



# Aktuelle Rechtsprechung zum Mietrecht

Prof. Dr. Markus Artz  
Universität Bielefeld

# Grundsätze zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung

- Belegeinsicht
- Prüfung und Fälligkeit des Saldos
- Darlegungs- und Beweislast

# Belegeinsicht

- Geboten ist eine aus sich heraus verständliche geordnete Zusammenstellung der zu den umzulegenden Betriebskosten im Abrechnungsjahr getätigten Einnahmen und Ausgaben enthalten, um es dem Mieter zu ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen.
- Der Vermieter muss dem Mieter weiterhin die der Betriebskostenabrechnung zugrunde liegenden Originalrechnungen und -belege vorlegen, wenn dieser das verlangt.

## Gesetzliche Grundlage:

### **§ 259 Abs. 1 BGB Umfang der Rechenschaftspflicht**

(1) Wer verpflichtet ist, über eine mit Einnahmen oder Ausgaben verbundene Verwaltung Rechenschaft abzulegen, hat dem Berechtigten eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung mitzuteilen und, soweit Belege erteilt zu werden pflegen, Belege vorzulegen.

## Gestattung der Einsichtnahme

- Kein Anspruch auf Aushändigung der Belege
- Auch erfasst sind die Unterlagen bzgl. anderer Wohnungen
- **Dazu nun ausdr. BGH VIII ZR 189/17 Tz. 17 ff.:**
  - Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer hins. der Heizkosten, um bei der verbrauchsabhängigen Abrechnung die Einzeldaten mit dem Gesamtverbrauch zu vergleichen.
  - **Allgemeines** Kontrollinteresse des Mieters genügt – keine besonderen Umstände, kein besonderes Interesse des Mieters an der Belegeinsicht nötig!

- Der **Leistungsort** der Belegeinsicht liegt in der Regel am Wohn- oder Geschäftssitz des Vermieters
  - Ausnahmsweise am Ort der Mietsache, wenn der Sitz des Vermieters weit entfernt liegt.
    - Auch dann Originale, keine Verweisung auf Zusendung von Kopien.

## Erstellung von Fotokopien

- Anspruch auf Zusendung von Fotokopien, wenn
  - es dem Mieter unzumutbar ist, am Sitz des Vermieters Einsicht zu nehmen
  - **und** der Mieter diese Alternative zur Einsichtnahme wählt.
- Kopierkosten hat der Mieter zu tragen.
- Vorleistungspflicht des Vermieters (nicht § 273 BGB).



# Prüfung und Fälligkeit des Saldos

- Das Ablaufen einer Prüffrist ist keine Voraussetzung der Fälligkeit des Rück- oder Nachzahlungsanspruchs.
  - BGH NJW 2006, 1419
  - **Ebenso nun BGH VIII ZR 189/17 Tz. 25**
- Trotz sofortiger Fälligkeit gerät der Mieter aber nicht nach Abrechnungszugang unmittelbar in Verzug, da er vor Rückzahlung zunächst die Prüfung vornehmen kann.

## § 271 Leistungszeit

(1) Ist eine Zeit für die Leistung weder bestimmt **noch aus den Umständen zu entnehmen**, so kann der Gläubiger die Leistung sofort verlangen, der Schuldner sie sofort bewirken.

# Aktuelles Beispiel aus der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs

BGH VIII ZR 93/15 vom 20. Januar 2016

„Angabe bereinigter Gesamtkosten“

(13)

- Der Senat hat zwischenzeitlich mehrfach betont, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind.

(19)

- Vor dem Hintergrund der beschriebenen Interessenlage von Mieter und Vermieter und der dargestellten Entwicklung der Senatsrechtsprechung hält der Senat die Auffassung, bei so genannten „bereinigten“ Kosten bedürfe es für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Nebenkostenabrechnung zusätzlicher Angaben zu den Betriebskosten der gesamten Wohnanlage oder zu den Gesamtkosten einschließlich nicht umlagefähiger Kostenanteile und der Erläuterung insoweit angewendeter Rechenschritte, nicht mehr aufrecht.

- Vielmehr genügt es auch in diesen Fällen, wenn der Vermieter in der Abrechnung bei der jeweiligen Betriebskostenart – bzw., soweit eine Zusammenfassung mehrerer Betriebskostenarten zulässig ist (...), bei dieser zusammengefassten Position – den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt.

- Ob der Vermieter diesen Gesamtbetrag zutreffend errechnet bzw. ermittelt hat oder dabei Kostenanteile mit angesetzt hat, die nicht umlagefähig sind, ist ausschließlich eine Frage der materiellen Richtigkeit, deren Überprüfung der Mieter ohnehin nicht allein anhand der Abrechnung vornehmen kann, sondern nur mittels einer Einsicht in die Belege. Entsprechendes gilt für einen Vorwegabzug für die gewerbliche Nutzung einzelner Einheiten.

# Verweigerung der Einsichtnahme

- Dem Mieter steht hinsichtlich der Betriebskostennachzahlung ein Zurückbehaltungsrecht ( § 273 BGB) zu, wenn der Vermieter
  - die Einsichtnahme verweigert
  - oder gegen Kostenübernahme keine Kopien versendet.
- Keine Erfüllung „Zug um Zug“ nach § 274 BGB.
- Der Vermieter verhindert durch die Verweigerung der Belegeinsicht dem Mieter in vertragsverletzender Weise dessen Recht auf eine vorgreifliche Überprüfung der Abrechnung, so dass sich sein gleichwohl erhobenes Zahlungsverlangen als eine gegen Treu und Glauben ( § 242 BGB) verstoßende unzulässige Rechtsausübung darstellt.
  - BGH v. 7.2.2018 - VIII ZR 189/17 Tz. 26/27



Die Unzulässigkeit der von der Vermieterin gewählten Vorgehensweise ergibt sich insbesondere daraus, dass es sinnwidrig wäre, einen Schuldner, der eine Abrechnung erst noch nachprüfen will, sogleich zur Zahlung des ungeprüften Betrages zu verurteilen, der nach Erhalt der Zug um Zug zu erteilenden Belegeinsicht dann auch so im titulierten Umfang zu erbringen wäre.

Der Sinn einer Überprüfung der Betriebskostenabrechnung liegt vielmehr gerade darin, den Mieter bereits vorab in die Lage zu versetzen, etwaige Abrechnungsfehler aufzudecken, und ihm über die unmittelbare Belegkontrolle und das dadurch vermittelte eigene Bild die Möglichkeit zur wirkungsvollen Abwehr der ungerechtfertigten Inanspruchnahme aus einem wegen eines vertragsverletzenden Verhaltens des Vermieters ansonsten ganz oder teilweise ungeprüft bleibenden Abrechnungssaldos einzuräumen.

# Darlegungs- und Beweislast

Die Darlegungs- und Beweislast für die inhaltliche Richtigkeit der erhobenen Forderung, also für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der angefallenen Betriebskosten auf die einzelnen Mieter, liegt beim Vermieter.

Der **Vermieter** hat etwa vorzutragen, dass

- die Wärmehähler geeicht oder
- die Ablesung ordnungsgemäß

erfolgt ist.

Der **Mieter** hat dagegen keine objektiv nachvollziehbaren Anhaltspunkte vorzutragen, aus denen sich die Unrichtigkeit ergibt, so lange die zuverlässige und korrekte Verbrauchserfassung nicht belegt ist.

# Flächenabweichung und Betriebskosten

Sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben (vgl. etwa § 556a Abs. 1 BGB, § 7 Abs. 1 HeizkostenV) ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend (insoweit Aufgabe von BGH, Urteil vom 31. Oktober 2007 - VIII ZR 261/06, NJW 2008, 142 Rn. 19).



# Die Betriebsbedarfskündigung im Spiegel der Rechtsprechung des BGH

- Stellenwert des verlässlichen Kündigungsschutzes für den Bestand des sozialen Mietrechts in Deutschland.
- Bedeutung eines verlässlichen Kündigungsschutzes für die wirtschaftliche Lage auf dem Immobilienmarkt.
- Besonderheit des Abschlusses regelmäßig unbefristeter Verträge in Deutschland versus regelmäßiger Befristung in zahlreichen europäischen Ländern.
- Kündigungsschutz und europäische Immobilienkrise.

## Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn (...)

2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder (...)



- Nach Auffassung des BGH grundsätzlich **keine Berücksichtigung des Bestandsinteresses des Mieters** im Rahmen der Feststellung des Eigenbedarfs des Vermieters.
- Es erfolgt ausschließlich eine Überprüfung des Wiedererlangungsinteresses des Vermieters unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorgaben.
- Interessen des Mieters sind erst im Rahmen des § 574 BGB zu berücksichtigen.
- Ungeklärter Fall des sporadischen Nutzungsinteresses.

## 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.

(...)

# Sogenannter Betriebsbedarf

Auch wenn der Vermieter, der eine andere Wohnung in demselben Haus bewohnt, die vermietete Wohnung nicht nur überwiegend, sondern ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit nutzen will, ist das hierdurch begründete Interesse gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Beendigung des Mietverhältnisses den in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten gesetzlichen Kündigungsgründen gleichwertig.

BGH v. 26. September 2012 – VIII ZR 330/11

- Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses setzt zum einen voraus, dass der Vermieter **vernünftige Gründe** für die Inanspruchnahme der Wohnung hat, die den Nutzungswunsch nachvollziehbar erscheinen lassen.
- Zum anderen ist zu beachten, dass der Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB den in § 573 Abs. 2 BGB genannten Kündigungsgründen **gleichgewichtig** ist, da sonst der Schutzzweck des Gesetzes vereitelt würde.
- Für die Frage, ob ein Interesse als berechtigt nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB anzusehen ist, kommt es daher auch darauf an, ob es **ebenso schwer wiegt** wie die in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten Kündigungsgründe.

- Beides ist hier der Fall.
- (...), beabsichtigt der Kläger, der mit seiner Ehefrau eine andere Wohnung desselben Hauses bewohnt, die von den Beklagten innegehaltene Wohnung seiner Ehefrau zur Ausübung ihrer Tätigkeit als Rechtsanwältin zu überlassen.
- Wie das Berufungsgericht insoweit zutreffend beurteilt hat, ist dieser Nutzungswunsch **nachvollziehbar** und **vernünftig**.
- **Das vom Kläger geltend gemachte Interesse ist auch den in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten gesetzlichen Kündigungsgründen gleichwertig.**

Muss es sich um eine Wohnung im bewohnten Haus handeln?

„Auch wenn der Vermieter, **der eine andere Wohnung in demselben Haus bewohnt**, die vermietete Wohnung nicht nur überwiegend, sondern ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit nutzen will, ist das hierdurch begründete Interesse gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Beendigung des Mietverhältnisses den in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten gesetzlichen Kündigungsgründen gleichwertig.“

# Grundlegend neue Weichenstellung des BGH zum Betriebsbedarf!



Der Beklagte ist seit dem **1. Juli 1977** Mieter einer 27 qm großen Zweizimmerwohnung in Berlin. Die Klägerin hat die Wohnung im Jahr 2008 durch Zuschlag im Rahmen einer Zwangsversteigerung erworben und ist als Vermieterin in den Mietvertrag eingetreten. Der **Ehemann** der Klägerin betreibt nach ihrer Darstellung im ersten Geschoss des Vorderhauses des Anwesens, in dem sich die vom Beklagten genutzte Wohnung befindet, ein **Beratungsunternehmen**.

Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis mit der Begründung, ihr Ehemann benötige die Wohnung zur **Erweiterung** seines seit 14 Jahren ausgeübten **Gewerbes**, da die räumliche Kapazität der hierzu im ersten Obergeschoss des Anwesens angemieteten Räume ausgeschöpft sei. Die auch als Beratungsräume genutzten Büroräume seien überfrachtet mit bis an die Decke reichenden, überfüllten Aktenregalen. Ihr Ehemann beabsichtige daher, in der Wohnung des Beklagten einen **weiteren Arbeitsplatz** samt **Archiv** einzurichten. **Zur Verwirklichung dieses Vorhabens wolle sie ihm die vom Beklagten genutzte Mietwohnung zur Verfügung stellen.**

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass es - entgegen einer verbreiteten Praxis - **nicht zulässig** ist, **den Berufs- oder Geschäftsbedarf als ungeschriebene weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses zu behandeln**. Die Gerichte haben vielmehr im **Einzelfall** festzustellen, ob ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht (§ 573 Abs. 1 Satz 1 BGB).

Denn nur mit den typisierten Regeltatbeständen des § 573 Abs. 2 BGB hat der Gesetzgeber für die praktisch bedeutsamsten Fallgruppen selbst geregelt, unter welchen Umständen der Erlangungswunsch des Vermieters Vorrang vor dem Bestandsinteresse des Mieters hat. Wenn der Vermieter die Wohnung - wie vorliegend - jedoch **nicht zu Wohnzwecken benötigt**, sondern sie einer **gewerblichen Nutzung** zuführen will, ist der Kündigungstatbestand des **Eigenbedarfs** gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB **nicht erfüllt**. **Ebenso** wenig stellt die Eigennutzung der vermieteten Wohnräume zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken eine **wirtschaftliche Verwertung** im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB dar.

# Leitsätze

Die Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, entzieht sich einer verallgemeinerungsfähigen Betrachtung. Sie erfordert vielmehr eine umfassende Würdigung der **Umstände des Einzelfalls**.

Dies gilt auch für die Geltendmachung eines **Berufs- oder Geschäftsbedarfs**. Es ist **nicht** zulässig, eine solche Fallgestaltung als ungeschriebene **weitere Kategorie** eines **typischerweise** anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses zu behandeln und von einer an den Einzelfallumständen ausgerichteten Abwägung der beiderseitigen Belange abzusehen.

Hinweis: Allerdings keine Sperrwirkung der Regeltatbestände.

Es (*das LG*) hat - dem Amtsgericht folgend - der Entscheidung des Senats vom 26. September 2012 (VIII ZR 330/11, aaO Rn. 14 ff.) entnommen, dass ein Nutzungsbedarf für (frei-) berufliche oder gewerbliche Zwecke den in § 573 Abs. 2 BGB aufgeführten Kündigungsgründen generell gleichzusetzen ist.

Eine solche Aussage war mit dem genannten Senatsurteil - wie der in Randnummer 12 dieser Entscheidung enthaltene Hinweis auf eine stets erforderliche umfassende Würdigung aller Einzelfallumstände zeigt – aber nicht beabsichtigt. Die sich daran anschließenden - in missverständlicher Weise verallgemeinerungsfähig klingenden - Ausführungen dazu, ob die Absicht eines mit seiner Ehefrau im selben Anwesen wie der Mieter wohnenden Vermieters, die vermietete Wohnung seiner Ehefrau zum Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei zur Verfügung zu stellen, ein berechtigtes Interesse an einer Beendigung des Wohnraummietverhältnisses begründet, waren der Sache nach ausschließlich auf die konkret zu beurteilende Fallgestaltung bezogen.

Im Rahmen der gebotenen **Interessenabwägung** ist allerdings im Hinblick auf die vom Gesetzgeber zum Schutz des Mieters eigens geschaffene Härteregelung des § 574 BGB zu beachten, dass die besonderen Belange des Mieters im Einzelfall (**individuelle Härte**) erst auf Widerspruch des Mieters und nicht schon bei der Abwägung der gegenseitigen Belange im Rahmen der Beurteilung, ob ein berechtigtes Interesse für die Kündigung vorliegt, zu berücksichtigen sind.

**Auf Seiten des Mieters** sind daher - anders als bei den Vermieterinteressen, die vollständig einzufließen haben - (nur) die unabhängig von seiner konkreten Situation bestehenden Belange in die Abwägung einzustellen, also das **generell bestehende Interesse**, die **Wohnung** und damit den **Lebensmittelpunkt** nicht zu verlieren und nicht mit den unbeträchtlichen **Kosten** und anderen erheblichen **Unzuträglichkeiten** belastet zu werden, die ein Wohnungswechsel in der Regel mit sich bringt.

Für die Bestimmung des berechtigten Interesses haben die Gerichte weiter zu beachten, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der Eigentumsgarantie des **Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG** geschützt sind. Vom Schutzbereich der verfassungsrechtlich verbürgten Eigentumsgarantie des Vermieters ist dabei nicht nur dessen Wunsch erfasst, die Wohnung zu privaten Zwecken zu nutzen, sondern auch dessen Absicht, sie für eine wirtschaftliche Betätigung zu verwenden.



Neben der **Eigentumsgarantie** kommt den **Grundrechten** der **Berufsfreiheit** (Art. 12 Abs. 1 GG), der **allgemeinen Handlungsfreiheit** (Art. 2 Abs. 1 GG) und des Grundrechts auf Schutz von **Ehe und Familie** (Art. 6 Abs. 1 GG) **regelmäßig keine selbständige Bedeutung** zu (insoweit Aufgabe von Senatsbeschluss vom 5. Oktober 2005 - VIII ZR 127/05, NZM 2005, 943, 944, und Senatsurteil vom 26. September 2012 - VIII ZR 330/11, aaO Rn. 16).

Auch wenn sich allgemein verbindliche Betrachtungen hinsichtlich der vorzunehmenden Einzelfallabwägung verbieten, ist zu beachten, dass die typisierten **Regeltatbestände** des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenbewertung und -abwägung geben.

Das Interesse des Vermieters, die betreffende Wohnung zu **(frei-) beruflichen oder gewerblichen Zwecken** selbst zu nutzen, ist von der Interessenlage her regelmäßig **zwischen** den genannten typisierten **Regeltatbeständen** anzusiedeln. Auch insoweit verbietet sich zwar eine Festlegung allgemein verbindlicher Grundsätze. Es lassen sich allerdings anhand bestimmter **Fallgruppen** grobe Leitlinien bilden.

# Einschub aus BGH VIII ZR 292/15 v. 10.5.2017



Ausgehend von diesen Grundsätzen reicht es in den Fällen, in denen das vom Vermieter geltend gemachte Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses eine größere Nähe zum Eigenbedarfstatbestand aufweist, regelmäßig aus, dass die Vorenthaltung der Mieträume für den Vermieter einen beachtenswerten Nachteil begründet.

Ist das angeführte Interesse dagegen mehr mit der von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erfassten wirtschaftlichen Verwertung vergleichbar, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von deutlich größerem Gewicht darstellen, der je nach Fallgestaltung auch die von § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB vorausgesetzte Intensität erfordern kann.

## Fallgruppen:

So weist der Entschluss eines Vermieters, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachzugehen (sog. Mischnutzung), eine **größere Nähe** zum Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf, da er in solchen Fallgestaltungen in der Wohnung **auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt** begründen will. In diesen Fällen wird es regelmäßig ausreichen, dass dem Vermieter bei verwehrttem Bezug ein beachtenswerter Nachteil entstünde - was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen der Lebens- und Berufsplanung des Vermieters häufig der Fall sein dürfte. **Entsprechendes gilt, wenn die Mischnutzung durch den Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters erfolgen soll.**

## Fallgruppen:

Dagegen weisen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Ehegatte/Lebenspartner die Wohnung **ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken nutzen möchte**, eine größere Nähe zur Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf. Angesichts des Umstands, dass der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden soll, muss der **Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen**, was etwa dann anzunehmen sein kann, wenn die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die **konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert** (z.B. gesundheitliche Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen).

Gemessen hieran ist im vorliegenden Fall ein **berechtigtes Interesse** der Klägerin an der Beendigung des Mietverhältnisses **nicht gegeben**, denn aufgrund der beabsichtigten Nutzung allein für gewerbliche Zwecke ihres Ehemannes hätte die Klägerin andernfalls entstehende Nachteile von einigem Gewicht darlegen müssen. Es ist aber nicht ersichtlich, dass die Klägerin oder ihr Ehemann durch eine **Auslagerung** eines größeren Teils des (teilweise dreißig Jahre zurückreichenden) **Aktenbestands** in andere, etwas entfernter gelegene Räumlichkeiten eine wirtschaftliche Einbuße von einigem Gewicht oder ein die Organisation des Unternehmens nicht unerheblich beeinträchtigender Nachteil entstehen würde und sie deshalb auf die beabsichtigte Nutzung der Mietwohnung - bislang persönlicher Lebensmittelpunkt des Beklagten - angewiesen wären.

# Schadensersatzanspruch wegen Nebenpflichtverletzung

Abgrenzung von §§ 280 und 281 BGB

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) zu ersetzen. Einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf es dazu nicht. Das gilt unabhängig von der Frage, ob es um einen Schadensausgleich während eines laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht.



- § 546 BGB enthält keine Regelung darüber, in welchem Zustand die Wohnung zurückzugeben ist.
- Verschlechterungen und Veränderungen der Mietsache führen nicht zur Vermeidung des Annahmeverzugs des Vermieters. Er ist nicht berechtigt, die Rücknahme abzulehnen.
- Vermieter ist auf die Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs aus § 280 BGB beschränkt.

# Berechnung der Nutzungsentschädigung nach Kündigung

Die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete, die der Vermieter gemäß § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache verlangen kann, wenn der Mieter diese nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, ist bei beendeten Wohnraummietverträgen nicht nach Maßgabe der auf laufende Mietverhältnisse zugeschnittenen Regelung über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 2 BGB), sondern anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrages über die Wohnung ortsüblichen Miete (Marktmiete) zu bestimmen.

# Kündigung wegen Verzugs

Ist durch Auflauf eines Zahlungsrückstands des Mieters in der in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a oder Buchst. b BGB genannten Höhe ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses entstanden, wird dieses nach § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstandes vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen

Bei der Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand des Mieters die Miete für einen Monat übersteigt ( § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a, § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB), ist nicht auf die (berechtigterweise) geminderte Miete, sondern auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete abzustellen.

# Klauselmäßige Verjährungsverlängerung

Die in einem von dem Vermieter verwendeten Formularmietvertrag enthaltene Bestimmung

*"Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses."*

ist mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB unvereinbar und benachteiligt den Mieter deshalb entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen; sie ist daher nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.

# Schönheitsreparaturen



- Wie ist die Ausgleichszahlung bei nicht renoviert übergebener Wohnung zu berechnen? Wann wird sie fällig?
- Muss die Klausel bereits zwischen renoviert und nicht renovierter Wohnung differenzieren?
- Ist es richtig, dass der Mieter die Beweislast für die Übergabe einer nicht renovierten Wohnung trägt?
- Kann der Vermieter sich einfach „heraushalten“ und direkte Übergaben und Vereinbarungen zwischen Vor- und Nachmieter „anregen“?
- Schließlich: Sind reine Freizeichnungsklausel möglich?

## Entscheidung des BGH v. 22. August 2018

Nach der Rechtsprechung des Senats hält die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen. Denn eine solche Vornahmeklausel verpflichtet den Mieter zur Beseitigung sämtlicher Gebrauchsspuren des Vormieters und führt dazu, dass der Mieter die Wohnung vorzeitig renovieren oder gegebenenfalls in einem besseren Zustand zurückgeben müsste, als er sie selbst vom Vermieter erhalten hat.

Diese Grundsätze bleiben auch dann anwendbar, wenn der betreffende Mieter sich wie hier durch zweiseitige Vereinbarung gegenüber seinem Vormieter zur Vornahme von Renovierungsarbeiten in der Mietwohnung verpflichtet hat. Denn eine derartige Vereinbarung ist in ihren Wirkungen von vornherein auf die sie treffenden Parteien, also den Mieter und den Vormieter, beschränkt. Sie vermag deshalb keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der im Mietvertrag zwischen Vermieter und neuem Mieter enthaltenen Verpflichtungen zu nehmen; insbesondere nicht dergestalt, dass der Vermieter so gestellt würde, als hätte er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.

Herzlichen Dank  
und Glück auf!

[markus.artz@uni-bielefeld.de](mailto:markus.artz@uni-bielefeld.de)