



Wanderer und Partner

WIR ViP –Meeting #16

Auswahl aktueller positiver Entscheidungen des BGH zum Wohnraummietrecht

Malte Monjé

Rechtsanwalt u. Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Entscheidung vom 05.10.2022 **Betriebskosten**

Aktenzeichen VIII ZR 117/21

1. Leitsatz

Die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand sind im Wohnraummietverhältnis gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV auf den Mieter umlegbare Betriebskosten.

Entscheidung vom 05.10.2022 **Betriebskosten**

Aktenzeichen VIII ZR 117/21

2. Leitsatz

Die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern sind im Wohnraummietverhältnis als "sonstige Betriebskosten" im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegbar. Sie werden von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auf den Mieter vorsieht. Dem stehen Regelungen in den Bauordnungen der Länder (hier: § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Bln), nach denen (öffentlich-rechtlich) die Wartung dem Mieter obliegt, nicht entgegen.

Entscheidung vom 25.01.2023 **Betriebskosten**

Aktenzeichen VIII ZR 230/21

1. Leitsatz

Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrags geschlossen, kann eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots als Nebenpflicht des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden. Vielmehr kommt eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nur in Betracht, soweit dem Vermieter - im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses - eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses - beispielsweise durch Kündigung eines Vertrags mit ungünstigen Bedingungen - möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat.

Entscheidung vom 25.01.2023 **Betriebskosten**

Aktenzeichen VIII ZR 230/21

2. Leitsatz

Aus der Einordnung des Wirtschaftlichkeitsgebots als vertragliche Nebenpflicht des Vermieters folgt nach allgemeinen Grundsätzen, dass der Mieter, der wegen einer solchen Pflichtverletzung Ansprüche erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters trägt.

Entscheidung vom 30.03.2022 u.a. Mietpreisbremse

Aktenzeichen VIII ZR 283/21

Ist es zulässig, wenn sich Dienstleister (**Conny**) auf der Grundlage eines Internetvertriebs Ansprüche von Mietern gegen ein Erfolgshonorar abtreten lassen, um dann im eigenen Namen den Vermieter auf Rückzahlung erfolgter Zahlungen und auf Unterlassen des Verlangens der zukünftigen Geltendmachung in Anspruch zu nehmen?

- Ja (grundlegend: BGH Urteil vom 27.11.2019, VIII ZR 285/18; sowie in der Folge u.a. VIII ZR 130/19, VIII ZR 120/19, VIII ZR 31/19, VIII ZR 121/19, VIII ZR 128/19, VIII ZR 45/19) .

Entscheidung vom 30.03.2022 u.a. Mietpreisbremse

Aktenzeichen VIII ZR 283/21

Gilt etwas anderes, wenn sich der Dienstleister auf der Grundlage eines Internetvertriebs Ansprüche von Mietern abtreten lässt, und es u.U. zu einer Gebührenzahlpflicht des Mieters an den Dienstleister kommt?

Hintergrund: Conny hat die allg. Geschäftsbedingungen geändert. Ab der Mahnung des Vermieters hat Conny danach einen Gebührenanspruch wie ein Anwalt, den der Mieter zahlen muss, wenn Conny diesen beim Vermieter nicht durchsetzen kann.

Entscheidung vom 30.03.2022 u.a. **Mietpreisbremse**

Aktenzeichen VIII ZR 283/21

Hintergrund: § 312j Abs. 2 und Abs. 3 BGB

(2) Bei einem Verbrauchervertrag im elektronischen Geschäftsverkehr, der den Verbraucher zur Zahlung verpflichtet, muss der Unternehmer dem Verbraucher die Informationen gemäß Artikel 246a § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 5 bis 7, 8, 14 und 15 des Einführungsgesetzes zum Bürgerlichen Gesetzbuche, unmittelbar bevor der Verbraucher seine Bestellung abgibt, klar und verständlich in hervorgehobener Weise zur Verfügung stellen.

(3) Der Unternehmer hat die Bestellsituation bei einem Vertrag nach Absatz 2 so zu gestalten, dass der Verbraucher mit seiner Bestellung ausdrücklich bestätigt, dass er sich zu einer Zahlung verpflichtet. Erfolgt die Bestellung über eine Schaltfläche, ist die Pflicht des Unternehmers aus Satz 1 nur erfüllt, wenn diese Schaltfläche gut lesbar mit nichts anderem als den Wörtern „zahlungspflichtig bestellen“ oder mit einer entsprechenden eindeutigen Formulierung beschriftet ist.

Entscheidung vom 30.03.2022 u.a. Mietpreisbremse

Aktenzeichen VIII ZR 283/21

(eigener) Leitsatz

Wenn ab einer Mahnung des Vermieters für den Mieter stets eine an den Inkassodienstleister zu zahlende Gebühr anfällt, muss das bei der elektronischen Beauftragung via Internet deutlich werden (z.B. „zahlungspflichtig bestellen“ oder ähnlich; § 312j BGB), anderenfalls kommt kein Vertrag zustande. Wenn der Mieter aber den Inkassodienstleister später mittels gesondertem, schriftlichem Vertrag beauftragt, ist die fehlerhafte Beschriftung der Schaltfläche bedeutungslos.

Entscheidung vom 30.03.2022 u.a. Mietpreisbremse

Aktenzeichen VIII ZR 283/21

Aber Achtung: vom LG Berlin wurde eine ähnliche Frage dem EuGH vorgelegt

Das LG Berlin will wissen, ob die Regelung des § 312j Abs. 3 BGB auch dann eingreift, wenn eine Zahlungspflicht erst unter weiteren, nach der Betätigung in der Zukunft liegenden Aspekten begründet wird oder nur, wenn eine Zahlungspflicht unmittelbar und immer mit der Betätigung des Buttons einhergeht.

Es könnte also sein, dass es fehlerhafte „Verträge“ zwischen Conny und den Mietern gibt.

Entscheidung vom 28.09.2022

Mieterhöhung / Mietpreisbremse

Aktenzeichen VIII ZR 300/21

1. Leitsatz

Durch die Zustimmung eines Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters kommt in der Regel eine Vereinbarung über die Erhöhung der Miete auf die neue Miethöhe zustande, die den Rechtsgrund für die daraufhin erbrachten erhöhten Mietzahlungen darstellt.

2. Leitsatz

Die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) finden auf eine Mieterhöhungsvereinbarung während eines laufenden Mietverhältnisses keine Anwendung.

Entscheidung vom 06.04.2022 Mieterhöhung

Aktenzeichen BGH VIII ZR 219/20

1. Binnen welcher Frist hat ein Vermieter eine Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung zu erheben und was hat er besonders zu überwachen?
2. Ist ein Vermieter nach einer Teilzustimmung berechtigt, den Rest einzuklagen?
3. Was geschieht, wenn er den Rest nicht geltend macht?
4. Kann sich ein Vermieter auch dazu entschließen, weniger geltend zu machen als er anfänglich als Zustimmung verlangt hat oder läuft die Zustimmungsfrist dann erneut (etwa weil es sich um ein neues Angebot im Sinne des § 145 BGB handelt)?

Entscheidung vom 06.04.2022 Mieterhöhung

Aktenzeichen BGH VIII ZR 219/20

Leitsatz

Der Vermieter ist berechtigt, innerhalb eines Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB sein formell ordnungsgemäßes vorprozessuales Erhöhungsverlangen (§ 558a BGB) nachträglich - etwa mit Erhebung der Zustimmungsklage - zu ermäßigen. Einer nochmaligen - den Lauf der in § 558b Abs. 1, 2 BGB geregelten Fristen von Neuem auslösenden - Erklärung und Begründung nach § 558a BGB bedarf es hierfür nicht.

Entscheidung vom 27.04.2022 **Wohngemeinschaft?**

Aktenzeichen **BGH VIII ZR 304/21**

1. Haben mehrere Mieter einen Anspruch darauf, dass einzelne von ihnen aus dem Mietverhältnis entlassen werden und/oder einzelne andere aufgenommen werden?
2. Ändert sich an dieser Bewertung etwas, wenn alle Mieter eine Wohngemeinschaft bilden?
3. Kann sich eine mietergünstigere Auslegung der Umstände des Einzelfalls ergeben, wenn die Mitmieter Studenten sind?

Entscheidung vom 27.04.2022 **Wohngemeinschaft?**

Aktenzeichen BGH VIII ZR 304/21

Konkreter Sachverhalt:

Die Beklagte vermietet 2013 eine Wohnung mit sieben Zimmern an insgesamt sechs männliche Personen der Jahrgänge 1979-1988. Mit zwei Nachträgen werden sodann einvernehmlich Mieterwechsel vereinbart.

Die Mieter begehren mit der Klage von der Vermieterin die Zustimmung zu einem neuerlichen Austausch einzelner Mieter.

Entscheidung vom 27.04.2022 **Wohngemeinschaft?**

Aktenzeichen BGH VIII ZR 304/21

1. Leitsatz

Enthält ein Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, zu einem Austausch einzelner Mieter keine Regelung, ist im Wege einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung der auf den Vertragsabschluss gerichteten Willenserklärungen (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln, ob nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien den Mietern ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen sollte.

Entscheidung vom 27.04.2022 **Wohngemeinschaft?**

Aktenzeichen **BGH VIII ZR 304/21**

2. Leitsatz

Allein aus dem Vorliegen eines Mietvertrags mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, kann nicht auf einen derartigen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden. Vielmehr bedarf es hierfür konkreter Anhaltspunkte.

Entscheidung vom 27.04.2022 **Wohngemeinschaft?**

Aktenzeichen BGH VIII ZR 304/21

3. Leitsatz

Nach den Umständen des Einzelfalls kann den Willenserklärungen der Parteien die Vereinbarung eines - unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit des eintretenden Mieters stehenden - Anspruchs der Mieter auf Zustimmung zum Austausch eines Mitmieters insbesondere dann zu entnehmen sein, wenn die Vertragsparteien bei Vertragsschluss übereinstimmend davon ausgingen, dass sich häufig und in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben kann, weil die Mieter voraussichtlich auf Grund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. Dies kann insbesondere bei der Vermietung an Studenten, die eine Wohngemeinschaft bilden, der Fall sein.

Entscheidung vom 25.10.2022 **Klage auf zukünftige Räumung**
Aktenzeichen VIII ZB 58/21

Nach einer Eigenbedarfskündigung kommt immer wieder die Frage auf, wann der Vermieter „endlich“ Räumungsklage erheben kann.

Die Erhebung der Räumungsklage verzögert sich regelmäßig dadurch, dass eine Klage auf zukünftige Räumung einer Wohnung nur unter bestimmten Bedingungen erhoben werden kann. Wenn die Bedingungen des § 259 ZPO nicht vorliegen, ist sie unzulässig.

Entscheidung vom 25.10.2022


Klage auf zukünftige Räumung

Aktenzeichen VIII ZB 58/21

§ 259 ZPO Klage wegen Besorgnis nicht rechtzeitiger Leistung

Klage auf künftige Leistung kann außer den Fällen der §§ 257, 258 erhoben werden, wenn den Umständen nach die Besorgnis gerechtfertigt ist, dass der Schuldner sich der rechtzeitigen Leistung entziehen werde.

Wann besteht die Besorgnis, wann gibt der Mieter zu erkennen, dass er nicht ausziehen wird?

 Widerspruch nach § 574 BGB

Entscheidung vom 25.10.2022

Klage auf zukünftige Räumung

Aktenzeichen VIII ZB 58/21

§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

(1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

...

Entscheidung vom 25.10.2022

Klage auf zukünftige Räumung

Aktenzeichen VIII ZB 58/21

§ 574b Form und Frist des Widerspruchs

(1) Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.

(2) Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Entscheidung vom 25.10.2022

Klage auf zukünftige Räumung

Aktenzeichen VIII ZB 58/21

Leitsatz

Die Besorgnis, der Mieter werde sich der Verpflichtung zur Räumung und Herausgabe von Wohnräumen im Sinne des § 259 ZPO entziehen, kann nach den Umständen des Einzelfalls auch dann gerechtfertigt sein, wenn er seinen Widerspruch gegen die Kündigung des Mietverhältnisses gemäß §§ 574 ff. BGB damit begründet, die von ihm seit der Kündigung unternommene Suche nach Ersatzwohnraum sei bislang erfolglos geblieben, weshalb eine Räumung und Herausgabe der Wohnräume bei Beendigung des Mietverhältnisses für ihn wegen drohender Obdachlosigkeit eine nicht zu rechtfertigende Härte im Sinne von § 574 Abs. 2 BGB darstelle.

Entscheidung vom 31.08.2022 **kurze Verjährung**

Aktenzeichen VIII ZR 132/20

Sachverhalt:

Vor 35 Jahren hat der Mieter die Mietsache beschädigt und gibt sie in diesem beschädigten Zustand heraus. 5 Monate nach Rückgabe erhebt der Vermieter Klage auf Schadensersatz.

Ist der Anspruch verjährt?

Entscheidung vom 31.08.2022 **kurze Verjährung**

Aktenzeichen VIII ZR 132/20

Leitsatz

§ 548 Abs. 1 BGB enthält für die von dieser Bestimmung erfassten Ansprüche des Vermieters eine abschließende Sonderregelung, die der allgemeinen Regelung des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BGB vorgeht, so dass eine Anspruchsverjährung vor Rückgabe der Mietsache an den Vermieter nicht eintreten kann, auch wenn die in der vorgenannten Vorschrift bestimmte Frist von 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an bereits im laufenden Mietverhältnis verstrichen ist.

Entscheidung vom 05.10.2022 **Heilung durch Nachzahlung**

Aktenzeichen VIII ZR 307/21

1. Leitsatz

Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung.

Entscheidung vom 05.10.2022 Heilung durch Nachzahlung

Aktenzeichen VIII ZR 307/21

2. Leitsatz

Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war.



Wanderer und Partner

Wanderer und Partner
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB
Bürocenter am Lützowplatz
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24
10785 Berlin

Telefon: +49 (30) 405 994 - 0
Telefax: +49 (30) 405 994 - 16

E-Mail: info@wir-wanderer.de