

Das Mietende - Abwicklung und Mietverhältnis

35. Mietrechtstage

Bearbeitet von
Evangelischen Bundesverband für Immobilienwesen in Wissenschaft und Praxis

1. Auflage 2016. Buch. VII, 178 S. Kartoniert
ISBN 978 3 406 69479 0
Format (B x L): 16,0 x 24,0 cm
Gewicht: 387 g

[Recht > Zivilrecht > Mietrecht, Immobilienrecht > Mietrecht, Pachtrecht, Leasing, Immobilienverwaltung](#)

Zu [Inhaltsverzeichnis](#)

schnell und portofrei erhältlich bei


DIE FACHBUCHHANDLUNG

Die Online-Fachbuchhandlung beck-shop.de ist spezialisiert auf Fachbücher, insbesondere Recht, Steuern und Wirtschaft. Im Sortiment finden Sie alle Medien (Bücher, Zeitschriften, CDs, eBooks, etc.) aller Verlage. Ergänzt wird das Programm durch Services wie Neuerscheinungsdienst oder Zusammenstellungen von Büchern zu Sonderpreisen. Der Shop führt mehr als 8 Millionen Produkte.

4. Betriebskosten

a) BGH v. 20.1.2016 – VIII ZR 93/15¹⁷ – Vorwegabzug und formelle Rechtmäßigkeit

Die folgende Entscheidung verdient hervorgehoben zu werden, weil sie eine **Änderung der bisherigen Rechtsprechung** zu den Anforderungen an eine formell ordnungsmäßige Abrechnung über die Betriebskostenvorauszahlung bedeutet. Zugrunde lag ein Streit der Vertragsparteien um die Abrechnung in einer Mehrhausanlage, die über einen zentralen Müllplatz und eine Heizstation mit zentraler Warmwasseraufbereitung verfügt. Die Vermieterin verteilte die Positionen Wasser, Abwasser und Müllabfuhr indem sie von den Gesamtkosten für die Anlage ausging und diese Kosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche auf die einzelnen Gebäude umlegte. Aus den Abrechnungen ist dieser Rechenschritt für die Mieter aber nicht ersichtlich. Vielmehr erschien darin nur der für das jeweilige Gebäude errechnete „Gesamtbetrag“, der dann auf die Mieter des Gebäudes verteilt wurde. Daher entsprechen die für die Gebäude in den Abrechnungen ausgewiesenen „Gesamtkosten“ nicht den Beträgen, die aus den Gebührenbescheiden und Rechnungen der Stadtwerke jeweils ersichtlich sind. Die Vermieterin begehrt Nachzahlungen und scheiterte damit in den ersten beiden Instanzen.

Die Judikatur,¹⁸ auf die sich die Vorinstanzen stützten, **gibt der BGH nunmehr auf**. Die bisherige Rechtsprechung zu den „bereinigten“ Gesamtkosten (Vorwegabzug) füge sich nicht mehr in die weiterentwickelten Maßstäbe zur Bestimmung der (**geringen**) **Mindestanforderungen einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung** ein, die der Vermieter binnen Jahresfrist erfüllen muss, um nicht mit einer etwaigen Nachforderung ausgeschlossen zu sein. Nunmehr geht der Senat davon aus, dass es die **Wirksamkeit der Betriebskostenabrechnung nicht berührt**, wenn die nicht umlagefähigen Kostenanteile in der Abrechnung nicht aufgeschlüsselt oder insoweit vorgenommene Rechenschritte nicht erläutert worden sind (Rn. 19).

Dies begründet er vor allem mit der Interessenlage. Dem Mieter gehe es vor allem darum, dass entstandene Kosten übersichtlich, getrennt nach unterschiedlichen Kostenarten zusammengestellt sind und er darüber informiert wird, mit welchem Umlageschlüssel sein Anteil ermittelt worden ist und welche Beträge im Abrechnungsjahr auf ihn entfallen. So könne er prüfen, ob die Kosten dem Grunde nach umlagefähig sind, ob der richtige Schlüssel verwendet wurde und die angesetzten Gesamtkosten der Höhe nach für ihn plausibel sind oder er Anlass sieht, Einsicht in die Belege zu nehmen. Ob und wie ein Vorwegabzug vorgenommen wurde, müsse sich hingegen weder bei Mehrhaus- oder gemischt genutzten Anlagen, noch bei teils nicht umlagefähigen Kosten (Hausmeister etc.) aus der Abrechnung ergeben.

b) BGH v. 10.2.2016 – VIII ZR 33/15¹⁹ – Kosten der Gartenpflege

Der Vermieterin entstanden erhebliche Pflegekosten für einen in ihrem Eigentum stehenden, öffentlich zugänglichen Park. Zu klären war, ob die Mieter auch Reinigungs- und andere Pflegekosten tragen müssen, die aus der Nutzung durch fremde Personen resultieren.

Gem. § 2 Nr. 10 BetrKV sind Betriebskosten u. a. die Kosten der Gartenpflege. Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Er-

17 NZM 2016, 192 = NJW 2016, 866 = ZMR 2016, 282 = WuM 2016, 170 = MDR 2016, 262.

18 S. etwa BGH, NJW 2007, 1059; NZM 2014, 26.

19 NJW 2016, 1439 = WuM 2016, 214 = MDR 2016, 508.

neuerung von Pflanzen und Gehölzen, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die dem nicht öffentlichen Verkehr dienen. Daraus ergibt sich, dass Kosten der Pflege nicht umgelegt werden können, wenn die Nutzung der Flächen jedermann unabhängig davon gestattet ist, ob er Mieter ist. Entscheidend sei dabei, ob die Anlage schon nach den bauplanerischen Bestimmungen der Öffentlichkeit gewidmet ist oder der Vermieter als Eigentümer der Anlage sie nach dem Gesamteindruck, der aus der Sicht eines verständigen Dritten besteht, einer Nutzung durch die Öffentlichkeit zugänglich gemacht hat; das Fehlen eines Zauns genüge dafür aber nicht (Rn. 13 f.).

Sofern keine Widmung zum öffentlichen Gebrauch vorliegt, erachtet der BGH die Kosten der Pflege der Außenanlagen unabhängig davon für umlagefähig, ob sie von den Mietern verursacht wurden. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung eines Grundstücks setze die regelmäßige Pflege der Außenanlagen voraus und umfasse auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Verunreinigungen entfällt, die durch Dritte verursacht worden sind (Rn. 15). Ebenso hatte der Senat bereits früher zur Sperrmüllbeseitigung entschieden.²⁰

c) BGH v. 10.2.2016 – VIII ZR 137/15²¹ – Anforderungen an Umlagevereinbarungen

Der Formularmietvertrag enthält zu den Betriebskosten Folgendes: „1. Vorauszahlungen auf Betriebskosten gemäß Anlage 3 zu § 27 Zweite Berechnungsverordnung (Abwasser, Gebühren, Steuern, Versicherung etc) € 100 ... 3. Für Art und Umfang ist Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 Zweite Berechnungsverordnung in der jeweils geltenden Fassung maßgebend.“ Die Mieter halten die Umlagevereinbarung für unwirksam, u.a., weil die II. BV zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses im Jahr 2007 bereits durch die BetrKV ersetzt worden war.

Das sieht der BGH anders. Nach gefestigter Rechtsprechung bedarf es zur wirksamen Umlagevereinbarung von Betriebskosten in der Wohnraummiete – auch in einem Formularvertrag – nicht der Aufzählung der einzelnen Betriebskosten. Mit Ausnahme der „sonstigen“ Betriebskosten (s. § 2 Nr. 17 BetrKV) lässt es der Senat genügen, dass auf die Betriebskosten gemäß der Anlage 3 zu § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung bzw. der BetrKV verwiesen wird. Der Begriff „Betriebskosten“ sei in der Wohnraummiete seit langem festgelegt und habe Eingang in das Gesetz gefunden (§ 556 I 2 BGB). Der Vermieter müsse ihn daher nicht näher bestimmen. Aus der Bezugnahme auf die „jeweilige Fassung“ ergebe sich ferner klar, dass der Vermieter statt der II. BV die geltende BetrKV in Bezug nehmen wollte (Rn. 16).

Auch aus dem in § 307 I 2 BGB verankerten **Transparenzgebot** lassen sich nach Ansicht des BGH keine strengeren Anforderungen für Formularverträge herleiten (Rn. 17 ff.). Das Transparenzgebot schließt das Bestimmtheitsgebot ein und verlangt, dass die tatbestandlichen Voraussetzungen und Rechtsfolgen einer Klausel so genau beschrieben werden, dass für den Verwender keine ungerechtfertigten Beurteilungsspielräume entstehen.²² Da der Begriff „Betriebskosten“ für durchschnittliche Wohnraummieter hinreichend klar und verständlich sei, bedürfe es grundsätzlich keiner näheren Erläuterung oder Aufschlüsselung. In der Wohnraummiete genüge zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter in der Regel die formularmäßige Vereinbarung, dass dieser „die Betriebskosten“ zu tragen habe. Allerdings erfordert die Überwälzung

²⁰ BGH, NJW 2010, 1198 Rn. 24.

²¹ NZM 2016, 235 = NJW 2016, 1308 = ZMR 2016, 287 = WuM 2016, 211 = MDR 2016, 452.

²² Ausführlich zum Umfang dieses Gebots Häublein, WuM 2016, 468 (469 ff.).

„sonstiger“ Betriebskosten i. S. v. § 2 Nr. 17 BetrKV eine nähere vertragliche Festlegung der einzelnen Kostenpositionen (vgl. Rn. 11).²³

5. Mieterhöhung

a) BGH v. 4.11.2015 – VIII ZR 217/14²⁴ – Kontrolle der Kappungsgrenzenverordnung

Das bundeseinheitlich im BGB geregelte Mietrecht räumt den Bundesländern an verschiedenen Stellen die Befugnis ein, bestimmte Bereiche eigenständig durch eine Rechtsverordnung näher auszugestalten. Das betraf zuerst nur die in § 577a BGB geregelten Kündigungssperrfristen bei Umwandlung einer vermieteten Wohnung in Wohnungseigentum. Zuletzt hat der Gesetzgeber im Jahr 2015 von diesem Instrument Gebrauch gemacht, nämlich bei der Festlegung derjenigen Gebiete, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt existiert und deswegen die sog. Mietpreisbremse gilt (§ 556d BGB). Bereits 2013 hatte er eine vergleichbare Regelung eingeführt, um die zulässige Mieterhöhung im laufenden Mietverhältnis zu begrenzen. Im hiesigen Ausgangsverfahren streiten die Parteien anlässlich einer Mieterhöhung über die Wirksamkeit der in Berlin gemäß § 558 III BGB erlassenen Kappungsgrenzenverordnung, welche im gesamten Stadtgebiet die Kappungsgrenze von 20 auf 15% herabsetzt.

Der BGH billigt diese pauschalisierende Herangehensweise des Landes Berlin. Die Kappungsgrenzen-VO vom 7. Mai 2013 halte sich im Rahmen des politischen Beurteilungs- und Gestaltungsspielraums, der der Landesregierung als demokratisch legitimiertem und politischem Staatsorgan von § 558 III BGB eingeräumt wird. Dieser Spielraum sei von den Fachgerichten nur beschränkt dahin überprüfbar, ob die getroffene Maßnahme den Rahmen der Zweckbindung der gesetzlichen Ermächtigung überschreitet. Eine derartige Überschreitung verneinte der BGH. Die Entscheidung war mit Spannung erwartet worden, weil sie als Fingerzeig für die Bewertung der in Berlin ebenfalls für das gesamte Stadtgebiet geltenden Mietenbegrenzungsverordnung²⁵ aus Anlass der Einführung der Mietpreisbremse gilt.

b) BGH v. 18.11.2015 – VIII ZR 266/14²⁶ – Mieterhöhung bei Wohnflächenabweichung

Nicht nur beim Vorwegabzug (s. I. 4. a) änderte der VIII. Zivilsenat im Berichtszeitraum seine Rechtsprechung, sondern auch in Bezug auf die sehr kontroverse Berücksichtigung von Wohnflächenabweichungen im Rahmen einer Mieterhöhung. Zugrunde lag folgender Fall:

Im Mietvertrag von 1985 ist bei einer Miete von rund 811 DM/Monat die Wohnfläche mit 156,95 qm angegeben. Ein von der neuen Vermieterin 2013 veranlasstes Aufmaß ergab eine Wohnfläche von 210,43 qm. Sie verlangte daraufhin die Zustimmung zur Erhöhung der Bruttokaltmiete von rund 629 € auf rund 937 €. Dies stützte sie zum einen darauf, dass sie wegen Überschreitung der vereinbarten Fläche um 34% berechtigt sei, die Miete entsprechend, nämlich auf 843 €, anzupassen. Zum anderen machte sie geltend, auch zur Anhebung der Miete gemäß § 558 BGB um 15% (94 €) berechtigt zu sein. Letzteres akzeptiert der Mieter, bestreitet aber die Zulässigkeit der Erhöhung im Übrigen. Zu Recht?

23 S. dazu BGH, NZM 2004, 417: „vorher im einzelnen vereinbart“.

24 NZM 2016, 82 = NJW 2016, 476 = ZMR 2016, 191 = WuM 2016, 144 = MDR 2016, 205.

25 Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d II BGB vom 28.4.2015, GVBl 101.

26 NZM 2016, 42 = NJW 2016, 239 = ZMR 2016, 194 = WuM 2016, 34 = MDR 2016, 76.

Ja, sagt der BGH, wendet sich der eigentlich zwischen den Parteien streitigen Frage aber erst im zweiten Teil seiner Entscheidung zu (Rn. 21 ff.). Dabei stellt er klar, dass eine Anpassung der Miete aus Anlass der nach Vertragsschluss festgestellten Wohnflächenüberschreitung nicht in Betracht kommt. Eine Anpassung nach den Grundsätzen über den Wegfall der Geschäftsgrundlage (s. § 313 BGB) sei nicht zulässig, weil eine solche Anpassungsmöglichkeit dem in §§ 557 ff. BGB abschließend geregelten Mieterhöhungssystem widerspreche.

Im ersten Teil des Urteils (Rn. 10 ff.), der für die Praxis wichtiger sein dürfte, befasst sich der Senat mit einem Problem, das der Sachverhalt so an sich gar nicht aufwarf. Es geht um die bei einer Mieterhöhung zugrundezulegende Fläche in solchen Fällen, in denen die Flächendifferenz maximal 10% beträgt. In der Vergangenheit hatte der BGH entschieden, dass auch bei Mieterhöhungen die zur Mietminderung entwickelte 10%-Grenze gilt. Flächenabweichungen bis zu 10% sollten unbeachtlich und die im Vertrag angegebene Größe maßgeblich sein. Das wurde sehr kritisiert.²⁷ Nunmehr gibt der Senat diese Judikatur auf, hält allerdings – m.E. zu Recht – für die Mängelrechte an der 10%-Grenze ausdrücklich fest (Rn. 9).

Für die Mieterhöhung geht der Senat nunmehr davon aus, dass die bei Abschluss eines Wohnraummietvertrages getroffene Vereinbarung zur Wohnungsgröße nicht geeignet ist, die bei einer späteren Mieterhöhung zu berücksichtigende Größe der Wohnung durch einen von den tatsächlichen Verhältnissen abweichenden fiktiven Wert verbindlich festzulegen. Das gelte auch bei Abweichungen bis zu 10%. Für die Anwendbarkeit des § 558 BGB und die nach dessen Maßstäben zu beurteilende Mieterhöhung sei vielmehr jede im Vertrag enthaltene, von der tatsächlichen Größe abweichende und damit fiktive Wohnflächenangabe ohne rechtliche Relevanz. **Maßgeblich für den nach § 558 BGB vorzunehmenden Abgleich der Mieterhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete sei allein die tatsächliche Größe der Wohnung.** Das gelte auch bei einer zu gering angegebenen Fläche; denn dem Vermieter, der eine zu geringe Fläche angibt, könne nicht der Wille unterstellt werden, die überschießende Wohnfläche von vornherein aus jeder künftigen Mieterhöhung herausnehmen zu wollen.

6. Übergang/Beendigung des Mietverhältnisses

a) BGH v. 10.6.2015 – VIII ZR 99/14²⁸ – Reichweite des Räumungsvergleichs

Die Parteien streiten darum, ob der Mieter vom Vermieter Schadensersatz verlangen kann, weil dieser den Vertrag ohne berechtigtes Interesse gekündigt hat. Der Vermieter begründete die Kündigung damit, dass er die Wohnung für den neuen Hausmeister benötige. Das bestreitet der Mieter und räumt die Wohnung zum Kündigungstermin nicht. Im Räumungsprozess verpflichtet sich der Mieter in einem Vergleich zum Auszug mit einer Frist von sechs Monaten. Nach dem Auszug zog statt des Hauswarts eine Familie in die Wohnung. Der Mieter meint, der **Bedarf des Vermieters war vorge-tauscht**. Er begehrt u. a. die Umzugskosten und die Mietdifferenz, weil seine neue Wohnung teurer ist. Der Vermieter verteidigt sich u. a. mit dem Vergleich; dieser habe einen endgültigen Schlussstrich unter das Mietverhältnis ziehen sollen.

Ob der Bedarf vorgeschoben war, ließen die Vorinstanzen offen; der Anspruch des Mieters sei bereits wegen des Vergleichs ausgeschlossen. Das sah der BGH anders. Er

²⁷ Statt vieler s. hierzu vor allem Beyer, NZM 2010, 417 (419 ff.); und Börstinghaus, Flächenabweichungen in der Wohnraummiete, 2012, Rn. 735 ff.

²⁸ NZM 2015, 532 = NJW 2015, 2324 = ZMR 2015, 758 = WuM 2015, 510 = MDR 2015, 996.

stellt zunächst fest, ein Vermieter, der unberechtigter Weise kündige, habe dem Mieter **den gesamten Schaden zu ersetzen** (Rn. 14). Ein vom Mieter freiwillig geschlossener Räumungsvergleich unterbreche nicht den für die Haftung erforderlichen Zusammenhang zwischen schädigendem Ereignis (der Kündigung) und dem durch Aufgabe der Wohnung entstandenen Schaden. Ob der Vergleich abschließenden, den Schadensersatz ausschließenden Charakter habe, sei durch Auslegung zu ermitteln, wobei alle Umstände des Einzelfalls zu berücksichtigen sind.

Der Wille des Mieters, auf Ansprüche wegen eines vorgetäuschten Kündigungsgrundes zu verzichten, müsse unmissverständlich geäußert werden, da **an die Annahme eines Verzichts strenge Anforderungen zu stellen sind**. Gegen einen solchen Verzichtswillen sprach hier, dass der Vergleich keine allgemeine Abgeltungsklausel (z. B. „Durch diesen Vergleich werden sämtliche Ansprüche der Parteien aus dem Mietverhältnis abgegolten.“) enthielt, der Vermieter keine namhafte Gegenleistung in Form einer Geldleistung o. ä. erbrachte und der Mieter vor Abschluss des Vergleichs vom Gericht darauf hingewiesen worden war, seine Verteidigung gegen die Räumungsklage sei aussichtslos. In einer Prozesssituation, in der das Gericht den Mieter auf die Aussichtslosigkeit seiner Rechtsverteidigung hinweise, liegt es eher fern, dass die Parteien mit einem sodann abgeschlossenen Räumungsvergleich nicht nur die zu erwartende Entscheidung des Gerichts über den Räumungsanspruch vorwegnehmen, sondern darüber hinaus etwaige Ansprüche der Mieters wegen vorgetäuschten Bedarfs abgelden wollen (Rn. 23). Vor allem das Fehlen der allgemeinen Abgeltungsklausel ist ein Kunstfehler, den sich kein Verwalter oder Rechtsberater vom Vermieter sollte vorhalten lassen müssen.

b) BGH v. 1.7.2015 – VIII ZR 14/15²⁹ – Eigenbedarf bei Mischmietverhältnis

Vermietet wurde ein ehemals landwirtschaftliches Anwesen (Bauernhaus mit Nebenräumen) als Wohnhaus und die weiteren Nutzflächen vertragsgemäß teils zu Wohnzwecken und teils gewerblich für ein Ladengeschäft. Der Vermieter kündigte den Vertrag wegen Eigenbedarfs seiner 28-jährigen Tochter und der 7-jährigen Enkelin, die beide noch in seinem Haushalt leben, und künftig die Wohnflächen des Anwesens nutzen wollen.

Kurz und knapp stellt der VIII. Zivilsenat hierzu fest: Bei einem **einheitlichen Mischmietverhältnis**, das wegen **überwiegender Wohnnutzung** als Wohnraummietverhältnis anzusehen ist, braucht sich ein vom Vermieter geltend gemachter Eigenbedarf **nur auf die Wohnräume zu beziehen** (Rn. 10 ff.). Bei Geschäftsräumen hänge die Befugnis des Vermieters zur ordentlichen Kündigung gerade nicht vom Vorliegen eines berechtigten Interesses ab.

c) BGH v. 25.9.2015 – VIII ZR 297/14³⁰ – ernsthafter Nutzungswunsch

Die Anforderungen, die an das Benötigen einer Wohnung im Rahmen des Eigenbedarfstatbestandes (§ 573 II Nr. 2 BGB) gestellt werden, sind vergleichsweise gering. Nach ständiger, vom BVerfG bestätigter Judikatur des BGH genügt es, wenn der Vermieter vernünftige, nachvollziehbare Gründe anführt und der geltend gemachte Eigenbedarf nicht objektiv unsinnig oder missbräuchlich ist. Allerdings muss der Nutzungswunsch ernsthaft sein. Ein noch unbestimmtes Interesse an einer möglichen späteren

29 NZM 2015, 657 = NJW 2015, 2727 = ZMR 2015, 847 = WuM 2015, 553 = MDR 2015, 936.

30 NZM 2015, 812 = NJW 2015, 3368 = ZMR 2016, 22 = WuM 2015, 677 = MDR 2015, 1286.

Nutzung genügt nicht, weil es eine Kündigung gleichsam „auf Vorrat“ bedeutete, die allgemein für unzulässig gehalten wird. Die praktische Bedeutung dieser Einschränkung verdeutlicht die folgende Entscheidung des BGH.

Die Vermieterin kündigte wegen Eigenbedarfs, um in der Nähe ihrer Tochter und Enkelkinder zu sein, die in eine andere Wohnung des Mehrfamilienhauses einzuziehen beabsichtigten. Sie hatte aber nur einen Monat vor Ausspruch der Kündigung eine andere Wohnung im Haus neu vermietet und trägt vor, zu diesem Zeitpunkt noch keine Kündigung beabsichtigt zu haben. Das Amtsgericht bezweifelte wegen dieses Vortrages den ernsthaften Nutzungswunsch.

Der BGH betont, ein Eigennutzungswunsch rechtfertige die Kündigung nur, wenn er vom Vermieter auch ernsthaft verfolgt werde und bereits hinreichend bestimmt und konkretisiert sei. Eine bislang nur vage oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht rechtfertige eine Eigenbedarfskündigung (noch) nicht. Hier erscheine es nach der Lebenserfahrung wenig plausibel, dass die für die persönlichen Lebensumstände der Vermieterin weitreichende Entscheidung, das bisher von ihr bewohnte Einfamilienhaus und somit den bisherigen Lebensmittelpunkt alsbald zugunsten der Dreizimmerwohnung ihrer Mieter an einem anderen Ort aufzugeben, derart kurzfristig gefasst wurde. Dies spreche dafür, dass der von der Vermieterin vorgebrachte Nutzungswunsch, wenn nicht sogar vorgeschoben, so doch zumindest noch nicht hinreichend bestimmt und konkret war, als sie die Eigenbedarfskündigung aussprach. Es sei weder vorgetragen noch sonst ersichtlich, dass sich in dem **kurzen Zeitraum zwischen der Vermietung der anderen Wohnung und dem Ausspruch der Kündigung** an wesentlichen Umständen der Entscheidungsfindung etwas geändert haben könnte (Rn. 29).

d) BGH v. 7.10.2015 – VIII ZR 247/14³¹ – Nachmieterstellung

Im Entwurf des Mietvertrages war vorgesehen, dass dieser während der ersten vier Jahre nicht ordentlich gekündigt werden kann. Auf Nachfrage der späteren Mieter erklärte die Anwältin der Vermieterin, dass im Einzelfall bei außergewöhnlichen, nicht vorhersehbaren Umständen ein Anspruch auf vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis in Betracht komme. Daraufhin unterschrieben die Mieter. Infolge eines Arbeitsplatzwechsels kündigten sie später und gaben die Schlüssel zurück. Die Vermieterin widersprach der Kündigung, war jedoch bereit, einen geeigneten Nachmieter zu akzeptieren. Dieser müsse aber – wie es auch die Mieter getan hatten – eine kurze schriftliche Erklärung zu den Familienverhältnissen, den bisherigen Mietvertrag, eine Personalausweiskopie, Selbstauskunft nebst Verdienstnachweis und Bonitätsauskunft vorlegen sowie bestätigen, dass er den Vertrag vorbehaltlos unterschreibe. Als die Mieter um einen Besichtigungstermin für einen Nachmietinteressenten baten, erklärte die Vermieterin, die an einem 120 km vom Mietobjekt entfernten Ort wohnt, diesen nur durchführen zu wollen, wenn der Nachmieter die Bedingungen erfüllt habe. Die Mieter meinen, die Vermieterin vereitelte die Nachvermietung und könne daher keine weitere Miete mehr fordern.

Dieser Argumentation folgt der BGH nicht. Das **Verwendungsrisiko** der Mietsache sei **dem Mieter** zugewiesen. Sofern dieser wegen besonderer Umstände des Einzelfalls die vorzeitige Entlassung aus dem Mietverhältnis gegen Stellung eines Nachmieters begehrt, obliege es allein ihm, geeignete Kandidaten zu suchen. Er müsse dem Vermieter ferner alle Informationen geben, die dieser benötigt, um sich ein Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters zu machen.

31 NZM 2015, 890 = NJW 2015, 3780 = ZMR 2015, 927 = WuM 2015, 723 = MDR 2016, 77.

Der Vermieter sei nicht gehalten, aktiv an der Suche mitzuwirken. Angesichts dieser Aufgaben- und Risikoverteilung sei es nicht rechtsmissbräuchlich, wenn ein Vermieter, der weit vom Objekt entfernt lebt, entsprechende Bedingungen an die Vorauswahl von Nachmietinteressenten stelle (Rn. 28). Es sei im Übrigen Sache der Mieter gewesen, selbst Besichtigungstermine durchzuführen und zu diesem Zweck ggf. die Schlüssel zurückzuverlangen.

Schließlich habe sich die Vermieterin auch nicht dadurch missbräuchlich verhalten, dass sie es den Mietern untersagte, im Garten ein Hinweisschild eines Maklers aufzustellen und im Rahmen der Suche nach einem Nachmieter die von ihr gefertigten Fotos, Texte und Grundrisszeichnungen zu verwenden (Rn. 29).

e) BGH v. 20.1.2016 – VIII ZR 311/14³² – nichtgewerblicher Zwischenmieter

Das in Ost-Berlin gelegene Gebäude wurde 1996 restituiert. Bereits 1992 schlossen die Restitutionsberechtigte und die verfügbungsberechtigte Wohnungsbaugesellschaft mit einer von den Nutzern gebildeten Genossenschaft (eG) einen Vertrag. Die eG sollte mit Fördergeldern Sanierungsmaßnahmen vornehmen. Für die Dauer von 20 Jahren war sie im Gegenzug berechtigt, Mietverträge mit bisherigen Nutzern abzuschließen. Das Nutzungsentgelt betrug 1,50 DM/qm/Monat und konnte gemäß Preisindex angepasst werden. Nach Ablauf der 20 Jahre sollte die eG berechtigt sein, bisherige Nutzer als Mieter zu benennen, mit denen die Eigentümerin Mietverträge nach üblichem Standardformular unter Vereinbarung der ortsüblichen Vergleichsmiete abzuschließen hatte. Als man sich bei Vertragsende nicht einigte, meinten die Nutzer, die Eigentümerin sei gem. § 565 BGB in ihre Verträge mit der eG eingetreten.

Dem widersprach der BGH. § 565 BGB erfordere eine gewerbliche Zwischenvermietung, was voraussetze, dass der Zwischenmieter – nach dem Zweck des mit dem Eigentümer abgeschlossenen Vertrages – die Weitervermietung zu Wohnzwecken mit der **Absicht der Gewinnerzielung** oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausüben soll (Rn. 23 ff.). Hieran fehle es, wenn der Eigentümer mit einer Selbsthilfegenossenschaft einen Mietvertrag abschließt, der die Weitervermietung des Wohnraums an deren Mitglieder zu einer besonders günstigen Miete vorsieht. Bei einem derartigen Handeln des Zwischenmieters im Interesse der Endmieter komme auch **keine analoge Anwendung** der Vorschrift in Betracht, weil es an einer der gewerblichen Weitervermietung vergleichbaren Interessenlage der Beteiligten fehle.

Schließlich lässt der Senat offen, ob an einer – im Schrifttum kritisierten – Rechtsprechung aus dem Jahr 2003 festzuhalten ist (Rn. 39). Er hatte seinerzeit in zwei Entscheidungen³³ angenommen, ein Endmieter, der eine Wohnung von einem nicht gewerblichen Zwischenmieter gemietet hat, könne sich nach Beendigung der Zwischenvermietung im Einzelfall gegenüber dem Herausgabeanspruch des Hauptvermieters auf die Kündigungsvorschriften des Wohnungsmietrechts berufen. Als Zwischenmieter war damals ein gemeinnütziger Verein aufgetreten, dessen satzungsgemäßer Zweck in der Förderung von künstlerischen und gestalterischen Berufen bestand. Angesichts der Argumentation in der aktuellen Entscheidung erscheint eine Fortführung dieser Judikatur unwahrscheinlich.

³² NZM 2016, 256 = NJW 2016, 1086 = ZMR 2016, 276 = WuM 2016, 221 = MDR 2016, 387.

³³ BGH NJW 2003, 3054; WuM 2003, 563.

II. Entscheidungen zur Geschäftsraummiete

1. Vertragsschluss/Schriftform

a) BGH v. 22.4.2015 – XII ZR 55/14³⁴ – Unterzeichnung durch den Vorstand einer AG

Der folgende Sachverhalt liest sich, als sei er zu Prüfungszwecken erdacht worden: Mit schriftlichem Vertrag vermietete R der C.K. AG Gewerberäume für zehn Jahre. Das Vertragsrubrum enthielt keine Angaben über die Vertretung der AG. Neben deren Vorstand K.N. unterzeichnete ein Prokurist „ppa“. Durch Nachtrag erhielt die Mieterin später das Recht, nach Ende der Mietzeit den Vertrag um 5 Jahre zu verlängern. Im Rubrum dieses Nachtrags ist die AG, vertreten durch den Vorstand K.N. und M.T., genannt. Unterzeichnet wurde die Urkunde durch „K. N.“ und „i.V. M.E.“. Ein weiterer Nachtrag nannte im Rubrum die C.K. AG, vertreten durch den Vorstand. Unterzeichnet wurde der Nachtrag für die Mieterin durch K.N. Nach einem Eigentümerwechsel kündigte der neue Vermieter den Vertrag ordentlich, weil er meint, die Schriftform (§ 550 BGB) sei nicht eingehalten. Zu Recht?

Übereinstimmend mit den Vorinstanzen hält der BGH eine ordentliche Kündigung für ausgeschlossen. Den Ausgangspunkt bildet die ständige Rechtsprechung des Senats, nach der die Schriftform eingehalten ist, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung **über alle wesentlichen Vertragsbedingungen** aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Dazu zählen insbesondere der Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses. Von der Schriftform ausgenommen seien nur solche Abreden, die für den Inhalt des Vertrags von nur nebensächlicher Bedeutung sind (Rn. 15).

Sind mehrere Personen Vertragspartei, z. B. eine Erbengemeinschaft, müssen die Unterschriften deutlich zum Ausdruck bringen, dass sie auch in Vertretung der anderen erfolgten, wenn nicht alle Vermieter den Vertrag selbst unterzeichnen. Das gilt sinngemäß bei Gesellschaften, z. B. – wie hier – einer AG, die von mehreren Personen vertreten werden. Auch hier muss nämlich der Eindruck vermieden werden, die Urkunde sei in Bezug auf die Unterschriften noch unvollständig, weil nicht alle Mitglieder des Vorstands unterzeichnet haben.

Da § 78 III AktG die „gemischte Gesamtvertretung“ durch Vorstand und Prokuristen vorsehe, meint der BGH, der Rechtsverkehr müsse bei dem durch ppa-Zusatz erkennbaren Handeln eines Prokuristen davon ausgehen, die AG habe von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht (Rn. 17). Die ursprüngliche Vertragsurkunde genüge damit der Schriftform.

Hinsichtlich des ersten Nachtrages bestätigt der BGH seine sog. Auflockerungsrechtsprechung nach der die gesetzliche Schriftform des Vertragswerks gewahrt ist, **wenn eine Nachtragsurkunde auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nimmt und zum Ausdruck bringt, es solle unter Einbeziehung der Nachträge bei dem verbleiben, was früher formgültig niedergelegt worden sei.**³⁵ Ferner sei durch den Zusatz „i.V.“ klar erkennbar, dass die Unterschrift in Vertretung für das im Rubrum genannte zweite Vorstandsmitglied erfolgen sollte. Die Vertretungsmacht des Handelnden müsse sich nicht aus der Urkunde ergeben.

Am schwierigsten lag die Sache beim zweiten Nachtrag (Rn. 19 ff.). Der Senat hatte noch 2009 entschieden, bei Abschluss eines Mietvertrages durch eine AG sei die

³⁴ BGHZ 205, 99 = NZM 2015, 490 = NJW 2015, 2034 = ZMR 2015, 695 = MDR 2015, 698.

³⁵ Hierzu bereits BGH, NZM 2000, 381.