

IMR Immobilien- und Mietrecht

Wohnraummiete · Gewerberaummiete · Wohnungseigentum · Immobilien · Prozessuales

1/2024

19. Jahrgang · Januar 2024
Seiten 1-42

Herausgegeben von:

Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Schriftleitung:

RA Michael Mayer, Mannheim

Redaktionsbeirat:

RAin Henrike Butenberg, München

RAin Wiebke Först, Neuss

RA Dr. Michael Sommer, Augsburg

Beiträge

Wohnraummiete

Erklärungsinhalte und Vertragsschluss beim Wohnraummietvertrag und Fragestellungen zu inhaltlichen Zweckänderungen sowie Leistungsbestimmungsrecht 1
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)

Rechtsprechung

Wohnraummiete

Untermieterlaubnis: Keine hohe Anforderungen an das Vorliegen der Mieterinteressen 6
BGH, Urteil vom 27.09.2023 – VIII ZR 88/22
(RiAG a. D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen)

Übergang mietrechtlicher Ansprüche auf den Sozialleistungsträger? 7
BGH, Urteil vom 21.06.2023 – VIII ZR 303/21
(Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)

Befristung des Mietvertrags wegen Komplettumbau der Wohnung zulässig? 8
LG Berlin, Beschluss vom 24.07.2023 – 64 S 40/23
(RA Norbert Eisenschmid, Berlin)

Mietzinsstruktur kann nicht einseitig geändert werden 9
LG Berlin, Urteil vom 07.03.2023 – 63 S 218/21
(RAin und Notarin, FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Melanie Stobbe, Dinslaken)

Wann liegt (k)ein möblierter Wohnraum vor? 10
LG Berlin, Urteil vom 12.04.2023 – 66 S 273/22
(RA Ulrich A. Nastold, Bergheim)

Modernisierungsmaßnahmen sind zu dulden, auch wenn zeitweiliger Auszug droht 11
LG Berlin, Urteil vom 20.09.2022 – 65 S 55/22
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Sozialrecht, FA für Medizinrecht Maik Fodor, Friedrichshafen)

Lernresistent: LG Berlin beharrt auf Heilung auch der ordentlichen Kündigung durch Schonfristzahlung!	12
LG Berlin, Urteil vom 31.03.2023 – 66 S 149/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
Härtegründe müssen schon vor Ablauf der Kündigungsfrist vorliegen!	13
LG Berlin, Urteil vom 28.09.2023 – 67 S 101/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht Mathias Münch, Berlin)	
Kündigung muss zum Bedarf passen – und nicht umgekehrt!	14
LG Berlin, Beschluss vom 19.07.2023 – 64 S 260/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Dr. Melanie Ramm, Hamburg)	
Kündigung des Mietverhältnisses wegen Beleidigung der Hausverwalterin	15
LG München I, Beschluss vom 08.02.2023 – 14 S 7769/22 (RA Pascal Alt, München)	
Hellseherische Fähigkeiten des Vermieters gefordert	16
AG Hamburg-St. Georg, Urteil vom 12.05.2023 – 926 C 248/22 (RA Ulrich A. Nastold, Bergheim)	
Darf Vermieter Balkonkraftwerk verbieten?	17
AG Köln, Urteil vom 26.09.2023 – 222 C 150/23 (Ri Dr. Jochen Neumann, LL.M., Aachen)	
Anspruch auf Zustimmung zur Untervermietung einer Genossenschaftswohnung!	18
AG Hamburg, Urteil vom 28.06.2023 – 49 C 382/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Luzia Traut, Grafrath)	
Indexmieterhöhung ist auch bei Verstoß gegen die Mietpreisbremse zu berücksichtigen	19
AG Berlin-Mitte, Urteil vom 02.11.2022 – 123 C 77/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Christopher Sixtus, Berlin)	
Die absolute Höhe der Mietminderung ist anhand des konkreten Einzelfalls zu beziffern!	20
AG Essen, Urteil vom 20.07.2023 – 136 C 95/23 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Kai-Uwe Agatsy, Berlin)	
Härtegründe nach §§ 574, 574a BGB müssen noch am Ende der mündlichen Verhandlung vorliegen	21
AG München, Urteil vom 10.03.2023 – 461 C 1702/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Stefan Wintersohle, Hagen)	
Vermieter täuscht bei mehreren Betriebskostenabrechnungen: Fristlose Kündigung!	22
AG Köpenick, Urteil vom 10.11.2022 – 9 C 148/21 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht H.-J. Binder, Darmstadt)	
20 herumflatternde Tauben in Ein-Zimmer-Wohnung sind Kündigungsgrund!	23
AG Frankfurt/Main, Urteil vom 04.05.2023 – 33 C 429/22 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Susanne Tank, Hannover)	

Gewerberaummiete**Rückgabe des Schlüssels = Rückgabe des Mietobjekts? 24**

OLG Hamm, Urteil vom 01.09.2023 – 30 U 195/22
(RA Hinrich Drude, Lübeck-Travemünde)

Schriftformmangel eines Praxismietvertrags 25

LG Hannover, Urteil vom 10.02.2023 – 5 O 193/21
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht,
FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)

Ordentliche Kündigung eines unbefristeten Gewerberaummietvertrags nur bei grober Unbilligkeit rechtsmissbräuchlich! 26

LG Berlin, Urteil vom 09.05.2023 – 37 O 445/22
(RA Dr. Lars Kölling, Düsseldorf)

Wohnungseigentum**Faktisches Sondernutzungsrecht infolge gestatteter Baumaßnahme: Geht in Ordnung! 27**

LG München I, Urteil vom 21.12.2022 – 1 S 5647/22
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Bau- und Architektenrecht
Dr. David Greiner, Tübingen)

Verwalterbestellung: Ist einer besser als keiner? 28

LG Frankfurt/Main, Beschluss vom 22.08.2023 – 2-13 T 56/23
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Burkhard Rüscher, München)

Anfechtung der Jahresabrechnung setzt ergebnisrelevante inhaltliche Mängel voraus! 29

LG Hamburg, Urteil vom 01.03.2023 – 318 S 60/22
(RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Michael Krolla, Bingen)

Wie kann unrechtmäßige bauliche Veränderung des Verwalters rückgängig gemacht werden? 30

AG Bergisch Gladbach, Beschluss vom 19.04.2023 – 71 C 9/23
(RAin und Notarin, FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht Melanie Stobbe, Dinslaken)

Immobilien**Mitgenutzte Abstellflächen im Keller erhöhen Nutzungsentschädigung 31**

OLG Frankfurt, Urteil vom 19.09.2023 – 9 U 36/21
(RA Martin Butzmann, Düsseldorf)

Grundstücksgröße – Beschaffenheit, arglistige Täuschung und Schadensersatz? 32

LG München I, Urteil vom 24.03.2023 – 31 O 9367/22
(RA Dr. Andreas Dingler, München)

Immobilienmakler**Makler muss Käufer nicht Provisionszahlung des Verkäufers nachweisen 33**

OLG Hamm, Beschluss vom 22.02.2023 – 18 U 6/23
(RA Wolfgang Lehner, Heidelberg)

Makler haftet für Exposéfehler	34
LG Lübeck, Urteil vom 15.05.2023 – 10 O 315/21 (RA Babo von Rohr, Hamburg)	
Darlegungs- und Beweislast bei Rückzahlung des Maklerlohns gem. § 656c Abs. 1 BGB	35
LG Münster, Urteil vom 15.12.2022 – 8 O 212/22 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
Öffentliches Recht	
<hr/>	
Vermietung eines Reihenhauses als Arbeiterunterkunft auf Zeit ist Zweckentfremdung!	36
VG Ansbach, Beschluss vom 21.08.2023 – 3 S 23.1454 (RA und FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FA für Verwaltungsrecht, FA für Medizinrecht Christian Göpper, Freiburg)	
Rechtsanwälte und Notare	
<hr/>	
Versand per beA: Empfänger selbst genau prüfen oder Aufgabe delegieren!	37
BGH, Beschluss vom 10.10.2023 – VIII ZB 60/22 (VorsRiLG Dr. Frank Zscheschack, Schwalbach)	
Prozessuales	
<hr/>	
Wohnungseigentümer beleidigt Wohnungseigentümer: WEG-Sache?	38
BGH, Urteil vom 22.09.2023 – V ZR 254/22 (Prof. Dr. Arnold Lehmann-Richter, Berlin)	
Streitwert bei Ansprüchen auf Anpassung der Miete?	39
KG, Beschluss vom 06.11.2023 – 8 W 53/23 (RAin und FAin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, FAin für Familienrecht Dr. Filiz Sütcü, München)	
Formwirksam trotz „enveloping-Signatur“!	40
LG Berlin, Urteil vom 20.06.2023 – 65 S 198/22 (RiKG Dr. Oliver Elzer, Berlin)	
Streitwert eines Verfahrens auf Unterlassung der Einberufung einer Eigentümerversammlung?	41
LG Itzehoe, Beschluss vom 17.03.2023 – 11 T 8/23 (RA und FA für Bau- und Architektenrecht René Ritter, Mannheim)	
Anfechtung von Abrechnungsbeschlüssen: Wie bestimmt sich das Gesamtinteresse?	42
AG Hamburg-St. Georg, Beschluss vom 20.03.2023 – 980b C 2/23 WEG (RA und StB Dr. Marcel M. Sauren, Aachen)	

19. Jahrgang 2024 , ISSN 2190-4251

Herausgeber: Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien im Deutschen Anwaltverein

Redaktion: RA Michael Mayer (V.i.S.d.P.), Claudia Ritter
Verlage: Verlag C.H. Beck oHG, Wilhelmstr. 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 400340, 80703 München, Tel.: (089) 38189-0, Fax: (089) 38189-398. Der Verlag ist oHG. Gesellschafter sind Dr. Hans Dieter Beck und Dr. h.c. Wolfgang Beck, beide Verleger in München.

id Verlags GmbH, Heinrich-von-Stephan-Str. 3, 68161 Mannheim, Tel.: 0621/12032-0, Geschäftsführer: RA Dr. Stephan Bolz, E-Mail: stephan.bolz@ibr-online.de

Service: Redaktion: Claudia Ritter, Tel.: 0621/12032-16, E-Mail: claudia.ritter@ibr-online.de; Abonnements: Gabriele Böttger, Tel.: 0621/12032-26, E-Mail: gabriele.boettger@ibr-online.de; Seminare: Romy Grüßer, Tel.: 0621/12032-19, E-Mail: romy.gruesser@ibr-online.de; Hotline: Gabriele Böttger, Tel.: 0621/12032-26, E-Mail: gabriele.boettger@ibr-online.de;

Anzeigen und Beilagen: Verlag C.H. BECK, Anzeigenabteilung, Wilhelmstraße 9, 80801 München, Postanschrift: Postfach 40 03 40, 80703 München. Verantwortlich für den Anzeigenteil: Bertram Mehling; Media-Beratung: Tel: 089/38189687, Telefax: 089/38189589. Disposition, Herstellung Anzeigen, technische Daten: Tel: 089/38189609, Telefax: 089/38189589, E-Mail: anzeigen@beck.de

Erscheinungsweise: Jeweils zum Monatsanfang – insgesamt 12 Ausgaben pro Jahr.

Bezugspreis: Einzelheft: 10,23 EUR zzgl. MwSt. (derzeit 7%). Jahresabonnement: 121,50 EUR zzgl. MwSt. (derzeit 7%); für Abonnenten der Zeitschrift IBR und/oder des Online-Dienstes ibr-online 70,00 EUR zzgl. MwSt. (derzeit 7%). Zu Beginn eines Kalenderjahrs bzw. bei Einrichtung eines Abonnements werden Jahresrechnungen erstellt, die bei Erhalt auszugleichen sind.

Hinweis: Aufgrund eines Rahmenabkommens mit dem Deutschen Anwaltverein erhalten Mitglieder der Arbeitsgemeinschaft Mietrecht und Immobilien die Zeitschrift IMR kostenlos.

Abonnement-Kündigung: Sechs Wochen zum Jahresende beim id Verlag, Heinrich-von-Stephan-Str. 3, 68161 Mannheim, vorliegend.

Jahresinhaltsverzeichnis und Einbanddecke: Jährlich erscheint ein umfangreiches Gesamtjahresregister (Entscheidungsregister mit Fundstellen, Inhaltsverzeichnis nach Sachgebieten). Zum Jahresanfang wird eine Einbanddecke für das zurückliegende Jahr zu marktüblichen Preisen angeboten. Infos unter Tel. 0621/12032-26, Bestellung www.imr-online.de/IMR-Shop oder per Fax an 0621/28383.

Bankverbindung: Commerzbank AG Mannheim, IBAN: DE06 6708 0050 0688 7521 00, BIC: DRESDEFF670

Urheber- und Verlagsrechte: Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Das gilt auch für die veröffentlichten Leitsätze, soweit es sich nicht um amtliche Leitsätze handelt. Der Rechtsschutz gilt auch gegenüber Datenbanken und öffentlichen Einrichtungen. Kein Teil dieser Zeitschrift darf – auch

außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes – ohne schriftliche Genehmigung der Verlage in irgendeiner Form – durch Fotokopie, Mikrofilm oder anderen Verfahren – reproduziert oder in eine von Maschinen, insbesondere von Datenverarbeitungsanlagen, verwendbare Sprache übertragen werden.

Manuskripte: Beiträge sind per E-Mail an die Verlagsredaktion (claudia.ritter@ibr-online.de) zu senden. Der Verlag haftet nicht für Manuskripte, die unverlangt eingereicht werden. Mit der Annahme zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche Verlagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheberrechts. Eingeschlossen sind insbesondere auch das Recht zur Herstellung elektronischer Versionen und zur Einspeicherung in Datenbanken sowie das Recht zu deren Vervielfältigung online oder offline ohne zusätzliche Vergütung.

Satz: id Verlags GmbH

Druck: Holzmann Druck, 86825 Bad Wörishofen

Abkürzungsbeispiel für Zitate:

BGH, IMR 2024, 38

Für unaufgefordert eingesandte Beiträge wird keine Gewähr übernommen. Die Kürzung von Beiträgen aus technischen Gründen bleibt der Redaktion vorbehalten. Die mit *) gekennzeichneten Leitsätze stellen amtliche Leitsätze dar.

Ausgewählte Monats-News aus imr-online

Länder gehen gegen angespannte Wohnungsmärkte vor

Die Länder Berlin, Hamburg, Bayern, Hessen und Niedersachsen haben nach dem Beschluss des Baulandmobilisierungsgesetzes im Jahr 2021 durch Rechtsverordnungen Gebiete mit einem angespannten Wohnungsmarkt bestimmt, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das schreibt die Bundesregierung in ihrer Antwort (20/9441) auf eine Kleine Anfrage (20/9076) der Fraktion Die Linke.

Nur eine Rechtsverordnung nach § 201a des Baugesetzbuches (BauGB) haben demnach die Länder Bremen, Baden-Württemberg, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein erlassen. Alle übrigen Bundesländer hätten bisher keinen Gebrauch von der Verordnungsermächtigung nach § 201a oder § 250 des BauGB gemacht.

Die Bundesregierung arbeite zudem an einer Novellierung des Baugesetzbuches mit dem Ziel, „seine Instrumente noch effektiver und unkomplizierter anwenden zu können, Klimaschutz und -anpassung, Gemeinwohlorientierung und die Innenentwicklung zu stärken sowie zusätzliche Bauflächen zu mobilisieren und weitere Beschleunigungen der Planungs- und Genehmigungsverfahren vorzunehmen“, schreibt die Bundesregierung in ihrer Antwort. Ein entsprechender Gesetzentwurf des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen befindet sich seit dem 29.04.2022 in der Ressortabstimmung.

Ziel des Baulandmobilisierungsgesetzes war, Bauplanungsrecht insoweit anzupassen, dass Kommunen befähigt werden, ausreichend Bauland für den Bau von Wohnraum aktivieren zu können. Dem Gesetz vorangegangen war die Arbeit der Baulandkommission, die im Juli 2019 einen Bericht mit Empfehlungen vorgelegt hatte.

Neben zahlreichen anderen Maßnahmen wurden im Gesetz fünf Instrumente eingeführt, die nur in angespannten Wohnungsmärkten Anwendung finden sollten. Die Verantwortung, Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, wurde den Ländern überlassen. Die Instrumente, die nur auf angespannten

Wohnungsmärkten angewandt werden können, sind: Besonderes Vorkaufsrecht nach § 25 des Baugesetzbuches, Befreiung vom Bebauungsplan nach § 31 BauGB, Erweiterte Baugebote nach § 175 und § 176 BauGB sowie Umwandlungsvorbehalt nach § 250 BauGB.

(Quelle: Deutscher Bundestag)

Ob Nebenwohnsitz oder weniger Miete: Mieter dürfen untervermieten

Einmal mehr in einem Berliner Fall bestätigt der BGH seine mieterfreundliche Rechtsprechung in Sachen Untervermietung. Ein berechtigtes Interesse, bei dem der Vermieter die Zustimmung erteilen muss, sei so ziemlich jedes Interesse, das nicht gerade gegen geltendes Recht verstößt.

Es ist wieder einmal die 67. Zivilkammer des Landgerichts (LG) Berlin, die einen Rüffel aus Karlsruhe kassiert. Das dürfte nicht nur an der weiterhin sehr angespannten Wohnsituation in der Hauptstadt liegen. Vielmehr liegt die 67. Zivilkammer in mittlerweile jahrelanger Tradition über Kreuz mit dem für das Mietrecht zuständigen VIII. Zivilsenat beim BGH, der sich in den allermeisten Fällen als weit mieterfreundlicher erweist als die Berliner Kolleginnen und Kollegen.

So auch in diesem Fall, in dem der Mieter einer Drei-Zimmer-Wohnung in Berlin von seinem Vermieter die Zustimmung zur Untervermietung zweier Zimmer verlangt. Er hatte die Wohnung seit 2014 bewohnt, zog dann aber mit seiner inzwischen gewachsenen Familie an den Stadtrand.

Seine Berliner Wohnung behielt der Mieter bei und trug vor, von dort aus seine Arbeitsstätte in zehn Gehminuten erreichen zu können. Als Geschäftsführer einer Spedition für die Geschäfte in Asien müsse er oft auch nachts arbeiten und übernachtete dann auch in Berlin. Daher behalte er ein Zimmer der Wohnung für sich und vermietete die anderen beiden Zimmer unter. Der Vermieter willigte in die Untervermietung nur für ein Jahr ein und verweigerte eine Verlängerung. Das Amtsgericht Mitte verurteilte ihn zur Zustimmung, aber die 67. Kammer des LG Berlin hob das Urteil wie-

der auf und verneinte das berechnigte Interesse des Geschäftsführers an der Untervermietung. Der BGH aber gab nun seiner Revision statt und verwies die Sache erneut zurück ans LG.

Ob Nebenwohnsitz oder bloß weniger Miete: Im Zweifel für die Untervermietung

Das LG Berlin, so der BGH (Urteil vom 27.09.2023 – VIII ZR 88/22), sei rechtsfehlerhaft von einem zu engen Verständnis des Begriffs des berechtigten Interesses des Mieters im Sinne des § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB ausgegangen. Ein solches Interesse sei schon immer dann anzunehmen, wenn vernünftige Gründe zur Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte bestehen, es sei denn, dieses Interesse stehe nicht im Einklang mit der geltenden Rechtsordnung. Die Kostenentlastung dadurch, dass ein Untervermieter faktisch einen Teil des Mietzinses übernimmt, ist für den VIII. Zivilsenat ein klassischer Fall des berechtigten Interesses.

Auch ob die Wohnung Hauptwohnsitz oder nur eine Nebenwohnung ist, erklären die Karlsruher Richterinnen und Richter ausdrücklich für irrelevant. Wesentlich sei allein, dass der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Mit diesem Argument hatte der Senat erst vor kurzem sogar die Untervermietung einer Einzimmerwohnung für zulässig erklärt (BGH, Urteil vom 13.09.2023 – VIII ZR 109/229). Ob die Wohnung nach der Untervermietung noch den Lebensmittelpunkt des Mieters bildet, spiele ebenfalls keine Rolle. Schließlich sei er vertraglich nicht verpflichtet, seinen Hauptwohnsitz dort zu nehmen, sondern frei, die Wohnung nach seinen eigenen Vorstellungen zu nutzen, stellt der BGH erneut deutlich klar.

Auch die Idee der 67. Kammer des LG Berlins, der Gesetzgeber habe nur den Bestand eines einzigen Mietverhältnisses schützen wollen und nicht die Mieter mehrerer Objekte, verwirft der BGH eher unsanft. Zweck von § 553 Abs. 1 BGB sei es, dem Mieter die Wohnung, an der er festhalten will, zu erhalten. Der Gesetzgeber habe die Formulierung in der Vorgängernorm § 549 Abs. 2 BGB von „dringendem Interesse“ zu „berechtigtem Interesse“ geändert und damit den Anwendungsbereich zu Gunsten des Mieters erweitert. Dem Senat zufolge „gehen daher die berechtigten

Interessen des Mieters den Interessen des Vermieters grundsätzlich vor. Sie haben nur dann zurückzustehen, wenn die beabsichtigte Gebrauchsüberlassung für den Vermieter unzumutbar wäre“, wiederholt der Senat gebetsmühlenartig seine eigene, jahrzehntealte Rechtsprechung schon zur Vorgängernorm (§ 549 Abs. 2 BGB a.F.). Der Zweck des § 553 Abs. 1 BGB liegt laut den Karlsruher Richterinnen und Richtern darin, auch in heutigen Zeiten der Mobilität und Flexibilität dem Mieter seine Wohnung zu erhalten, wenn er etwa aus beruflichen Gründen einen doppelten Haushalt führen muss.

Ob die vom klagenden Mieter vorgetragene Nutzung aus beruflichen Gründen zwingend ist oder nur einen „bloßen Komfortzuwachs“ bilde, erklärt der BGH ausdrücklich für unerheblich. Der Mieter müsse deshalb entgegen der Ansicht des LG – ebenso wenig wie seine finanziellen Verhältnisse – auch nicht darlegen, dass er nicht auch in der Spedition übernachten könne.

Den angespannten Berliner Wohnungsmarkt, den die 67. Kammer als Argument für ihre wenig untermietfreundliche Rechtsauffassung anführte, lässt der BGH in diesem Kontext ebenfalls nicht gelten: Die Untermiete sei gesetzlich anerkannt und dass der Untermieter weniger Schutz genieße als ein regulärer Mieter, gesetzgeberisch gewollt. Unerwünschte Konsequenzen seien rechtspolitischer Natur, nicht aber dem klagenden Mieter entgegenzuhalten.

(Quelle: Verlag C.H. Beck)

Gemeinnütziger Mieter muss nach Ausbleiben von Spenden des Vermieters nicht räumen

Vereinbaren die Parteien eines Mietvertrages – aus steuerlichen Gründen – in einer gesonderten Vereinbarung, dass der Vermieter an den gemeinnützigen Mieter eine Spende zahlt, die dieser wiederum zur Begleichung der Mietzahlungen verwendet, gerät der Mieter im Fall des vertragswidrigen Ausbleibens der Spenden nicht in Zahlungsverzug. Das Oberlandesgericht Frankfurt am Main hat auf die Berufung der beklagten Mieterin hin

Ausgewählte Monats-News aus imr-online

das auf Zahlung und Räumung gerichtete Urteil des Landgerichts abgeändert und die Klage abgewiesen.

Die Beklagte ist eine gemeinnützige Stiftung. Sie betreibt in einem 2012 von einer GmbH angemieteten Geschäftshaus in der Frankfurter Innenstadt ein Museum. Kurz nach Abschluss des Mietvertrages vereinbarten die Vermieterin und die Stiftung in einem gesonderten Dokument, dass die Vermieterin jährlich eine Spende etwa in Höhe der vereinbarten Jahresmiete an die Stiftung zahlt. Aus den Spendengeldern wollte die Stiftung, die über kein nennenswertes Vermögen verfügt, die Miete bezahlen. 2020 wurde das Gebäude an eine Immobiliengesellschaft aus Frankfurt verkauft. Die Kaufvertragsparteien vereinbarten die Übernahme der Spendenverpflichtung durch den Käufer und neuen Vermieter der Beklagten.

Nachdem von der neuen Vermieterin keine entsprechenden Spendengelder mehr an die Beklagte überwiesen wurden, konnte die Stiftung die Miete nicht mehr bezahlen. Die neue Vermieterin kündigte wegen Zahlungsverzugs und klagte die rückständige Miete ein.

Das Landgericht hatte der Klage stattgegeben. Auf die Berufung der Stiftung hat das OLG die Klage abgewiesen. Die Stiftung sei nicht mit den Mieten in Verzug geraten. Die zwischen der ursprünglichen Vermieterin und der Beklagten getroffene Spendenvereinbarung stelle eine mietrechtliche Abrede über Höhe und Fälligkeit der Miete dar; sie stehe entgegen der landgerichtlichen Annahme nicht allein im wirtschaftlichen Zusammenhang zu dem Mietvertrag. Damit sei diese Vereinbarung auf den neuen Käufer der vermieteten Räumlichkeiten übergegangen und binde ihn („Kauf bricht nicht Miete“).

Inhaltlich handele es sich bei der Spendenvereinbarung um eine verdeckte Vereinbarung über die Miethöhe. Mit der als Spende deklarierten Zahlung sei die zunächst vereinnahmte Miete zurückgezahlt und damit die tatsächlich vereinbarte Miete um die Höhe der Spendenvereinbarung reduziert worden. Die Parteien hätten sich auf diese Weise die Gemeinnützigkeit der Beklagten zunutze gemacht, „indem der tatsächlich nicht verlangte Mietanteil über die Deklaration als Spende einer steuerlichen Privilegierung zugeführt

werden konnte“, vertieft das OLG. Durch die Zahlung der Jahresspende schuldet die Beklagte faktisch gar keine Miete.

Den Beteiligten sei es darum gegangen, durch die Vereinbarung einer bestimmten Miethöhe einerseits und der späteren Spendenvereinbarung andererseits sich besondere steuerliche Umstände, die mit der Abzugsfähigkeit von Spenden einhergehen, zunutze zu machen. Nach der Rechtsauffassung des Finanzministeriums seien Zuwendungen des Sponsors, die keine Betriebsausgaben seien, als Spenden (nach § 10b EStG) zu behandeln, wenn sie zur Förderung steuerbegünstigter Zwecke freiwillig erbracht werden, kein Entgelt für eine bestimmte Leistung sind und im tatsächlichen wirtschaftlichen Zusammenhang mit dessen Leistung stehen. Da die Beteiligten hier die Spende in einer gesonderten Vereinbarung geregelt hatten, habe vermieden werden können, dass die Abzugsfähigkeit der Spende von den zuständigen Steuerbehörden in Zweifel gezogen werden konnte.

Die Entscheidung ist nicht rechtskräftig. Mit der Nichtzulassungsbeschwerde kann die Klägerin die Zulassung der Revision beim BGH begehren.

OLG Frankfurt, Urteil vom 07.11.2023 – 2 U 115/22

(Quelle: OLG Frankfurt)

Streit um Kamera auf Nachbargrundstück

In einem Nachbarschaftsstreit sah das Amtsgericht München in dem Aufstellen einer Kamera auf dem Nachbargrundstück eine Persönlichkeitsrechtsverletzung und bestätigte mit Urteil vom 01.02.2023 eine einstweilige Verfügung, wonach der Antragsgegnerin dies untersagt wurde.

Die Parteien sind unmittelbare Nachbarn in München und stritten über eine im April 2022 auf der Terrasse der Antragsgegnerin aufgestellte Wildüberwachungskamera, die von der Terrasse der Antragstellerin aus sichtbar war. Die Antragstellerin wehrte sich hiergegen unter Verweis auf ihre Persönlichkeitsrechte und

Ausgewählte Monats-News aus imr-online

forderte die Antragsgegnerin im Juli 2022 u. a. auf, die Videoüberwachung zu beenden und künftig zu unterlassen. Die Antragsgegnerin verweigerte dies mit der Begründung, dass es sich nicht um eine Videoüberwachung, sondern um eine sogenannte Wild-Kamera handeln würde. Es ginge ausschließlich um die Kontrolle des eigenen Gartens.

Am 12.08.2022 erließ das Amtsgericht München im einstweiligen Rechtsschutz auf Antrag der Antragstellerin eine einstweilige Verfügung. Danach wurde es der Antragsgegnerin untersagt, auf ihrem Grundstück eine Überwachungskamera aufzustellen, die die Terrasse oder den Garten der Antragstellerin erfasst oder erfassen kann oder den Eindruck hiervon erweckt. Anschließend entfernte die Antragsgegnerin die Kamera.

Auf Antrag der Antragstellerin bestätigte das Amtsgericht München mit Urteil vom 01.02.2023 die einstweilige Verfügung und begründete dies wie folgt:

„Die vormals aufgestellte Kamera hat die Antragstellerin in ihrem Persönlichkeitsrecht verletzt. Dabei kommt es nicht entscheidend darauf an, ob die Kamera tatsächlich ausschließlich den Bereich der Antragsgegnerin erfasst hat oder nicht. Die Antragstellerseite verweist insoweit mit Erfolg auf die Entscheidung des BGH vom 16.03.2010 (VI ZR 176/09). Das Gericht darf eine Passage aus dieser Entscheidung zitieren:

„Nach Ansicht des erkennenden Senats kommt es insoweit auf die Umstände des Einzelfalls an. Die Befürchtung, durch vorhandene Überwachungsgeräte überwacht zu werden, ist dann gerechtfertigt, wenn sie auf Grund konkreter Umstände als nachvollziehbar und verständlich erscheint, etwa im Hinblick auf einen eskalierenden Nachbarstreit (vgl. OLG Köln, NJW 2009, 1827 = NZM 2009, 600) oder auf Grund objektiv Verdacht erregender Umstände. Liegen solche Umstände vor, kann das Persönlichkeitsrecht des (vermeintlich) Überwachten schon auf Grund der Verdachtsituation beeinträchtigt sein. Allein die hypothetische Möglichkeit einer Überwachung durch Videokameras und ähnliche Überwachungsgeräte beeinträchtigt hingegen das allgemeine Persönlichkeitsrecht derjenigen, die dadurch betroffen sein könnten, nicht. [...]“

Unter Berücksichtigung dieses Maßstabs hatte die Antragstellerin einen Anspruch auf Beseitigung der Kamera und entsprechende Unterlassung der etwaigen weiteren Installation einer vergleichbaren Kamera. Nach Ansicht der Lichtbilder ist das Gericht der Überzeugung, dass die Antragstellerin zu der Ansicht gelangen konnte, dass ihr Grundstück von der Kamera erfasst werde. Es handelte sich nicht mehr um die rein hypothetische Möglichkeit der Überwachung.

Weiterhin fehlte es auch nicht an einem Verfügungsgrund. Das Gericht schließt sich insoweit der überzeugenden Argumentation der Antragstellerseite an. Die Antragstellerin hatte sich von Anfang an gegen die Kamera zur Wehr gesetzt und die Antragsgegnerin war über diesen Umstand informiert.

Der Sachverhalt hat sich zwar mittlerweile maßgeblich verändert, da die Kamera entfernt worden ist. Weiterhin hat die Antragsgegnerin im Rahmen der mündlichen Verhandlung dargelegt, dass sie nicht die Absicht habe, eine weitere Kamera aufzustellen. Dieser Umstand alleine kann aber nicht ausreichen, die indizierte Wiederholungsgefahr aufzuheben.“

AG München, Urteil vom 01.02.2023 – 171 C 11188/22

Das Urteil ist rechtskräftig.

(Quelle: AG München)

Nur „Liebhaberei“: Keine Steuerersparnis durch Vermietung von Luxushäusern

Verluste aus der Vermietung von Luxusimmobilien können nicht ohne Weiteres mit anderen Einkünften verrechnet werden. Der BFH bestätigte seine bisherige Rechtsprechung, wonach der Steuerpflichtige nachweislich beabsichtigen muss, Einkünfte zu erzielen. Sonst liege eine steuerlich unbeachtliche „Liebhaberei“ vor.

Ein Ehepaar hatte drei Villen mit einer Wohnfläche von jeweils über 250 Quadratmeter erworben, die es unbefristet an seine volljährigen Kinder vermietete.

Ausgewählte Monats-News aus imr-online

Dadurch entstanden ihm jährliche Verluste zwischen 172.000 und 216.000 Euro, die es mit ihren übrigen Einkünften verrechnete. Das Finanzamt erkannte dies nicht an. Nach erfolgloser Klage beim Finanzgericht legte das Ehepaar Revision ein.

Der Bundesfinanzhof hat die FG-Entscheidung aufgehoben und die Sache zurückverwiesen (Urteil vom 20.06.2023 – IX R 17/21). Das FG habe die Einkünfterzielungsabsicht zu Recht, aber nicht ausreichend überprüft. Werde eine Immobilie mit einer Wohnfläche von mehr als 250 Quadratmeter vermietet, müsse der Steuerpflichtige nachweisen, dass mit der Vermietung ein finanzieller Überschuss erzielt werden soll. Könne er das nicht, weil er über einen längeren Zeitraum Verluste erwirtschaftet, sei die Vermietung eine steuerlich unbeachtliche „Liebhaberei“. Verluste seien dann nicht mit anderen positiven Einkünften verrechenbar.

Der BFH bestätigt damit seine bisherige Rechtsprechung, wonach bei der Vermietung von Luxusimmobilien nicht automatisch eine steuerbare Tätigkeit anzunehmen sei. Denn bei solchen Immobilien spiegele die Marktmiete den besonderen Wohnwert nicht angemessen wider; sie ließen sich aufgrund der mit ihnen verbundenen Kosten oftmals auch nicht kostendeckend vermieten. Daher müsse regelmäßig nachgewiesen werden, dass über einen 30-jährigen Prognosezeitraum ein positives Ergebnis erwirtschaftet werden kann.

BFH, Urteil vom 20.06.2023 – IX R 17/21

(Quelle: Verlag C.H. Beck)

Zweifel an Verfassungsmäßigkeit: Eilanträge gegen Grundstücksbewertungen erfolgreich

Das FG Rheinland-Pfalz hat die Vollziehung zweier Grundsteuerwertbescheide, die die Finanzämter nach den neuen Bewertungsregeln erlassen haben, gestoppt. Der Grund: Ernstliche Zweifel an der Rechtmäßigkeit der Bescheide und an der Verfassungsmäßigkeit der gesetzlichen Bewertungsregelungen des Bundesmodells.

Mit den Entscheidungen des Finanzgerichts Rheinland-Pfalz drangen Steuerpflichtige erstmals vor einem Finanzgericht mit ihren Einwänden gegen die Bewertung nach dem sogenannten Bundesmodell durch (Beschlüsse vom 23.11.2023 – 4 V 1295/23 und 4 V 1429/23, nicht rechtskräftig). Nach den entsprechenden Regelungen wird die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer, die die Gemeinden ab 2025 erheben werden, wesentlich durch die Feststellung des Grundsteuerwerts auf den 01.01.2022 bestimmt.

Im ersten Fall geht es um die Feststellung des Grundsteuerwerts für ein 1980 erbautes Einfamilienhaus. Das Finanzamt setzte hier den Grundsteuerwert nach dem gesetzlich normierten Mietwert pro Quadratmeter an, obwohl die Grundeigentümerin zuvor geltend gemacht hatte, dass dieser zu hoch sei: Das Haus sei seit Jahrzehnten unrenoviert und noch mit einfachverglasten Fenstern versehen. Der zweite Fall betrifft ein 1977 errichtetes Einfamilienhaus, bei dem die Grundeigentümer einen Abschlag von 30% auf den Bodenrichtwert geltend machten. Sie argumentierten, das Grundstück sei nur eingeschränkt nutzbar, weil es an einem Hang liege und nur durch einen Privatweg erschlossen sei. Die Finanzämter berücksichtigten die Einwände in beiden Fällen nicht.

Das FG zweifelt nach der in Eilverfahren gebotenen summarischen Prüfung an der einfachrechtlichen Rechtmäßigkeit der einzelnen Bescheide und der Verfassungsmäßigkeit der zugrunde liegenden Bewertungsregeln. Einfachrechtlich bezweifelt es, dass die entscheidend in die Bewertung eingeflossenen Bodenrichtwerte rechtmäßig zustande gekommen sind. Das FG stellt infrage, dass die rheinland-pfälzischen Gutachterausschüsse unabhängig sind. Nach der rheinland-pfälzischen Gutachterausschussverordnung sei die Möglichkeit einer Einflussnahme nicht ausgeschlossen. Das FG zweifelt auch daran, dass die Bodenrichtwerte aus einer ausreichenden Datengrundlage ermittelt werden. In den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse, aus denen die Richtwerte abgeleitet werden, seien erhebliche Datenlücken zu befürchten.

Zudem müsse es Steuerpflichtigen möglich sein, eine Abweichung vom typisierten Grundsteuerwert nachzuweisen. Dies leitet das FG aus einer verfassungs-

Ausgewählte Monats-News aus imr-online

konformen Auslegung des Bewertungsrechts ab. Anderenfalls könnten aufgrund der nahezu vollständig typisierten Besteuerung erhebliche Härten entstehen. Als Nachweis sei auch kein förmliches Sachverständigengutachten zu fordern.

Zweifel an der Verfassungsmäßigkeit

Der allgemeine Gleichheitssatz (Art. 3 Abs. 1 GG) begründe für das Bewertungsrecht ein Gebot der realitäts- und relationsgerechten Grundstücksbewertung, so das FG weiter, das bereits den genauen Belastungsgrund der Grundsteuer nicht eindeutig findet. Es sei daher auch unklar, wie überprüft werden könne, ob die durch das Bewertungssystem erreichten Bewertungsergebnisse „relationsgerecht“ seien, also tatsächlich bestehende Wertunterschiede angemessen abbilden können.

Ernstliche Zweifel hat das FG zudem daran, dass die Regelungen des Bewertungsgesetzes überhaupt geeignet sind, eine realitäts- und relationsgerechte Grundstücksbewertung zu erreichen. Es befürchtet aufgrund der vielen gesetzlichen Typisierungen und Pauschalierungen Wertverzerrungen für den gesamten Kernbereich der Grundsteuerwertermittlung. Zudem würden alle individuellen Umstände der konkret bewerteten Grundstücke „nahezu vollständig“ vernachlässigt. Die gewählte Regelungstechnik bewirke eine „gleichheitswidrige Nivellierung der Grundstücksbewertung“. Hochwertige Immobilien würden systematisch unterbewertet und Immobilien, die sich in weniger begehrten Lagen beziehungsweise in schlechterem baulichen Zustand befinden oder deren Ausstattungsmerkmale weniger hochwertig sind, würden überbewertet. Die Regelungen führten zudem in erheblichem Umfang zu Wertverschiebungen. Insgesamt könne nicht mehr von einer gleichheitsgerechten Bewertung ausgegangen werden.

Außerdem erkannte das FG ein gleichheitswidriges Vollzugsdefizit bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte, weil diese Werte häufig aus der Aufteilung von Gesamtkaufpreisen in einen Gebäude- und einen Bodenanteil ermittelt würden, ohne dass den Gutachterausschüssen effektive Instrumente zur Sachverhaltsermittlung sowie zur Verifikation der Angaben von Grundstückseigentümern zur Verfügung stünden.

Finanzrechtsweg umfassend eröffnet

In verfahrensrechtlicher Hinsicht stärkte das FG die gerichtlichen Rechtsschutzmöglichkeiten für Steuerpflichtige, indem es – entgegen der Auffassung des Finanzamts, das für den Rechtsschutz bezüglich der Bodenrichtwerte die Verwaltungsgerichte als zuständig ansah – von einer umfassenden Eröffnung des Finanzrechtswegs ausgeht. Dies vermeidet für Steuerpflichtige eine zweifache Rechtsverfolgung in verschiedenen Gerichtszweigen.

Das FG Rheinland-Pfalz hat insbesondere wegen der grundsätzlichen Bedeutung der Rechtsfragen die Beschwerde zum Bundesfinanzhof zugelassen. Auch beim FG Berlin-Brandenburg ist eine Klage gegen das von der Bundesregierung vorgeschlagene Modell zur Neuberechnung der Grundsteuer anhängig. Zuvor hatte der Verfassungsrechtler Gregor Kirchhoff das in elf Ländern angewandte Gesetz des Bundes in einer Studie als verfassungswidrig bewertet.

FG Rheinland-Pfalz, Beschluss vom 23.11.2023 – 4 V 1295/23

(Quelle: Verlag C.H. Beck)

Kündigung des Mietvertrages: Wie können sich Mieter dagegen wehren?

Das Wichtigste in Kürze:

1. Ordnungsgemäße Kündigung: Der Vermieter muss die gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsformalien einhalten, also insbesondere die Schriftform, die Nennung der Kündigungsgründe und die Einhaltung der Kündigungsfrist.
2. Keine soziale Härte: Mieter können sich auf eine sogenannte soziale Härte berufen und Widerspruch gegen die Kündigung einlegen, wenn ein Auszug für sie unzumutbar wäre, z. B. wegen Krankheit oder hohem Alter.
3. Gerichtliche Überprüfung: Mieter können die Rechtmäßigkeit der Kündigung vor dem zuständigen Amts-

Ausgewählte Monats-News aus imr-online

gericht auf formale und inhaltliche Fehler überprüfen lassen.

Einen Mietvertrag über eine Wohnung dürfen Vermieter nicht einfach kündigen, weil ihnen danach ist. Vielmehr ist bei einer ordentlichen Kündigung mit Kündigungsfrist immer ein berechtigtes Interesse an der Kündigung erforderlich. Im Fall einer außerordentlichen, fristlosen Kündigung muss es dafür einen wichtigen Grund geben.

Eine Kündigung kann aus mehreren Gründen unwirksam sein. Zum Beispiel kann es vorkommen, dass der genannte Kündigungsgrund in Wirklichkeit nicht besteht, weil zum Beispiel kein Eigenbedarf vorliegt. Oder ein vom Vermieter als Grund genannter Vertragsverstoß des Mieters, wie eine Verletzung der Hausordnung, wiegt nicht ausreichend schwer genug, um zu kündigen. In manchen Fällen verletzen Vermieter auch formelle Regeln. All dies kann der Mieter vor Gericht vortragen – etwa im Räumungsprozess.

Welche Formalien muss der Vermieter beachten?

- Die Kündigung muss schriftlich stattfinden. Also auf Papier und mit eigenhändiger Unterschrift. E-Mail oder WhatsApp sind nicht ausreichend.
- Gibt es mehrere Vermieter (zum Beispiel ein Ehepaar oder eine Erbengemeinschaft), müssen alle Vermieter mit unterschreiben.
- Gibt es in einer Wohnung mehrere Mieter, die im Mietvertrag genannt sind und diesen unterschrieben haben, muss sich die Kündigung auch an alle Mieter richten und deren Namen nennen.
- Die Kündigung muss den Grund klar nennen, aus dem der Vermieter kündigt.
- In der Kündigung soll der Vermieter auf die Möglichkeit eines Widerspruchs gegen diese hinweisen und Form und Frist dafür nennen.
- Vor Kündigungen wegen Verletzungen mietvertraglicher Pflichten ist in der Regel eine vorherige, erfolglos gebliebene Abmahnung des Mieters nötig. Nur in extremen Fällen kann darauf verzichtet werden.

den. Nicht notwendig ist eine Abmahnung bei einer fristlosen Kündigung wegen Mietrückständen.

Wie funktioniert der Widerspruch gegen eine Kündigung?

Nach § 574 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) haben Mieter das Recht, einer Kündigung zu widersprechen. Dies gilt allerdings nur in einem Härtefall. Man spricht hier auch von der sogenannten Sozialklausel.

Ein Mieter darf der Kündigung widersprechen, wenn das Ende des Mietverhältnisses für ihn selbst, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die nicht mehr gerechtfertigt ist – auch dann nicht, wenn man die berechtigten Interessen des Vermieters berücksichtigt. Eine außerordentliche, meist fristlose Kündigung schließt einen solchen Widerspruch aus.

In einem Härtefall kann der Mieter also der Kündigung des Mietverhältnisses widersprechen und dessen Fortsetzung fordern. Die Fortsetzung muss dann in einer Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter festgehalten werden. Wenn der Vermieter dies ablehnt, kann ein Gerichtsurteil die Vereinbarung ersetzen.

Wie sind Form und Frist des Widerspruchs?

Mieter müssen ihren Widerspruch schriftlich erklären (Papier mit eigenhändiger Unterschrift) und ihn auch begründen. Sie müssen den Widerspruch bis spätestens zwei Monate vor Mietvertragsende erklärt haben. Wenn der Vermieter den Mieter nicht rechtzeitig auf Form und Frist des Widerspruchs hingewiesen hat, darf der Mieter aber auch noch im ersten Gerichtstermin des Räumungsrechtsstreits der Kündigung widersprechen.

Wann liegt ein Härtefall vor?

Vor Gericht wird in jedem konkreten Einzelfall entschieden, ob tatsächlich ein Härtefall vorliegt. Dabei wiegt das Gericht die Interessen beider Seiten gegeneinander ab. Die Interessen der Mieterseite müssen schwerer wiegen, um erfolgreich einen Härtefall geltend zu machen. Würden zum Beispiel durch einen Umzug gesundheitliche Gefahren bestehen, ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass ein Härtefall anerkannt wird.

Ausgewählte Monats-News aus imr-online

Beispiele für mögliche Härtefälle sind:

- Verwurzelung in einem bestimmten Haus oder einer bestimmten Wohngegend, ggf. im Zusammenhang mit höherem Alter, langer Mietdauer,
- hohes Alter (aber nicht allein, sondern nur im Zusammenhang mit weiteren Gründen, wie etwa Krankheit, Gebrechlichkeit, Pflegebedürftigkeit),
- schwere Krankheit, mögliche Gesundheitsschäden durch Umzug,
- Suizidgefahr,
- Schwangerschaft,
- bevorstehende wichtige Prüfungen oder Examen,
- Kündigung würde Doppelumzug bedeuten, da Mieter demnächst sowieso wieder ausziehen muss (etwa wegen Hauskauf),
- kürzliche hohe Investitionen des Mieters in die Wohnung, die noch nicht abgewohnt sind (zum Beispiel neue Heizung, neue Küche).

Das Gesetz nennt als Beispiel für einen Härtefall ausdrücklich Schwierigkeiten beim Finden einer Ersatzwohnung zu zumutbaren Bedingungen. Dies ist in Großstädten durchaus keine ungewöhnliche Situation.

Häufig wird durch die Gerichte auch in einem Härtefall nur eine befristete Verlängerung des Mietverhältnisses gewährt. Dies hängt vom jeweiligen Härtefall ab. Besteht dieser zum Beispiel in einer Schwangerschaft oder in nötigen Prüfungsvorbereitungen, lässt sich sehr genau der Zeitpunkt feststellen, zu dem ein Umzug wieder möglich ist. Falls dies nicht der Fall ist, kann das Gericht auch anordnen, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird (§ 574a BGB).

Beispiele für Härtegründe im Einzelnen

- Hohes Alter: Hohes Alter allein ist noch kein Härtefall. Es müssen weitere Gründe dazukommen, etwa eine Erkrankung oder Pflegebedürftigkeit

oder eine besondere Verwurzelung in der Umgebung bei besonders langer Mietdauer. Der Vermieter kann den Mieter nicht einfach darauf verwiesen, dass er ja ins Pflegeheim ziehen kann. 2017 bestätigte das Amtsgericht Pforzheim einen Härtefall bei einem 1937 geborenen Mieter, der an Bluthochdruck und einem Herzklappenfehler litt. Für ihn sei ein Umzug gesundheitlich zu gefährlich (Urteil vom 19.6.2017, Az. 6 C 71/17).

- Erkrankung: Physisch oder auch psychisch. Eine Erkrankung kann den Mieter an der Wohnungssuche hindern oder neue Vermieter abschrecken. Es gibt auch Fälle, in denen Mieter körperlich oder psychisch „räumungsunfähig“ sind. Dies muss natürlich durch ärztliche Nachweise belegbar sein. Dabei spielt auch eine Rolle, ob die Krankheit behandelbar ist und, ob der Mieter zu einer Behandlung bereit ist. Wer sich weigert, eine behandlungsfähige Erkrankung medizinisch behandeln zu lassen, hat schlechtere Chancen auf eine Verlängerung des Mietverhältnisses. Beispiel: Das Landgericht Aachen hatte die Interessen eines autistischen Kindes auf der Mieterseite und der gehbehinderten Vermieter gegeneinander abzuwägen. Dabei ging es um die Eigenbedarfskündigung eines Einfamilienhauses. Das Gericht gab dem Kind den Vorzug. Dieses könne sich nur schwer an eine neue Umwelt gewöhnen, während die Vermieter nur eine Erdgeschosswohnung zu mieten brauchten und dafür die Mieteinnahmen aus dem Einfamilienhaus verwenden könnten (Urteil vom 28.9.2005, Az. 7 S 66/05).
- Kein Ersatzwohnraum: Hier liegt der Härtefall darin, dass der Mieter nach der Kündigung keinen angemessenen Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen finden kann, obwohl er alles ihm Zumutbare dafür getan hat. Dies muss jedoch nachweisbar sein.

Welche Möglichkeiten bietet die Schonfrist?

Wenn einem Mieter wegen Mietrückständen gekündigt wurde, kann er die Kündigung durch rechtzeitige Zahlung seiner Schulden unwirksam machen. Dies gilt, wenn ihm wegen Mietrückständen außerordentlich und

Ausgewählte Monats-News aus imr-online

fristlos gekündigt wird. Bei einer ordentlichen, befristeten Kündigung besteht diese Möglichkeit dagegen nicht. Mieter haben ab Zustellung der Räumungsklage zwei Monate Zeit, um doch noch zu zahlen.

Alternativ können sie auch die Aufrechnung erklären, also der Geldforderung des Vermieters eine eigene Geldforderung entgegensetzen. Dies wäre beispielsweise möglich, wenn Mieter zum Beispiel Handwerkerarbeiten bezahlt haben, die eigentlich der Vermieter hätte zahlen müssen, oder wenn noch ein Betriebskostengut haben besteht. Die Aufrechnung muss unverzüglich nach der Kündigung erklärt werden.

Wann ist eine Anfechtung der Kündigungsgründe möglich?

Mieter können auch im Räumungsprozess die Kündigungsgründe des Vermieters angreifen. Zum Beispiel: Für eine Eigenbedarfskündigung muss der Vermieter genau angeben, warum und für wen er die Wohnung benötigt. Es reicht nicht, den Gesetzestext zu kopieren oder „für eigene Zwecke“ zu schreiben. Eine solche Kündigung ist unwirksam (LG Berlin, Urteil vom 15.11.2016, Az. 67 S 247/16).

Praxistipp zum Vorgehen gegen eine Kündigung durch den Vermieter

Wenn alle Stricke reißen, kann der Mieter noch in der mündlichen Verhandlung des Räumungsrechtsstreits vor Gericht eine Räumungsfrist beantragen. Dieser Antrag muss nicht begründet werden; er lässt sich jedoch mit einem Härtefall oder Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche untermauern. Die höchstmögliche Räumungsfrist bei besonderen Umständen beträgt ein Jahr. Bei einer rechtlich zweifelhaften Kündigung ist es wichtig, sich frühzeitig beraten zu lassen – vorzugsweise durch einen Fachanwalt für Mietrecht.

(Quelle: Anwalt-Suchservice)

Einigung bei EU-Gebäuderichtlinie: Ein großer Schritt in die richtige Richtung – auf eine bezahlbare weitere Umsetzung kommt es an

Die Europäische Kommission, das Parlament und der Rat haben einen Kompromiss in den Verhandlungen über die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) gefunden. Statt Mindestenergieeffizienzstandards, die zu einer gebäudespezifischen Sanierungspflicht geführt hätten, sind nun verpflichtende Primärenergieeinsparungen für die Mitgliedstaaten über deren gesamten Gebäudebestand vorgesehen. Das ist ein guter Weg.

Richtig ist auch, dass sogenannte Nullemissionsgebäude keinerlei Emissionen aus fossiler Energie aufweisen dürfen. Allerdings drohen noch immer hohe Vorgaben für die Effizienz der Nullemissionsgebäude, die eine notwendige Sanierung auf dem Weg zur Erreichung der Klimaziele extrem teuer machen würden. Bezahlbarer und sozialer Wohnraum in Deutschland würde so massiv verteuert oder die Renovierung verhindert werden.

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW:

„Die CO₂-Emissionen im Gebäudebereich müssen reduziert werden, das ist unstrittig. Entscheidend ist aber, dass die Vermeidung von Treibhausgasen auf bezahlbare und sozial verträgliche Weise für Mieter und Vermieter umgesetzt wird. Mit ihrer Einigung bei der Gebäuderichtlinie geht die EU jetzt einen großen Schritt in die richtige Richtung.“

Es ist ein sehr positives Signal, dass die EU die ursprünglich vorgesehenen Mindestenergieeffizienzstandards relativiert und damit umsetzbarer macht.

Statt eines verengten Blicks auf die Sanierung von Einzelgebäuden, was zu hohen Kosten führt, sollen Quartiersansätze ermöglicht werden. Dafür haben wir uns als GdW stark gemacht. Denn das Ziel der Klimaneutralität kann auf bezahlbarere Weise erreicht werden, wenn Gebäude mit klimafreundlicherer Energie

Ausgewählte Monats-News aus imr-online

versorgt und ganze Wohnquartiere mit den jeweils sinnvollsten und möglichst kostengünstigsten Maßnahmen energetisch auf Vordermann gebracht werden können.

Sollte die Kommission allerdings an ihrer Definition von Nullemissionsgebäuden mit einem hohen Effizienzstandard wie EH 55 festhalten statt den Einsatz erneuerbarer Energie mit 'Niedertemperaturfähigkeit' zu ermöglichen, dann verursacht das massive Mehrkosten im zweistelligen Milliardenbereich pro Jahr – allein für die sozial orientierten Wohnungsunternehmen im GdW. Das wäre sozialer Zündstoff, da es entweder deutliche Mieterhöhungen verursacht oder die Sanierungen aufgrund von Nichtfinanzierbarkeit ausbleiben werden. Aus Sicht der Mieter, Wohnungseigentümer und Vermieter wäre das sozialpolitisch und gesellschaftlich nicht verkraftbar. Im Vorfeld der Europawahlen 2024 gleicht das einem Spiel mit dem Feuer."

(Quelle: GdW)

Ab 1. Januar müssen Wärmepumpen & Co. aus dem Netz steuerbar sein

Die Bundesnetzagentur hat festgelegt, dass steuerbare Verbrauchseinrichtungen (SteuVE) wie Wallboxen, Wärmepumpen oder auch Speicher künftig aus dem Netz steuerbar sein müssen und dass deren Leistung reduziert werden kann. Das hat Folgen für e-handwerkliche Betriebe und deren Kunden als Betreiber solcher SteuVE. Ein Erfolg des ZVEH: Vertragsstrafen wurden gestrichen. In Planung ist zudem ein gemeinsamer Leitfadens von ZVEH und BDEW.

Mit dem Hochlauf von Wärmepumpen und Elektrofahrzeugen sowie einer steigenden Zahl von Batteriespeichern steigt auch die Belastung der Verteilernetze. Um eine Überlastung zu vermeiden, haben Netzbetreiber schon jetzt die Möglichkeit, die Leistung von Ladestationen, Wärmepumpen oder Batteriespeichern zu drosseln. Die Steuerung erfolgt dabei analog, so zum Beispiel über Zeitschaltuhr oder Rundsteuerempfänger. In Wohngebäuden erfolgt die Steuerung der Anlagen aktuell jedoch meist auf freiwilliger Basis. Die Anlagenbetreiber erhalten im Gegenzug ein reduziertes Netzentgelt.

Netzorientiertes Steuern löst präventives Steuern ab

Das wird sich nun ändern, denn mit dem „Festlegungsverfahren zur Integration von steuerbaren Verbrauchseinrichtungen und steuerbaren Netzanschlüssen nach § 14a Energiewirtschaftsgesetz“ hat die Bundesnetzagentur (BNetzA) am 27.11.2023 festgelegt, dass ab dem 01.01.2024 installierte steuerbare Verbrauchseinrichtungen (SteuVE) aus dem Netz heraus steuerbar sein müssen. Dies gilt für alle Wärmepumpen, nicht öffentliche Wallboxen, Klimageräte oder auch Batteriespeicher, die eine Bezugsleistung von mehr als 4,2 kW aufweisen. Das bis heute zumeist rein präventiv durchgeführte Steuern wird damit nach und nach durch ein „netzorientiertes Steuern“ abgelöst. Die Steuerung erfolgt über ein Smart Meter Gateway.

ZVEH erreichte Änderungen im Interesse von Betrieben und Kunden

Der Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerke (ZVEH) hatte sich intensiv in die beiden Konsultationsrunden zum „Festlegungsverfahren zur Integration von steuerbaren Verbrauchseinrichtungen und steuerbaren Netzanschlüssen nach § 14a Energiewirtschaftsgesetz“ eingebracht. So konnte er im Sinne von Kunden und e-handwerklichen Betrieben erreichen, dass empfindliche Vertragsstrafen, die dem Betreiber der SteuVE im Falle einer nicht funktionierenden Steuerbarkeit seiner Anlage ursprünglich auferlegt werden sollten, aus dem Text gestrichen wurden.

Darüber hinaus weist die BNetzA auf Drängen des ZVEH nun ausdrücklich darauf hin, dass der Netzbetreiber den Anschluss einer SteuVE ab 01.01.2024 grundsätzlich nicht mehr mit dem Argument einer dadurch drohenden Netzüberlastung ablehnen kann. Dies gilt also auch dann, wenn das „netzorientierte Steuern“ noch gar nicht durchgeführt wird.

Ausgewählte Monats-News aus imr-online

Vorteile eines Energiemanagementsystems

Beim „netzorientierten Steuern“ wird die Anlage nicht vollständig heruntergeregelt, sondern lediglich „gedimmt“, sodass ein Mindestnetzbezug von 4,2 kW gewährleistet bleibt. Der Betreiber hat dabei die Wahl, ob er dem Netzbetreiber den Zugriff auf die Verbrauchseinrichtungen überlässt oder ein Energiemanagementsystem einsetzt, das dann die Steuerung aller Verbrauchseinrichtungen im Haus übernimmt. Letzteres hat den Vorteil, dass die Energie entsprechend den individuellen Wünschen des Betreibers auf die Verbrauchseinrichtungen verteilt werden kann. Auch sind eigenerzeugter sowie aus einem Batteriespeicher entnommener Strom nicht von der Steuerung betroffen und können zum Beispiel zusätzlich für den Betrieb einer Wärmepumpe genutzt werden. Der ZVEH hatte sich stets dafür eingesetzt, dass die Netzbetreiber nur bis zum Netzübergangspunkt Zugriff haben, so dass Kunden die Energieflüsse im Haus individuell, entsprechend ihren Anforderungen, steuern können.

Während die Netzbetreiber bis Ende 2028 Zeit haben, das „netzorientierte Steuern“ umzusetzen, hat die Entscheidung der BNetzA für e-handwerkliche Betriebe und deren Kunden unmittelbare Auswirkungen. So müssen die Betreiber einer ab dem 1. Januar 2024 installierten SteuVE kundenseitig die notwendigen Voraussetzungen für das „netzorientierte Steuern“ schaffen, indem sie zum Beispiel die Installation eines Smart Meters sowie die sonstige für ein „netzorientiertes Steuern“ benötigte Technik beim Messstellenbetreiber als kostenpflichtige Zusatzleistung in Auftrag

geben. Als Gegenleistung erhalten die Betreiber der SteuVE eine Kompensation in Form reduzierter Netzentgelte. Hier kann zwischen verschiedenen Modellen gewählt werden. Anders als bisher ist dafür künftig kein separater Zähler pro SteuVE mehr nötig, denn es sind auch pauschale Kompensationen möglich.

Viele Fragen zur Ausgestaltung

Was sinnvoll und notwendig ist, muss dann im Einzelfall entschieden werden. So kann es sein, dass bereits in der Vergangenheit SteuVE installiert wurden. Diese können in das System des „netzorientierten Steuern“ wechseln und somit von einem Rabatt bei den Netzentgelten profitieren. Fraglich ist allerdings, inwieweit bereits bestehende Energiemanagementsysteme eingebunden werden können. Für e-handwerkliche Betriebe gilt daher: Es ist in jedem Fall ratsam, das Vorgehen frühzeitig mit dem zuständigen Netzbetreiber/Messstellenbetreiber abzustimmen. Denn im Zuge des allgemeinen Smart-Meter-Rollouts werden ab 2025 ohnehin alle Messstellen mit einem Jahresverbrauch von mindestens 6.000 kWh sowie alle Betreiber einer Photovoltaik-Anlage ab 7 kWp sukzessive mit Smart Metern ausgestattet.

Um Fragen zu den Regelungen rund um das „netzorientierte Steuern“ zu beantworten, wird der ZVEH in naher Zukunft zusammen mit dem BDEW einen Leitfaden entwickeln.

(Quelle: Zentralverband der Deutschen Elektro- und Informationstechnischen Handwerker)

Erklärungsinhalte und Vertragsschluss beim Wohnraummietvertrag sowie Fragestellungen zu inhaltlichen Zweckänderungen und Leistungsbestimmungsrecht

von RA Kai-Uwe Agatsy, Berlin

A. Einleitung

Im Rahmen eines Wohnraummietvertrags wird die Mietsache zum reinen Wohnzweck überlassen.¹ Wechselseitige Verpflichtungen, u. a. die Erhaltungspflichten und Mängelrechte, regeln die §§ 535 ff. BGB. Der Begriff des reinen Wohnzwecks wurde in zahlreichen Entscheidungen der Rechtsprechung und in der Literatur ausgeprägt.² Dasselbe gilt für die Frage, in welchem Umfang wechselseitige vertragliche Ansprüche bestehen. Die Existenz vertraglicher Regelungen bedeutet jedoch nicht, dass auch stets die subjektiven Parteivorstellungen übereinstimmen.³ Demzufolge stellt sich die Frage, ob Leistungsinhalte u. a. bezüglich Zweck und Nutzungsumfang für die Vertragsparteien disponibel und daher variabel sind bzw. ob es möglich ist, bislang existente Vertragsinhalte (einseitig) zu ändern.⁴ In der Praxis stellt sich dies z. B. bei der Untervermietung, der Aufnahme von Bedarfspersonen und bei baulichen Veränderungen.⁵ Einseitige konkludente Vertragsänderungen führen nicht in jedem Fall dazu, dass ursprüngliche Vereinbarungen als wirksam abgeändert zu bewerten sind.⁶

B. Praktische Problemschwerpunkte

I. Vertragliche Grundlagen und gewollte Willenserklärungen

1. Vertragsschluss als „statisches“ Moment des Parteiwillens?

Die Grundlage für die wechselseitigen Leistungspflichten im Mietvertrag gem. §§ 535 ff. BGB wird im Regelfall mit Mietvertragsabschluss begründet.⁷ Ein Wohnraummietvertrag wird entweder als Formularvertrag mit vorgefertigten Inhalten vorgelegt oder ist in einzelnen Punkten ausgehandelt. Zukünftig und in Zeiten von KI ist davon auszugehen, dass es Anbieter von Formularverträgen gibt, die auch eine individuelle Programmierung der Vertragsformulare anbieten.⁸ Zu beachten ist jedoch, dass Nebenabreden oder „sonstige Abreden“⁹

nicht ohne Weiteres Vertragsinhalt werden.¹⁰ Auch beim Dauerschuldverhältnis Wohnraummietvertrag stehen die vertraglichen Pflichten von Leistung und Gegenleistung dauerhaft im **Synallagma** gem. §§ 320 ff. BGB. Leistung und Gegenleistung sind voneinander abhängig.¹¹ Letztendlich steht der Inhalt der Willenserklärungen auch bei der Auslegung des Vertragsinhalts im Mittelpunkt. Die essentialia negotii prägen den Vertragsinhalt und die mögliche einvernehmliche Abweichung vom Vertrag. Auch bei einem Wohnraummietvertrag handelt es sich um Willenserklärungen, die im Zweifelsfall gem. §§ 133, 157 BGB der Auslegung unterliegen.¹² Zweifel bei der Ausformulierung vorformulierter Vertragsklauseln trägt in der Regel der Verwender.¹³ Eine einseitige Mietänderungsklausel ist unwirksam, wenn sich der Vermieter vorbehalten darf, die Miethöhe jederzeit und nach billigem Ermessen auf die ortsübliche Vergleichsmiete anzupassen.¹⁴

¹ Zum Begriff „Wohnzweck“ vgl. BGH, IMR 2020, 19 (Börstinghaus); Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, § 535 Rz. 17 ff.

² Zum Umfang der zulässigen freiberuflichen Nutzung (Existenzgründung) vgl. Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl., § 535 Rz. 631 ff.; BGH, IMR 2011, 137 (Pfattheicher).

³ Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl., § 535 Rz. 92.

⁴ Einseitige Vertragsänderungsrechte sind nur im begrenzten Umfang zulässig, vgl. Lehmann-Richter, PiG 112 (2023), S. 1 ff.; zur Vertragsänderung durch konkludentes Verhalten Artz, NZM 2005, 367 ff.

⁵ Caspers, PiG 112 (2023), S. 79, 82 f.

⁶ Zum Auswechseln von Mietern einer WG vgl. BGH, IMR 2022, 302 (Traut) = ZMR 2022, 629; Drasdo, in: NJW-Spezial 2022, 449; Häublein, in: PiG 112 (2023), S. 135, 136.

⁷ Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, § 535 Rz. 32.

⁸ Zum „programmierten“ Mietvertrag Lindner, NZM 2021, 665, 668 f.

⁹ „Sonstige Abreden“ sind keine Hintertür zur Vereinbarung rechtsverbindlicher Vertragspflichten, vgl. Feldhusen/Niebling-Agatsy/Flintrop AGB-Kommentar, Mietrecht, Rz. 1492 ff.

¹⁰ Carsten Brückner, Der Wohnraumvermieter, 1. Aufl., Kap. 2.4, S. 7 ff.

¹¹ MüKoBGB/Emmerich, 9. Aufl., § 320 Rz. 36.

¹² Schmidt-Futterer/Lehmann-Richter, 16. Aufl., § 535 Rz. 368 f.

¹³ Artz, in: Artz/Börstinghaus, AGB-Wohnraummiete, Teil I Rz. 75 ff.; Feldhusen/Niebling, AGB-Kommentar-Agatsy/Flintrop, 4. Aufl., Mietrecht, Rz. 1484 ff.

¹⁴ MüKoBGB/Artz, 9. Aufl., § 557 Rz. 31.

Beispiel:

Die Mietvertragsparteien legen unter Punkt „§ 4 Mietpreis“ einseitig die zulässige Höchstmiete fest. Die Klausel lautet: „Die geschuldete Nettokaltmiete entspricht der höchstzulässigen Vormiete. Deren Anpassung unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen.“¹⁵ Die aktuelle Nettokaltmiete beträgt 1.250 Euro und liegt 15% über der zulässigen ortsüblichen Vergleichsmiete.¹⁶

Eine derartige Vertragsregelung ist meines Erachtens unwirksam. Dafür spricht, dass sich ein Vermieter nicht vorbehalten darf, die Höhe der höchstzulässigen Nettokaltmiete aufgrund einer einseitigen deklaratorischen Vertragsregelung zu definieren. Die Vorschriften der §§ 556d ff. BGB sind vor allem im Gültigkeitsbereich der Mietpreisbegrenzungsverordnungen¹⁷ **zwingendes Recht** und können **nicht abbedungen** werden, so dass die Preisgestaltung der Nettokaltmiete unbegrenzt wäre.¹⁸ Die Erhöhungsmöglichkeiten liegen im gesetzlichen Rahmen des § 558 Abs. 3 BGB in drei Jahren bei 15% oder bei Nichtbestehen eines Mietspiegels bei 20% der Nettokaltmiete. Ein einseitig vertraglicher Ausschluss der Kappungsgrenze nebst erweiterter Erhöhungsmöglichkeit, mithin in einer unbegrenzten Weise und somit über die gesetzlichen Grenzen hinaus, sind jedoch ausgeschlossen.¹⁹

2. Einseitige Inhaltsbestimmungen und Zweckänderungen

Im laufenden Vertragsverhältnis über Wohnraum stellt sich die Frage, ob Mieter oder Vermieter einseitig zu

Inhalts- und Zweckänderungen berechtigt sind oder ob vereinbarte Änderungsvorbehalte (Variante 1) oder Änderungen kraft ergänzender Vertragsauslegung gem. §§ 133, 157 BGB (Variante 2) denkbar sind.²⁰ Vertragsanpassungen führen in der Regel nicht zu einer vollumfänglichen Inhaltsänderung des Wohnraummietvertrags. Grundsätzlich steht der Regelungszweck der §§ 535 ff. BGB dem Leistungsbestimmungsrecht des § 315 Abs. 1 BGB nicht entgegen.²¹ Nach der Vorschrift des § 315 Abs. 1 BGB kann eine Vertragspartei Leistungsbestimmungen im Vertrag vornehmen, wenn diese nicht einem allgemein bestehenden Erfüllungs- oder Gesamtinteresse und somit dem Grundsatz billigen Ermessens widerspricht.²² Die Ausübung des Leistungsänderungsrechts muss jedoch nachvollziehbar sein. **Ohne berechtigtes Interesse** ist demzufolge eine **Anpassung der Vertragsinhalte nicht statthaft**. Andernfalls würde ein möglicherweise „hinkendes“ Vertragsinteresse einer Partei dazu führen, dass die Vertrags- und Geschäftsgrundlage jederzeit geändert werden könnte.²³ Diese setzen voraus, dass wesentliche Bestandteile des Mietvertrags und dementsprechend auch Leistungsabreden abgeändert werden. Allerdings können weder Vermieter noch Mieter den Zweck des Wohnraummietvertrags einseitig ohne berechtigtes rechtliches Interesse dauerhaft abändern.²⁴

Beispiel:

Der Mieter (M) passt seinen Nutzungszweck an. Er nutzt einen Teil der Wohnung zur Untervermietung an zwei freiberuflich tätige Personen, die gelegentlich Kundenbesuch empfangen.²⁵

Einen vertragsimmanenten Anspruch auf eine Erweiterung der Nutzungsmöglichkeiten besteht nicht.²⁶ Jede Vertragspartei ist dazu angehalten, die gesetzlichen Ansprüche geltend zu machen. Andernfalls würde dies dazu führen, dass jede Vertragspartei den Vertragsinhalt einseitig ändern darf.

3. Vertragliche Änderungsvorbehalte im Verhältnis zum Leistungsbestimmungsrecht

Im Wohnraummietvertrag setzen Änderungen des laufenden oder in Vollzug gesetzten Mietvertrags wirksame und vor allem inhaltlich nachvollziehbare Regelungen voraus, die eine Einigkeit der am Vertrag beteiligten Parteien erfordern. Möglicherweise kann ein Rückgriff auf den Rechtsgedanken der im Bauvertragsrecht geregelten Anordnungsrechte weiterhelfen.²⁷

Im privaten Bauvertragsrecht sind Anordnungsrechte des Bestellers anerkannt. Der Besteller hat seine An-

¹⁵ Derartige Regelungen verstoßen meines Erachtens gegen § 307 Abs. 1 BGB, denn hier wird ein Änderungsrecht ohne Berücksichtigung der gesetzlichen Voraussetzungen eingeräumt.

¹⁶ Zur Kappungsgrenze Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, § 558 Rz. 67.

¹⁷ Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, § 556d Rz. 26.

¹⁸ Eine Umgehung der Vorschriften der Mietpreisbremse durch eine individuelle Klausel bei der Regelung über den „Mietpreis“ ist meines Erachtens unwirksam.

¹⁹ Zur Zulässigkeit und zum Umfang vertraglicher Vereinbarungen vgl. Fleindl, PiG 109 (2019), S. 49, 53.

²⁰ Zu Änderungsvorbehalten beim Nutzungsumfang instruktiv Hinz, NZM 2019, 649, 656.

²¹ BGH, IMR 2006, 1006 – nur online (Schmid) = NJW 2006, 2185; NJW 2005, 1776, 1778.

²² BeckOK BGB/Gehrlein, § 315 Rz. 11 ff.

²³ MüKoBGB/Finkenauer, 9. Aufl., § 313 Rz. 89 ff.

²⁴ BGH, IMR 2021, 182 (Eisenschmid); Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, § 535 Rz. 19.

²⁵ vgl. Lehr, in: Hannemann/Wiegner, Münchner Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl., § 54 Rz. 19.

²⁶ BeckOGK/Martens, § 314 Rz. 91.

²⁷ BeckOKVOB/B, Kandel, § 2 Abs. 5 Rz. 25.

ordnungsrechte beim VOB-Vertrag aus § 2 Abs. 5 und § 2 Abs. 6 VOB/B. Im BGB-Bauvertrag hat der Besteller ebenfalls das Recht zur Anordnung gem. § 650b Abs. 1 BGB²⁸, so dass die Konsequenz die Vereinbarung über die Mehrkosten ist. Für die daraufhin folgende Einigung sieht § 650b Abs. 2 BGB eine Frist von 30 Tagen vor, in denen sich die Parteien über die vertraglichen Änderungen geeinigt haben müssen.

Ein vergleichbares gesetzliches Anordnungsrecht der forderungsberechtigten Vertragspartei (Mieter) und eine gesetzliche Frist zur Einigung über den neuen Vertragsinhalt ist den §§ 535 ff. BGB jedoch fremd. Die Vertragsänderung durch den Vermieter kann z. B. bei der Erhöhung der ortsüblich zulässigen Nettokaltmiete gem. §§ 558 ff. BGB oder einer Modernisierungsmaßnahme erfolgen. Diesbezüglich sind die §§ 558 ff. BGB **lex specialis**²⁹. Der Rechtsgedanke einer einseitigen Anordnung zur Vertragsänderung lässt sich aus § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB i.V.m. § 315 Abs. 1 BGB nicht ableiten.

Beispiel:

In einem laufenden Wohnraummietvertrag über eine Dachgeschosswohnung mit Ausblick in die Berge eröffnet M, dass er Energie einsparen wolle. M fordert vom Vermieter (V), auf dessen Kosten eine Wärmepumpe mit kombinierter Photovoltaikanlage im Bereich des Südgiebels zu installieren. Alternativ fordert M einen Umbau des Badezimmers mit zwei Waschbecken und einer Dusche. M begründet dies damit, dass er einen Anspruch habe, die Mietsache rechtskonform anzupassen.³⁰

Generelle Änderungen des Leistungsgegenstands in Form der Mietsache sind auszuschließen. Auch wenn der Mieter einen gesetzlichen Anspruch, hier aus § 554 Abs. 1 BGB, herleiten kann, muss der Umfang geforderter Leistungsänderungen **maßvoll** sein. Es wäre „treuwidrig“, mit dem Vollzug des Mietvertrags als Dauerschuldverhältnis einen unbegrenzten Anpassungsanspruch zu erkennen.³¹ Es darf kein krasse Missverhältnis entstehen zwischen dem Reparaturaufwand einerseits und dem Nutzen der Reparatur für den Mieter sowie dem Wert des Mietobjekts und den aus ihm zu ziehenden Einnahmen andererseits. Ist eine Vertragsanpassung unzumutbar, ist neben den Vorschriften der Unmöglichkeit gem. § 326 Abs. 1 BGB über die Vorschrift des § 242 BGB ein Korrektiv anzunehmen.³² Ein Leistungsbestimmungsrecht zur Vorgabe von Vertragsabschlüssen des Vermieters mit Dritten scheidet meines Erachtens aus. Bestehen Ansprüche des Mieters, hat der Vermieter ein Recht zu eigenen Ermessensentscheidungen.³³

Beispiel:

Der „wählerische“ M fordert V auf, die fälligen Instandsetzungsarbeiten ausschließlich durch die von ihm vorzuziehenden Fachunternehmen durchzuführen. Er besteht darauf, dass ihm zur Gewährleistung der Kostensicherheit der Bauvertrag und das Leistungsverzeichnis vorgegeben werden.³⁴

Eine derart weitreichende Vorgabe würde meines Erachtens die Ermessensentscheidung des Vermieters über die Auswahl geeigneter Maßnahmen zur Gebrauchserhaltung gem. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB unterlaufen. Der Mieter kann daher vom Vermieter keine von ihm gewünschte konkrete Maßnahme zur Erfüllung der Instandhaltungs- oder Instandsetzungsverpflichtung verlangen. Es ist **Sache des Vermieters** zu entscheiden, **welche Maßnahmen er aus seiner Sicht für angemessen hält**. Die Grenze der Zumutbarkeit liegt darin, dass die **Opfergrenze des Vermieters** für eine einseitig geforderte Instandsetzungs- oder Instandhaltungsmaßnahme **überschritten** wird. Ein Anpassungsanspruch resultiert auch nicht aus der Vorschrift des § 313 Abs. 1 BGB. Die Vorschrift des § 313 Abs. 1 BGB über die Geschäftsgrundlage tritt im Hinblick auf die §§ 535 ff. BGB subsidiär zurück.³⁵ Rein subjektive Erwartungen einer Vertragspartei oder geänderte Umstände begründen keine Vertragsanpassung.³⁶

II. Praktische Fallkonstellationen der Inhalts- und Zweckänderung beim Wohnraummietvertrag

1. Wohnzweck und Untervermietung

Ein klassisches Problem ist die Frage der zweckgebundenen Nutzung, deren Umfang grundsätzlich im

²⁸ MüKoBGB/Busche, § 650b Rz. 4.

²⁹ Anpassung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete und die Modernisierungsmieterhöhung.

³⁰ Zum Anspruch auf die Gewährung von Barrierefreiheit vgl. Agatsy, IMR 2022, 5 ff.; zur Obliegenheit des Mieters, seinen Erlaubnisanspruch zu konkretisieren: Schmidt-Futterer/Flatow, 16. Aufl., § 554 Rz. 28 ff.

³¹ BGH, IBR 2006, 54 (Schmid); IMR 2014, 194 (Schmid); mit überzeugender Begründung auch Blank/Börstinghaus/Siegmund/Siegmund, § 535 Rz. 328.

³² Es bestehen wechselseitige Nebenpflichten und Obliegenheiten, vgl. NK-BGB/Hinz, § 554 Rz. 20.

³³ Lehr, in: Hannemann/Wiegner, Münchener Anwaltshandbuch Mietrecht, 5. Aufl., § 54 Rz. 20 ff.

³⁴ BeckOK MietR/Specht, § 535 Rz. 4450.

³⁵ Zur Anpassung von Dauerschuldverhältnissen und zum Verhältnis der Vorschriften § 313 BGB und § 314 BGB sowie zu möglichen praktischen Lösungsansätzen instruktiv Herold/Schwabach, NJW 2023, 2525, 2528 ff.

³⁶ Zum Anpassungsanspruch im besonderen Einzelfall vgl. Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, § 536 Rz. 580.

Mietvertrag geregelt ist.³⁷ Verbindliche Auflagen an den Mieter sind im Mietvertrag zu vereinbaren. Eine einseitige jederzeitige Bestimmung eines drittbegünstigenden Nutzungszwecks ist unzulässig. Die Untervermietung ist grundsätzlich an ein berechtigtes Interesse des Mieters i.S.d. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB geknüpft. Gleichwohl soll das berechnete Interesse i.S.d. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht derart weit auszulegen sein, dass der reine Wohnzweck auf eine gewerbliche Untermiete ausgeweitet wird.

Beispiel:

M behält sich bereits bei Mietvertragsabschluss vor, einseitig über die Nutzung der Mietsache zu disponieren. Er überlässt die gesamte Wohnung an zwei Untermieter. Ferner verklagt er V, die in der Wohnung belassenen Möbelstücke unverzüglich zu entfernen. Für den Fall der Untersagung der Untervermietung kündigt er eine auf Mietenkürzung gerichtete Feststellung an.³⁸

Diesbezüglich kann sich ein Mieter nicht vorbehalten, seinen Vertragszweck nach seinem eigenen Ermessen einseitig zu ändern. Meines Erachtens ist der Begriff des vertraglich eingeräumten Wohnzwecks eingeschränkt auszulegen. § 535 Abs. 1 Satz 1 BGB begründet keinen Rechtsanspruch des Mieters, den vertragsrechtlich eingeräumten Umfang des Nutzungszwecks jederzeit abzuändern.³⁹

2. Einseitige Kündigungsvorbehalte ohne Mieterhinweis

Ein praktisches Problem ist der geheime Kündigungsvorbehalt des Vermieters. Dies kann z. B. der Vorbehalt des Eigenbedarfs bei Vertragsabschluss sein. Es ist zu klären, ob solch ein latenter und einseitiger Vorbehalt generell unwirksam ist. Ein Vermieter ist gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zur Kündigung des Mietvertrags wegen Eigenbedarfs berechtigt. Problematisch sind die Fallgruppen, in denen sich der Vermieter den Eigenbedarf

ausdrücklich vorbehält und bei Vertragsschluss den Mieter nicht darüber aufklärt, dass er mit einer fristgerechten Kündigung rechnen muss.

Beispiel:

V behält sich bereits beim Vertragsschluss ohne Hinweis ausdrücklich vor, dass er den Mietvertrag jederzeit wegen Eigenbedarfs kündigen darf. Im Übrigen steht im Mietvertrag: *„Die übrigen Kündigungsgründe bleiben unberührt.“* V macht nach einer „Differenz“ mit M von seinem Eigenbedarf Gebrauch und fordert M auf, die Mietsache bis zum Fristablauf zurückzugeben.⁴⁰

Nach der hier vertretenen Auffassung erscheint konsequent, diesen einseitigen Eigenbedarfsvorbehalt als **rechtsmissbräuchlichen einseitigen Kündigungsvorbehalt** zu bewerten.⁴¹

3. Atypische Mieterhöhungen und einseitiger Modernisierungsvorbehalt

Eine atypische Mieterhöhung ist unzulässig, wenn diese nicht den gesetzlichen Voraussetzungen entspricht. Dies gilt insbesondere für Mieterhöhungen, die nicht auf den gesetzlichen Grundlagen der §§ 558 ff. BGB beruhen oder sich der Erhöhungsmaßstab jederzeit ändern kann.

Beispiel:

V behält sich vor, bei anstehenden Mieterhöhungen die Mieten auf der Grundlage des gültigen Verbraucherpreisindex zu erhöhen. Im Mietvertrag ist unter Punkt „§ 8 Mieterhöhung“ Folgendes geregelt: *„Ist eine Erhöhung der Nettokaltmiete nach dem gültigen Mietspiegel günstiger, kann der Vermieter von einer Mieterhöhung nach dem Verbraucherpreisindex abweichen.“*

Dieser **einseitige Preisänderungsvorbehalt** ist **unzulässig**. Zum einen ist unklar, was der Begriff „günstiger“ aus Sicht des Mieters bedeutet, und zum anderen bleibt unklar, in welchem Fall überhaupt von einer Mieterhöhung nach dem Verbraucherpreisindex abgewichen werden darf. Eine derart **unbestimmte Klausel** ist meines Erachtens unwirksam. Dafür spricht, dass nach dem Regelungszweck der §§ 558 ff. BGB eine einseitige Auswechslung der Begründungsmittel i.S.d. § 558a Abs. 2 BGB unzulässig ist. Dementsprechend würde die Regelung im Beispiel auch gegen die Vorschrift des § 558 Abs. 5 BGB verstoßen.⁴² Abgesehen davon bleibt die Unwirksamkeit einer entsprechenden mietvertraglichen Regelung nach Maßgabe des §§ 307 Abs. 1 Satz 2, 308 Abs. 2 Nr. 1 BGB davon unberührt.

³⁷ vgl. AG Hamburg, IMR 2024, 18 – in diesem Heft.

³⁸ Eine einseitige Kürzung der Miete bei der untersagten Untervermietungsgenehmigung könnte durchaus als unzulässiges Druckmittel zu bewerten sein.

³⁹ BeckOGK/H. Schmidt, § 535 Rz. 269.

⁴⁰ Zur Unwirksamkeit der Kündigung, wenn der Vermieter sich ohne Hinweis eine Eigenbedarfskündigung ausdrücklich vorbehält: BGH, IMR 2015, 139 (Schmid).

⁴¹ Kündigungen dürften ohnehin in der Regel bedingungsfeindlich zu bewerten sein, vgl. MüKoBGB/Westermann, 9. Aufl., § 158 Rz. 28 f.

⁴² Blank/Börstinghaus/Siegmund/Börstinghaus, § 558a Rz. 63.