

MietrechtInformationen

MietR-Info 01/2023

Leipzig, Februar 2023

Rechtsprechung

Vertragsanpassung bei coronabedingter Schließung	Seite 1
Auskunftsanspruch gegenüber früherem Verwalter	Seite 2
Formelle Ordnungsmäßigkeit der Mieterhöhungserklärung	Seite 2
Seminarangebote	
Mieterhöhungen wirksam durchsetzen	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

Rechtsprechung

Gewerbemietvertrag:

Vertragsanpassung bei coronabedingter Geschäftsschließung BGH, Urteil vom 23.11.2022, Az.: XII ZR 96/21

Ein Mieter (M) mietete von Vermieter (V) für den Betrieb eines Friseur- und Kosmetiksalons Gewerberäume. Infolge der Coronapandemie musste M den Betrieb vom 23.03. bis zum 03.05.2020 einstellen. In der Folgezeit konnte er den Salon zwar öffnen, musste aber umfangreiche Auflagen einhalten. Die Miete wurde für März 2020 vollständig beglichen. In den folgenden Monaten wurde die Miete nur noch teilweise bzw. nicht gezahlt. M begründete dies mit einem 25-prozentigen Rückgang seines Umsatzes und ausbleibender staatlicher Unterstützung. M wurde vorinstanzlich zur Zahlung der ausstehenden Miete an V verurteilt. Seine Revision beim BGH blieb aus folgenden Gründen erfolglos:

Für den Fall einer Geschäftsschließung oder -beschränkung aufgrund einer hoheitlichen Maßnahme kommt ein Anspruch des Mieters auf Mietanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 Abs. 1 BGB grundsätzlich in Betracht. Das setzt jedoch voraus, dass dem betroffenen Vertragspartner unter Berücksichtigung aller Umstände das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann. Für die Beurteilung ist eine Gesamtbetrachtung der wirtschaftlichen Lage des Mieters erforderlich. Ein Umsatzrückgang iHv. 25 Prozent sowie fehlende staatliche Unterstützung reicht für das normative Element des § 313 Abs. 1 BGB jedoch nicht aus.

WEG-Recht:

**Auskunftsanspruch gegenüber früherem Verwalter
LG Frankfurt am Main, Beschluss vom 21.10.2022, Az.: 2-13 S 59/22**

Die Wohnungseigentümerin (E) forderte gegenüber dem ehemaligen Verwalter (V) ordnungsgemäße Auskunft über eingenommene und ausgegebene Gelder für die Jahre 2018 bis 2020. Andere Wohnungseigentümer waren an dieser Auskunft nicht interessiert. Ihre Forderung stützte E auf ihr Einsichtnahmerecht aus §§ 675, 666 BGB in Verbindung mit dem Verwaltungsvertrag. Einsicht in die Kontoauszüge der letzten Jahre wurde E erstinstanzlich verwehrt. Sie legte erfolglos Berufung beim Landgericht ein.

Nach Neufassung des WEG kann nur die Wohnungseigentümergeinschaft derartige Leistungsansprüche gegen den Verwalter geltend machen. Die Einsichtnahme in Verwaltungsunterlagen ist in § 18 Abs. 1 WEG geregelt. Dieser Anspruch richtet sich gegen die Wohnungseigentümergeinschaft, welche aber nicht verklagt wird. Diese kann den Anspruch auch nicht erfüllen, da V die Unterlagen nicht herausgibt. Ein möglicher Herausgabeanspruch der begehrten Unterlagen würde wiederum nur der Wohnungseigentümergeinschaft zustehen.

Wohnraummietrecht:

**Formelle Ordnungsmäßigkeit von Mieterhöhungserklärungen
BGH, Urteil vom 28.09.2022, Az.: VIII ZR 336/21**

Die Mieterin (M) wohnt in einer preisfreien Wohnung der Vermieterin (V). Anlässlich geplanter Modernisierungsmaßnahmen im Haus und in der Wohnung von M wurde ihr im Mai 2018 schriftlich mitgeteilt, dass die Grundmiete von 380,87 Euro auf 505,22 Euro erhöht wird. Dem Schreiben waren die Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung beigefügt. M zahlte den verlangten Erhöhungsbetrag, hielt die Mieterhöhungserklärung mangels expliziter Kostenaufschlüsselung jedoch für formell unwirksam. M begehrte die Feststellung, dass V aus der Erklärung kein Anspruch auf Mieterhöhung zusteht sowie die Rückzahlung der zu viel gezahlten Miete.

Dem Begehren gab der BGH nicht statt. Das Mieterhöhungsverlangen der V war formell ordnungsgemäß. Gem. § 559b BGB muss der Vermieter bei mehreren Modernisierungsmaßnahmen die Gesamtkosten nur auf einzelne Maßnahmen aufteilen. Weitergehende Kostenuntergliederungen der einzelnen Gewerke sind nach § 559b BGB nicht erforderlich. Die Bedenken der M an der Richtigkeit der Kostenzusammenstellung würden durch eine feingliedrige Angabe auch nicht geklärt werden. Um Zweifel an der Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung zu beseitigen, steht dem Mieter ein ausführliches Auskunfts- und Belegeinsichtsrecht zu.

Seminarangebote

Die Kanzlei veranstaltet Fachseminare zu Schwerpunktbereichen unserer juristischen Beratungstätigkeit. Außerdem besteht die Möglichkeit, auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittene *Inhouse*Schulungen als Präsenzveranstaltung in Ihren Räumlichkeiten oder als Online-Schulung zu buchen. Kontaktieren Sie uns unter info@kanzlei-schenderlein.de.

Online-Schulung

Mieterhöhungen wirksam durchsetzen

Mittwoch, den 08.02.2023, 09:00 bis 12:00 Uhr,

Referent: Rechtsanwalt Maximilian Müller

Für eine rentable Vermietung von Wohnimmobilien ist das Verhältnis der Miteinnahmen zur Höhe der Bewirtschaftungskosten essenziell. Während sich Kostensteigerungen oft nicht vermeiden lassen, gestaltet sich die Durchsetzung von Mieterhöhungen im Wohnungsmietverhältnis zuweilen schwierig. Um so wichtiger ist es für Vermieter, die gesetzlichen Anforderungen und deren korrekte Umsetzung zu kennen. Häufig schöpfen die Vermieter die vorhandenen Möglichkeiten nicht aus oder scheitern an Formfehlern. Das Seminar beinhaltet u.a. folgende Themen:

- Mieterhöhungen nach ortsüblicher Vergleichsmiete
- Staffelmietvereinbarungen
- Indexmiete

- Mieterhöhung nach Modernisierung
- Härteeinwendungen des Mieters
- Mieterhöhungsvereinbarung
- Erhöhung von Betriebskosten
- Mieterhöhungsklagen

Das Seminar richtet sich an Vermieter und Verwalter von Wohnräumen. Die maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften werden ausführlich behandelt und Anregungen für die tägliche Arbeit geboten. Es wird wie gewohnt möglich sein, den Referenten während der Veranstaltung Fragen zu stellen und über einzelne Probleme einen angeregten Meinungsaustausch zu pflegen. Weitere Informationen erhalten Sie unter:

www.kanzlei-schenderlein.de/seminar

Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses

Angebot einer Online-Schulung

Im Unterschied zum Wohnungsmietvertrag gibt es für Gewerbemietverträge weitreichende Vertragsfreiheit. Die Gestaltungsmöglichkeiten für die Vertragsparteien sind vielfältig, bergen aber auch zahlreiche Fallstricke. Durch gute Kenntnisse und Nutzung der gesetzlichen Rahmenbedingungen kann der Vermieter seine Immobilien wirtschaftlich vermarkten.

Das Seminar befasst sich anhand einschlägiger Gerichtsentscheidungen mit den wesentlichen Merkmalen des Gewerbemietvertrages unter anderem zu folgenden Themen:

- Abgrenzung zu Wohnungsmietverträgen
- Bedeutung des vereinbarten Nutzungszwecks
- Schwerwiegende Folgen von Schriftformverstößen
- Wesentlich erweiterte Umlage von Betriebskosten
- Abwälzung von Instandhaltung und Instandsetzung

Für Vermieter und Verwalter von Gewerbeimmobilien bietet das Seminar eine Übersicht der wichtigsten gesetzlichen Regelungen und der gerichtlichen Spruchpraxis.

Zur Anmeldung für den kostenfreien E-Mail-Versand unserer Newsletter mit aktueller Rechtsprechung im Verwaltungsrecht, Baurecht, Vergaberecht, Mietrecht und Arbeitsrecht nutzen Sie bitte unsere Homepage www.kanzlei-schenderlein.de Sie können den Bezug jederzeit ohne Angabe von Gründen formlos abbestellen.

Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 5 TMG:

Redaktion: Rechtsanwalt Dr. Volker Schenderlein
SCHENDERLEIN Rechtsanwälte
Käthe-Kollwitz-Str. 5, D-04109 Leipzig
Telefon: 0341/ 46 23 50
Telefax: 0341/ 46 23 525
E-Mail: info@kanzlei-schenderlein.de
Internet: <http://www.kanzlei-schenderlein.de>
USt-ID: DE 227724334

Die Rechtsanwälte der Kanzlei SCHENDERLEIN Rechtsanwälte sind Mitglieder der Rechtsanwaltskammer Sachsen, Glacisstraße 6, 01099 Dresden und durch den Präsidenten des Landgerichtes Leipzig als solche in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen. Alle Rechtsanwälte unterliegen berufsrechtlichen Regelungen. Diese werden auf der Homepage der Bundesrechtsanwaltskammer <http://www.brak.de> bereitgehalten. Zu den berufsrechtlichen Regelungen gehören insbesondere:

BRAO Bundesrechtsanwaltsordnung
RVG Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
BORA Berufsordnung der Rechtsanwälte
FAO Fachanwaltsordnung
Berufsregeln der Rechtsanwälte der Europäischen Union

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.