



Rechtsprechungen

Kündigung - Keine Härte trotz schlechter Chancen auf dem Wohnungsmarkt

Der Mieter von Wohnraum ist bei einer Kündigung durch den Vermieter – abgesehen von wenigen Ausnahmefällen – in doppelter Hinsicht geschützt. Zum einen dadurch, dass der Vermieter grundsätzlich nur bei Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes (z.B. Eigenbedarf) kündigen kann. Zum anderen durch die Sozialklausel des § 574 BGB, wonach der Mieter selbst dann, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses dargelegt und bewiesen hat, unter bestimmten Voraussetzungen die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann. Der Mieter kann der Kündigung des Mietverhältnisses widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist (§ 574 Abs.1 BGB). Eine Härte kann sich zwar insbes. auch aus einem hohen Alter oder einer langen Mietdauer ergeben. Insofern stellen allerdings weder ein hohes Alter noch eine lange Dauer des Mietverhältnisses für sich genommen noch in Kumulation eine unzumutbare Härte i.S. d. § 574 Abs.1 S.1 BGB dar (LG Itzehoe, Beschluss v. 20.12.2013, 9 S 31/13, ZMR 2014 S. 287). Hinzukommen müssen weitere Gründe z.B. Gebrechlichkeit, Krankheit oder die besondere Verwurzelung eines alten Menschen mit seiner Umgebung, die einen Umzug als unzumutbar erscheinen lassen. Gleiches gilt bei Schwierigkeiten bei der Ersatzwohnraumbeschaffung. Eine Härte liegt zwar vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann (§ 574 Abs.2

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 Beweislast 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. 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 Streitfall das Gericht die angemessenen Beträge im Wege der Schätzung (§ 287 ZBO) auf der Grundlage der Mittel-

BGB). Allerdings kann eine Härte nicht allein auf Schwierigkeiten bei der Ersatzwohnraumbeschaffung in Folge der allgemein angespannten Wohnungslage gestützt werden. Auch insofern müssen zusätzliche Erschwernisse vorliegen z.B. eine besondere berufliche oder familiäre Situation. Dementsprechend weist der BGH in einem neuen Beschluss darauf hin, dass sich eine unzumutbare Härte nicht aus dem Umstand ergibt, dass der Mieter derzeit ohne regelmäßiges Arbeitseinkommen ist, aber erst nach dem Aufbrauchen eigener Ersparnisse Anspruch auf staatliche Transferleistungen haben wird und daher mangels Nachweises eines regelmäßigen Einkommens derzeit schlechte Chancen auf dem Wohnungsmarkt hat (BGH, Beschluss v. 22.08.2017, VIII ZR 19/17, WuM 2017 S.721).

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

werte eines örtlichen Betriebskostenspiegels ermitteln (AG Berlin, Urteil v. 13.07.2017, 210 C 387/16).

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).