



Rechtsprechungen

Betriebskosten - Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgebot bei Steigerung um 50%

Nach dem gesetzlich verankerten Gebot der Wirtschaftlichkeit (§ 556 Abs.3 S.1 BGB) soll der Vermieter im Rahmen eines gewissen Ermessensspielraums möglichst wirtschaftlich d.h. mit Blick auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis handeln. Weichen die angesetzten Betriebskosten (z.B. für Hausmeister, Gartenpflege) deutlich vom Durchschnitt oder den Werten des Vorjahres ab, kann der Verdacht auf einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot bestehen. Allerdings obliegt dem Mieter die Darlegungs- und Beweislast für eine Unwirtschaftlichkeit der Betriebskosten. Die Anforderungen an die dem Mieter obliegende Darlegung der Umstände, die für einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot sprechen, dürfen aber nicht überspannt werden. Der Vortrag des Mieters muss das Gericht nicht bereits von der Richtigkeit der behaupteten Tatsachen überzeugen. Jedoch genügt ein schlichtes Bestreiten der Angemessenheit und Üblichkeit der Kosten ebenso wenig wie die pauschale Behauptung, dass die betreffenden Leistungen zu überhöhten Preisen beschafft worden seien. Vielmehr muss der Mieter konkret d.h. objektbezogen darlegen, dass gleichwertige Leistungen nach den örtlichen Gegebenheiten auch unter Berücksichtigung des dem Vermieter zustehenden Auswahlermessens zu einem deutlich geringeren Preis zu beschaffen gewesen wären. Ein allgemeiner Vergleich mit von ihm anderorts angemieteten Flächen genügt nicht, wenn die relative Vergleichbarkeit der Erkenntnisse zu jenen Objekten nicht herausgearbeitet wird (so bereits BGH, Urteil v. 17.12.2014, XII ZR 170/13, NZM 2015 S.132). Nach diesen Grundsätzen trägt der Mieter die Darlegungs- und Be-

weislast für einen von ihm behaupteten Verstoß des Vermieters gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot auch dann, wenn sich einzelne Betriebskostenpositionen im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 10% erhöht haben (LG Berlin, Beschluss v. 17.08.2017, 67 S 190/17, ZMR 2017 S.978). Anders ist die Rechtslage nach einem Urteil des AG Berlin zu beurteilen, wenn die Betriebskosten im Vergleich zum Vorjahr um mehr als 50 % angestiegen sind, nachdem der Vermieter neue Verträge für die Erbringung bestimmter Leistungen abgeschlossen hat (hier: Winterdienst, Gartenpflege und Hauswart). Dann ist der Vermieter verpflichtet, darzulegen, welche Preisverhandlungen er geführt hat und welche Anstrengungen er unternommen hat, um andere preisgünstigere Unternehmen für die jeweiligen Tätigkeiten vertraglich zu binden. Kommt der Vermieter dieser Darlegungspflicht nicht nach, kann im Streitfalle das Gericht die angemessenen Beträge im Wege der Schätzung (§ 287 ZBO) auf der Grundlage der Mittelwerte eines örtlichen Betriebskostenspiegels ermitteln (AG Berlin, Urteil v. 13.07.2017, 210 C 387/16).

Geschäftsräume - Kein Mieterschutz bei Firmenwohnung

Trotz Nutzung zu Wohnzwecken durch den Endmieter werden Mietverhältnisse nach ständiger Rechtsprechung als Geschäftsraummietverhältnisse qualifiziert und unterliegen somit nicht den Wohnraumschutzvorschriften, wenn der Vertragszweck nicht im Wohnen durch den Mieter selbst, sondern in der Weitervermietung – sei es auch zu Wohnzwecken – liegt. Dies ist z.B. der Fall, wenn ein Unternehmen eine Wohnung vom Eigentümer anmietet, um sie bestimmungsgemäß

an betriebsangehörige Personen weiterzuvermieten oder ein karitativ tätiger gemeinnütziger Verein eine Wohnung zur Unterbringung von Personen anmietet, die vom Verein betreut und unterstützt werden (so bereits BayObLG, RE v. 30.08.1995, RE-Miet 6/94, WuM 1995 S.645). Dementsprechend hat das KG Berlin in einem neuen Beschluss ausdrücklich darauf hingewiesen, dass ein Mietverhältnis über Wohnraum, für das die Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts gelten, nur dann vorliegt, wenn die Räume dem Mieter vertragsgemäß zur Befriedigung seiner eigenen Wohnbedürfnisse und /oder der Wohnbedürfnisse seiner Familie dienen sollen. Daher kann ein Mietvertrag, nach dem nicht der Mieter selbst, sondern Bedienstete des Mieters zur Nutzung der Räume als Wohnung berechtigt sein sollen, nicht als Wohnungsmietvertrag bezeichnet werden. Für einen solchen Mietvertrag gelten nicht die Schutzvorschriften (u.a. über Kündigung, Mieterhöhung) des Wohnraummietrechts. Allerdings können die Parteien die Geltung der Mieterschutzbestimmungen ausdrücklich vereinbaren (KG Berlin, Beschluss v. 17.07.2017, 8 U 216/16, GE 2017 S.1093).

Beweissicherung - Sachverständigengutachten ist verbindlich

Mit einer gerichtlichen Beweissicherung können z.B. der Zustand der Mietsache bei Rückgabe oder Mängel von handwerklichen Leistungen festgestellt werden. In einem solchen sog. selbstständigen Beweisverfahren wird auf Antrag einer Partei die Einnahme des Augenscheins, die Vernehmung von Zeugen oder die Begutachtung durch einen Sachverständigen angeordnet, wenn der Gegner zustimmt

oder zu besorgen ist, dass das Beweismittel verloren geht oder seine Benutzung erschwert wird (§ 485 Abs.1 ZPO). Dagegen bleibt die Klärung der Rechtslage (z.B. ob ein entsprechender Anspruch besteht) dem Hauptsacheverfahren vorbehalten. Ein selbstständiges Beweisverfahren ist daher sinnvoll, wenn streitig ist, ob ein Mangel überhaupt vorliegt bzw. wer ihn zu vertreten hat (z.B. bei Feuchtigkeits- und Schimmelschäden). Zulässig ist eine Beweissicherung auch für die Feststellung der erforderlichen Maßnahmen zur Beseitigung der Mängel sowie zu den aufzuwendenden Kosten. Die in diesem Verfahren vorgezogene Beweisaufnahme (z.B. über die Ursache von Schimmelschäden) wirkt nach einem neuen Beschluss des BGH zwischen den Parteien wie eine unmittelbar im anschließenden Hauptsacheverfahren selbst durchgeführte Beweiserhebung. Daher wird die Beweiserhebung des selbstständigen Beweisverfahrens im Hauptsacheprozess verwertet, als sei sie vor dem Prozessgericht selbst erfolgt. Dementsprechend hat die Beweisaufnahme im selbstständigen Beweisverfahren mit dem Zuständigkeitsübergang an das Prozessgericht zu Folge, dass ein neues Gutachten in einem sich anschließenden Rechtsstreit nur unter den engen Voraussetzungen des § 412 ZPO eingeholt werden kann. Danach kann das Gericht eine neue Begutachtung durch dieselben oder durch andere Sachverständige nur dann anordnen, wenn es das Gutachten für ungenügend erachtet oder ein Sachverständiger nach Erstattung des Gutachtens mit Erfolg abgelehnt wurde (BGH, Beschluss v. 14.11.2017, VIII ZR 101/17, NZM 2018 S.167).



Rechtsprechungen

Geschäftsräume - Betriebspflicht kann wirksam vereinbart werden

Bei der Vermietung von Geschäftsräumen in Einkaufszentren wird häufig eine Betriebspflicht des Mieters vereinbart, um Leerstände, die sich negativ auf das Erscheinungsbild des Einkaufszentrums auswirken könnten, zu vermeiden. Die Vereinbarung einer solchen Betriebspflicht ist grundsätzlich zulässig, da die Rentabilität eines in den gemieteten Räumen betriebenen Unternehmens allein in die wirtschaftliche Risikosphäre des Mieters fällt (so bereits BGH, Urteil v. 29.04.1992, XII ZR 221/90, DWB 1993 S.69). Dementsprechend ist die dem Mieter eines Gaststättenlokals formularvertraglich auferlegte „Betriebspflicht während der gesetzlichen Öffnungszeiten“ nicht wegen einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters (§ 307 BGB) unwirksam. Auch eine Betriebspflichtklausel, die auf die Öffnungszeiten der „überwiegenden Anzahl der Mieter“ in dem Einkaufszentrum abstellt, ist nach einem neuen Urteil des OLG Hamm jedenfalls dann nicht intransparent und daher nicht nach § 307 BGB unwirksam, wenn das Einkaufszentrum bei Abschluss des Mietvertrags schon länger betrieben wird (OLG Hamm, Urteil v.09.08.2017, 30 U 53/17, NJW-RR 2018 S.263).

Markise - Hat der Mieter Anspruch auf Genehmigung?

Die Beantwortung der Frage, ob der Mieter einer Wohnung mit Terrasse oder Balkon berechtigt ist, als Sonnenschutz eine Markise zu montieren bzw. ob der Mieter einen Anspruch auf Genehmigung des

Vermieters zur Montage der Markise hat, ist nach der Rechtsprechung von den konkreten Umständen des Einzelfalles abhängig. Da eine Markise am Gebäude befestigt werden muss (z.B. mit Dübeln und Schrauben), stellt dies eine bauliche Veränderung dar, die der Genehmigung des Vermieters bedarf. Allerdings hat der Mieter einen Rechtsanspruch auf Erteilung einer solchen Genehmigung, wenn die Beeinträchtigung des Eigentums des Vermieters gering ist, z.B. weil sich der Mieter bereit erklärt hat, die Montage fachgerecht durchführen zu lassen, auf die Gesamtansicht der Fassade Rücksicht zu nehmen und bei seinem Auszug den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen. Insofern gebietet es der Grundsatz von Treu und Glauben, dass der Vermieter dem Mieter nicht ohne triftigen, sachbezogenen Grund Einrichtungen verbietet, die dem Mieter das Leben in der Mietwohnung angenehmer gestalten können (so bereits Bundesverfassungsgericht, Beschluss v. 26.05.1993, 1 BvR 208/93, NJW 1993 S.2035). Daher ist der Vermieter in diesem Fall zur Erteilung der Genehmigung verpflichtet, wenn der Mieter andernfalls in seinem üblichen Wohngebrauch zu stark eingeschränkt wäre z.B. weil ein Sonnenschirm wegen der Lage des Balkons keinen ausreichenden Sonnenschutz bieten würde (AG München, Urteil v. 07.06.2013, 411 C 4836/13, ZMR 2014 S.459). Anders ist die Rechtslage nach einem neuen Urteil des AG Köln, wenn die Markise zu einer erheblichen optischen Beeinträchtigung der puristisch erbauten modernen Wohnanlage mit klaren Strukturen und Linien führen würde, die Montage zudem mit negativen Eingriffen in die Bausubstanz verbunden wäre (Durchbohrung des Wärmeverbundsystems der Außenmauer) und der Mieter einen ausreichenden Sonnenschutz durch „mildere Mittel“ erreichen kann, weil ausreichend Platz zum Aufstellen auch größerer Sonnenschirme (z.B. stabiler

Ampelsonnenschirme) oder eines mobilen Pavillons vorhanden ist. In diesem Fall ergibt sich aus der vorzunehmenden Interessenabwägung kein Vorrang der Interessen des Mieters gegenüber den Interessen des Eigentümers (AG Köln, Urteil v. 09.08.2017, 201 C 62/17, ZMR 2018 S.56).

Fristlose Kündigung bei Gewalttätigkeiten und Bedrohung

Der Vermieter kann ein Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich und fristlos d.h. ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbes. eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 Abs.1 BGB). Ein wichtiger Grund liegt auch dann vor, wenn der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört (§ 569 Abs.2 BGB). Nach ständiger Rechtsprechung und zahlreichen aktuellen Urteilen ist dies der Fall, wenn eine schwerwiegende Vertragsverletzung des Mieters einen Straftatbestand (z.B. Körperverletzung, Sachbeschädigung, Beleidigung) erfüllt (LG München I, Urteil v. 27.09.2017, 14 S 288/17, ZMR 2018 S.47; Beschluss v. 20.12.2005, 14 S 22556/05, WuM 2006 S.524). Dabei hängt bei einer Körperverletzung die Zulässigkeit der fristlosen Kündigung nicht davon ab, ob und welche Verletzungen die angegriffene Person tatsächlich erlitten hat (LG Berlin, Beschluss v. 17.07.2017, 65 S 149/17, GE 2017 S.952). Gleiches gilt, wenn der Mieter durch sein Verhalten eine Bedrohungslage geschaffen und dadurch das Vertrauen in einer Weise zer-

stört hat, dass dieses durch das Aussprechen der Abmahnung nicht mehr hergestellt werden kann. Die Schutzpflicht des Vermieters gegenüber den anderen Mietern gebietet es in diesem Fall, dem Vermieter die Möglichkeit der sofortigen Beendigung des Mietverhältnisses einzuräumen (AG München, Urteil v. 07.04.2017, 474 C 18956/16, WuM 2018 S.83). Dies gilt auch dann, wenn es sich dabei um ein sucht- oder krankheitsbedingtes Fehlverhalten des Mieters handelt (AG Melsungen, Urteil v. 07.12.2017, 4 C 325/17(70), WuM 2018 S.87) oder der Mieter unter Betreuung steht (AG München, Urteil v. 18.11.2014, 425 C 16113/14, ZMR 2016 S.552).

Auch Repressalien des Mieters gegenüber einem Nachbarn (hier: Einschlagen der Wohnungseingangstüre) zur Vergeltung einer Aussage des Nachbarn im Zusammenhang mit einem vom Vermieter geführten Räumungsrechtstreit rechtfertigen auch ohne den vorherigen Ausspruch einer Abmahnung die außerordentliche fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gemäß §§ 543 Abs.1, 569 Abs.2 BGB (LG Berlin, Beschluss v. 12.05.2016, 67 S 110/16, WuM 2016 S.419). Störungen des Hausfriedens durch Lärm und Gewalt gegen Mitbewohner sowie Beleidigungen und massive Bedrohungen von Nachbarn rechtfertigen die außerordentliche fristlose Kündigung durch den Vermieter auch dann, wenn die Wohnung im sozialen Wohnungsbau gelegen ist. Selbst wenn es hier relativ gesehen häufiger zu Störungen des Hausfriedens kommen sollte, sind jedenfalls schwere Vorfälle nicht hinnehmbar (AG München, Urteil v. 07.04.2017, 474 C 18956/16, WuM 2018 S.83).