann formlos erfolgen (im Anschluss an Senatsurteil vom 20. April 2005, XII ZR 29/02, NZM 2005, 584 und vom 12. März 2003, XII ZR 18/00, BGHZ 154, 171 = NJW 2003, 2158).

- [Ls.] Eine Bestimmung in einem Mietvertrag über den Beginn des Mietverhältnisses genügt dann der Schriftform des § 550 BGB, wenn die Kriterien, an die die Vertragsparteien den Vertragsbeginn knüpfen dessen **eindeutige Bestimmung** ermöglichen.
- [22] Der Senat hat deshalb in der Vereinbarung, dass das Mietverhältnis "**mit der Übergabe der Mieträume**" beginnen solle, einen hinreichend bestimmbaren Beginn des Mietverhältnisses gesehen (Senatsurteil vom 2. November 2005 - XII ZR 212/03 - NJW 2006, 139, 140).
- [23] Auch im vorliegenden Fall haben sich die Parteien in § 4 Ziffer 1 Satz 1 des Mietvertrages zunächst darauf geeinigt, dass das Mietverhältnis "mit der Übergabe/Übernahme der Mietsache" beginnen sollte. Auf Grund dieser Beschreibung steht der Beginn des Mietverhältnisses - nach erfolgter Übergabe - eindeutig fest.

1. Um die Anforderungen an das Schriftformerfordernis im Sinne des § 550 BGB zu erfüllen, wenn es um die Bezeichnung des Vermieters geht, der aus den Erben in **Erbengemeinschaft** besteht, genügt es, wenn die vermietenden (Mit-)Erben aus der Vertragsurkunde bestimmbar sind (Fortführung BGH, 11. September 2002, XII ZR 187/00, NJW 2002, 3389).
2. Ist der **Erblasser** als der frühere Grundstückseigentümer in der Vertragsurkunde **namentlich bezeichnet**, so können die Mitglieder der Erbengemeinschaft anhand der Vertragsurkunde und des Grundbuches ohne weiteres ermittelt werden.

Ls. 2: Die **Ausübung dieses Anpassungsrechts** [zur Erhöhung der Nebenkostenvorauszahlungen] unterliegt nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB, so dass sie nicht dazu führen kann, dass ein wirksam auf längere Zeit als ein Jahr geschlossener Mietvertrag über Gewerberaum ab der Anpassung der Vorauszahlungshöhe wegen Verstoßes gegen § 550 Satz 1 BGB für unbestimmte Zeit gilt.

[28] (...) Enthält die Mietvertragsurkunde eine **Verlängerungsoption** zu Gunsten des Mieters, kann der Grundstückserwerber der Urkunde nicht entnehmen, ob der Mieter diese Option vor dem Eigentumsübergang ausgeübt hat oder nicht, so dass Ungewissheit darüber bestehen kann, ob das Mietverhältnis bald enden oder gegebenenfalls noch jahrelang fortbestehen wird. (...)

Entspricht der Vertragsschluss nicht den Anforderungen des § 126 Abs. 2 BGB, ist aber eine von beiden Parteien unterzeichnete Mietvertragsurkunde vorhanden, die inhaltlich vollständig die Bedingungen eines später mündlich oder konkludent abgeschlossenen Mietvertrags enthält, ist die Schriftform nach § 550 Satz 1 BGB gewahrt (im Anschluss an Senatsurteil vom 24. Februar 2010, XII ZR 120/06, NJW 2010, 1518).

- BGH v. 23.1.2013 – XII ZR 35/11: Das Hinzusetzen eines **(Firmen-)Stempels** zu einer Unterschrift des Gesellschafters weist denjenigen, der die Unterschrift geleistet hat, als unterschriftsberechtigt für die Gesellschaft aus. Eine so in den Verkehr gegebene Erklärung erfüllt das Schriftformerfordernis des § 550 BGB (Abgrenzung zu BGH, 4. November 2009, XII ZR 86/07, BGHZ 183, 67 = NJW 2010, 1453).
- BGH v. 22.4.2015 – XII ZR 55/14: Enthält das Rubrum eines mit einer Aktiengesellschaft abgeschlossenen Mietvertrags oder eines Nachtrags keine Angaben über die Vertretungsregelung der Gesellschaft, ist die Schriftform des Vertrags auch dann gewahrt, wenn nur **ein Vorstandsmitglied ohne Vertretungszusatz** unterzeichnet hat (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 4. November 2009, XII ZR 86/07, BGHZ 183, 67 = NJW 2010, 1453).

- BGH v. 22.1.2014 – XII ZR 68/10: Eine sogenannte mietvertragliche Schriftformheilungsklausel hindert den **Grundstückserwerber** für sich genommen nicht, einen Mietvertrag, in den er nach § 566 Abs. 1 BGB eingetreten ist, unter Berufung auf einen Schriftformmangel zu kündigen, ohne zuvor von dem Mieter eine Heilung des Mangels verlangt zu haben.
- BGH v. 30.4.2014 – XII ZR 146/12: Der **Nießbrauchsberechtigte** handelt nicht treuwidrig, wenn er trotz einer formularvertraglichen Schriftformheilungsklausel einen Mietvertrag, in den er gemäß § § 566 Abs. 1, 567 Satz 1 BGB **eingetreten** ist, unter Berufung auf einen Schriftformmangel kündigt (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Januar 2014, XII ZR 68/10, NJW 2014, 1087).

Mietverhältnis mit dem insolventen Wohnraummieter nach Enthftung



- § 108 Abs.1 S. 1 InsO: Miet- und Pachtverhältnisse des Schuldners über unbewegliche Gegenstände oder Räume sowie Dienstverhältnisse des Schuldners bestehen mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort.
- § 109 Abs. 1 S. 2 InsO: Ist Gegenstand des Mietverhältnisses die Wohnung des Schuldners, so tritt an die Stelle der Kündigung das Recht des Insolvenzverwalters zu erklären, dass Ansprüche, die nach Ablauf der in Satz 1 genannten Frist fällig werden, nicht im Insolvenzverfahren geltend gemacht werden können.
- § 111 Nr. 1 InsO: Ein Miet- oder Pachtverhältnis, das der Schuldner als Mieter oder Pächter eingegangen war, kann der andere Teil nach dem Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens nicht kündigen
1. wegen eines Verzugs mit der Entrichtung der Miete oder Pacht, der in der Zeit vor dem Eröffnungsantrag eingetreten ist;

- BGH v. 9.4.2014 - VIII ZR 107/13:
Mit dem Wirksamwerden der Enthftungserklärung des Treuhänders gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO ("Freigabeerklärung") erhält der Mieter die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis über seine Wohnung zurück. Eine Kündigung des Vermieters ist ab diesem Zeitpunkt dem Mieter gegenüber auszusprechen.
- BGH v. 22.5.2014 - IX ZR 136/13 (zweifelhaft):
Mit dem Wirksamwerden der Enthftungserklärung des Insolvenzverwalters oder Treuhänders hinsichtlich der Wohnung des Schuldners erlangt der Mieter die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Mitvertragsverhältnis zurück. Dem Insolvenzverwalter oder Treuhänder fehlt die Prozessführungsbefugnis, gegen den Vermieter Ansprüche auf Auszahlung von Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen an die Masse für einen Zeitraum nach Wirksamwerden der Enthftungserklärung geltend zu machen.

BGH v. 17.6.2015 – VIII ZR 19/14 (zweifelhaft):

1. Die Kündigungssperre des § 112 InsO gilt nach Wirksamwerden der Enthftungserklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO weder im Insolvenzverfahren noch in dem sich daran anschließenden Restschuldbefreiungsverfahren (§ § 286 ff. InsO). Nach Wirksamwerden der Enthftungserklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO sind rückständige Mieten, mit deren Zahlung der Mieter bereits vor Insolvenzantragstellung in Verzug geraten war, bei der Beurteilung der Wirksamkeit einer (auch) hierauf gestützten fristlosen Kündigung des Vermieters nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b BGB zu berücksichtigen.
2. Der Verzug (§ § 286 ff. BGB) des Mieters mit der Entrichtung der Miete endet nicht mit der Insolvenzeröffnung.

Praktikerseminar Miet- und WEG-Recht

Teil 3

Schönheitsreparaturen nach dem Paukenschlag des BGH vom 18. März 2015

Prof. Dr. Markus Artz
Bielefeld, 21. August 2015

Drei Urteile vom 18. März 2015 – VIII ZR 185/14; VIII ZR 242/13; VIII ZR 21/13

- **VIII ZR 185/14**, LG Berlin - Urteil vom 25. Juni 2014 - 65 S 388/13, AG Tempelhof, Urteil vom 9. August 2013 – 22 C 57/12
- **VIII ZR 242/13**, LG Hannover, Urteil vom 10. Juli 2013 – 12 S 9/13, AG Hannover, Urteil vom 3. Januar 2013 – 510 C 12173/11
- **VIII ZR 21/13**, LG Berlin, Urteil vom 14. Dezember 2012 – 63 S 179/12, AG Mitte, Urteil vom 10. Januar 2012 – 14 C 64/11

Änderung der Rechtsprechung zu Formulklauseln bei Schönheitsreparaturen:

- Formularmäßige Quotenabgeltungsklauseln sind unwirksam.
- Formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter bei unrenoviert übergebener Wohnung ist unwirksam.

1. Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Absatz I 1, § 307 Absatz II Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt.

2. Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

3. Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliegt die Beurteilung, ob eine Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, einer in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalles maßgeblichen Umstände.

4. Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, obliegt es ihm, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung trifft den Vermieter.

Quotenabgeltungsklauseln benachteiligen den Mieter nach § 307 Absatz I BGB unangemessen und sind daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen.

Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Rechtspflicht betreffenden Formularbestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt. Dies gilt auch, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der einheitlichen Rechtspflicht in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln des Mietvertrags geregelt ist.



Praktikerseminar Miet- und WEG-Recht

Teil 4

Höchstrichterliche Rechtsprechung zum Wohnungseigentumsrecht 2015

Prof. Dr. Florian Jacoby
Bielefeld, 21. August 2015

- Rechtsfähige WE-Gemeinschaft als Verbraucher,
- Bestellung des Verwalters und Verwaltervertrag,
- Wohnen im Teileigentum,
- Hundehaltung.

1. Streitigkeiten mit Nießbrauchern oder sonstigen Fremdnutzern fallen nicht unter § 43 Nr. 1 u. 2 WEG.
2. Die Regelungen des § 14 Nr. 3 u. 4 WEG rechtfertigen kein Vorgehen gegen Fremdnutzer.

Ein werdender Wohnungseigentümer bleibt auch dann Mitglied des Verbands, wenn er die Einheit unter Abtretung des vorgemerkten Übereignungsanspruchs und Besitzübertragung veräußert (insoweit Aufgabe von BGH v. 14.6.1965 - VII ZR 160/63, BGHZ 44, 43, 45); der Erwerber ist nicht als werdender Wohnungseigentümer anzusehen.

1. Die Wohnungseigentümergeinschaft ist im Interesse des Verbraucherschutzes der in ihr zusammengeschlossenen, nicht gewerblich handelnden natürlichen Personen dann einem Verbraucher gemäß § 13 BGB gleichzustellen, wenn ihr wenigstens ein Verbraucher angehört und sie ein Rechtsgeschäft zu einem Zweck abschließt, der weder einer gewerblichen noch einer selbständigen beruflichen Tätigkeit dient.
2. Beim Abschluss von Rechtsgeschäften mit Dritten - wie etwa einem Energielieferungsvertrag zur Deckung des eigenen Bedarfs - handelt die Wohnungseigentümergeinschaft in der Regel zum Zwecke der privaten Vermögensverwaltung ihrer Mitglieder und damit nicht zu gewerblichen Zwecken.

Die Bestellung des Verwalters entspricht grundsätzlich nur dann ordnungsmäßiger Verwaltung, wenn in derselben Eigentümerversammlung, in der die Bestellung erfolgt, auch die Eckpunkte des abzuschließenden Verwaltervertrags (Laufzeit und Vergütung) in wesentlichen Umrissen geregelt werden; hiervon kann nur unter besonderen Umständen übergangsweise abgewichen werden.

Das Teileigentum ist in der Teilungserklärung ausgewiesen als „Räumlichkeiten im Souterrain bestehend aus drei Hobbyräumen, Vorratskeller, Flur und einem weiteren Kellerraum“. Der Beklagte vermietet diese Einheit als Wohnraum. Nach dem Erwerb durch den Kläger im Jahr 2007 erfolgten zwei Neuvermietungen.

- Wird eine Teileigentumseinheit zweckwidrig als Wohnraum genutzt, verjährt der Unterlassungsanspruch der übrigen Wohnungseigentümer nicht, solange diese Nutzung anhält; dies gilt unabhängig davon, ob der Sondereigentümer selbst oder dessen Mieter Nutzer ist.
- Der Anspruch der Wohnungseigentümer auf Unterlassung der langjährigen zweckwidrigen Nutzung einer Teileigentumseinheit als Wohnraum ist in der Regel jedenfalls dann nicht verwirkt, wenn in jüngerer Zeit eine Neuvermietung zu Wohnzwecken erfolgt ist.

- BGH v. 8.5.2015 – V ZR 163/14: Ob die in einem Mehrheitsbeschluss enthaltene, nicht gegen ein gesetzliches Verbot verstoßende Erlaubnis, Hunde auch unangeleint auf einer Rasenfläche des Gemeinschaftseigentums spielen zu lassen, ordnungsmäßigem Gebrauch entspricht, kann nicht generell bejaht oder verneint werden, sondern beurteilt sich anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles.
- Beschlusskompetenz
 - § 15 Abs.2 WEG
 - Keine abweichende Vereinbarung
 - Kein Sondernutzungsrecht
- Ordnungsmäßigkeit
 - Kein gesetzliches Verbot
 - Ermessen der Eigentümer
 - Schutz der Eigentümer vor Hunden ebenso billigenswert wie
 - Freizeitgestaltung mit Hunden.

Wird der in einer Eigentumswohnung vorhandene Bodenbelag (hier: Teppichboden) durch einen anderen (hier: Parkett) ersetzt, richtet sich der zu gewährende Schallschutz grundsätzlich nach der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden Ausgabe der DIN 4109; ein höheres einzuhaltendes Schallschutzniveau kann sich zwar aus der Gemeinschaftsordnung ergeben, nicht aber aus einem besonderen Gepräge der Wohnanlage (insoweit Aufgabe des Senatsurteils vom 1. Juni 2012, V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 14).

Zieht die Wohnungseigentümergeinschaft die Durchsetzung von Beseitigungs- oder Unterlassungsansprüchen wegen Störungen des Gemeinschaftseigentums durch Mehrheitsbeschluss an sich, so begründet sie damit ihre alleinige Zuständigkeit für die gerichtliche Geltendmachung.

1. Entspricht nur die sofortige Vornahme einer zur Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Sanierungsmaßnahme ordnungsmäßiger Verwaltung, ist für die Berücksichtigung finanzieller Schwierigkeiten oder des Alters einzelner Wohnungseigentümer kein Raum.
2. Erleidet ein einzelner Wohnungseigentümer einen Schaden an seinem Sondereigentum, weil eine Beschlussfassung über die sofortige Vornahme derartiger Instandsetzungsmaßnahmen unterblieben ist, so trifft die Verpflichtung zum Schadensersatz nicht den rechtsfähigen Verband, sondern diejenigen Wohnungseigentümer, die schuldhaft entweder untätig geblieben sind oder nicht für die erforderliche Maßnahme gestimmt bzw. sich enthalten haben.



Praktikerseminar Miet- und WEG-Recht

Teil 5

Höchstrichterliche Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht 2015

Prof. Dr. Markus Artz
Bielefeld, 21. August 2015

- Einbau von Rauchwarnmeldern
- Anlage der Barkaution
- Mietminderung bei Kinderlärm
- Zurückbehaltungsrecht des Mieters
- Duldungspflicht und Kündigung
- Rauchen und Kündigung
- Neues zur Eigenbedarfskündigung (I-IV)

Einbau von Rauchwarnmeldern

Die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern führt regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit, insbesondere dann, wenn ein Mehrfamilienhaus durch den Vermieter einheitlich mit solchen Geräten ausgestattet wird. Dadurch, dass Einbau und spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude "in einer Hand" sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führt. Dies gilt auch im Vergleich zu einem Zustand, der bereits dadurch erreicht ist, dass der Mieter von ihm ausgewählte Rauchmelder eingebaut hat.

Den Einbau von Rauchwarnmeldern, die der Vermieter mit Rücksicht auf eine entsprechende bauordnungsrechtliche Verpflichtung - hier § 47 Abs. 4 Satz 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - vornimmt, hat der Mieter auch dann zu dulden, wenn er die Wohnung bereits mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.

Anlageverpflichtung für Barkaution

Der Vermieter hat eine Barkaution auf einem offen ausgewiesenen Sonderkonto ("Mietkautionskonto") anzulegen.

Der Mieter kann auch noch nach Beendigung des Mietvertrages bis zur endgültigen Abrechnung der Kaution eine entsprechende Anlage verlangen.

Ist der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an den Mieten bis zur Höhe der Kautionsforderung zu.

Mietminderung bei Kinderlärm (Zukunftsmusik)

Die bei einer Mietsache für eine konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung erforderliche Einigung kommt nicht schon dadurch zustande, dass dem Vermieter eine bestimmte Beschaffenheitsvorstellung des Mieters bekannt ist. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert

Die in § 22 Abs. 1a BImSchG vorgesehene Privilegierung von Kinderlärm ist auch bei einer Bewertung von Lärmeinwirkungen als Mangel einer gemieteten Wohnung zu berücksichtigen.

Nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, begründen bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss.

Insoweit hat der Wohnungsmieter an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks teil.

Zurückbehaltungsrecht des Mieters

Das dem Mieter neben der kraft Gesetzes eintretenden Minderung (§ 536 BGB) zustehende Recht, die Zahlung der (geminderten) Miete nach § 320 Abs. 1 Satz 1 BGB zu verweigern, unterliegt nach seinem Sinn und Zweck sowie unter Berücksichtigung dessen, dass das durch den Mangel der Wohnung bestehende Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung durch die Minderung wiederhergestellt ist, grundsätzlich einer zeitlichen und betragsmäßigen Begrenzung.

Bei der gemäß § 320 Abs. 2 BGB an dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) orientierten Beurteilung, in welcher Höhe und in welchem zeitlichem Umfang dem Mieter einer mangelbehafteten Wohnung neben der Minderung (§ 536 BGB) das Recht zusteht, die (geminderte) Miete zurückzuhalten, verbietet sich jede schematische Betrachtung. Die Frage ist vielmehr vom Tatrichter im Rahmen seines Beurteilungsermessens aufgrund einer Gesamtwürdigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden.

Fristlose Kündigung des Vermieters wegen verweigerter Instandsetzungsarbeiten

1. Eine Kündigung des Vermieters wegen der Verletzung der Pflicht des Mieters, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zu dulden, kommt nicht erst dann in Betracht, wenn der Vermieter gegen den Mieter vor Ausspruch der Kündigung einen (rechtskräftig) titulierten Duldungstitel erstritten hat.
2. Dem Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses vielmehr auch schon vor Erhebung einer Duldungsklage und Erwirkung eines Titels unzumutbar sein mit der Folge, dass eine fristlose Kündigung das Mietverhältnis beendet; gleichermaßen kann die verweigerter Duldung eine derart schwere Vertragsverletzung sein, dass (auch) eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt ist.
3. Ob das Mietverhältnis nach verweigerter Duldung durch den Mieter aufgrund der ausgesprochenen Kündigung sein Ende gefunden hat, hat der Tatrichter allein auf der Grundlage der in § 543 Abs. 1 BGB beziehungsweise in § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB genannten Voraussetzungen unter Abwägung aller im Einzelfall in Betracht kommenden Umstände zu prüfen.

Kündigung wegen Tabakgeruchs

Zur Kündigung eines Mietverhältnisses wegen
Zigarettengeruchs im Treppenhaus.

Bei einem einheitlichen Mischmietverhältnis, das wegen überwiegender Wohnnutzung als Wohnraummietverhältnis anzusehen ist, braucht sich ein vom Vermieter geltend gemachter Eigenbedarf nur auf die Wohnräume zu beziehen.

BGH v. 1. Juli 2015 - VIII ZR 14/15

Kein Kündigungsausschluss bei nicht vorhersehbarem Eigenbedarf

Der Vermieter, der eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, sie alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen, setzt sich mit einer später hierauf gestützten Eigenbedarfskündigung zu seinem früheren Verhalten in Widerspruch, wenn er den Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, bei Vertragsschluss nicht über die Aussicht einer begrenzten Mietdauer aufklärt. Die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung ist in diesen Fällen wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam.

Der Vermieter ist weder verpflichtet, von sich aus vor Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags unaufgefordert Ermittlungen über einen möglichen künftigen Eigenbedarf anzustellen (sogenannte "Bedarfsvorschau") noch den Mieter ungefragt über mögliche oder konkret vorhersehbare Eigenbedarfssituationen zu unterrichten.

Daher liegt kein Rechtsmissbrauch vor, wenn der Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag wegen eines nach Vertragsschluss entstandenen Eigenbedarfs kündigt und das Entstehen dieses Eigenbedarfs für ihn zwar im Rahmen einer "Bedarfsvorschau" erkennbar gewesen wäre, er jedoch bei Vertragsabschluss eine solche Kündigung nicht zumindest erwogen hat.

Etwas anderes hat allerdings dann zu gelten, wenn der Vermieter anlässlich des Vertragsabschlusses von sich aus oder auf Fragen des Mieters vorsätzlich unrichtige Angaben über den derzeitigen Stand ihm bekannter, für die Beurteilung einer Eigenbedarfssituation maßgebender Tatsachen gemacht hat.

BGH v. 4. Februar 2015, VIII ZR 154/14

Angemessener Wohnbedarf bei Eigenbedarfskündigung

Die Gerichte haben grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen sieht. Sie sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen.

Der vom Vermieter geltend gemachte Wohnbedarf ist nicht auf Angemessenheit, sondern nur auf Rechtsmissbrauch zu überprüfen. Rechtsmissbräuchlich ist nicht schon der überhöhte, sondern erst der weit überhöhte Wohnbedarf. Die Wertung, ob der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, haben die Gerichte unter Abwägung der beiderseitigen

Interessen anhand objektiver Kriterien unter konkreter Würdigung der Einzelfallumstände zu treffen. Es lassen sich keine Richtwerte (etwa Wohnfläche) aufstellen, ab welcher Grenze bei einem Alleinstehenden von einem weit überhöhten Wohnbedarf auszugehen ist. Denn diese Beurteilung hängt nicht allein von der in Anspruch genommenen Wohnfläche oder der Anzahl der Räume ab, sondern von einer umfassenden Würdigung der gesamten Umstände des Einzelfalls.

Macht sich der Vermieter den (ernsthaften) Wunsch eines alleinstehenden volljährigen Familienangehörigen zu eigen, einen eigenen Hausstand zu gründen und mit einem (langjährigen) Freund eine Wohngemeinschaft (keine Lebensgemeinschaft) zu bilden, und bemisst er auf dieser Grundlage den aus seiner Sicht angemessenen Wohnbedarf, ist diese Entscheidung von den Gerichten grundsätzlich anzuerkennen.

BGH v. 4. März 2015, VII ZR 166/14

Schadensersatz wegen vorgetäuschem Eigenbedarf bei Räumungsvergleich

Der Vermieter ist im Falle der Vortäuschung von (Eigen-)Bedarf - wie auch sonst bei einer schuldhaften (materiell) unberechtigten Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses - dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet.

Ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen der Vortäuschung einer (Eigen-)Bedarfssituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbricht, ist im Wege der Auslegung des Vergleichs und unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls danach zu beurteilen, ob die Parteien durch gegenseitiges Nachgeben auch den Streit darüber beilegen wollten, ob die (Eigen-)Bedarflage des Vermieters bestand oder nur vorgetäuscht war. Nur dann, wenn mit dem Vergleich auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Bedarfs abgegolten werden sollten, fehlt es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang.

An das Vorliegen des Willens des Mieters, auf etwaige Ansprüche gegen den Vermieter wegen eines nur vorgetäuschten (Eigen-)Bedarfs zu verzichten, sind strenge Anforderungen zu stellen; der Verzichtswille muss - auch unter Berücksichtigung sämtlicher Begleitumstände - unmissverständlich sein.

Für einen stillschweigenden Verzicht des Mieters auf die vorgenannten Ansprüche bedarf es regelmäßig bedeutsamer Umstände, die auf einen solchen Verzichtswillen schließen lassen. Derartige Umstände können bei einem Räumungsvergleich etwa darin liegen, dass sich der Vermieter zu einer substantiellen Gegenleistung - wie etwa einer namhaften Abstandszahlung - verpflichtet.

BGH v. 10. Juli 2015, VIII ZR 99/14