

„Abwicklung des Mietverhältnisses und aktuelle Rechtsprechung“

23. September 2021 – IHK zu Leipzig

Rechtsanwalt Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

I. Ansprüche im Zuge der Vertragsbeendigung

1. Ausgangssituation
2. Relevanz Übergabeprotokoll
3. Nichterfüllung von Leistungspflichten
(Exkurs Schönheitsreparaturen)
4. Schäden an der Sachsubstanz des Mietobjekts

5. Mietkaution zur Realisierung von Ansprüchen

6. Verspätete Rückgabe des Mietobjekts

7. Verjährung von Ersatzansprüchen

8. Betriebskostenabrechnung nach beendetem Mietverhältnis

II. Aktuelle Rechtsprechung

I. Ansprüche im Zuge der Vertragsbeendigung

1. Ausgangssituation

- Wohnraummietverhältnis wird durch ordentliche Kündigung des M beendet
- M beräumt die Wohnung und den Keller und gibt Mietobjekt an V zurück
- In welchen Konstellationen kommen Ansprüche des V gegen M in Betracht?

A) Zustand der Wohnung bei Übernahme durch M

+ normale, vertragsgemäße Abnutzung

+ Erfüllung fälliger Leistungspflichten

+ fristgerechte Rückgabe

= keine Ansprüche des V gegen M

B) Zustand der Wohnung bei Übernahme durch M

+ Schäden an der Sachsubstanz des Mietobjekts und / oder

+ Nichterfüllung fälliger Leistungspflichten trotz Aufforderung und / oder

+ verspätete Rückgabe

= Ansprüche des V gegen M möglich

2. Relevanz Übergabeprotokoll

Dokumentation des Zustandes bei Ein- und Auszug in der Regel in einem Übergabeprotokoll

- Keine Pflicht zur (gemeinsamen) Protokollierung, aber zu Beweis Zwecken zu empfehlen
- Übergabeprotokoll kann divergierende Standpunkte enthalten, sofern die Parteien Gegebenheiten unterschiedlich beurteilen
- Protokoll soll tatsächliche Gegebenheiten festhalten, juristische Bewertung („Mangel“) ist nicht erforderlich

- Wichtig ist vollständige Dokumentation der Gegebenheiten zum Zeitpunkt der Rückgabe
- Rechtsprechung bewertet von beiden Parteien unterzeichnetes Protokoll zum Teil als positives, bzw. negatives Schuldanerkenntnis
- Auffassung stützt sich auf BGH, 10. November 1982, VIII ZR 252/81; LG Potsdam, 26. Februar 2009, XI S 127/08 *„Der Sinn des Protokolls liegt damit in der Bestandsaufnahme. Der Zweck darin, späteren Streit über das Vorhandensein und die Art von Schäden am Mietobjekt zu vermeiden. Der Mieter darf daher davon ausgehen, dass ihm nur die im Protokoll vermerkten Mängel angelastet werden.“* (Zitat LG Potsdam – bedeutet negatives Anerkenntnis)

- Wertung m. E. zu weitgehend (nur Vermutung der Vollständigkeit und Richtigkeit)
- **Aber:** In der praktischen Umsetzung sollte man die weitgehende Auffassung zur Anerkenntniswirkung des Protokolls zugrunde legen
- Konsequenz: gründliche Begehung und vollständige sowie deutliche Darstellung der Gegebenheiten im Protokoll
- Formulierungen wie „*Gebrauchsspuren*“ oder auch „*deutliche / starke Gebrauchsspuren*“ sprechen nicht für das Vorhandensein von (gravierenden) Sachschäden am Mietobjekt

- Anerkennungswirkung des Protokolls ist auf jeden Fall dann zu bejahen, wenn nicht lediglich eine Zustandsbeschreibung erfolgt, sondern eine rechtsgeschäftliche Erklärung durch V abgegeben wird: z. B. „*Wohnung wird ohne Beanstandungen zurückgenommen*“ oder V erklärt „*vorbehaltlose Abnahme*“
- Vordruckte Erklärungen auf dem Protokoll sind AGB und vielfach als überraschende Klauseln unwirksam
- Über die Zustandsbeschreibung hinausgehende Vereinbarungen im Übergabeprotokoll kann M ggf. widerrufen (§ 312g BGB) z.B.: *M ermächtigt V, Schönheitsreparaturen auf Kosten des M auszuführen o. Ä.*

3. Nichterfüllung von Leistungspflichten

- Typische Leistungspflichten des M sind im Regelfall die Reinigung und Schönheitsreparaturen
- Schadenersatzansprüche kommen nur in Betracht, wenn V den M unter Nachfristsetzung zur Erbringung der Leistungen auffordert
- Aufforderung ist nur dann entbehrlich, wenn es eine zweifelsfrei Erfüllungsverweigerung durch M gibt

- Erfüllungsverweigerung liegt nicht bereits in unterschiedlicher Auffassung zum Bestehen oder Nichtbestehen eines Renovierungsbedarfs
- Vorsicht auch bei vorgedruckten Formulierungen zur Erfüllungsverweigerung auf dem Protokoll, die sodann angekreuzt werden (evtl. Unwirksamkeit, auf jeden Fall Widerrufsmöglichkeit durch M)
- In der Regel erst an diesem Punkt Prüfung des M, ob er überhaupt zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist

- Aufforderung geht ins Leere wenn:
 - a) Wohnung / betreffender Raum nicht renovierungsbedürftig ist und / oder
 - b) Schönheitsreparaturen nicht wirksam auf M übertragen wurden
- Haftungsrisiko Verwalter: er haftet ggü. V, wenn er Mietvertrag mit unwirksamer Schönheitsreparaturklausel verwendet

Exkurs Schönheitsreparaturen

Ausgangspunkt

§ 535 BGB: . . . V hat die Mietsache dem M in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.

§ 536 BGB: . . . hat die Mietsache bei Mietbeginn einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, ist die Miete gemindert . . . (sinngemäß)

Ausgangspunkt

Definition Schönheitsreparaturen:

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder *Kalken* der Wände und Decken, das *Streichen der Fußböden*, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. (§ 28 IV II. BV)

Umfangreiche Rechtsprechung des BGH zu Schönheitsreparaturklausel in AGB seit 2002.

Stichpunkte: starrer Fristenplan, Klauselsummierung, Endrenovierungsklausel, Vorgabe der Ausführungsart, Farbwahlklauseln, Außenanstriche, Ausschluss der Eigenleistung des Mieters, Übermaßverpflichtungen etc. – zuletzt Einbaumöbel

Unwirksamkeit einer Klausel führt zur Unwirksamkeit der Gesamtregelung.

3 Grundsatzentscheidungen des BGH ergingen am 18.03.2015:

- VIII ZR 185/14 - Schönheitsreparaturen
- VIII ZR 242/13 - Quotenabgeltungsklauseln
- VIII ZR 21/13 - Schönheitsreparaturregelungen als einheitliche Klausel

Zusammenfassung der Rechtslage - Wohnungszustand und Schönheitsreparaturen (nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015):

- a) Wohnung vollständig frisch renoviert \Rightarrow Schönheitsreparaturklausel als AGB möglich
- b) Wohnung mit nur unwesentlichen Gebrauchsspuren, Gesamteindruck einer renovierten Wohnung \Rightarrow Schönheitsreparaturklausel als AGB möglich
- c) unrenovierte oder renovierungsbedürftige Wohnung \Rightarrow Schönheitsreparaturklausel als AGB nur möglich, wenn M einen angemessenen Ausgleich erhält
- d) Regelungen zur Quotenabgeltung in Form von AGB sind unwirksam

Folgefragen nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015

a) Beweislastverteilung?

- Beruft sich M auf Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, muss er im Streitfall beweisen, dass die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig war.
- Wachsende Bedeutung des Übernahmeprotokolls – individuelle Feststellungen zum Wohnungszustand (keine vorgedruckten Formulierungen)

Folgefragen nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015

b) Was ist unrenoviert oder renovierungsbedürftig?

- Nicht erst dann, wenn Wohnung übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist Vorhandensein von Gebrauchsspuren aus vorvertraglicher Zeit.
- Abgrenzung hierzu: außer Acht bleiben unerhebliche Gebrauchsspuren, wenn Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln.

Folgefragen nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015

c) Was ist angemessener Ausgleich?

- Hierzu umfangreiche Diskussion (vollständige Renovierungskosten, Materialkosten für Renovierung und Abgeltung für Eigenleistungen des M, „umgekehrte Quotenabgeltung“ etc.) – noch keine BGH-Entscheidung
- Art der Kompensation beliebig (mietfreie Zeit, Zahlung durch V, anderer materieller Vorteil des M)
- Beurteilung nur anhand der Umstände des Einzelfalls

Folgefragen nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015

d) Rechtsfolgen einer angemessenen Ausgleichszahlung?

- Die formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den M ist möglich (weitere Voraussetzung: wirksame Schönheitsreparaturklausel!!!).
- M ist nicht verpflichtet, sofort zu renovieren, auch keine Verpflichtung zur Rückgabe der Wohnung im renovierten Zustand.

Folgefragen nach BGH-Urteilen vom 18.03.2015

e) Rechtsfolgen einer nicht angemessenen Ausgleichszahlung?

- Die formularmäßige Übertragung der Schönheitsreparaturverpflichtung auf den M ist unwirksam.
- M ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen auszuführen, Verpflichtung liegt weiter bei V, aber V kann Ausgleich nicht zurückfordern (strittig).

Schadenersatzansprüche gegen M wegen Nichtausführung von Schönheitsreparaturen kommen somit nur dann in Betracht, wenn:

- M die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen wirksam übertragen wurde,
- die Wohnung oder einzelne Bereiche der Wohnung renovierungsbedürftig sind und
- M seiner Leistungspflicht trotz gesetzter Nachfrist nicht nachgekommen ist.

Sämtliche Voraussetzungen für das Bestehen von Schadenersatzansprüchen muss V darlegen und beweisen

Reinigung:

- Grundsätzlich Verpflichtung zur besenreinen Rückgabe (BGH, VIII ZR 124/15; nur grobe Verschmutzungen sind zu beseitigen; besenreine Rückgabe war dort im Mietvertrag vorgesehen)
- Schadenersatz auch hier nur bei einem nicht vertragsgemäßen Rückgabekzustand und ergebnisloser Fristsetzung

- Verpflichtung zur Reinigung besteht auch ohne Regelung im MV als Nebenpflicht zur Rückgabe des Mietobjekts (§ 546 Abs. 1 BGB).
- Meines Erachtens kann weitergehende Reinigungspflicht im MV vorgesehen werden, aber Vorsicht vor Übermaß
- Akzeptabel: „*In gereinigtem Zustand*“, „*In sorgfältig gereinigtem Zustand*“ – aber nicht: „*Reinigung durch eine Fachfirma*“

4. Schäden an der Sachsubstanz des Mietobjekts

- Hinterlässt M Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, hat V einen sofortigen Schadenersatzanspruch nach § 249 BGB
- Bei Schäden an der Sachsubstanz bedarf es keiner Aufforderung unter Fristsetzung gegenüber M zur Schadensbeseitigung
- M hat auch kein Recht zur Schadensbeseitigung (fraglich, ob Ausnahmen evtl. in bes. Fallkonstellationen – M ist spezialisierter Handwerker)

- Nach allgemeinen Grundsätzen im Schadenersatzrecht besteht Schadensminderungspflicht des V
- Schadenersatzanspruch des V setzt in der Regel nicht voraus, dass Schaden tatsächlich auch beseitigt wird – Ausnahme lt. BGH beim Schlüsselverlust und Austausch Schließanlage
- Zur Ermittlung des Schadenersatzanspruches reicht Kostenvoranschlag bei Zugrundelegung angemessener, ortsüblicher Preise – bei Regulierung auf der Grundlage Kostenvoranschlag kein Anspruch auf Erstattung der Mehrwertsteuer

- Soweit geboten, Berücksichtigung eines Abzugs Neu-für-Alt (orientiert an üblicher Lebensdauer der beschädigten Sache)
- Nachfolgend Darstellung zu einzelnen, typischen Sachschäden

Achtung, alle Darstellungen zu üblicher Verschleißdauer dienen der **groben Orientierung!**

Gestützt u. a. auf Initiative „Kostengünstig qualitätsbewusst Bauen“ (Bundesministerium) und BTE-Arbeitsgruppe

a) Laminat

- Schlagstellen, Einkerbungen, Beschädigung Melaminschicht, Wasserränder
- Übliche Lebensdauer 10 bis max. 15 Jahre lt. Rechtsprechung
- Wenn Schäden in normaler Lebensdauer, dann Abzug Neu-für-Alt, Darstellung Qualität und Anschaffungskosten für ursprüngliches Laminat erforderlich

b) Parkett

- Ähnliche Schadensbilder wie bei Laminat, üblicherweise Abschleifen alle 8 bis 10 Jahre, vorzeitige Notwendigkeit des Abschleifens m. E. kein Abzug Neu-für-Alt (da Nutzschicht des Parketts eher verbraucht ist)
- Prüfung Reparaturmöglichkeit mit farblich angepasstem Hartwachs (Schadensminderung)

c) Defekte Fliesen

- In der Regel Austausch einzelner Fliesen möglich, übliche Lebensdauer 50 bis 70 Jahre
- Gericht muss Hinweis des M nachgehen, Schäden hätten bauliche Ursachen (hohl verlegt, unebener oder instabiler Untergrund, Absenkung Estrich in Randbereichen)

d) Sanitärkeramik

- Übliche Lebensdauer 25 – 35 Jahre
- Bei vorzeitigem Austausch Abzug Neu-für-Alt unter Darstellung des Wertes der ursprünglichen Sanitärkeramik

e) Dübellöcher

- Zum Teil Auffassung, Verschließen sei Bestandteil der üblichen Schönheitsreparaturen und deshalb nur mit den Schönheitsreparaturen auszuführen
- Andere Auffassung: Löcher sind Sachschäden, die zu beseitigen sind (vgl. LG Wuppertal 16.07.2020, 9 S 18/20)
- Bei Malerangebot oder Rechnung sollten die anfallenden Kosten gesondert ausgewiesen werden, wenn Ansprüche geltend gemacht werden sollen

f) Schimmelschäden

- Auch wenn Wohnung ohne Schimmelschäden übergeben und mit Schimmel zurückgegeben wurde, verbleibt es bei Beweislastverteilung – V muss beweisen, dass jegliche bauliche Ursachen für die Schimmelbildung ausscheiden, erst dann kommen Ansprüche gegen M in Betracht
- Nachweis häufig nicht oder mit nicht zu vertretendem Aufwand zu erbringen

g) Grelle, kräftige Farben, schwere (Muster-) Tapeten

- Wenn M die Schönheitsreparaturen wirksam übertragen wurden, fällt Beseitigung und Herstellung einer dezenten Farbgebung unter dessen Leistungspflicht
- Kommt er dem trotz Aufforderung nicht nach, bestehen Schadenersatzansprüche in Höhe der Kosten für die Beseitigung der Tapeten und Wiederherstellung des Mietobjekts / des Raums / der Wand in einer normalen, üblichen Dekoration
- Aber auch dann Ansprüche gegen M, wenn er nicht zur Ausführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, BGH 06. November 2013, VIII ZR 416/12

- Es gelten allgemeine Grundsätze der Schadensermittlung (§§ 241 Abs. 2, 280 Abs. 1 BGB)
- Wenn Mietverhältnis mehr als 10 Jahre bestand und V vor Neuvermietung ohnehin renovieren muss, kann Schadenersatz gegen „Null“ gehen, sofern kräftige Farben bei üblichen Schönheitsreparaturen unproblematisch beseitigt werden können,
- anderenfalls sind die Mehrkosten der Schaden

h) Schlüsselverlust

- Bei Verlust Einzelschlüssel (keine Schließanlage) Kostenersatz für Neubeschaffung ohne Abzüge
- Bei Schlüsselverlust zu Schließanlage besteht Schadenersatzanspruch des V nur dann, wenn eine Missbrauchsgefahr besteht und V die Schließanlage tatsächlich auch austauscht (BGH 05. März 2014, VIII ZR 205/13)

i) Beschädigte Einbaumöbel, Einbauküchen, Türen

- Anspruchssituation stark von Anschaffungswert der Möbel und Geräte abhängig, gilt auch für Türen, große „Bandbreite“ (Wabenkernmaterial, Vollholz, denkmalgeschützte Intarsien)
- (Holz-) Türen Lebensalter von 30 - 80 Jahren – wegen „Bandbreite“ bei Material
- Lebensalter Möbel 10 – 25 Jahre

5. Mietkaution zur Realisierung von Ansprüchen

- Vertragsparteien können Mietsicherheit vereinbaren, max. 3-fache Nettokaltmiete (§ 551 I BGB)
- Bei Barkaution ist M zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt, erste Teilzahlung bei Mietbeginn
- Berechtigung zu drei Teilzahlungen auch dann, wenn nur eine oder zwei Monatsmieten als Kaution vereinbart werden

- Vereinbarung einer zeitweiligen Mietfreiheit hat auf Verpflichtung zur Zahlung der Kautions keinen Einfluss (sofern nichts anderes vereinbart)
- V hat Kautions von seinem Vermögen getrennt anzulegen, M kann Nachweis hierüber verlangen
- Anlage auf Kautionsammelkonto ist nach herrschender Meinung zulässig, exakte Dokumentation der Anlage (Erkennbarkeit für Dritte) erforderlich

- Bei fehlender Anlage der Kautionsurkunde kann M Zurückbehaltungsrecht an der Miete bis zur Höhe der Kautionsurkunde geltend machen
- Im laufenden MV kann Kautionsurkunde wegen streitiger Ansprüche nicht verwertet werden
- Nach beendetem MV ist V zur Abrechnung verpflichtet, allerdings gibt es keine allgemeine Abrechnungsfrist

- Gleichwohl wird vielfach auf Abrechnungsfrist von (3 bis) 6 Monaten verwiesen, Abrechnung ist nicht gleichbedeutend mit Auszahlung
- Bislang herrschende Auffassung: V muss noch erwartete Ansprüche ermitteln und weitergehende Kautio(n) (sofern teilbar) freigeben

- Zeitweilig überwiegende Spruchpraxis des AG Leipzig: Kautions kann erst zurückgefordert werden, wenn keinerlei Ansprüche aus dem MV mehr in Betracht kommen, d. h. wenn letzte Betriebskostenabrechnung vorliegt
- Spruchpraxis des AG Leipzig war aber nicht einheitlich, z. T. auch andere Auffassung beim LG Leipzig

- Klarstellung durch Leitentscheidung des BGH vom 24. Juli 2019, VIII ZR 141/17
- Urteil räumt mit Fehlverständnis des AG Leipzig (und anderer Amtsgerichte) auf

Maßgebliche Eckpunkte des Urteils BGH VIII ZR 141/17:

- ⇒ V muss innerhalb angemessener (nicht allgemein bestimmbarer) Frist erklären, welche Ansprüche er aus dem Mietverhältnis erhebt, dies stellt die Abrechnung dar

- ⇒ Abrechnung auch durch schlüssiges Verhalten (Aufrechnung oder Klageerhebung hinsichtlich übersteigender Forderungen) möglich, bestimmt zugleich das Verwertungsinteresse des V

- ⇒ Barkaution wird mit Zugang der Abrechnung zur Rückzahlung fällig, V kann sich auch wegen streitiger Ansprüche aus Barkaution „bedienen“ und muss Rest auszahlen

- ⇒ Macht V von seiner Verwertungsbefugnis nach Abrechnung keinen Gebrauch, kann M seinerseits aufrechnen

- Sicherster Weg: Feststellung der bestehenden Ansprüche gegen M (ggf. aus Wohnungsrückgabe) und Ermittlung der noch zu erwartenden Ansprüche aus BKAs (ggf. mit Sicherheitsaufschlag) und anschließend Auszahlung / Freigabe des darüber hinausgehenden Guthabens
- Von Auszahlung / Freigabe kann ggf. bei Geringfügigkeit Abstand genommen werden

Rechtslage bei Verjährung der gesicherten Forderung (insb. Ersatzansprüche aus § 548 BGB)?

- a) Trotz Verjährung kann V Barkaution in Anspruch nehmen (§ 215 BGB) und im Regelfall auch ein verpfändetes Sparguthaben verwerten (§ 216 I u. II BGB)
- b) §§ 215, 216 BGB finden bei Kautionsbürgschaft dagegen keine Anwendung, V muss für Hemmung der Verjährung der gesicherten Ansprüche Sorge tragen

- Bei Eigentumswechsel tritt Erwerber in die Verpflichtung aus der Sicherheitsabrede ein, Erwerber haftet für Rückzahlung, auch wenn er Kautions nicht erhält (§ 566 a S. 1 BGB)
- Kann M die Kautions vom Erwerber nicht erlangen, so bleibt der (ursprüngliche) V weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet (§ 566 a S. 2 BGB)

6. Verspätete Rückgabe der Mietsache

- Mieter muss Mietobjekt bei Vertragsende von seinem Eigentum beräumt herausgeben
- Mietsache darf nur Spuren einer normalen, vertragsgemäßen Abnutzung aufweisen, hierunter fällt auch fehlende Beräumung

- Vermieter hat nach § 546 a I BGB Anspruch auf Nutzungsentschädigung, d.h. *„vereinbarte Miete oder . . . Miete, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.“*
- Ortsüblich – ist hier Marktmiete / Neuvermietungsmiete (BGH, 18.01.2017, VIII ZR 17/16)
- Daneben noch Schadenersatz möglich - § 546 a Abs. 2 BGB

7. Verjährung von Ersatzansprüchen

a) Verjährung von Ersatzansprüchen nach § 548 BGB

- Verjährung von Ansprüchen des Vermieters 6 Monaten nach Rückerhalt der Mietsache (nicht Beendigung MV)
- Verjährung von Ansprüchen des Mieters 6 Monate nach Beendigung MV
- Verjährungsfrist kann nicht – auch nicht symmetrisch – verlängert werden (BGH, 08.11.2017, VIII ZR 13/17)

b) Hemmung der Verjährungsfrist des § 548 BGB

- Durch Verhandeln der Vertragsparteien (§ 203 BGB), bloße Mahnung ist nicht ausreichend
- Durch Einleitung gerichtlicher Schritte – auch gerichtliches Mahnverfahren - aber Anspruch muss individualisiert bezeichnet sein, M muss erkennen können, was von ihm wofür gefordert wird!!

8. Betriebskostenabrechnung nach beendetem Mietverhältnis

- M hat (natürlich) nach beendetem Mietverhältnis Anspruch auf Abrechnung über Betriebskosten im (anteiligen) Nutzungszeitraum bis Auszug
- Abrechnungsfrist verändert sich hierdurch nicht (bei Vertragsende per 31. Januar des Jahres muss M unter Umständen bis Dezember des Folgejahres auf Abrechnung warten)

- Einbehalt wegen Betriebskostenabrechnung nur dann, wenn Nachforderungen zu erwarten sind (Orientierung vorangegangene Abrechnungen und Nutzungszeit, evtl. nur Heizperiode)
- Pauschalierung des Einbehalts im Mietvertrag hält AGB-rechtlicher Nachprüfung nicht stand und kann sich zudem nachteilig für V erweisen

II. Aktuelle Rechtsprechung

Fall 1:

Eigenbedarf

V lebt in München. Er kündigt das seit 60 Jahren in Berlin bestehende Mietverhältnis wegen Eigenbedarf. Da er gelegentlich seine in Berlin lebende Tochter besuchen und dann in der Wohnung wohnen möchte (ca. 2 Monate im Jahr). M, 87 Jahre alt, verweist auf dieses hohe Alter, die geringe Rente und die jahrzehntelange Verwurzelung in seinem Kiez.

Amts- und Landgericht weisen die Klage ab. Wie entscheidet BGH?

Lösung 1:

BGH 03. Februar 2021, VIII ZR 68/19

Allein die Bezugnahme auf das hohe Lebensalter ohne weitere Feststellungen zu den Folgen einer Beendigung des Mietverhältnisses ist grundsätzlich noch keine Härte im Sinne § 574 Abs. 1 BGB. Der Bezug auf das Lebensalter sei eine unzulässige Kategorisierung, nach § 574 BGB sei jedoch eine Interessenabwägung vorzunehmen.

Es erfolgte Aufhebung und Zurückverweisung an das LG, um weitergehende Feststellungen treffen zu können. LG hat, nachdem die notwendigen Feststellungen getroffen wurden, das klageabweisende Urteil bestätigt.

Fall 2:

Kündigung – berechtigte Interessen

V kündigt nach 20-jährigem Mietverhältnis den Vertrag mit M, da er die in der Nähe seiner Wohnung befindliche Wohnung als Unterkunft für die wechselnden Au-pair-Mädchen seiner Kinder nutzen möchte.

Kommt Kündigung überhaupt in Betracht?

Lösung 2:

Hinweisbeschluss LG Berlin, 23. März 2021, 67 S 11/21

Kündigung fällt nicht unter die in § 573 Abs. 2 BGB ausdrücklich aufgeführten Fallgruppen, aber „*berechtigtes Interesse*“ kann vorliegen. Im Rahmen der Interessenabwägung muss Gericht anderweitige Unterbringungsmöglichkeiten für Au-pair-Mädchen (auch in der Wohnung des V) prüfen.

Vorliegend zudem Härtefallprüfung nach § 574 BGB wegen der Schwierigkeit, geeigneten Ersatzwohnraum anzumieten.

Fall 3:

Betriebskostenabrechnung

V erteilt M eine Betriebskostenabrechnung. Bei der Position Heizung erscheint Gesamtfläche 3.212 m^2 ./ 104 m^2 , bei der Position Aufzug hingegen Gesamtfläche 1.004 m^2 (gewichtete Fläche) ./ 104 m^2 .

M rügt die Abrechnung als nicht nachvollziehbar. AG weist die Klage des V ab, obgleich M in der Vergangenheit gleichlautende Abrechnungen akzeptiert hat.

Lösung 3:

BGH 20. Januar 2021, XII ZR 40/20

Die Abrechnung genügt den an eine Betriebskostenabrechnung zu stellenden Anforderungen. Die Mindestangaben sind enthalten. Die unterschiedlichen Flächenangaben wurden in einem Infoblatt zur Abrechnung erläutert.

M müsse zur Prüfung der materiellen Richtigkeit der Abrechnung Nachfragen stellen oder Belegeinsicht nehmen.

Ein Anspruch auf Neuerteilung einer Abrechnung besteht nur in gravierenden Ausnahmefällen, wenn die Abrechnung in allen Einzelpositionen an einem schwerwiegenden Mangel leidet (RZ. 11).

Ergänzend zu Lösung 3 (Beweislast):

BGH, 07.02.2018, VIII ZR 189/17

- Allgemeine Interpretation: Darlegungs- und Beweislast für die Richtigkeit einer BKA liegt bei V; er muss aufzeigen, dass er die Betriebskosten richtig erfasst, zusammengestellt und verteilt hat.
- Schwerpunkt der Entscheidungsgründe betrifft allerdings umfassendes Einsichtsrechts des Mieters in alle Abrechnungsunterlagen.
- Solange V einem berechtigten Verlangen nach Belegvorlage nicht entspricht, besteht keine Zahlungspflicht des M.

Fall 4:

Mieterhöhung wg. Modernisierung

V tauscht 50 Jahre alte Doppelkassenfenster gegen Isolierglasfenster mit besserem Wärmedurchgangskoeffizienten auf. Die Modernisierungskosten von 7.900,00 € legt er vollständig auf M um, da keine Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären (§ 559 Abs. 2 BGB). M, der zuvor nie Mängel an den Fenstern gerügt hat, wendet ein, dass diese in den nächsten Jahren sicher hätten Instand gesetzt werden müssen.

Kann V die gesamten Kosten umlegen?

Lösung 4:

BGH, 17. Juni 2020, VIII ZR 81/19

Nach § 559 Abs. 2 BGB sind nicht nur unmittelbar fällige Instandhaltungsanteile von den aufgewandten Kosten abzuziehen. Vielmehr sind *„auch bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, die zwar noch (ausreichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-) genutzt worden sind...“* Abzüge vorzunehmen.

Fall 5:

Gewährleistung / Mietminderung

In die Wohnung des M dringt seit Januar 2018 fauliger Geruch aus einer Rohrleitung. Der Mangel wird wiederholt angezeigt. V bemüht sich um eine Mangelbeseitigung. In dieser Zeit zahlt M den Mietzins ungemindert und ohne Vorbehalt.

Nach Beseitigung des Mangels fordert M die Rückerstattung überzahlter Mieten, da seine Miete wegen des erheblichen Mangels gemindert war. M hatte kurz vor endgültiger Mangelbeseitigung angefragt, ob eine Mietminderung von 15% vereinbart werden kann.

Kommt eine Rückforderung trotz vorbehaltloser Zahlung in Betracht?

Lösung 5:

BGH, Beschluss 04. September 2018, VIII ZR 100/18

BGH bestätigt von Vorinstanz festgelegte Minderungsquote und lässt Rückzahlungsanspruch nicht an § 814 BGB scheitern. Der Rückforderungsausschluss setzt voraus, dass M nicht nur die Tatumstände (Sachverhalt) kennt, aus dem sich sein Minderungsrecht ableitet, sondern auch weiß, dass er nicht zur Zahlung verpflichtet ist. Nach seinem Verhalten wusste M nicht, dass die Miete bei Vorliegen eines erheblichen Mangels kraft Gesetzes gemindert ist (§ 536 BGB). Vielmehr hat er seine fehlerhafte rechtliche Vorstellung dahingehend offenbart, dass er meinte, eine Minderung komme nur mit Einverständnis des V in Betracht, deshalb wurde Rückforderungsrecht trotz vorbehaltloser Zahlung bejaht.

Fall 6:

Gewährleistung Mietminderung wg. Schimmel / Feuchtigkeit

M ist Mieter einer Wohnung in einem 1971 errichteten Gebäude. Er verweist auf erheblichen Schimmelpilzbefall und fordert Kostenvorschuss von 12.000,00 € für die Mängelbeseitigung (Innendämmung) und zugleich Feststellung einer Mietminderung von 20 %, sowie eines Zurückbehaltungsrechts.

V beruft sich auf den baualtersbedingten (vertragsgemäßen) Zustand des Mietobjekts.

Bestehen Ansprüche des M?

Lösung 6:

Grundsätzlich bleibt V beweispflichtig dafür, dass keine baulichen Mängel für den aufgetretenen Schimmelpilzbefall bestehen.

Diese strengen Anforderungen werden etwas relativiert durch zwei Urteile des BGH vom 05. Dezember 2018 (VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18).

BGH VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18

Leitsätze der Entscheidungen:

- a) Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb - bei unzureichender Lüftung und Heizung - bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht.

BGH VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18

Leitsätze der Entscheidungen:

- b) Welche Beheizung und Lüftung einer Wohnung dem Mieter zumutbar ist, kann nicht abstrakt-generell und unabhängig insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie dem Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden.

Folgerungen aus BGH 05.12.2018 (VIII ZR 271/17 und VIII ZR 67/18)

Im Streitfall somit Prüfung,

- ob Wärmebrücken in den Außenwänden vorhanden sind, welche den technischen Normen zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes entsprechen und
- ob Schimmelbildung mit zumutbarem Heiz- und Lüftungsverhalten verhindert werden kann

Fall 7:

Mieterhöhung nach Leipziger Mietspiegel

V spricht Mieterhöhungsverlangen auf Grundlage des Leipziger Mietspiegels 2018 aus. Hierbei füllt er die Tabellen 1 und 2 des Mietspiegels, aus denen sich der Mittelwert ergibt, zutreffend aus und fordert die Zustimmung zur Erhöhung der Miete auf den Mittelwert. Die Tabelle 3 (Spannenabweichung nach oben und unten) füllt V nicht aus, da er weder wohnwerterhöhende, noch wohnwertmindernde Kriterien bejaht.

M fügt die ausgefüllte Tabelle 3 seinerseits der Klageerwiderung bei und meint, das Mieterhöhungsverlangen sei wegen der im Mieterhöhungsverlangen fehlenden Tabelle 3 fehlerhaft.

Lösung 7:

AG Leipzig, Urteil 22. Juli 2021, 168 C 1143/21

Die Angabe möglicher Spannenabweichungen vom Mittelwert nach unten und oben gehört zu den Anforderungen an ein ordnungsgemäßes Mieterhöhungsverlangen. Ohne diese Angabe wird Überlegungsfrist für M nicht in Gang gesetzt.

Achtung: Urteil nicht rechtskräftig und m.E. auch nicht zutreffend, sollte aber gleichwohl vorsorglich beachtet werden.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Dr. Peter Höfler

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht



Egelstraße 4, 04103 Leipzig

Tel.: 0341 / 96 49 80 · Fax: 0341 / 96 49 84 0

E-Mail: info@hoefler-rechtsanwaelte.de

www.facebook.com/hoefler.rechtsanwaelte

www.hoefler-rechtsanwaelte.de