



ista Online-Seminar Mietrecht

Mittwoch, den 18. November 2020

Herzlich Willkommen!

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen



ista Online-Seminar Mietrecht

Mittwoch, den 18. November
2020

Update-Mietrecht

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen

Vertragsanbahnung

Vermieter-Testing

Der wohnungssuchende K bewirbt sich unter seinem ausländisch klingenden Namen auf mehrere Annoncen des Vermieters V und erhält daraufhin immer Absagen.

Nun bewirbt sich K unter einem falschen, aber äußerst deutsch klingenden Namen und wird prompt zur Besichtigung einer Wohnung eingeladen.

K verklagt V auf Schmerzensgeld.

Vertragsanbahnung

**BfDI/DSK Orientierungshilfe zur Einholung von Selbstauskünften bei Mietinteressentinnen
Schmitt-Futterer/Blank, Mietrecht, 14. Aufl. 2019, § 543 Rn. 204 ff.**

§ 21 Abs. 2 AGG

Bei einer Verletzung des Benachteiligungsverbots ist der Benachteiligende verpflichtet, den hierdurch entstandenen Schaden zu ersetzen. Dies gilt nicht, wenn der Benachteiligende die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.

Wegen eines Schadens, der nicht Vermögensschaden ist, kann der Benachteiligte eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

§ 22 AGG

Wenn im Streitfall die eine Partei Indizien beweist, die eine Benachteiligung wegen eines in § 1 genannten Grundes vermuten lassen, trägt die andere Partei die Beweislast dafür, dass kein Verstoß gegen die Bestimmungen zum Schutz vor Benachteiligung vorgelegen hat.

Vertragsanbahnung

AG Köln, Urt. v. 17.6.2014 – 147 C 68/14, IMR 2014, 414

Gem. § 19 AGG ist es untersagt, insbesondere beim Abschluss von Mietverträgen, grundlos Mietinteressenten nur aufgrund ihres Alters, ihres Geschlechts, einer Behinderung, ihrer Religion, ihrer ethnischen Herkunft oder ihrer sexuellen Identität anders zu behandeln.

Eine abweichende Behandlung ist nur aufgrund eines sachlichen Grundes gem. § 20 AGG möglich.

Gem. § 21 Abs. 2 AGG steht dem Benachteiligten eine angemessene Entschädigung zu.

§ 21 Abs. 5 AGG

Ein Anspruch nach den Absätzen 1 und 2 muss innerhalb einer Frist von **zwei Monaten** geltend gemacht werden. Nach Ablauf der Frist kann der Anspruch nur geltend gemacht werden, wenn der Benachteiligte ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist verhindert war.

Vertragsanbahnung

AG Charlottenburg, Urt. v. 14.1.2020 – 203 C 31/19, IMR 2020, 107

Das zivilrechtliche Benachteiligungsverbot gilt auch bereits im Vorfeld der Vermietung.

Bewirbt sich ein Wohnungssuchender unter seinem ausländisch klingenden Namen auf mehrere Annoncen des Vermieters und erhält daraufhin immer Absagen, während er später unter einem - fiktiven - deutschen Namen zur Besichtigung dieser Wohnungen eingeladen wird, so ist dies ein starkes Indiz dafür, dass der Vermieter nicht an Ausländer vermieten möchte.

Ein weiteres starkes Indiz für eine ethnische Diskriminierung liegt vor, wenn dem ausländischen Wohnungssuchenden vor Ort erklärt wird, die Wohnung sei bereits vermietet, seinem deutschen Freund allerdings später auf telefonische Nachfrage mitgeteilt wird, er könne die Wohnung gerne besichtigen.

Vertragsanbahnung

AG Charlottenburg, Urt. v. 14.1.2020 – 203 C 31/19, IMR 2020, 107

Das sog. "Testing-Verfahren" ist im Bereich der Wohnungsmiete ausdrücklich zulässig.

§ 19 Abs. 3 AGG ist nur dann nicht auf Benachteiligungen wegen der Rasse, der ethnischen Herkunft und des Geschlechts anzuwenden, wenn es sich bei der gezielten Vermietung an bestimmte Personen oder Personengruppen um "positive Maßnahmen" i.S.v. § 5 AGG handelt.

Im Vordergrund steht im Bereich des Diskriminierungsrechts, dass die Entschädigung dem Benachteiligten Genugtuung für die durch die Benachteiligung zugefügte Herabsetzung oder Zurücksetzung verschaffen kann.

Vertragsanbahnung

Rein und wieder raus

Vermieter V und Mietinteressenten F und M besichtigen die Wohnung.

F und M zeigen sich entzückt und fragen V, ob sie die Räume denn tatsächlich bekommen; sie werden in jedem Fall mieten.

V antwortet, dass man sich einig sei und der Unterzeichnung des Mietvertrags nichts im Wege stehe.

Frohgemut sagt V den anderen Interessenten ab.

Zum verabredeten Termin zur Unterzeichnung des Mietvertrags erscheinen weder F noch M.

Vertragsanbahnung

BGH, Urt. v. 22.2.2006 – XII ZR 48/03, GE 2006, 646

Grundsätzlich besteht keine Verpflichtung, einmal aufgenommene Vertragsverhandlungen auch fortzuführen.

Gem. § 311 BGB (c.i.c.) haftet jedoch derjenige auf den Schaden, den der Verhandlungspartner dadurch erleidet, dass das Vertrauen auf das Eingehen eines wirksamen Vertragsverhältnisses erweckt wird und die Vertragsverhandlungen dann ohne triftigen Grund abgebrochen werden.

Diese Haftung wegen des Abbruchs von Vertragsverhandlungen unterliegt indes der sechsmonatigen Verjährungsfrist des § 548 BGB analog.

Vertragsanbahnung

AG München, Urt. v. 14.7.2020 – 473 C 21303/19, IMRRS 2020, 887

- 1. Vereinbaren die Parteien - auch konkludent - für den Mietvertrag eine bestimmte Form, so ist er erst mit deren Einhaltung zu Stande gekommen.**
- 2. Grundsätzlich ist jeder an Vertragsverhandlungen Beteiligte berechtigt, vom Vertragsschluss abzusehen, ohne diesen Entschluss zur Vermeidung von Ersatzansprüchen begründen zu müssen; es gilt der Grundsatz der negativen Privatautonomie.**
- 3. Bedarf der Mietvertrag nach § 550 BGB der gesetzlichen Schriftform oder haben die Verhandlungspartner durch ihr Verhalten dokumentiert, dass sie unbedingt nur einen schriftlichen Vertrag abschließen wollen, müssen sie grundsätzlich davon ausgehen, dass es vor Unterzeichnung des Mietvertrags kein Vertrauen in den Mietvertragsabschluss geben kann.**

Vertragsanbahnung

AG München, Urt. v. 14.7.2020 – 473 C 21303/19, IMRRS 2020, 887

- 4. Sofern dem Mieter die einzelnen Regelungen des Mietvertrags noch nicht bekannt sind, kann nicht von einer Schadensersatzpflicht aus c.i.c. ausgegangen werden.**
- 5. An die Annahme eines triftigen Grundes, der den Abbruch von Vertragsverhandlungen zu rechtfertigen vermag, dürfen keine hohen Anforderungen gestellt werden, um einen auch nur mittelbaren Zwang zum Vertragsabschluss zu vermeiden.**
- 6. Trennen sich die potenziellen Mieter vor Vertragsabschluss, liegt ein solcher triftiger Grund vor.**

Mietermehrheit

Geld zurück!

Mieterin A verklagt Vermieter V (zu Recht) auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete, da eine von V ausgesprochene Mieterhöhung unwirksam ist.

V wendet ein, dass A nicht alleine Mieterin ist, sondern zusammen mit B.

Sie dürfe ihn nicht alleine in Anspruch nehmen.

Mietermehrheit

BGH, Urt. v. 27.5.2020 – VIII ZR 45/19, BeckRS 2020, 11014

Im Falle einer Mietermehrheit kann zwar ein Mieter allein Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und Auskunftserteilung verlangen.

Er ist insoweit jedoch nur als Mitgläubiger berechtigt (Anschluss an und Fortführung von Senatsurteil vom 28.4.2010 - VIII ZR 263/09, NJW 2010, 1965) und kann daher nur Zahlung beziehungsweise Auskunftserteilung an alle Mieter verlangen.

Dieses eigene Forderungsrecht kann der Mieter ohne Mitwirkung der Mitmieter wirksam abtreten (hier: an „wenigermiete.de“).

Aktuelle Rechtsprechung zum Mietrecht

Mein Name ist Hase

Die Mieter M haben erhebliche Mietrückstände, weshalb Vermieter V fristlos, hilfsweise fristgerecht kündigt.

Im Räumungsprozess wenden die Mieter, die die Mietrückstände zwischenzeitlich ausgeglichen haben, ein, das Kündigungsschreiben erst nach dem 3. Werktag erhalten zu haben.

Aktuelle Rechtsprechung zum Mietrecht

LG Berlin, Urt. v. 29.1.2020 – 67 S 231/19, IMRSS 2020, 0563

Auch wenn der Mieter (absichtlich) tagelang seinen Briefkasten nicht leert, gilt die Kündigung am Tag des Einwurfs in den Briefkasten als zugegangen. Soweit die Beklagten meinen, die Kenntnisnahme der Kündigung vereitelt haben zu können, indem sie mehrere Tage nicht den Posteingang in ihrem Briefkasten überprüften, verkennen sie, dass Kenntnisnahme und Zugang nicht gleichbedeutend sind.

Zugegangen ist eine Willenserklärung (bereits) dann, wenn sie so in den Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Umständen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen.

Üblicherweise werden Briefkästen - jedenfalls an Wochentagen – spätestens am Abend geleert.

Wenn die Beklagten davon - aus welchen Gründen auch immer - absehen, so haben sie das Risiko zu tragen.

Mieterhöhung

Kehrtwende

Vermieter V verklagt Mieterin M auf Zustimmung zur Mieterhöhung.
M wendet ein, dass das Mieterhöhungsverlangen des V formelle Fehler aufweise und die Klage daher unzulässig sei.

Mieterhöhung

BGH, Urt. v. 29.4.2020 – VIII ZR 355/18, BeckRS 2020, 11011

Die Einhaltung der Förmlichkeiten des Verfahrens auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung durch den Vermieter nach § 558a BGB (Erklärung und Begründung des Erhöhungsverlangens in Textform) und nach § 558b Abs. 2 BGB (Fristen zur Erhebung der Zustimmungsklage) ist insgesamt dem materiellen Recht zuzuordnen und betrifft deshalb die Begründetheit und nicht die Zulässigkeit der Klage (Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung; vgl. zuletzt Senatsurteile vom 11.7.2018 - VIII ZR 136/17, NJW 2018, 2792; vom 13.11.2013 - VIII ZR 413/12, NJW 2014, 1173).

Mieterhöhung

Kehrtwende

Vermieter V verklagt Mieterin M auf Zahlung erhöhter Miete nach der Durchführung einer angekündigten Modernisierungsmaßnahme.

M wendet ein, dass im Mieterhöhungsschreiben der V nicht die Kosten für die Erneuerung der alten Fenster anteilig in Abzug gebracht habe.

V meint hierzu nicht verpflichtet zu sein, da die Fenster zwar 30 Jahre alt, aber vollkommen in Ordnung waren.

Mieterhöhung

BGH, Urt. v. 17.6.2020 – VIII ZR 81/19, BeckRS 2020, 17802

- 1. Die für den Austausch alter Bauteile aufgewendeten Kosten sind auch dann um einen Instandhaltungsanteil zu kürzen, wenn die ausgetauschten Teile noch keine Defekte aufweisen.**
- 2. Sinn der Modernisierungsvorschriften ist es nicht, dem Vermieter auch die Umlage von Instandhaltungskosten auf den Mieter zu ermöglichen.**
- 3. Aus der Formulierung in § 559 Abs. 2 BGB, wonach die Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen, die "erforderlich gewesen wären", kann nichts anderes gefolgert werden. Dieser Formulierung lässt sich nicht zwingend entnehmen, dass für die anspruchsmindernde Berücksichtigung von Instandhaltungskosten die "Fälligkeit" der betreffenden Erhaltungsmaßnahmen vorausgesetzt werde.
Erforderlich ist eine fiktive Betrachtung zum Zeitpunkt der Durchführung der baulichen Veränderung. Der bereits verstrichene Anteil der zu erwartenden Gesamtlebensdauer des betreffenden Bauteils ist ins Verhältnis zu setzen zur Gesamtlebensdauer. Der entsprechende Anteil ist von den aufgewandten Kosten in Abzug zu bringen.**

Mängel der Mietsache

Lärm

Die Mieter M mieteten von V vor vielen Jahren eine Erdgeschosswohnung nebst Terrasse.

Das Wohngrundstück grenzt an eine Schule.

Auf dem Schulgelände wird im Jahre 2010 ein Bolzplatz errichtet, der nach der Entscheidung des Schulträgers auch nach Unterrichtsende bis 18:00 Uhr von Montag bis Freitag allen Kindern bis 12 Jahren offensteht.

Die Mieter beklagen unerträglichen Lärm ab 2010 und mindern die Miete um 20%.

BGH, Urt. v. 29.4.2015 – VIII ZR 197/14, NZM 2015, 481

Mangels Existenz einer ausdrücklichen oder stillschweigenden Vereinbarung in Bezug auf das spätere Eintreten nachteiliger Umwelteinflüsse ist im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung unter Rückgriff auf die Verkehrsanschauung zu prüfen, ob der Vermieter verschuldensunabhängig hierfür einzustehen hat.

§ 906 Abs. 1 BGB

Der Eigentümer eines Grundstücks kann die Zuführung von Gasen, Dämpfen, Gerüchen, Rauch, Ruß, Wärme, Geräusch, Erschütterungen und ähnliche von einem anderen Grundstück ausgehende Einwirkungen insoweit nicht verbieten, als die Einwirkung die Benutzung seines Grundstücks nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt ...

Mängel der Mietsache

BGH, Urt. v. 29.4.2015 – VIII ZR 197/14, NZM 2015, 481

Muss der Vermieter einen später hinzugetretenen sog. Umweltmängel hinnehmen, weil er diesen gegenüber dem Nachbarn gem. § 906 Abs. 1 BGB entschädigungslos hinzunehmen hat, handelt es sich um eine in der Natur der Sache liegende Störung, für die der Vermieter nicht verschuldensunabhängig einzustehen hat.

Da der Vermieter mit Rücksicht auf das bestehende Toleranzgebot gegenüber Kinderlärm (§ 22 Abs. 1 a BImSchG) die Immissionen hinzunehmen hatte, konnte auch der Mieter nicht mindern.

Mängel der Mietsache

Lärm II

Im Jahr 2017 mietet Mieter M eine Wohnung von Vermieter V in München an. Bei der Besichtigung wird das Nachbargrundstück als Parkplatz genutzt.

Ab 2019 wird das Nachbargrundstück bebaut, was nach den Behauptungen des M zu erheblichen Lärmbelästigungen führt. Mieter M mindert die Miete.

Mängel der Mietsache

LG Hamburg v. 21.12.2018 – 316 S 71/18, IMR 2019, 230
LG München I v. 14.1.2016 – 31 S 20691/14, IMR 2016, 102

Die Entscheidung des BGH v. 29.4.2015 gilt nicht nur für Kinderlärm, sondern auch für Baustellenlärm.

Nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, begründen bei Fehlen einer anderslautenden Beschaffenheitsvereinbarung keinen zur Mietminderung berechtigenden Mangel, wenn auch der Vermieter die Immission ohne eigene Abwehr- oder Regressmöglichkeit hinnehmen muss.

Nur wenn dem Vermieter ein Ersatzanspruch gemäß § 906 Abs. 2 BGB gegen den (störenden) Nutzer des Nachbargrundstücks zusteht, kann der Mieter mindern.

Mängel der Mietsache

Lärm III

Im Jahr 2017 mietet Mieter M eine Wohnung von Vermieter V in München an. Bei der Besichtigung wird das Nachbargrundstück als Parkplatz genutzt.

Bis 2019 wird auf dem Nachbargrundstück, welches nur 40 m entfernt liegt, ein Neubau errichtet.

Mieter M mindert die Miete.

Mängel der Mietsache

BGH, Urt. v. 29.4.2020 – VIII ZR 31/18, BeckRS 2020, 11739

- 1. Erhöhte Geräusch- und Schmutzimmissionen wegen der Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke auf einem Nachbargrundstück stellen bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gem. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung dar, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss.**
- 2. Allein die Vorstellung des Mieters über die Freiheit der Wohnung von Baustellenlärm führt zu keiner konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung.**

Mängel der Mietsache

BGH, Urt. v. 29.4.2020 – VIII ZR 31/18, BeckRS 2020, 11739

- 1. Mindert der Mieter wegen Störungen durch Bauarbeiten auf dem Nachbargrundstück die Miete, muss der Mieter darlegen und beweisen, dass die Störungen zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Mietsache führen.**
- 2. Anschließend erst muss der Vermieter die Unwesentlichkeit der Beeinträchtigung beweisen.**
- 3. Gelingt dies dem Vermieter nicht, muss er darlegen und beweisen, dass die Grundstücksnutzung ortsüblich ist und die Beeinträchtigungen nicht durch wirtschaftlich zumutbare Maßnahmen verhindert werden können.**

Mietvertragsklausel

Die Mietvertragsparteien vereinbaren im Sinne einer Beschaffenheitsvereinbarung:

Das Mietobjekt liegt in innerstädtischer Lage, bei der mit Verkehrs- und Straßenlärm ständig zu rechnen ist.

In unmittelbarer Umgebung befindet sich ein Supermarkt mit durchgehenden Öffnungszeiten, so dass insbesondere mit Lärmbelästigungen durch Kunden und insbesondere Anlieferverkehr auch in den frühen Morgen- bzw. späten Abendstunden zu rechnen ist.

Aufgrund der innerstädtischen Lage ist zudem mit Bautätigkeit zu rechnen. Dem Vermieter sind insbesondere folgende geplante Bauvorhaben bekannt.

Das Mietobjekt liegt in einem Neubau-, Sanierungsgebiet, so dass mit Baustellenlärm zu rechnen ist.

Mängel der Mietsache

Mein Name ist Hase II

Auf dem Nachbargrundstück werden Bauarbeiten durchgeführt, die mit erheblichen Belästigungen für Mieter M verbunden sind.

Daher mindert M die Miete.

Vermieter V wendet ein, dass M keine Mangelanzeige erstattet hat.

Mängel der Mietsache

§ 536c BGB

Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen.

Unterlässt der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter nicht berechtigt,

1. die in § 536 bestimmten Rechte geltend zu machen,
2. nach § 536a Abs. 1 Schadensersatz zu verlangen oder
3. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe zu kündigen.

Mängel der Mietsache

LG Berlin, Beschl. v. 10.12.2019 – 67 S 239/19, IMR 2020, 199

Grundsätzlich gilt, dass der Mieter zur Mietminderung nicht berechtigt ist, wenn er die notwendige Mangelanzeige an den Vermieter unterlässt.

Dies gilt jedoch dann nicht, wenn der Vermieter auch ohne Anzeige Kenntnis vom Mangel hat oder in fahrlässiger Unkenntnis des Mangels ist.

Eine andere Beurteilung kommt aber auch dann nicht in Betracht, wenn der Vermieter keine Kenntnis vom Mangel hatte oder haben musste, wenn der Vermieter den Mangel ohnehin nicht hat beheben können oder wollen.

Die Mangelanzeige soll sicherstellen, dass der Vermieter in die Lage versetzt wird, den Mangel zu beheben. Scheidet dies aus, ist die Mangelanzeige entbehrlich.

Mängel der Mietsache

Woher kommt das bloß?

M mindert die Miete wegen Schimmel im Schlafzimmer.

M und V streiten darüber, ob die Ursache bauseits oder durch Mieterverhalten begründet ist.

M mindert und V kündigt wegen Zahlungsverzugs fristlos, hilfsweise fristgerecht.

Im Räumungsprozess stellt der Gerichtssachverständige fest, dass das große Aquarium nebst 25 großen Topfpflanzen sowie die Nutzung durch 5 Personen bei bloßer Kipplüftung die Ursache des Schimmelbefalls sind.

M zahlt umgehend die geminderte Miete nach.

Minderung – Risiko des Mieters

LG Berlin, Urt. v. 3.3.2020 – 67 S 212/19, IMR 2020, 2753

Auch im Rahmen des § 543 Abs. 2 BGB hat der Mieter Verschulden zu vertreten.

Dies gilt auch für den Fall, dass der Mieter fahrlässig die Ursache eines Mietmangels falsch einschätzt.

Der Mieter kann immerhin die Miete unter Vorbehalt zahlen, so dass ihm die Möglichkeit bleibt, die Ursache klären zu lassen, ohne sich einer Kündigung auszusetzen.

Flächenabweichung

Wenn Wohnungen wachsen

Vermieter V bittet Mieter M schriftlich um Zustimmung zu einer Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete.

M erteilt die Zustimmung und zahlt 1 Jahr lang die erhöhte Miete.

Später findet M heraus, dass das Mieterhöhungsbegehren des V nicht den formellen Anforderungen entsprach.

Zudem stellt sich heraus, dass die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche, auf der die Mieterhöhungsberechnung beruht, nicht 100 qm, sondern lediglich 89 qm beträgt.

M fordert die gezahlte erhöhte Miete zurück.

Flächenabweichung

BGH, Urt. v. 17.4.2019 – VIII ZR 33/18, NZM 2019, 536

Zur Berechnung der tatsächlichen Wohnfläche sind auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum im Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses geltenden Bestimmungen anzuwenden, demnach die Wohnflächenverordnung.

Eine hiervon abweichende Berechnung erfolgt nur dann, wenn ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich ist, oder eine andere Berechnungsmethode ausdrücklich vereinbart ist (z.B. II. Berechnungsverordnung, DIN 283 oder DIN 277).

Flächenabweichung

BGH, Urt. v. 28.9.2005 – VIII ZR 101/04, NZM 2005, 861

BGH, Urt. v. 24.3.2004 - VIII ZR 295/03, NZM 2004, 454

Der Angabe der Wohnungsgröße im Mietvertrag kommt ohne Hinzutreten weiterer Umstände nicht die bloße Qualität einer reinen Objektbeschreibung zu, sondern sie ist als verbindliche Vereinbarung der Mietvertragsparteien über die geschuldete Wohnfläche als Soll-Beschaffenheit anzusehen.

BGH, Urt. v. 10.3.2010 – VIII ZR 144/09, NZM 2010, 313

Auch wenn ein „Ca.“-Zusatz bei der als Beschaffenheit vereinbarten Wohnfläche erkennen lässt, dass Toleranzen hingenommen werden sollen, ist auch für solche Toleranzen die Grenze jedoch dort zu ziehen, wo die Unerheblichkeit der Gebrauchstauglichkeitsminderung endet; eine zusätzliche Toleranz ist nicht gerechtfertigt.

Flächenabweichung

BGH, Urt. v. 28.9.2005 – VIII ZR 101/04, NZM 2005, 861

BGH, Urt. v. 24.3.2004 - VIII ZR 295/03, NZM 2004, 454

Die negative Abweichung der tatsächlichen von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10% stellt einen nicht unerheblichen Sachmangel der Mietsache dar, ohne dass der Mieter eine konkrete Beeinträchtigung des vertraglich vereinbarten Gebrauchs der Mietsache darlegen oder beweisen müsste.

Der Mieter ist wegen eines anfänglichen, nicht behebbaren Mangels berechtigt, die Miete anteilig zu mindern.

Alternativ ist er auch befugt, den Mietvertrag zu kündigen.

Flächenabweichung

BGH, Urt. v. 13.4.2011 – VIII ZR 223/10, NJW 2011, 1806

Bei Vorliegen eines Mangels, der die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache mehr als nur unerheblich beeinträchtigt, besteht ein Anspruch des Mieters auf Minderung der **Bruttomiete**.

Da erst nach erteilter Betriebskostenabrechnung die endgültige Höhe der Miete feststeht, ist (nur) der in der Betriebskostenabrechnung ermittelte **Saldo um den Minderungsbetrag zu kürzen**.

Flächenabweichung

BGH, Urt. v. 30.5.2018 – VIII ZR 220/17, NZM 2018, 671

Auch wenn ein Minderungsrecht des Mieters wegen einer nur bis 10%-igen negativen Flächenabweichung nicht besteht, sind die Betriebskosten, die nach den gesetzlichen Vorgaben (§ 556a BGB, § 7 HeizkostenVO) ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umzulegen sind, nach der tatsächlichen (geringeren) Wohnfläche bzw. nach der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche abzurechnen (insoweit Aufgabe von BGH, Urt. v. 31. 10. 2007 - VIII ZR 261/06, NZM 2008, 35).

Flächenabweichung

BGH, Urt. v. 17.4.2019 – VIII ZR 33/18, NZM 2019, 536

Spricht der Vermieter im Falle einer negativen Flächenabweichung eine Mieterhöhung aus, so ist zur Bemessung der Ausgangsmiete gem. § 558 BGB aber auf die vereinbarte (und nicht die geminderte) Miete abzustellen und diese der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüber zu stellen.

Die Angabe der Wohnfläche bzw. deren negative Abweichung hat nur Bedeutung für die Mängelrechte des Mieters, der die Miete der Höhe nach für sich als tragfähig angesehen hat.

Vor einer finanziellen Übervorteilung schützt ihn die ortsübliche Vergleichsmieten- und Kappungsgrenzenberechnung.

Flächenabweichung

BGH, Urt. v. 11.12.2019 – VIII ZR 234/18, IMRRS 2020, 0122

Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters zu, kommt dadurch - unabhängig davon, ob das Mieterhöhungsbegehren den formellen Voraussetzungen des § 558a BGB genügt und materiell berechtigt war – eine vertragliche Vereinbarung über die begehrte Mieterhöhung zu Stande.

Dass eine solche vertragliche Vereinbarung möglich ist, ergibt sich aus § 557 Abs. 1 BGB.

Der Wirksamkeit der Vereinbarung über die Mieterhöhung stehen auch nicht die Regelungen der § 557 Abs. 4, § 558 Abs. 6 BGB entgegen.

Die darin vorgesehene rechtliche Folge einer Unwirksamkeit knüpft nach dem Willen des Gesetzgebers gerade nicht an eine individualvertraglich vereinbarte Mieterhöhung an.

Vielmehr sind von dem Verbot lediglich Abreden erfasst, die die formellen oder materiellen Voraussetzungen für eine Mieterhöhung zum Nachteil des Mieters abändern.

Flächenabweichung

BGH, Urt. v. 11.12.2019 – VIII ZR 234/18, ZMR 2020, 296

Dies gilt auch dann, wenn der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen zustimmt, das auf einer unrichtigen (zu großen) Wohnfläche beruht.

Zwar kann ein beiderseitiger Motivirrtum, insbesondere ein Kalkulationsirrtum, unter den Voraussetzungen des § 313 Abs. 1, 2 BGB zu einem Anspruch auf Vertragsanpassung führen.

Die Voraussetzungen einer Vertragsanpassung nach § 313 Abs. 1 BGB liegen aber ungeachtet eines Kalkulationsirrtums der Parteien bezüglich der Wohnfläche nicht vor, wenn der Vermieter die vereinbarte Mieterhöhung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche auch in einem gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558, 558b BGB hätte durchsetzen können; denn in einem solchen Fall ist dem Mieter ein Festhalten an der Vereinbarung zumutbar.

Tod der Mietparteien

Der neue Mieter

Bei Vermieter V erscheint der S, Sohn des soeben verstorbenen Mieters M, der ausweislich des von ihm vorgelegten Erbscheins zum Alleinerben bestimmt ist.

V nimmt die Kündigung des S entgegen.

Als V mit Interessenten die Wohnung besichtigen will, stellt sich heraus, dass L, die Lebensgefährtin des M, welche vor etlichen Monaten zu ihm gezogen ist, sich noch in der Wohnung befindet und nicht daran denkt, diese freizumachen.

Tod der Mietparteien

Eintritt in das Mietverhältnis nach dem Tod

1. Fortsetzung mit den Mitmietern - § 563a I
Abwehr: Kündigung binnen Monatsfrist
2. Eintritt des Ehegatten oder Lebenspartners, mit dem ein gemeinsamer Haushalt geführt wird - § 563 I
Abwehr: Nichteintrittserklärung binnen Monatsfrist
3. Eintritt der im gemeinsamen Haushalt lebenden Kinder (ohne Eintritt Ehegatte) - § 563 II 1
4. Eintritt der im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen - § 563 II 2
5. Eintritt von sonstigen Personen, die mit dem Mieter einen gemeinsame Haushalt führen - § 563 II 3
6. Eintritt des Erben - § 564

Nur Liebe reicht nicht

AG Charlottenburg, Urt. v. 2.10.2018 – 224 C 207/18, IMR 2019, 17

Das Eintrittsrecht nach § 563 BGB ist an das Führen eines gemeinsamen Haushalts mit dem Verstorbenen gebunden.

Die Wohnung muss der gemeinsame Lebensmittelpunkt gewesen sein.

Das bloße Zusammenleben innerhalb einer Wohnung impliziert noch keine gemeinsame Haushaltsführung.

Dies setzt voraus, dass der Mieter und die weitere Person über den Aufenthalt in der Wohnung hinaus im Haushalt zusammen wirken, zusammen entscheiden und zusammen die Kosten tragen in Bezug auf die typischen Pflichten, die in einem Haushalt anfallen.

Die Aufteilung der Miete und das gelegentliche gemeinsame Einnehmen von Mahlzeiten genügt nicht.

Entscheidend ist das miteinander Wohnen im Sinne eines gemeinsamen Lebensmittelpunkts.

Für das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist der Dritte darlegungs- und beweispflichtig.

Ohne Liebe geht aber auch

LG Berlin, Beschl. v. 17.12.2015 - 67 S 390/15, ZMR 2016, 289

§ 563 Abs. 2 S. 3 BGB erfordert für den Eintritt in das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters lediglich, dass zuvor von dem Eintrittswilligen und dem Mieter ein auf Dauer angelegter Haushalt geführt wurde; einer exklusiven Haushalts- oder Lebensgemeinschaft, die keine weiteren Bindungen gleicher Art zulässt, bedarf es nicht (hier: Vater-Sohn-ähnliches Verhältnis).

Tod der Mietparteien

BGH, Urt. v. 31.1.2018 – VIII ZR 105/17, ZMR 2018, 405

Eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit eines nach dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden kann einen wichtigen Grund zur Kündigung des Mietverhältnisses nach § 563 Abs. 4 BGB darstellen.

Voraussetzung hierfür ist regelmäßig, dass dem Vermieter ein Zuwarten, bis die Voraussetzungen einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs nicht zuzumuten ist.

Tod der Mietparteien

BGH, Urt. v. 31.1.2018 – VIII ZR 105/17, ZMR 2018, 405

Eine auf eine nur drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit oder eine "gefährdet erscheinende" Leistungsfähigkeit des Eintretenden gestützte Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses stellt nur dann einen Kündigungsgrund nach § 563 Abs. 4 BGB dar, wenn sie auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruht, die nicht bloß die Erwartung rechtfertigen, sondern vielmehr den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden.

Solche Anhaltspunkte fehlen dann, wenn Geldquellen vorhanden sind, die die Erbringung der Mietzahlungen sicherstellen, wie dies etwa bei staatlichen Hilfen, sonstigen Einkünften oder vorhandenem Vermögen der Fall ist.

Tod der Mietparteien

Dürftiger Nachlass

Mieter M beendet den jahrelangen Streit mit seinem Vermieter V, indem er kurzerhand am 31.5.2020 verstirbt.

Erbin wird die Tochter des M, die T.

M hinterlässt einen überschuldeten Nachlass sowie unbezahlte Mieten für den Zeitraum vom 01/2020 bis 05/2020.

T kündigt das Mietverhältnis mit 3-Monats-Frist. Dabei bleiben sowohl die Rückstände, als auch die weiter auflaufenden Mieten für Juni bis August offen.

Tod der Mietparteien

§ 1946 BGB

Der Erbe kann die Erbschaft annehmen oder ausschlagen, sobald der Erbfall eingetreten ist.

§§ 1943, 1944 BGB

Der Erbe kann die Erbschaft nicht mehr ausschlagen, wenn er sie angenommen hat oder wenn die für die Ausschlagung vorgeschriebene Frist verstrichen ist.

Die Ausschlagung kann nur binnen sechs Wochen erfolgen und beginnt in dem Zeitpunkt, in welchem der Erbe Kenntnis vom Anfall und dem Grunde der Berufung erhält.

Tod der Mietparteien

§ 1967 BGB

Der Erbe haftet für die Nachlassverbindlichkeiten.

§ 1990 BGB

Ist die Anordnung der Nachlassverwaltung oder der Eröffnung eines Nachlassinsolvenzverfahrens nicht tunlich, so kann der Erbe die Befriedigung eines Nachlassgläubigers insoweit verweigern, als der Nachlass nicht ausreicht.

Tod der Mietparteien

§ 564 BGB

Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben

Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 563a fortgesetzt, so wird es mit dem Erben fortgesetzt.

In diesem Fall ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind.

Tod der Mietparteien

BGH, Urt. v. 23.1.2013 – VIII ZR 68/12, NZM 2013, 185

Als Nachlasserschulden, für die der Erbe nicht nur mit dem Nachlass, sondern auch persönlich haftet, werden die durch Rechtsgeschäfte des Erben bei der Verwaltung des Nachlasses begründeten Verbindlichkeiten angesehen.

Da der Erbe aber nicht durch Rechtsgeschäft, sondern kraft Gesetzes in das Mietverhältnis eintritt, gilt dies im Falle des § 564 BGB nicht uneingeschränkt.

Tod der Mietparteien

BGH, Urt. v. 23.1.2013 – VIII ZR 68/12, NZM 2013, 185

Wird das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters mit den Erben fortgesetzt, sind die nach dem Erbfall fällig gewordenen Forderungen jedenfalls dann reine Nachlassverbindlichkeiten, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 S. 2 BGB bestimmten Frist beendet wird.

Tod der Mietparteien

Dürftiger Nachlass II

Mieter M beendet den jahrelangen Streit mit seinem Vermieter V, indem er kurzerhand am 31.5.2020 verstirbt.

Erbin wird die Tochter des M, die T.

M hinterlässt einen überschuldeten Nachlass sowie unbezahlte Mieten für den Zeitraum vom 01/2020 bis 05/2020.

T kündigt weder das Mietverhältnis, noch räumt sie die Wohnung und erklärt, der Nachlass sei wertlos, weshalb sie Dürftigkeitseinrede erhebe.

Daraufhin kündigt V fristlos.

Tod der Mietparteien

BGH, Urt. v. 25.9.2019 – VIII ZR 122/18, ZMR 2020, 17

Unterlässt der in das Mietverhältnis eingetretene Erbe, dieses nach § 564 S. 2 BGB außerordentlich zu kündigen, liegt allein hierin keine Verwaltungsmaßnahme, welche die nach Ablauf dieser Kündigungsfrist fällig werdenden Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis zu Nachlasserschulden bzw. Eigenverbindlichkeiten werden lässt, für die der Erbe - auch - persönlich haftet.

Eine persönliche Haftung tritt jedoch etwa dann ein, wenn der Erbe nach wirksamer Beendigung des Mietverhältnisses seiner (fälligen) Pflicht aus § 546 Abs. 1, § 985 BGB zur Räumung und Herausgabe der Mietsache nicht nachkommt.

Tod der Mietparteien

BGH, Urt. v. 25.9.2019 – VIII ZR 122/18, ZMR 2020, 17

Zur Vermeidung weiterer auflaufender Forderungen kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen.

Neben dem außerordentlichen Kündigungsrecht aus § 564 Satz 2 BGB kann er sich auf eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 543 Abs. 1 BGB berufen, wenn der Erbe auf die erste ausgebliebene Mietzahlung erklärt, der Nachlass sei wertlos, und die Dürftigkeitseinrede erhebt.

Der Vermieter muss in einem solchen Fall nicht die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB, mithin weitere Nichtzahlungen, abwarten.

Tod der Mietparteien

BGH, Urt. v. 25.9.2019 – VIII ZR 122/18, ZMR 2020, 17

Zudem hat der Vermieter die Möglichkeit, einer Berufung des Erben auf die Haftungsbeschränkung auf den Nachlass entgegenzuwirken.

Er kann ihn zur Aufstellung eines Inventarverzeichnisses über den Nachlass auffordern. Versäumt der Erbe die ihm hierzu gesetzte Frist (§ 1994 Abs. 1 Satz 2 BGB) oder ist ihm Inventaruntreue (§ 2005 Abs. 1 Satz 1 BGB) vorzuwerfen, führt dies ohne Verschulden zu einer unbeschränkbaren persönlichen Haftung allen Nachlassgläubigern gegenüber.

Erstellt der Erbe das Verzeichnis, verweigert aber hierzu die Abgabe einer eidesstattlichen Versicherung, haftet er dem Gläubiger gegenüber, der den Antrag auf eidesstattliche Versicherung gestellt hat, unbeschränkt (§ 2006 Abs. 3 Satz 1 BGB).

Schönheitsreparaturen

Halbe-halbe

Mieter M bezieht eine renovierungsbedürftige Wohnung. Die Schönheitsreparaturklausel ist unwirksam.

M verlangt von V nach 7 Jahren die Renovierung seiner Wohnung.

Schönheitsreparaturen

BGH, Urt. v. 8.7.2020 – VIII ZR 270/18, IMRRS 2020, 961

An die Stelle einer unwirksamen Schönheitsreparaturklausel tritt nach § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung.

Die hiernach den Vermieter treffende Instandhaltungslast bestimmt sich nach dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand; dies kann auch der unrenovierte bzw. renovierungsbedürftige Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Überlassung sein.

Nur bei einer wesentlichen Verschlechterung des anfänglichen Dekorationszustandes kommt ein Instandhaltungsanspruch des Mieters in Betracht.

Schönheitsreparaturen

BGH, Urt. v. 8.7.2020 – VIII ZR 270/18, IMRRS 2020, 961

Da die (Wieder-)Herstellung dieses ursprünglichen Dekorationszustands der Wohnung in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt.

Mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann der Mieter eine solche Renovierung verlangen, muss sich aber wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem unrenovierten (vertragsgemäßen) Zustand bei Mietbeginn in angemessenem - in der Regel hälftigem - Umfang an den erforderlichen Kosten beteiligen.

Gestaltungsvorschlag Mietvertrag ohne Schönheitsreparaturpflicht des Mieters

1.

Die Schönheitsreparaturen umfassen das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken sowie das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Hinweis:

Ob eine sog. Fachreinigungsklausel über Teppichböden heute noch (als Ersatz für das Streichen des Fußbodens wirksam ist, darf bezweifelt werden).

Gestaltungsvorschlag Mietvertrag ohne Schönheitsreparaturpflicht des Mieters

2.

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen bzw. durchführen zu lassen.

Davon ausgenommen sind Schönheitsreparaturen, die als Erhaltungsmaßnahmen aufgrund von Umständen notwendig werden, die nicht auf der vertragsgemäßen Abnutzung der Mietsache durch den Gebrauch des Mieters erforderlich werden.

vgl.: LG Karlsruhe, Beschl. v. 23.6.2016 – 9 T 56/16, NZM 2016, 638

Eine sog. Freizeichnungsklausel, wonach der Vermieter keine Schönheitsreparaturen auszuführen hat, ist wirksam.

vgl.: Schmitt-Futterer/Lehmann-Richter, MietR, 14. Aufl. 2019, § 538, 82, 102

Obgleich bei der Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter eine solche ausdrückliche Einschränkung als nicht notwendig angesehen wird, erscheint diese bei der Freizeichnung des Vermieters geboten.

Gestaltungsvorschlag Mietvertrag ohne Schönheitsreparaturpflicht des Mieters

3.

Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses entsprechend der Erforderlichkeit im Einzelfall, je nach dem Abnutzungsgrad der Mietsache, durchzuführen oder durchführen zu lassen.

Dies gilt ausdrücklich nicht im Falle einer dem Mieter nicht neu renoviert überlassenen Mietsache.

Gestaltungsvorschlag Mietvertrag ohne Schönheitsreparaturpflicht des Mieters

4.

Der Mieter ist für den Fall, dass Schönheitsreparaturen von ihm vorzunehmen / zu veranlassen sind sowie dann, wenn er ohne rechtliche Verpflichtung solche durchführt, verpflichtet, die nachfolgend beschriebene Ausführungsart folgender Schönheitsreparaturen einzuhalten: [...].

Dies gilt ausdrücklich nur für den Zustand der Mietsache im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses.

Während der Mietzeit steht dem Mieter die farbliche und sonstige Gestaltung von ihm durchzuführender / zu veranlassender oder von ihm ohne rechtliche Verpflichtung durchgeführter Schönheitsreparaturen frei.