

Vortrag von Prof. Dr. Norbert Noll, Richter am Amtsgericht Saarbrücken anlässlich der Generalversammlung von Haus & Grund Saarbrücken am 05. Mai 2017

Die höchstrichterliche Rechtsprechung zum Wohnraummietrecht

Wie schnell geht ein Jahr vorbei.

Für den Berichtszeitraum – Juni 2016 bis Mai 2017 – habe ich 27 Entscheidungen näher untersucht, wovon sich allein 12 mit der Frage der Wirksamkeit von Kündigungen und 5 mit Betriebskosten beschäftigen; keine einzige ist zu den sogenannten Schönheitsreparaturen



ergangen. Dieser Bereich ist also tatsächlich abgearbeitet, wie ich bereits im letzten Jahr gemutmaßt hatte.

Beginnen möchte ich wie immer mit dem Beginn des Mietverhältnisses, also dem Abschluss des Mietvertrages.

BGH Beschluss vom 07.06.2016 VIII ZR 274/15 – Vereinbarung von Betriebskosten/Umfang, Pauschale oder Vorauszahlung¹

Die Entscheidung nimmt Bezug auf eine andere Entscheidung, die in meinem Vortrag aus dem Jahr 2016 ebenfalls als erste besprochen war.

Es wird ausgeführt, es bestehe kein Grund für die Zulassung der Revision, da die Rechtsfragen bereits durch das Urteil vom 10.02.2016 (Aktenzeichen VIII ZR 137/15; WuM 2016, 24) geklärt seien.

Im Mietvertrag war – offenbar versehentlich – sowohl die Variante „Betriebskostenpauschale“ als auch die Variante „Betriebskostenvorauszahlung“ angekreuzt worden und die Betriebskosten waren nicht näher bezeichnet worden.

Der BGH verbleibt bei seiner Auffassung, bei einem Mietvertrag über Wohnraum genüge für eine – auch formularmäßige – Umlage von Betriebskosten die Vereinbarung, dass der Mieter „die Betriebskosten“ zu tragen habe. Damit seien sämtliche umlagefähigen Betriebskosten im Sinne von § 546 Abs. 1 BGB in Verbindung mit der dazu ergangenen Betriebskostenverordnung gemeint.

¹ BGH 07.06.2016 VIII ZR 274/15, WuM 2016, 498

Es sei insofern auch unerheblich, ob damit eine Pauschale oder Vorauszahlung mit Abrechnungspflicht vereinbart sein. Für den Umfang jedenfalls komme es hierauf nicht an.

Zu der Frage, wann eine Pauschale und wann Vorauszahlung vereinbart sind, hat sich der BGH nicht geäußert, sondern auf die zutreffenden Ausführungen der Vorinstanzen verwiesen.

Aus meiner Gerichtspraxis habe ich mittlerweile den Eindruck gewonnen, dass die beiden Entscheidungen des BGH vielfach dahin verstanden werden, dass es unerheblich sei, was nun konkret im Mietvertrag stehe; entscheidend sei, dass Betriebskosten vereinbart wurden, dann seien alle denkbaren Arten von Betriebskosten vereinbart.

Dies ist indes nicht der Fall. Ich rate nach wie vor dazu, gerade diese Frage bei Abschluss eines Mietvertrages akribisch genau zu beachten. Nur dann, wenn keine weiteren Zusätze aufgeführt sind, sondern nur: „Der Mieter trägt die Betriebskosten“, sind damit alle umlegbaren Betriebskosten gemeint; ansonsten kann die Auslegung durch Zusätze wieder gänzlich in Frage gestellt sein.

Bei der Frage, ob eine Pauschale oder Vorauszahlungen vereinbart wurden, sind die üblichen Auslegungsregeln heranzuziehen. Je nachdem, ob das eine oder andere vereinbart wurde, gelten dann im Weiteren völlig andere Regeln.

Also auch hier bei diesem Punkt kann nur dringend angeraten werden, dass der Mietvertrag genau ausgefüllt wird.

BGH Hinweisbeschluss vom 23.08.2016 VIII ZR 23/14 - Kündigungsausschlussklausel²

Im Mietvertrag stand folgende Klausel:

„Die Parteien verzichten wechselseitig auf die Dauer von 4 (in Worten: vier) Jahren auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung des Mietvertrags. Sie ist erstmals zum Ablauf dieses Zeitraums mit der gesetzlichen Frist zulässig.“

Wie sie wissen, ist die Befristung eines Mietvertrages immer problematisch. Sie ist nur zulässig bei einem **beiderseitigen Verzicht** bis zu 4 Jahren. Die Frage war vorliegend,

² BGH 23.08.2016 VIII ZR 23/14, WuM 2016, 656

ob die Regelung als Allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam war oder nicht. Das wäre sie dann gewesen, wenn die Kündigungsfrist länger als 4 Jahre gewesen wäre. Dies war nach Auffassung des BGH nicht der Fall, da es in der Klausel hieß, „sie (die Kündigung) ist erstmals **zum** Ablauf“ und nicht, „sie ist erstmals **nach** Ablauf zulässig“. Der Mietvertrag kann danach also nach Ablauf von 4 Jahren beendet werden. Die Kündigung müsste daher entsprechend den ordentlichen Kündigungsfristen zuvor gekündigt werden.

BGH Urteil vom 05.10.2016 VIII ZR 222/15³ - Rechtzeitigkeit von Mietzahlungen im Überweisungsverkehr bei rechtzeitigem Zahlungsauftrag.

Ein enorm wichtiges Urteil. Im Formularmietvertrag war vereinbart:

„Die Gesamtmiete ist monatlich im Voraus, spätestens am 3. Werktag des Monats an den Vermieter auf das Konto bei der Bank zu zahlen.

(...)

Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten; vielmehr kann dieser Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein“

In den Monaten März bis Mai 2014 zahlten die Mieter die Miete spätestens am 3. Werktag des Monats in bar bei ihrer Bank ein und erteilten gleichzeitig den Überweisungsauftrag.

Der Vermieter kündigte daraufhin das Mietverhältnis nach vorheriger Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlung fristlos, hilfsweise fristgerecht.

Wegen der Wirksamkeit der Kündigung kommt es hier entscheidend darauf an, ob die Zahlung des Mieters vereinbarungsgemäß war oder nicht.

Nach dem Wortlaut war es dies offensichtlich nicht, da es dort wegen der Rechtzeitigkeit auf den Eingang des Geldes auf dem Konto des Vermieters ankam. Dies war aber jeweils erst nach dem 3. Werktag des Monats der Fall gewesen.

Um die Problematik zu verstehen, ein wenig Anfängervorlesung für Juristen oder „BGB leicht gemacht“.

³ BGH 5.10.2016, VIII ZR 222/15, WUM 2017, 31

Bei den Leistungspflichten des Schuldners unterscheidet man zwischen Hol-, Bring- und Schickschuld gem. § 269 ZPO.

Beispiele: Sie kaufen bei einem Discounter ein. Der Kaufvertrag wird dort an der Kasse abgeschlossen. Die Verpflichtung des Verkäufers beschränkt sich darauf, dass sie die Ware mitnehmen können. Der Käufer holt die Ware also ab, es liegt also eine Holschuld vor.

Sie bestellen Heizöl. Das Heizöl können sie nicht selbst abholen. Der Verkäufer muss es vielmehr bei ihnen vorbeibringen und in den Tank einfüllen. Die Leistungsverpflichtung umfasst also auch den Transport. Es liegt eine Bringschuld vor.

Sie bestellen etwas im Internet. Die Ware wird ihnen zugeschickt. Der Verkäufer muss die Ware nur dem Transporteur übergeben, bereits dann hat er seine Leistungsverpflichtung erfüllt.

Grundsätzlich liegt die Leistungsverpflichtung dort, wo der Schuldner wohnt oder seine Niederlassung hat. Die Bringschuld ist eine Ausnahme und muss ausdrücklich vereinbart sein. Anders ist dies nur bei Verbraucherschutzbestimmungen, etwa im Kaufrecht.

Bei einer Zahlungsverpflichtung ist dies genauso. Es kann vereinbart sein, dass der Gläubiger das Geld abholt oder dass der Schuldner es übersendet, also schickt oder vorbeibringt.

Im Regelfall kommt der Vermieter natürlich nicht vorbei und kassiert beim Mieter ab, sondern der Mieter schickt das Geld. In dem Moment, wo er das Geld abschickt, hat er seine Leistungsverpflichtung erbracht. Der Transport selbst zählt nicht mehr zur Leistungsverpflichtung. Bei der Überweisung ist die Bank die Transportperson. Mit der Erteilung des Überweisungsauftrages an die Bank oder der Einzahlung auf dem Überweisungskonto hat der Mieter also seine Verpflichtung erfüllt. Zahlt er also am 3. Werktag Geld bei seiner Bank ein zur Überweisung, dann hat er rechtzeitig gezahlt.

Dies war in Ziffer 1 der Allgemeinen Geschäftsbedingungen in unserem Fall vereinbart. In Ziffer 3 war demgegenüber aber vereinbart, dass es auf den Eingang des Geldes beim Vermieter ankommt. Es war dementsprechend eine Bringschuld vereinbart.

Der BGH gelangt nach umfangreicher Prüfung zu dem Ergebnis, dass diese Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung gegen das Gesetz verstößt und daher unwirksam ist. Es verbleibt also bei der gesetzlichen Vorschrift, die besagt, das Geld als Schickschuld zu qualifizieren ist, sodass eine Überweisung am 3. Werktag genügt.

Die Zahlung war also rechtzeitig und die Kündigung damit unwirksam.

Rechte und Pflichten während der Dauer des Mietverhältnisses

BGH Urteil vom 14.12.2016 VIII ZR 49/16⁴

Der Vermieter hatte vom Mieter Zahlung von Schadensersatz wegen Beschädigung einer Wohnungseingangstür begehrt. Der Schaden war im Zusammenhang mit einem Polizeieinsatz gegen den Mieter im Zusammenhang mit einem Haftbefehl und einem Durchsuchungsbeschluss für die Wohnung wegen Handeltreibens mit Rauschgift entstanden. Die Klage wurde in allen Instanzen, so auch vom BGH abgewiesen. Der BGH hält zunächst fest, dass die Begehung von Straftaten in der Mietwohnung grundsätzlich eine Verletzung der Pflichten des Mieters aus dem Mietverhältnis darstelle.

Er ist dem Vermieter jedoch nicht zum Schadensersatz, der im Rahmen der Durchsuchung entstandenen Schäden an der Wohnungstür verpflichtet, da diese Straftaten nicht Anlass und Ursache der Ermittlungsmaßnahme waren; das Rauschgift wurde erst bei der Durchsuchung gefunden.

Zwischen der Pflichtverletzung des Mieters - dem Aufbewahren der Drogen - und der Beschädigung der Tür besteht kein kausaler Zusammenhang. Die Tür wäre auch dann aufgebrochen worden, wenn man in der Wohnung kein Rauschgift gefunden hätte. Die Maßnahmen im Rahmen des Strafverfahrens waren für das Zivilverfahren nicht ausschlaggebend. Der Tatverdacht dort beruhte auf den Angaben eines letztlich unglaubwürdigen Zeugen.

Der Vermieter hätte sich wie immer daher besser zunächst an den bekannten Täter der Beschädigung, also von vornherein an den Staat, halten sollen.

⁴ BGH 14.12.2016 VIII ZR 49/16, WuM 2017, 10

BGH Urteil vom 02.11.2016 XII ZR 153/15⁵

Hier geht es um den umgekehrten Fall, nämlich dass der Mieter vom Vermieter Zahlung von Schadensersatz verlangt. In diesem Falle ging es zwar um einen Mietvertrag über Geschäftsräume, die Überlegungen sind jedoch auf Wohnraummietverträge übertragbar. Der Sachverhalt ist interessant und aktuell.

Im Rahmen einer bauordnungsrechtlichen Prüfung hatte die Stadt am Mietshaus verschiedene Mängel im Brandschutz festgestellt. Insbesondere war bei der Anbringung des Wärmedämmverbundsystems an der Außenfassade bauordnungswidrig brennbares Material verwendet worden. Die Stadt hatte eine Frist zur Behebung der Mängel gesetzt und nach deren fruchtlosen Ablauf am 10. Juni eine Untersagung der Nutzung des Gebäudes ausgesprochen. Das Gebäude war dann ab dem 1. August versiegelt worden.

Der Mieter hatte vorher das telefonische Angebot des Vermieters zum Bezug von Ersatzräumen abgelehnt und dann das Mietverhältnis fristlos gekündigt. Im Juni war er in neue Räume umgezogen und hatte keine Miete mehr gezahlt. Mit der Klage begehrte er Zahlung von Schadensersatz für Umzugskosten und Kosten in den neuen Räumen. Der Vermieter begehrte Zahlung der Miete für die Monate Juni und Juli.

Die Kündigung des Mieters war vorliegend wirksam. Grundsätzlich hat die Partei, die durch ihr Verhalten eine wirksame außerordentliche Kündigung veranlasst hat, Schadensersatz zu leisten.

Vorliegend lag ein Mangel der Mietsache vor, weil die Stadt die Nutzung der Mieträume wegen des Zustandes des Gebäudes untersagt hatte. Der Mieter war daher zu einer Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt. Vorliegend hatte der Mangel bereits bei Anmietung der Sache bestanden, so dass eine sogenannte Garantiehaftung gegeben war. Die Umzugskosten waren durch die Kündigung verursacht und daher grundsätzlich zu tragen.

Der BGH bejaht aber auch einen Anspruch des Vermieters auf Mietzahlung bis zum Zeitpunkt der Untersagungsverfügung durch die Behörde. Die Behörde habe es zuvor geduldet, dass das Haus noch genutzt werde, wahrscheinlich damit dem Mieter Zeit verbleibt bis Ersatzraum gefunden werde. Grundsätzlich ist die Miete also bis zu diesem Zeitpunkt zu zahlen.

⁵ BGH 02.11.2016 XII ZR 153/15, WuM 2017, 18

BGH Beschluss vom 21.01.2017 VIII ZR 1/16⁶ - Mietminderung wegen Lärmbelästigung

Der Gegenstand dieser Entscheidung war im Kern die Frage, ob der Mieter die Miete berechtigterweise wegen Lärmbelästigung gemindert hat. Er hatte seit langem fortwährend bestehende unzumutbare Lärmbelästigung beanstandet, die nach seiner Auffassung aus der über ihm liegenden Wohnung einer anderen Mieterin herrührten.

Das Amtsgericht hatte Beweis durch Zeugenvernehmung erhoben und kam zum Ergebnis, dass das Verhalten dieser anderen Mieterin jedenfalls nicht die Ursache des Lärms sein könne. Weitere Beweise wurden nicht erhoben. Dem hat sich das Landgericht angeschlossen; nicht aber der BGH.

Die Entscheidung deckt sich mit den Entscheidungen, die der BGH zu Mängeln im Kaufrecht gefällt hat.

Der Mieter genügt seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels. Das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung braucht er nicht vorzutragen. Es ist auch nicht zu fordern, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mängelercheinungen hinaus die ihm häufig nicht bekannte Ursache dieser Symptome bezeichnet. Vielmehr obliegt es dem Gericht schon dann, wenn der Mieter einen Mietmangel durch Beschreibung der Mängelsymptome darlegt, die für das Vorliegen des Mangels angebotenen Beweise zu erheben etwa einen Sachverständigen beauftragt und dem Sachverständigen die beweiserheblichen Fragen unterbreitet.

Der BGH hat daher die Entscheidung aufgehoben und zurückverwiesen.

BGH Urteil vom 20.07.2016 VIII ZR 263/14⁷ - Kautionsparbuch und Verjährung

Der Mieter hatte dem Vermieter bei Mietbeginn im Jahre 2002 ein Kautionsparbuch eingerichtet und übergeben.

Die Nebenkostenabrechnungen aus den Jahren 2006-2009, die jeweils im Folgejahr erteilt wurden, wiesen immer eine Nachzahlungsverpflichtung des Mieters auf; gezahlt hatte der Mieter allerdings nicht. Das Mietverhältnis endete Ende Mai 2009.

⁶ BGH 21.01.2017 VIII ZR 1/16, DWW 2017, 90

⁷ BGH 27.07.2016 VIII ZR 263/14, WuM 2016, 620 = DWW 2016, 291

Mit Klage Ende Dezember 2012 begehrte der Mieter die Rückgabe des Sparbuchs. Der Vermieter hat aufgerechnet mit den Nachzahlungsansprüchen aus den Betriebskostenabrechnungen. Beide Parteien haben sich auf Verjährung berufen.

Das Urteil ist für zwei Aspekte wichtig. Zum einen wegen der Fälligkeit der Rückgabe der Mietsicherheit und damit des Beginns der Verjährung und des Beginns der Verjährung von Betriebskostennachforderungen.

Die regelmäßige Verjährung beträgt 3 Jahre und sie beginnt am Ende des Jahres in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger den Schuldner und den Anspruch kennt. So weit, so einfach.

Der Mieter, der eine Mietsicherheit geleistet hat, steht (frühestens) nach Beendigung des Mietverhältnisses und Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist des Vermieters ein Anspruch auf Freigabe der Sicherheit zu. Diese Überlegungsfrist beträgt regelmäßig etwa 6 Monate. Bei Verpfändung einer Sparbuchforderung gilt grundsätzlich das gleiche.

Da es sich hierbei jedoch um eine **Sicherung** handelt, wird der Anspruch auf Freigabe der Sicherheit erst dann fällig, wenn das Sicherheitsbedürfnis entfallen ist, also zu dem Zeitpunkt, zu dem dem Vermieter keine Forderungen mehr aus dem Mietverhältnis zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen kann.

Der Anspruch auf Freigabe der Kautions wäre daher nicht 6 Monate nach Mietende fällig geworden, weil dem Vermieter zu diesem Zeitpunkt die Ansprüche aus der Betriebskostennachforderung als Gegenforderungen zustanden. Auch die Abrechnung, die 2007 erfolgte, war 2009, dem Ende der Überlegungsfrist noch nicht verjährt aber 2010.

Nun kommt der andere Aspekt. Es gibt eine Sondervorschrift, wonach ein Gläubiger auch dann eine Sicherheit verwerten kann, wenn der Anspruch für den die Sicherheit gestellt wurde, verjährt ist, vgl. § 216 Abs. 1 BGB.

Nach Abs. 3 der Vorschrift gilt dies allerdings nicht für die Verjährung von Zinsen und anderen wiederkehrenden Leistungen.

Der BGH prüft und kommt zum Ergebnis, dass die Betriebskostenzahlung des Mieters wiederkehrende Leistungen sind; sie stehen der Zahlung der Miete gleich. Die Nachzahlungsansprüche aus den Abrechnungen wegen der Betriebskosten waren bei Erhebung der Klage mit Ausnahme der Abrechnung, die im Jahr 2010 erteilt wurde, verjährt. Nur im Umfang der Nachzahlungsverpflichtung der Abrechnung, die 2010 erteilt wurde, kann der Vermieter sich also noch aus dem Sparbuch befriedigen; wegen des Restes hat er das Sparbuch zurückzugeben.

Es gilt also auch hier: Man sollte ausstehender Forderungen schnell für Klarheit zu sorgen.

Betriebskostenabrechnung

BGH Urteil vom 24.08.2016 VIII ZR 261/15⁸ - Heizkostenabrechnung

Das Urteil behandelt Fragen einer wirksamen Abrechnung von Heizkosten und einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug.

Der Sachverhalt des Urteils ist derart komplex, dass ich auf eine Wiedergabe verzichte. Für die Rechtsprechung des BGH zu Betriebskosten ist das Urteil insofern für das Berichtsjahr bemerkenswert, weil es seit vielen Jahren erstmals die einzige Entscheidung darstellt, die sich überhaupt mit der inhaltlichen Richtigkeit von Betriebskostenabrechnungen beschäftigt.

Der Vermieter hatte eine neue Heizung eingebaut und jeweils Heizkostenabrechnungen erstellt. Der Gesamtverbrauch als auch der Verbrauch in der Einzelwohnung war durch Schätzung ermittelt worden.

Das Landgericht war der Auffassung, die Abrechnung sei bereits formell unwirksam – die **Abrechnung insofern** also unwirksam – weil in der Abrechnung nicht angegeben sei, dass der Durchschnittsverbrauch geschätzt worden sei.

Der BGH bleibt auch hier seiner Linie treu. Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Heizkostenabrechnung ist es ohne Bedeutung, ob die dort für den jeweiligen Mieter angesetzten Kosten auf abgelesenen Messwerten oder einer Schätzung beruhen und

⁸ BGH 24.08.2016 VIII ZR 261/15, WuM 2016, 658

ob eine eventuell vom Vermieter vorgenommene Schätzung den gesetzlichen Anforderungen entspricht. Es handelt sich dabei um materielle Einwendungen nicht um formelle. Die Abrechnung als solche ist dementsprechend zunächst formell wirksam und muss inhaltlich überprüft werden.

Ansonsten komme ich das auf das Urteil im Rahmen der Besprechung der Entscheidung zur Kündigung zurück.

BGH Hinweisbeschluss vom 24.01.2017 VIII ZR 285/15⁹ - Zusammenfassung nicht zusammenhängender Kostenpositionen (Grundsteuer und Straßenreinigung)

Mit diesem Beschluss vom Januar 2017 hat der BGH die Revision nicht zugelassen. Er hat darauf hingewiesen, dass die Sache keiner grundsätzlichen Klärung bedürfe, weil sie bereits geklärt sei.

In der Abrechnung der Betriebskosten waren die Kosten für Grundsteuer und Straßenreinigung in einer undifferenzierten Kostenposition zusammengefasst. Die Vorinstanzen waren der Auffassung, die Abrechnung sei insofern formell nicht ordnungsgemäß. Dem hat sich der BGH angeschlossen. Im Ergebnis bedeutet dies dass diese Kosten aus der Abrechnung herauszunehmen sind. Eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenposition ist unzulässig. Eine Ausnahme hat der BGH lediglich bezüglich der – sachlich eng zusammenhängenden – Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser anerkannt, sofern auch die Berechnung der Abwasserkosten an den Frischwasserverbrauch geknüpft ist.

BGH Urteil vom 25.01.2017 VIII ZR 249/15¹⁰ - verspätete Abrechnung

Der Mietvertrag enthielt eine handschriftliche Ergänzung, wonach die Betriebskosten jährlich nach Genehmigung der Abrechnung in der Eigentümerversammlung mit dem Mieter abgerechnet werden.

Die Betriebskosten für die Jahre 2010, 2011 und 2012 hatte der Vermieter mit Schreiben vom 07.12.2013 abgerechnet, nachdem die

⁹ BGH 24.01.2017 VIII ZR 249/15, WuM 2017, 205

¹⁰ BGH 25.01.2017 VIII ZR 249/15, WuM 2017, 138

Wohnungseigentümergeinschaft kurz zuvor den Beschluss über die Jahresabrechnung gefasst hatte. Der Vermieter hat dargelegt, dass eine frühere Abrechnung nicht möglich gewesen sei, da die damalige Hausverwaltung für diese Zeiträume keine ordnungsgemäße Abrechnung erstellt habe. Das Mietverhältnis war zwischenzeitlich beendet und der Vermieter hatte den Anspruch auf Nachzahlung mit der Kautionsverrechnung verrechnet.

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet über die Betriebskostenvorauszahlungen jährlich abzurechnen. Dies trifft auch den Vermieter einer Eigentumswohnung.

Zunächst legt der BGH dar, dass die Vereinbarung im Mietvertrag unwirksam ist, weil sie gegen das Gesetz verstößt, vgl. § 556 Abs. 4 BGB.

Der BGH ist weiterhin der Auffassung, dass die Verpflichtung zur jährlichen Abrechnung nicht davon abhängig sei, dass ein Beschluss der Wohnungseigentümer über die Jahresabrechnung des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft vorliegen müsse. Der Vermieter hat immer jährlich abzurechnen. Der Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft entfaltet gegenüber einem Dritten – also auch dem Mieter – keine Bindungswirkung. Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft ist grundsätzlich nicht Erfüllungsgehilfe des Wohnungseigentümers in Bezug auf dessen Mietvertragspflicht wegen der Abrechnung der Betriebskosten.

Der Umstand, dass ein Verwalter keine Abrechnung erstellt hat, ist allein nicht ausreichend. Entscheidend ist, was der Vermieter selbst veranlasst hat, nach dem für ihn erkennbar wurde, dass die bisherige Hausverwaltung die Betriebskostenabrechnung nicht rechtzeitig erstellen können. Nur dann, wenn diese eigenen Anstrengungen konkret dargestellt werden, kann überprüft werden, ob die verspätete Erstellung entschuldigt ist.

BGH Urteil vom 11.05.2016 VIII ZR 209/15¹¹ - Einwendungsausschluss des Mieters

Der Vermieter hatte die Abrechnung derart erstellt, dass er dem Mieter eine Kopie der Abrechnung der Wohnungseigentümergeinschaft übersandt hatte. Darin waren unter anderem Kosten für Verwaltung und Instandsetzung enthalten; die

¹¹ BGH 11.05.2016 VIII ZR 209/15, WuM 2016, 420

Vorauszahlungen waren zu niedrig angegeben – wahrscheinlich die eigenen Vorauszahlungen (Wohngeld) des Vermieters. Den Nachzahlungsbetrag hatte der Mieter nach Zugang der Abrechnung im Jahr 2012 gezahlt.

Im Jahr 2014 verlangte er einen Teil zurück, da die Abrechnung fehlerhaft sei. Er schulde weder Kosten der Verwaltung noch der Instandsetzung, außerdem habe er höhere Vorauszahlungen geleistet.

Der Einwand des Mieters, die Umlegung von Verwaltungs- und Instandsetzungs-kosten sei von vornherein unzulässig, ist zutreffend. Die Abrechnung war dementsprechend inhaltlich fehlerhaft.

Nach § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB obliegt es jedoch dem Mieter gegenüber dem Vermieter Einwendungen gegen die Abrechnung bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Danach kann er keine Einwendungen mehr geltend machen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Auch hier geht der BGH zunächst davon aus, dass die Abrechnung formell ordnungsgemäß sei. Bei sämtlichen Fehlern handele es sich lediglich um inhaltliche Fehler der Abrechnung, die die formelle Ordnungsgemäßheit nicht in Frage stellen würden.

Der Einwendungsausschluss erfasst auch die zu niedrig angesetzten Vorauszahlungen.

Der BGH hält hier darüber hinaus erstmals fest, dass die Ausschlussfrist auch für die Einwendungen des Mieters gelte, wenn die Abrechnung Positionen enthält, die generell überhaupt nicht als Betriebskosten umgelegt werden können, also Verwaltung und Instandsetzung.

Allerdings hatte der Mieter im vorliegenden Fall trotzdem Glück. Der Vermieter durfte sich unter dem Gesichtspunkt von Treu und Glauben nicht auf die Vorschrift berufen. In der Kopie der Abrechnung der Eigentümergemeinschaft waren die Positionen Instandhaltung, Verwaltung und Rücklage ausdrücklich als nicht umlagefähig bezeichnet. Der Vermieter habe deshalb bereits bei der Abrechnung aus der Sicht des Mieters zum Ausdruck gebracht, dass ihm diese Positionen nicht zustehen. Hieran müsse er sich immer festhalten lassen.

Kündigungsrecht

Damit verlasse ich den Bereich der Betriebskosten und komme zum Ende des Mietverhältnisses, das üblicherweise durch die Kündigung herbeigeführt wird. Wie bereits angesprochen liegt hier der Schwerpunkt der Entscheidungen des BGH.

BGH Urteil vom 15.03.2017 VIII ZR 270/15¹² - Begründung einer Kündigung wegen Eigenbedarf

Der mittlerweile verstorbene Vermieter hatte den Mietvertrag mit dem Mieter gekündigt. Im Kündigungsschreiben wird ausgeführt, dass der Sohn des Vermieters, der mit seiner 4-köpfigen Familie im Erdgeschoss des Anwesens wohnt, die Wohnung des Mieters im Obergeschoss benötige. Er wolle das Anwesen umbauen und damit Raum für seine Kinder erhalten.

Der Mieter hatte der Kündigung widersprochen und darauf hingewiesen, dass der Sohn auch alternativ die leerstehende Dachgeschosswohnung nutzen könne.

Der Mieter hatte im Rechtsstreit die Auffassung vertreten, die Kündigung sei bereits formell unwirksam, weil im Kündigungsschreiben keine Ausführungen zu den Räumlichkeiten im Dachgeschoss des Hauses und ihrer Nutzbarkeit enthalten waren.

Der BGH führt ebenso wie die Vorinstanzen aus, dass dies nicht erforderlich sei. Der Mieter soll nur zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition erhalten. Dazu genügt es, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarf genügt grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat.

BGH Beschluss vom 23.08.2016 VIII ZR 178/15¹³ - Eigenbedarf und freie Wohnung

Der Rechtsstreit befand sich zum 2. Mal beim BGH. Beim 1. Mal wurde das Urteil des Landgerichts aufgehoben und die Sache zur Neuverhandlung zurückverwiesen; das war übrigens auch das Ergebnis des erneuten Rechtsmittels. Neben der

¹² BGH 15.03.2017 VIII ZR 270/15, zitiert nach Juris

¹³ BGH 23.08.2016 VIII ZR 178/15, WuM 2016, 628

umfangreichen Behandlung von prozessualen Fragen dürfte das Urteil auch für sie in einer Hinsicht sehr wesentlich sein.

Der Vermieter hatte das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs im Oktober 2012 gekündigt. Es war dargelegt worden, dass der 22 Jahre alte Sohn des Klägers von einem 3-monatigen Auslandspraktikum zurückgekehrt sei und nun zusammen mit einem anderen Mitbewohner in die Wohnung einziehen wolle. Im Mai 2012 war eine baugleiche 4-Zimmerwohnung im Erdgeschoss des Anwesens, die 5 Monate frei gestanden hatte, wieder vermietet worden. Die Frage drehte sich nun darum, ob der Nutzungswunsch des Sohnes und des Mitmieters bereits zu einem Zeitpunkt entstanden war, als diese Wohnung noch frei war oder erst im September 2012.

Der BGH führt aus, dass auf diesen Zeitpunkt ankomme, denn ansonsten wäre die Kündigung rechtsmissbräuchlich gewesen.

BGH Beschluss vom 10.05.2016 VIII ZR 214/15¹⁴- Schadensersatz wegen vorgetäuschem Eigenbedarf

Ein Klassiker: Der Mieter hatte gegen den Vermieter Klage auf Zahlung von Schadensersatz in Höhe von 62.414,30 € erhoben, weil die Kündigung wegen Eigenbedarf vorgeschoben gewesen sei.

Der Vermieter hatte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15.11.2010 gekündigt wegen Eigenbedarf; sein Neffe wolle in die Wohnung einziehen.

Im Räumungsrechtsstreit war ein Räumungsvergleich geschlossen worden und eine Räumungsfrist bis zum 31.12.2012 vereinbart worden. Die Mieter waren am 31.07.2012 ausgezogen. Im April 2013 veräußerte der Vermieter das Anwesen. Der Neffe hat im Rechtsstreit ausgesagt, dass er tatsächlich eingezogen sei und dort etwa ein Jahr gewohnt habe. Die Mieter haben behauptet, der Vermieter habe seit 2008 fortwährend versucht, das Anwesen zu verkaufen. Auch zum Zeitpunkt der Kündigung sei noch ein Makler eingeschaltet gewesen.

Der BGH führt zunächst aus, dass der Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang wegen der Vortäuschung einer Eigenbedarfssituation

¹⁴ BGH 10.05.2016 VIII ZR 214/15, WuM 2016, 426

nur dann unterbreche, wenn klargestellt sei, dass etwaige Ansprüche des Mieters abgegolten sein sollten oder die Räumung unabhängig davon durchgeführt wird.

Es ist also ausgesprochen wichtig, dies bei Abschluss eines Räumungsvergleichs zu beachten.

Ansonsten hat der BGH auch hier das Urteil aufgehoben und zur erneuten Beweisaufnahme zurückverwiesen.

BGH Urteil vom 14.12.2016 VIII ZR 232/15¹⁵- BGB-Gesellschaft, Eigenbedarf und leerstehende Wohnung

Eine BGB-Gesellschaft bestehend aus vier miteinander nicht verwandten Gesellschaftern hatte 1991 ein Mehrfamilienhaus in München erworben. Gesellschaftszweck war zum einen die Instandsetzung, Modernisierung und der Ausbau des Anwesens und zum anderen seine Vermietung sowie die Möglichkeit der Aufteilung in Wohnungseigentum. Dies war nach und nach erfolgt (sog. Münchener Modell).

Die Wohnung der jetzt verklagten Mieter war als einzige noch nicht saniert worden. Mit Schreiben vom 30.09.2013 kündigte die BGB-Gesellschaft das Mietverhältnis mit der Begründung, die Tochter eines ihrer (Gründungs-) Gesellschafter benötige die Wohnung für sich und ihre Familie.

Nach der Kündigung aber noch vor deren Wirkungszeitpunkt wurde eine andere Wohnung im Anwesen frei.

Im Jahr 2001 hat der BGH grundlegend erstmals entschieden, dass eine BGB-Gesellschaft als Außengesellschaft rechtsfähig ist. Eine juristische Person kann keine Kündigung wegen Eigenbedarf aussprechen. In diesem Urteil befasst sich der BGH umfassend mit der Möglichkeit ob ein BGB-Gesellschafter wegen Eigenbedarfs kündigen kann; er bejaht dies.

Weiterhin beschäftigt sich der BGH mit der Frage, ob die Kündigung wegen der **nach der Kündigung** entstandenen Verpflichtung des Vermieters eine freigewordene

¹⁵ BGH 14.12.2016 VIII ZR 232/15, WuM 2017, 94 = DWW 2017, 51

Wohnung dem Mieter anzubieten, unwirksam wird, weil dies rechtsmissbräuchlich wäre.

Dies verneint der BGH und führt aus, die Kündigung bleibe wirksam. Der Vermieter mache sich jedoch schadensersatzpflichtig, wenn er es unterlässt, dem Mieter die freigewordene Wohnung anzubieten.

BGH Urteil vom 29.03.2017 VIII ZR 45/16¹⁶- Eigenbedarf und Nutzung als Büro

Die Vermieterin hatte das Mietverhältnis mit der Begründung gekündigt, ihr Ehemann benötige die Wohnung zur Erweiterung eines Gewerbes, da die räumliche Kapazität der im 1. Obergeschoss des Anwesens angemieteten Räume ausgeschöpft sein. Der Ehemann beabsichtige in der Mietwohnung einen weiteren Arbeitsplatz samt Archiv einzurichten.

Hier stellt sich das Problem, ob Eigenbedarf im Sinne des Gesetzes gegeben ist oder ob eine Verwertungskündigung infrage steht.

Der Vermieter kann den Mietvertrag kündigen wenn er ein berechtigtes Interesse hat.

Ein besonderes Interesse liegt nach der gesetzlichen Regelung insbesondere vor, wenn der Vermieter die Wohnräume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt (Eigenbedarf) oder - § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB – wenn er die Wohnung kündigt, weil er sonst bei Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung gehindert wäre und erhebliche Nachteile erleiden würde.

Will der Vermieter in die Wohnung einziehen und zugleich dort ein Gewerbe betreiben, so liegt der Schwerpunkt auf der Eigennutzung als Wohnung. Will er die Wohnung ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken nutzen, so liegt der Schwerpunkt bei einer Verwertungskündigung. Je nachdem haben die Gerichte die Interessen besonders zu überprüfen und zu gewichten.

Vorliegend war die Kündigung unwirksam. Es sei nicht ersichtlich, dass beim Ehemann durch die Auslagerung eines größeren Teils des (teilweise 30 Jahre zurückreichenden)

¹⁶ BGH 29.03.2017 VIII ZR 45/16, nur als Presseerklärung verfügbar

Aktenbestands in andere, etwas entfernter gelegene Räumlichkeiten eine erhebliche Einbuße von eigenem Gewicht oder sonstige erhebliche Nachteile entstehen würden.

BGH Urteil vom 29.06.2016 VIII ZR 173/15¹⁷- Zeitpunkt der Kündigung

Der Mieter hatte die Miete in den Monaten Februar und April 2013 nicht gezahlt. Er wurde deshalb im August gemahnt. Der Mieter entschuldigte sich im September 2013, zahlte aber nicht. Daraufhin erklärte die Vermieterin mit Schreiben vom November 2013 die fristlose Kündigung.

Das Landgericht hat die Räumungsklage abgewiesen, weil die Kündigung erst 7 Monate nach der 1. Kündigungsmöglichkeit erklärt worden sei, vgl. § 314 Abs. 3 BGB. Dem hat der BGH widersprochen. Die fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses ist in §§ 543,569 BGB abschließend geregelt; § 314 Abs. 3 BGB ist damit nicht anwendbar. Die Kündigung war wirksam.

BGH Urteil vom 29.06.2016 VIII ZR 173/15¹⁸- fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug

Die Mieterin lebte zusammen mit ihren beiden volljährigen Töchtern in der Wohnung. Alle Drei bezogen Sozialhilfe. Das Jobcenter zahlte die Miete unmittelbar an den Vermieter.

Das Mietverhältnis war bereits mit Schreiben vom Februar 2013 wegen Zahlungsverzug gekündigt worden und Räumungsklage erhoben worden. Nachdem das Jobcenter eine Verpflichtungserklärung wegen Zahlung der Miete abgegeben hatte, war der Rechtsstreit beendet worden. In der Folgezeit kam die Miete ständig unpünktlich, so dass die Vermieterin im März 2014 erneut fristlos kündigte.

Die Räumungsklage war in den Vorinstanzen abgewiesen worden, weil der Umstand, dass das Jobcenter zu spät gezahlt habe, den Mieter nicht zuzurechnen sei. Das Jobcenter sei kein Erfüllungsgehilfe des Mieters.

Diese Auffassung hat der BGH bestätigt. Er hat jedoch darauf hingewiesen, dass ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung nach der gesetzlichen Regelung auch allein aus der in der unpünktlichen Zahlung liegenden objektiven Pflichtverletzung und den für den Vermieter daraus folgenden negativen Auswirkung gegeben sei.

¹⁷ BGH 29.06.2016 VIII ZR 173/15, WuM 2016, 491 = DWW 2016, 254

¹⁸ BGH 29.06.2016 VIII ZR 173/15, WuM 2016, 491 = DWW 2016, 254

Es müsse daher überprüft werden, welche Anstrengungen die Mieter selbst übernommen hätten. Sie müssen alles Zumutbare tun, damit die Vermieterin die Leistungen auch rechtzeitig erhält.

BGH Urteil vom 20.07.2016 VIII ZR 238/15¹⁹- unverschuldeter Zahlungsrückstand

Das Mietverhältnis war wegen eines Zahlungsrückstandes in Höhe von 6.131,30 € mit Schreiben vom 21.10.2014 von einem Rechtsanwalt mit beigefügter Vollmacht sowohl fristlos als auch hilfsweise ordentlich gekündigt worden. Der Mieter hat der Kündigung widersprochen und unter anderem beanstandet, dass die vorgelegte Vollmacht die ausgesprochenen Kündigungen nicht decke.

Der Vermieter hatte Klage auf Räumung und Zahlung erhoben. Nach Zustellung der Klage hat der Mieter die Zahlungsrückstände insgesamt beglichen. Das Auflaufen des Mietrückstands hatte er vor allem damit erklärt, dass er durch ungerechtfertigte Vollstreckungsmaßnahmen der Finanzbehörden unverschuldet in eine schwierige Liquidationssituation geraten sei.

Da die Zahlung innerhalb der Schonfrist erfolgte, hatte dies zur Folge, dass die fristlose Kündigung unwirksam wurde, vgl. § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB.

Eine solche Heilung gibt es aber bei einer ordentlichen Kündigung nicht. Die Frage ist, ob eine berechtigte ordentliche Kündigung vorliegt. Dies wäre dann der Fall, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hätte. Nach der Rechtsprechung des BGH kann sich der Mieter im Gegensatz zu einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei einer ordentlichen Kündigung darauf berufen, sich auf unvorhersehbare wirtschaftliche Engpässe berufen – ihn treffe kein Verschulden. Dies hat der BGH im konkreten Fall jedoch abgelehnt. Der Mieter war über einen längeren Zeitraum seiner Verpflichtung nicht nachgekommen. Er muss darüber hinaus konkrete Angaben zur Höhe der Steuerschätzung machen und zu der Frage, warum es nicht zu einer Stundungsvereinbarung mit dem Finanzamt gekommen sei. Der pauschale Vortrag des Mieters im Rechtsstreit genügt insofern nicht.

Die Entscheidung ist weiterhin interessant, als es auch darum geht, ob die der Kündigung beigefügte Vollmacht ordnungsgemäß war oder nicht. Wenn die Kündigung von einem Vertreter ausgesprochen wird, so muss eine schriftliche Vollmacht

¹⁹ BGH 20.07.2016 VIII ZR 238/15, WuM 2016, 682

beigefügt sein. Ist sie dies nicht, dann ist die Kündigung unwirksam, wenn der Empfänger der Kündigung unverzüglich widerspricht. In Rechtsstreitigkeiten kommt dies sehr häufig vor. Häufig geht es dabei auch um den Inhalt der beigefügten Vollmachtsurkunde; also auch hier heißt es akribisch genau arbeiten!

Im vorliegenden Fall hatte der BGH dies bejaht.

BGH Urteil vom 24.08.2016 VIII ZR 261/15²⁰- vollständige Befriedigung

Das Urteil ist uns schon bei den Betriebskosten begegnet.

Der Vermieter hatte eine fristlose Kündigung ausgesprochen wegen eines Zahlungsrückstandes in Höhe von 1.782,04 €. Dabei entfiel ein Betrag in Höhe von 220,11 € auf eine Nachforderung aus der Heiz- und Wasserkostenabrechnung. Die Darstellung des weiteren Sachverhaltes erspare ich mir, da er zu komplex ist. Wichtig ist, dass der Mieter einen Teil der Rückstände gezahlt und ansonsten die Aufrechnung mit Gegenforderungen erklärt hat. Es war daher die Frage, ob die Kündigung durch die nachträgliche Zahlung und Aufrechnung unwirksam wurde.

Der BGH rechnet ganz genau. Er weist insbesondere darauf hin, dass die Vorschrift eine **vollständige Befriedigung** des Vermieters voraussetze. Diesbezüglich waren noch Fragen offen, so das Urteil aufgehoben und die Sache zurückverwiesen wurde.

BGH Beschluss vom 09.11.2016 VIII ZR 73/16²¹- fristlose Kündigung und persönliche Härtegründe

In der Entscheidung ging es um die Beurteilung einer fristlosen Kündigung.

Das Mietverhältnis bestand seit 1955. In der Wohnung wohnte eine demente Mieterin, die zum Zeitpunkt der Kündigung 96 Jahre alt war. In der Wohnung lebte ebenfalls der Betreuer der Mieterin. Dieser hatte den Vermieter wiederholt und ohne ersichtlichen Anlass übel beleidigt. Aus diesem Grunde war die fristlose Kündigung ausgesprochen worden.

Der BGH hält zunächst fest, dass die Mieterin sich das Verhalten des Betreuers ebenso zurechnen lassen müsse, wie das Verhalten von Besuchern, die sich im Einverständnis mit den Mieter in der Wohnung aufhalten. Im Hinblick auf die Einhaltung

²⁰ BGH 24.08.2016 VIII ZR 261/15, WuM 2016, 658 = DWW 2016, 33

²¹ BGH 09.11.2016 VIII ZR 73/16, WuM 2017, 23 = DWW 2017, 13

des Hausfriedens sind diese als Erfüllungsgehilfen im Sinne von § 278 BGB zu qualifizieren.

Vorliegend verlangt der BGH eine Abwägung. Eine fristlose Kündigung ist möglich, wenn ein wichtiger Grund vorliegt. Nach der Generalklausel liegt ein wichtiger Grund vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter **Abwägung der beiderseitigen Interessen** die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zu sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Der BGH führt aus, auch bei der fristlosen Kündigung sei diese Abwägung ebenso wie bei einer ordentlichen Kündigung wegen der Einräumung einer Räumungsfrist oder der Fortsetzung des Mietverhältnisses durchzuführen.

Die Vordergerichte waren der Auffassung, die Kündigung sei wirksam und die Härtegründe seien erst bei der Vollstreckung zu berücksichtigen. Dies hat der BGH verneint, das Urteil aufgehoben und zur weiteren Aufklärung zurückverwiesen.

BGH Beschluss vom 13.10.2016 VIII ZR 138/15²²- Einstellung der Zwangsvollstreckung

In dieser und weiteren Entscheidungen hat sich der BGH und das Bundesverfassungsgericht mit der Frage auseinandersetzen müssen, ob die Vollstreckung eines Räumungstitels wegen besonderer Umstände zu unterbleiben hat. In dieser Sache ging es um eine Räumung aufgrund eines Titels aus einer Zwangsversteigerung. Die Schuldnerin hatte Beschwerde eingelegt, da Suizidgefahr bestehe.

Der BGH war mit der Aufklärung des Sachverhaltes durch die Vordergerichte nicht einverstanden und hat die Sache zur erneuten Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen, d.h. natürlich die Vollstreckung blieb ausgesetzt.

²² BGH 13.10.2016 VIII ZR 138/15, WuM 2017, 51

Ähnliche Sachverhalte finden sich in der Entscheidungen des **BGH vom 16.06.2016 I ZB 109/15 (WuM 2016, 573)** und **BVerfG vom 06.07.2016 2 BvR 548/16 (WuM 2016, 729)** und **BVerfG vom 13.07.2016 2 BvR 1341/16 (WuM 2016, 732)**

BGH Urteil vom 18.01.2017 VIII ZR 17/16²³- Schadensersatz des Vermieters wegen verspäteter Räumung

Das Mietverhältnis war durch Kündigung wegen Eigenbedarf zum 30.10.2011 beendet. Am 15.04.2013 gaben die Mieter die Wohnung zurück. Sie hatten bis dahin die vereinbarte Miete gezahlt. Mit der Klage begehrte der Vermieter Nachzahlung in Höhe von 7.300,37 € gem. § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB. Diese entsprach einer ortsüblichen Neuvertragsmiete. Die Mieter waren der Auffassung, der Anspruch beurteile sich nach den Regelungen über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen **Vergleichsmiete** im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB.

Bei verspäteter Rückgabe besteht nach dieser Vorschrift ein Anspruch des Vermieters auf Zahlung der ortsüblichen **Miete**.

Der BGH hat sich der Auffassung des Vermieters angeschlossen. Es sei unerheblich, warum gekündigt worden sei und die Regelungen über die Mieterhöhung seien nicht heranzuziehen. Abzustellen sei auf die ortsübliche Miete bei Neuabschluss eines Mietvertrages, also die Marktmiete.

²³ BGH 18.01.2017 VIII ZR 17/16, WuM 2017, 134