

MietrechtInformationen

MietR-Info 05/2023

Leipzig, Oktober 2023

Rechtsprechung

Auflistung von Drittmitteln in Mieterhöhungserklärung	Seite 1
Wohnungseigentümer haftet für Fahrlässigkeit des Mieters	Seite 2
Anspruch des Mieters auf Vorlage einer Baugenehmigung	Seite 2

Seminarangebote

Aktuelles zur Betriebskostenabrechnung	Seite 3
Besonderheiten des Gewerbemietverhältnisses	Seite 3

Rechtsprechung

Wohnraummietrecht:

Auflistung von Drittmitteln in Mieterhöhungserklärung BGH, Urteil vom 19.07.2023, Az.: VIII ZR 416/21

Ein Mieter (M) wohnt in einer Wohnung des Vermieters V. In dem Gebäude wurden Maßnahmen zur Einsparung von Energie sowie weitere Instandhaltungsarbeiten vorgenommen. Infolgedessen kündigte V eine Erhöhung der monatlichen Grundmiete an. Dem Schreiben waren eine Kostenzusammenstellung sowie eine Berechnung der neuen Miethöhe beigefügt. Obwohl V ankündigte, Mittel der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) zu beantragen, enthielt die Kostenzusammenstellung dazu keine Angaben. M hielt die Mieterhöhungserklärung für formell unwirksam, bezahlte jedoch zunächst den verlangten Erhöhungsbetrag unter Vorbehalt. Mit seiner Klage begehrte M vor Amts- und Landgericht erfolgreich die Rückzahlung der zu viel gezahlten Beträge. V legte dagegen Revision ein.

Die Revision hatte keinen Erfolg. Nach § 559b Abs. 1 S. 2 BGB erfordert eine wirkungsvolle Mieterhöhungserklärung Erläuterungen über geltend gemachte Drittmittel gem. § 559a BGB. Modernisierungsmaßnahmen, die durch Drittmittel gefördert werden, stellen nach § 559a Abs. 1 BGB keine aufgewendeten Kosten dar. Sie dürfen bei der Erhöhung der Miete nicht einberechnet und auf die Mieter umgelegt werden. Werden Sanierungsarbeiten durch Drittmittel finanziell unterstützt, müssen diese gem. §§ 559b Abs. 1 S. 2, 559a Abs. 1 BGB in der Mieterhöhungserklärung nachvollziehbar aufgelistet werden. Da das Schreiben des V diesbezüglich keine Angaben enthielt, hatte M einen Rückzahlungsanspruch.

Wohnungseigentumsrecht:

**Wohnungseigentümer haftet für Fahrlässigkeit des Mieters
OLG Brandenburg, Urteil vom 27.04.2023, Az.: 10 U 100/22**

Ein Wohnungseigentümer (E) vermietete seine Wohnung an die Mieterin M. Im März 2020 ließ M den Schlüssel in der offenen Kellertür stecken. Später stellte sie fest, dass die Tür von einem Unbekannten verschlossen wurde. Der Schlüssel war Bestandteil einer erweiterten Schließanlage und passte an Haustür, Keller sowie Tiefgarage. In der Folgezeit kam es vermehrt zu Diebstählen in der Tiefgarage. Infolgedessen ließ die WEG eine neue Schließanlage im Wert von rund 6.500 Euro einbauen. Die WEG begründete dies damit, dass aufgrund des verlorenen Schlüssels die Sicherheit im Gebäude nicht mehr gewährleistet wird und begehrte klageweise die Kostenübernahme von E. Die Klage wurde abgewiesen, weil es sich um eine alte, sowieso erneuerungsbedürftige Schließanlage handelte. Dagegen legte die WEG Berufung ein.

Die Berufung hatte Erfolg. Die WEG hat einen Anspruch auf Ersatz des ihr entstandenen Schadens nach §§ 280 Abs. 1, 278 BGB iVm. § 14 Nr. 1 WEG (a.F.). Indem M den Schlüssel stecken ließ, missachtete sie die im Verkehr erforderliche Sorgfalt und handelte fahrlässig iSv. § 276 Abs. 2 BGB. Dass sie ihrer Verwahrungspflicht für den Schlüssel nicht nachgekommen ist, muss sich E im Rahmen von § 278 BGB zurechnen lassen. Folglich haftet er für den durch den Schlüsselverlust entstandenen Schaden. Zwar wurde seitens E bezweifelt, dass ein Austausch der gesamten Schließanlage notwendig war. Jedoch führte dies zu mehr Sicherheit, weil nun alle Schlüssel nachweisbar sind. Der Austausch der Schließanlage stellt eine angemessene Reaktion der WEG dar.

Gewerberaummietrecht:

**Anspruch des Mieters auf Vorlage einer Baugenehmigung
OLG Brandenburg, Beschluss vom 12.06.2023, Az.: 3 W 23/23**

Ein Mieter (M) mietete für den Betrieb einer Arztpraxis Gewerbefläche von Vermieter V. Zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses lag für das 1. OG des Mietobjekts noch keine Baugenehmigung für die beabsichtigte Nutzung vor. V verpflichtete sich daher vertraglich, die Nutzbarkeit der Flächen zum vereinbarten Mietzweck zu gewährleisten. Später klagte M auf Herausgabe einer Kopie der bestandskräftigen Baugenehmigung. Nachdem V gegenüber M die Kündigung des Mietverhältnisses ausgesprochen hatte, haben die Parteien den Rechtsstreit übereinstimmend für erledigt erklärt. Die Verfahrenskosten wurden M auferlegt mit der Begründung, dass die Klage unbegründet gewesen sei. Dagegen wehrte sich M erfolgreich mittels Beschwerde.

Die Klage des M war begründet. Er hat einen Anspruch auf Vorlage der Baugenehmigung. Dies ergibt sich zwar nicht aus dem Mietvertrag, aber aus § 242 BGB. Danach ist jede Partei verpflichtet, die andere über die ihr bekannten Umstände aufzuklären, die für das Zustandekommen des Vertrages, seine ordnungsgemäße Durchführung oder für die Erreichung des Vertragszwecks von entscheidender Bedeutung sind. Für einen ordnungsgemäßen Praxisbetrieb war es für M von maßgeblicher Bedeutung zu wissen, ob und in welchem Umfang eine Baugenehmigung vorlag. Für V war es auch ohne Hindernisse möglich, diese vorzulegen. Die Verfahrenskosten sind demnach V aufzuerlegen.

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.

Aktuelles zur Betriebskostenabrechnung

Angebot einer Online-Schulung

Inflation, explodierende Energiepreise und Klimaschutzaspekte erhöhen die Betriebskosten in Mietverhältnissen aktuell empfindlich. Der Gesetzgeber reagiert mit „CO₂-Kosten“ sowie der Erdgas- und Wärmepreisbremse, um die finanziellen Belastungen zwischen den Beteiligten zu verteilen. Aus der Sicht des Vermieters können rechtssichere Betriebskostenvereinbarungen und -abrechnungen eine wirtschaftliche Entlastung gewährleisten. Das Seminar beinhaltet u. a. folgende Themen:

- Betriebskostenumlagevereinbarung
- Umlagefähige Kosten

- Abrechnungsfehler und ihre Folgen
- Abweichende Abrechnungsperioden
- Verteilungsmaßstäbe und Umlageschlüssel
- Vorerfassung und Voraufteilung
- Wirtschaftlichkeitsgebot
- Einhaltung der Abrechnungsfrist
- Rückforderung von Vorauszahlungen

Angesprochen sind vorwiegend Vermieter und Verwalter von Wohn- und Gewerberäumen. Die maßgeblichen gesetzlichen Vorschriften und die aktuelle Rechtsprechung werden ausführlich behandelt.

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 hier 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.