



BEGRENZUNGEN DER MIETHÖHE

MARKUS ARTZ



Zum Auftakt: Paukenschlag aus Karlsruhe

Das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin („Berliner Mietendeckel“) nichtig.

Beschluss des Bundesverfassungsgerichts vom 25. März 2021
[2 BvF 1/20, 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20](#)

Beschluss vom 25.3.2021, verkündet am 15.4.2021

Das Grundgesetz enthält – von der Ausnahme des Art. 109 Abs. 4 GG abgesehen – eine vollständige Verteilung der Gesetzgebungszuständigkeiten entweder auf den Bund oder die Länder. Doppelzuständigkeiten sind den Kompetenznormen fremd und wären mit ihrer Abgrenzungsfunktion unvereinbar. Das Grundgesetz grenzt die Gesetzgebungskompetenzen insbesondere mit Hilfe der in den Art. 73 und Art. 74 GG enthaltenen Kataloge durchweg alternativ voneinander ab.

Regelungen zur Miethöhe für frei finanzierten Wohnraum, der auf dem freien Wohnungsmarkt angeboten werden kann (ungebundener Wohnraum), fallen als Teil des sozialen Mietrechts in die konkurrierende Gesetzgebungszuständigkeit für das bürgerliche Recht im Sinne von Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG.

Mit den §§ 556 bis 561 BGB hat der Bundesgesetzgeber von der konkurrierenden Zuständigkeit für das Mietpreisrecht als Teil des bürgerlichen Rechts abschließend Gebrauch gemacht.

Aktuelle Initiative im Bundesrat

Der Bundesrat möge beschließen:

Der Bundesrat fordert die Bundesregierung auf, einen Gesetzentwurf zur Schaffung einer Länderöffnungsklausel vorzulegen, die es ermöglicht, durch Landesrecht von den Regelungen des sozialen Mietrechts des Bürgerlichen Gesetzbuchs zur Miethöhe bei Mietverhältnissen über ungebundenen Wohnraum auf angespannten Wohnungsmärkten mietpreisbegrenzend abzuweichen.

Änderung der Miethöhe im laufenden
Mietverhältnis

Grenzen der Mieterhöhung

Möglichkeiten zur Mieterhöhung

- Einvernehmliche Mieterhöhung (§ 557 BGB)
- Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete
- Mieterhöhung nach § 558 BGB bis zur Vergleichsmiete
- Mieterhöhung nach Modernisierung nach § 559 BGB

Grenze bei § 558 BGB – Die Kappungsgrenze

(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als **20 vom Hundert** erhöhen (**Kappungsgrenze**). Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt **15 vom Hundert**, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind. Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens fünf Jahren zu bestimmen.

BGH v. 17. April 2019 - VIII ZR 33/18

Berechnung der Kappungsgrenze bei
nicht behebbarem Mangel

BGH v. 17. April 2019 - VIII ZR 33/18

Im Verfahren der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1 BGB) bestimmt sich die der Berechnung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) zu Grunde zu legende Ausgangsmiete auch im Falle einer Mietminderung wegen eines nicht behebbaren Mangels in Form nicht unerheblicher Wohnflächenabweichung (§ 536 Abs. 1 BGB) nach der vertraglich vereinbarten Miete.

Neuregelung zur Modernisierungsmieterhöhung

Änderung des Gesetzes zum 1.1.2019

§ 559 I BGB Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nummer 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um **11 Prozent** der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

In Absatz 1 werden die Wörter „um **11 Prozent**“ durch die Wörter „um **8 Prozent**“ ersetzt.

Neue Kappungsgrenze bei § 559 BGB

(3a) Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Absatz 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.

Rechenbeispiele

6 Wohnungen – je 100 qm – Miete pro qm 8 € = **Nettomiete: 800 €**

Investition in Höhe von 300.000 €

Mieterhöhung i.H.v. 11 % = 33.000 €

Erhöhung pro Wohnung: 5.500 €

Im Monat: 460 € - Steigerung um 57% - **Neue Nettomiete: 1.260 €**

Mieterhöhung i.H.v. 8 % = 24.000 €

Erhöhung pro Wohnung: 4.000 €

Im Monat: 333 €

Deckelung auf 3 € pro qm = 300 €

Steigerung um 37,5 % - **Neue Nettomiete: 1.100 €**

Rechenbeispiele

6 Wohnungen – je 100 qm – Miete pro qm 8 € = **Nettomiete: 800 €**

Investition in Höhe von 600.000 €

Mieterhöhung i.H.v. 11 % = 66.000 €

Erhöhung pro Wohnung: 11.000 €

Im Monat: 920 € - Steigerung um **114 %** - **Neue Nettomiete: 1.720 €**

Mieterhöhung i.H.v. 8 % = 48.000 €

Erhöhung pro Wohnung: 8.000 €

Im Monat: 666 €

Deckelung auf 3 € pro qm = 300 €

Steigerung um 37,5 % - Neue Nettomiete: 1.100 €

Übergangsrecht zur Neuregelung des § 559BGB, Art. 229 § 49 EGBGB

(1) Auf ein bis einschließlich 31. Dezember 2018 entstandenes Mietverhältnis sind die §§ 555c und 559 des Bürgerlichen Gesetzbuchs in der bis dahin geltenden Fassung weiter anzuwenden, **wenn dem Mieter bei Modernisierungsmaßnahmen die Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs bis einschließlich 31. Dezember 2018 zugegangen ist.** Hat der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht oder nicht ordnungsgemäß nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs angekündigt, so gilt Satz 1 mit der Maßgabe, dass es an Stelle des Zugangs der Mitteilung nach § 555c Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs auf den Zugang der Mieterhöhungserklärung nach § 559b Absatz 1 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs ankommt. § 559c des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nur anzuwenden, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nach dem 31. Dezember 2018 angekündigt hat. § 559d des Bürgerlichen Gesetzbuchs ist nur anzuwenden auf ein Verhalten nach dem 31. Dezember 2018.

Zum Übergangsrecht

Musterfeststellungsverfahren vor dem OLG München

MK 1/19

Entscheidung vom 15.10.2019

OLG München, Urteil vom 15.10.2019

1. Eine Modernisierungsankündigung etwa ein Jahr vor Beginn der geplanten Maßnahmen führt dazu, dass diese nicht ordnungsgemäß im Sinne von Artikel 229 § 49 Absatz 1 S. 2 EGBGB erfolgt ist. Durch die verfrühte Ankündigung wird das außerordentliche Kündigungsrecht der Mieter aus § 555e Abs. BGB ausgehöhlt. Unabhängig davon besteht der nach 555c S.1 S.1 BGB gebotene enge zeitliche Zusammenhang zwischen der Ankündigung und dem geplanten Baubeginn nicht. (Rn. 42)

§ 555c Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen

(1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen (Modernisierungsankündigung). Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
 2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
 3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung, sofern eine Erhöhung nach § 559 oder § 559c verlangt werden soll, sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 555e Sonderkündigungsrecht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen

- (1) Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt.
- (2) § 555c Absatz 4 gilt entsprechend.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

OLG München, Urteil vom 15.10.2019

2. Wenn der gebotene enge zeitliche Zusammenhang zwischen der Modernisierungsankündigung und dem geplanten Baubeginn fehlt, hat der darin zu sehende Verstoß gegen die Vorgaben des § 555c Absatz 1 BGB zur Konsequenz, dass der Vermieter die Modernisierungskosten nur nach § 559 BGB in der zum Zeitpunkt der tatsächlich erfolgenden Mieterhöhung geltenden Fassung auf die Mieter umlegen kann, auch wenn die Modernisierungsankündigung den Mietern noch vor dem 31. Dezember 2018 zugegangen ist. (Rn. 55)

Musterfeststellungsklage

BGH VIII ZR 305/19

Urteil vom 18.3.2021

BGH VIII ZR 305/19

Urteil vom 18.3.2021

Eine Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB ist in zeitlicher Hinsicht dann zulässig, wenn die Planungen so weit fortgeschritten sind, dass die inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 BGB eingehalten werden können. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen einer Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB und dem dort angekündigten voraussichtlichen Beginn der Modernisierungsmaßnahme im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes bedarf es dagegen nicht.

BGH VIII ZR 305/19

Urteil vom 18.3.2021

Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB stellt an eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung keine weitergehenden Anforderungen als § 555c Abs. 1 BGB und setzt das Vorliegen eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen einer Modernisierungsankündigung und dem Ausführungsbeginn ebenfalls nicht voraus. Vielmehr ist eine Modernisierungsankündigung ordnungsgemäß im Sinne von Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB, wenn sie die Voraussetzungen des § 555c Abs. 1 BGB erfüllt. Ist dem Mieter bis zum 31. Dezember 2018 eine in diesem Sinne ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung zugegangen, führt dies zur Anwendung von §§ 555c und 559 BGB in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung.

BGH VIII ZR 305/19

Urteil vom 18.3.2021

Es ist nicht rechtsmissbräuchlich, wenn ein Vermieter einer großen Wohnanlage seinen Mietern bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen eine den Anforderungen des § 555c BGB genügende Modernisierungsankündigung noch vor dem 31. Dezember 2018 und somit mehr als elf Monate vor dem geplanten Ausführungsbeginn zusendet, damit für die nach der Modernisierung beabsichtigte Mieterhöhung nach der Übergangsregelung des Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB noch die für ihn vorteilhafte, bis zu diesem Zeitpunkt geltende Fassung der §§ 555c und § 559 BGB Anwendung findet.

Miterledigte Instandsetzungsmaßnahmen

Wichtige Entscheidung des BGH

Anrechnung von nicht fälligen (fiktiven) Instandsetzungsmaßnahmen

- BGH v. 17.7.2020 – VIII ZR 81/19
- Bestätigt in VIII ZR 369/18 vom 11.11.2020 zur „umfassenden Modernisierung“

BGH v. 17.7.2020 – VIII ZR 81/19

Der Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und anschließende Mieterhöhung gebietet es, nicht nur in der Fallgestaltung, dass der Vermieter sich durch die Modernisierung bereits "fällige" Instandsetzungsmaßnahmen erspart oder solche anlässlich der Modernisierung miterledigt werden, nach § 559 Abs. 2 BGB einen Abzug des Instandhaltungsanteils von den aufgewendeten Kosten vorzunehmen, sondern auch bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, die zwar noch (ausreichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind (hier: Austausch von etwa 60 Jahre alten Türen und Fenstern sowie einer ebenso alten Briefkastenanlage).

Großes Problem der Rückwirkung.

Modernisierungsankündigung

BGH vom 20.5.2020 – VIII ZR 55/19

BGH vom 20.5.2020 – VIII ZR 55/19

Die Mitteilungspflichten des modernisierungswilligen Vermieters sollen die ihm insoweit kraft Gesetzes zustehenden Befugnisse keineswegs einschränken, sondern lediglich einen ergänzenden Schutz des Mieters gewährleisten. Folglich sind die Anforderungen der Gerichte an eine formell ordnungsgemäße Ankündigung in einer Weise zu handhaben, die das zum Schutz des Mieters Gebotene erfüllt, ohne den Modernisierungsanspruch des Vermieters unvertretbar zu verkürzen. Für Maßnahmen der energetischen Modernisierung genügt es deshalb, dass dem Mieter – insofern mit den an ein entsprechendes Mieterhöhungsverlangen zu stellenden Anforderungen vergleichbar – diejenigen Informationen an die Hand gegeben werden, die ihn in die Lage versetzen, in groben Zügen („Umrissen“) die voraussichtlichen Auswirkungen der geplanten baulichen Maßnahmen auf seinen Mietgebrauch abschätzen sowie – ggf. sachverständig beraten – (überschlägig) ermitteln zu können, ob die Maßnahmen voraussichtlich zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie führen werden; insofern ist es dem Mieter zumutbar, aus den vom Vermieter gemachten Angaben (hier: zu einem Gebäudekomplex) mittels einfacher Rechenoperationen wohnungsbezogene Zahlen zu ermitteln. Einen weiteren Anhaltspunkt zur Plausibilitätsprüfung einer mitgeteilten Energieeinsparung kann der Mieter dem für die zukünftige Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser geschätzten monatlichen Nebenkostenvorschuss (hier: 1,50 Euro/m² bei Entfallen der bisherigen Kosten für den Betrieb und die Wartung der Gasetagenheizung) im Wege des (kalkulatorischen) Vergleichs entnehmen.

BGH v. 16.12.2020 – VIII ZR 367/18

Kombination der Mieterhöhungen
aus §§ 558 und 559 BGB

BGH v. 16.12.2020 – VIII ZR 367/18

Die Möglichkeit einer (weiteren) Erhöhung der Miete auf Grundlage der umlegbaren Modernisierungskosten nach § 559 BGB [aF] ist einem Vermieter, der im Anschluss an die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme die Miete zunächst auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete für den modernisierten Wohnraum nach §§ 558 ff. BGB erhöht hat, nicht verwehrt.

Allerdings ist in diesem Fall der - nachfolgend geltend gemachte - Modernisierungszuschlag der Höhe nach begrenzt auf die Differenz zwischen dem allein nach § 559 Abs. 1 BGB [aF] möglichen Erhöhungsbetrag und dem Betrag, um den die Miete bereits zuvor nach §§ 558 ff. BGB heraufgesetzt wurde, so dass die beiden Mieterhöhungen in der Summe den Betrag, den der Vermieter bei einer allein auf § 559 BGB [aF] gestützten Mieterhöhung verlangen könnte, nicht übersteigen.

Überblick von Börstinghaus: Handlungsmöglichkeiten des Vermieters

- Er kann ausschließlich nach § [559](#) BGB vorgehen und die Miete um 8 % der aufgewandten notwendigen Kosten erhöhen.
- Er kann die Miete ausschließlich nach § [558](#) BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete für modernisierte Wohnungen erhöhen.
- Er kann schließlich beide Wege auch miteinander kombinieren. Hierbei gibt es dann wiederum zwei verschiedene Möglichkeiten:

Zwei Möglichkeiten

Der Vermieter kann zunächst eine Mieterhöhung nach § [559](#) ff. BGB geltend machen. Bleibt die so erhöhte Miete unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete für entsprechend modernisierten Wohnraum, kann er anschließend vom Mieter die Zustimmung zu einer weiteren Mieterhöhung gem. § [558 I](#) BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete für modernisierten Wohnraum verlangen. Die Zulässigkeit dieser Kombination zeigt sich nicht zuletzt an den Regelungen in § [558 I 3, III 1](#) BGB, wonach Mieterhöhungen nach § [559](#) BGB sowohl bei der Warte- und der Jahresfrist nach § [558 I 1, 2](#) BGB als auch bei der Berechnung der Kappungsgrenze nach § [558 III](#) BGB unberücksichtigt bleiben.

Zwei Möglichkeiten

Der Vermieter kann aber auch in umgekehrter Reihenfolge vorgehen, wobei auch hier wieder zwei Fälle zu unterscheiden sind:

- Der Vermieter kann zunächst die Miete auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete für unmodernisierten Wohnraum erhöhen und anschließend die Miete um 8% der Modernisierungskosten nach § [559](#) BGB erhöhen.
- Der Vermieter kann aber auch zuerst die Zustimmung zu einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete für modernisierte Wohnungen verlangen und anschließend die Modernisierungsmieterhöhung vornehmen. Dabei besteht aber die Gefahr, dass der modernisierte Zustand und die Modernisierungskosten zweimal berücksichtigt werden. Deshalb ist in diesem Fall die zweite Mieterhöhung nach § [559](#) BGB „gedeckt“ auf die gem. § [559](#) BGB maximal mögliche Mieterhöhung für die Maßnahme.¹¹⁹ Das hat zur Folge, dass die zunächst vorgenommene Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete für modernisierten Wohnraum gem. § [558](#) BGB auf die zweite (Modernisierungs-)Mieterhöhung angerechnet wird.

Relevanz von überhöhten Mieten

Relevanz von überhöhten Mieten

- **Mietpreisbremse:**

§ 556g Abs. 1 BGB:

(1) Eine zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften dieses Unterkapitels abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Für Vereinbarungen über die Miethöhe bei Mietbeginn gilt dies nur, soweit die zulässige Miete überschritten wird. Der Vermieter hat dem Mieter zu viel gezahlte Miete nach den Vorschriften über die Herausgabe einer ungerechtfertigten Bereicherung herauszugeben. Die §§ 814 und 817 Satz 2 sind nicht anzuwenden.

- **Mieterhöhung:**

BGH (VIII ZR 234/18 vom 11.12.2019):

Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters zu, kommt dadurch - unabhängig davon, ob das Mieterhöhungsbegehren den formellen Voraussetzungen des § 558a BGB genügte und materiell berechtigt war - eine vertragliche Vereinbarung über die begehrte Mieterhöhung zustande.



RECHTSPRECHUNGS- BERICHT 2021

VorsRiLG Elmar Streyll, Krefeld



Datenschutz

AG Wiesbaden v. 26.4.2021 – 93 C 2338/20

- V ließ die Betriebskostenabrechnung durch die T GmbH erstellen, die mit einer Nachforderung zu Gunsten von V endet. Das Ergebnis erhielt V in Dateiform von T.
- Im Verlauf des Mietverhältnisses hatte V per WhatsApp mit M über verschiedenen Fragen kommuniziert.
- M verlangt von V vollständige Datenauskunft gem. Art. 15 DSGVO über die zu seiner Person gespeicherten Daten.
- M meint, die Speicherung der Telefonnummer im Handy und die Speicherung von Daten zum Zwecke der Betriebskostenabrechnung sei eine automatisierte Datenverarbeitung des V; T sei nur Auftragsverarbeiter gem. Art 28 DSGVO.
- V antwortet auf das vorprozessuale Auskunftersuchen mit der Antwort, er speichere keine persönlichen Daten; er hefte die Mietverträge nur in einem Ordner ab.

Datenschutz

AG Wiesbaden v. 26.4.2021 – 93 C 2338/20

Art. 15 DSGVO:

(1) Die betroffene Person hat das Recht, von dem Verantwortlichen eine Bestätigung darüber zu verlangen, ob sie betreffende personenbezogene Daten verarbeitet werden; ist dies der Fall, so hat sie ein Recht auf Auskunft über diese personenbezogenen Daten und auf folgende Informationen:

- a. die Verarbeitungszwecke;
- b. die Kategorien personenbezogener Daten, die verarbeitet werden;
- c. die Empfänger oder Kategorien von Empfängern, gegenüber denen die personenbezogenen Daten offengelegt worden sind oder noch offengelegt werden, insbesondere bei Empfängern in Drittländern oder bei internationalen Organisationen; ...

Art 28 DSGVO:

(1) Erfolgt eine Verarbeitung im Auftrag eines Verantwortlichen, so arbeitet dieser nur mit Auftragsverarbeitern, die hinreichend Garantien dafür bieten, dass geeignete technische und organisatorische Maßnahmen so durchgeführt werden, dass die Verarbeitung im Einklang mit den Anforderungen dieser Verordnung erfolgt und den Schutz der Rechte der betroffenen Person gewährleistet.

Datenschutz

AG Wiesbaden v. 26.4.2021 – 93 C 2338/20

- Maßgeblich für die örtliche Zuständigkeit einer solchen Auskunftsklage ist der Sitz des Verantwortlichen oder der gewöhnliche Aufenthalt des Betroffenen (Art. 79 DSGVO, § 44 BDSG)
- Personenbezogene Daten (+): Name, Anschrift, Telefonnummer.
- Verarbeitung (+) durch
 - *Speicherung im Handy,*
 - *Weitergabe an T,*
 - *automatisierte Verwendung für Betriebskostenabrechnung,*
 - *Sammlung der Mietverträge; das ist Dateisystem gem. Art. 2 DSGVO (Strukturierung für leichte Wiederauffindbarkeit reicht aus).*
- T ist Auftragsverarbeiter, weil sie Daten im Auftrag des Verantwortlichen V verarbeitet (s. Definition in Art 4 Nr. 7 und 8 DSGVO).
- Bei Auftragsverarbeitung richtet sich der Auskunftsanspruch gegen den Verantwortlichen (= V).

Datenschutz

AG Wiesbaden v. 26.4.2021 – 93 C 2338/20

- Weitere Voraussetzungen sind nicht zu erfüllen, insbesondere nicht Darlegung eines (berechtigten) Interesses; nur exzessive Anträge sind gem. Art 12 Abs. 5 DSGVO ausgeschlossen.
- Das Auskunftsrecht ist weitgehend und schließt die Überlassung von Kopien ein (grundlegend BGH VI ZR 576/19 zu Lebensversicherungen; zu dem Urteil Koreng NJW 2021, 2692).
- Kein Ausnahmetatbestand gem. Art. 2 Abs. 2 lit c DSGVO:
 - *Zwar ist V natürliche Person.*
 - *Aber es geht nicht um familiäre oder persönliche Tätigkeiten.*
 - *V muss nicht Unternehmer sein, beruflicher oder wirtschaftlicher Bezug reicht.*
- Vorprozessuale Auskunft von V genügte nicht:
 - *Das war nur eine Art Negativanzeige.*
 - *Sie war falsch, da tatsächlich Daten verarbeitet werden.*
 - *V muss angeben welche.*
 - *Genauer Anspruchsinhalt ergibt sich aus Art 15 DSGVO.*

Verjährung Umbauverpflichtung

BGH v. 31.3.2021 – XII ZR 42/20

- Gewerbemieter M hatte sich als (teilweise) Gegenleistung verpflichtet, eine Wand des Mietobjekts zu verkleiden und isolieren.
- Vereinbarung 2006; M hatte aber nie erfüllt.
- Räumung 15.2.2018, Klage auf Herstellungskosten am 11.8.2018 erhoben.
- Ist Anspruch verjährt?

- Wenn dreijährige Regelverjährung gem. §§ 195, 199 BGB, dann ja (nämlich seit Ende 2009).
- Wenn sechsmonatige Verjährung gem. § 548 I BGB, dann nein (weil von der maßgeblichen Rückgabe bis Klageerhebung weniger als sechs Monate).
- Zentrale Frage: Gilt § 548 I BGB?

Verjährung Umbauverpflichtung

BGH v. 31.3.2021 – XII ZR 42/20

- § 548 I BGB gilt für *Ersatzansprüche* des V wg Veränderungen der Mietsache.
- Problem hier: Es handelte sich um Teil der Gegenleistung, also Erfüllungsanspruch.
- § 548 I BGB kann aber auch Erfüllungsansprüche erfassen.
- Maßgebliches Kriterium:
 - *Es geht um den Zustand der Mietsache,*
 - *der im Zeitpunkt der Rückgabe*
 - *nicht dem geschuldeten Zustand entspricht.*
- Das ist hier ohne Weiteres der Fall.
- Ergänzung zur Höhe des Anspruchs:
 - *Fiktive Abrechnung des Schadens nach fiktiven Herstellungskosten möglich.*
 - *Die anderslautende Rechtsprechung zum Baurecht gilt im Mietrecht nicht.*

Mündliche Nebenabreden

BGH v. 3.3.2021 – XII ZR 92/19

- M mietet in einem historischen, noch umzubauenden Gebäude Räume für Tagespflegeeinrichtung.
- Vertrag:
 - *„Die Räume werden durch V frisch renoviert wie abgesprochen.“*
 - *„Mündliche Nebenabreden bestehen nicht.“*
- M behauptet, V habe doppelt- statt der bisherigen einfachverglasten Fenster zugesagt.
- Da es Doppelverglasung nicht gibt, mindert M die Miete.
- V klagt auf die geminderte Miete.
- Berufungsgericht hatte gemeint, die vereinbarte Renovierung umfasse nicht den Einbau neuer Fenster.

Mündliche Nebenabreden

BGH v. 3.3.2021 – XII ZR 92/19

- Es handelt sich um Individualvereinbarung.
- In erster Linie Wortlaut maßgeblich.
 - Formulierung „wie abgesprochen“ deutet auf vorvertragliche Vereinbarung hin.
 - Aber Wortlaut (Begriff der Renovierung) jedenfalls nicht klar.
- Selbst wenn aber, würde das anderslautende Absprachen im Rahmen der Vertragsanbahnung nicht hindern.
 - Hier muss dann die (streitige) Behauptung von M zu den Fenstern berücksichtigt werden.
 - Dies aber nur, wenn die Parteien bei Vertragsschluss noch an während der Verhandlungen getroffenen Absprachen festhalten wollten.
 - Das ist Auslegungsfrage.
- Sog. Vollständigkeitsklauseln
 - regeln die Vermutung, dass Vertrag alle Regelungen enthält,
 - lassen aber die Möglichkeit des Gegenbeweises offen.
 - Unwiderlegliche Vermutungen wären AGB-rechtlich unwirksam.

Mündliche Nebenabreden

BGH v. 3.3.2021 – XII ZR 92/19

- Die Tatsache, dass die Parteien überhaupt eine Vollständigkeitsklausel aufgenommen haben, bedeutet ebenfalls nicht, dass alle vorvertraglichen Absprachen hinfällig sein sollten.
- Folge: Es ist Beweis über die Behauptung von M zu den Fenstern zu erheben.

- Der Vortrag von M war auch nicht unsubstantiiert, weil er nichts zu Zeitpunkt und Gelegenheit der Vereinbarung enthielt.
- Ausreichend ist ein Vortrag, wenn die Tatsachen zur Subsumtion ausreichen.
- Das war der Fall.
- Das Fehlen von Einzelheiten kann bei der Beweiswürdigung berücksichtigt werden.

Kosten von Rauchwarnmeldern

LG München I, v. 15.4.2021 – 31 S 6492/20

- KI begehrt in Betriebskostenabrechnung 2018 erstmals die Erstattung der Kosten für die Wartung von Rauchmeldern in der seit 2001 angemieteten Wohnung.
- § 3 Ziff. 2 Nr. 17 MV: Umlegbar sind: „Sonstige Betriebskosten wie für Anlagen, Einrichtungen, Nebengebäude, Garagen“.
- § 3 Ziff. 7 MV: „Werden öffentliche Grundstückabgaben neu eingeführt oder entstehen umlagefähige Betriebskosten nach der Berechnungsverordnung neu, so können diese Kosten vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden“.
- Zu Recht?

Kosten von Rauchwarnmeldern

LG München I, v. 15.4.2021 – 31 S 6492/20

- Umlage nur bei Umlagevereinbarung gem § 556 I 1 BGB.
- Kosten sind Betriebskosten iSv § 1 BetrKV, also grundsätzlich umlegbar.
 - *Aber nur Wartungskosten.*
 - *Nicht: Anschaffungskosten, das sind Modernisierungskosten.*
 - *Nicht: Mietzins, das sind verdeckte Kapitalkosten (so auch LG Berlin 67 S 335/20).*
- Aber nicht im Katalog des § 2 Nr. 1 – 16 BetrKV enthalten, sondern sog sonstige Betriebskosten iSv § 2 Nr. 17 BetrKV.
- Für sonstige Betriebskosten bedarf es besonderer Umlagevereinbarung; Bezugnahme auf BetrKV genügt nicht.
- Hier (-).
- Umlage gem sog Mehrbelastungsklausel in § 3 Nr. 7 MV?
 - *Streitig, ob derartige Klauseln wirksam sind.*
 - *ME (-), weil sie dann ein Recht zur einseitigen Vertragsänderung geben würden.*

Kosten von Rauchwarnmeldern

LG München I v. 15.4.2021 – 31 S 6492/20

- Aber: Umlage neuer Betriebskosten nach § 242 BGB bzw. durch ergänzende Vertragsauslegung möglich (streitig, aber hM)
 - *nach Modernisierung (zB Einbau eines Aufzugs)*
 - *bei gesetzlicher Pflicht*
- Beispiel für Letzteres sind Rauchwarnmelder, die ab 2010 in ganz Deutschland verpflichtend wurden. (Man kann Rauchmelder auch als Modernisierung ansehen.)
- Voraussetzung: Vermieter konnte keine Vorsorge treffen, was - wie hier - bei Vertragsschluss vor gesetzlicher Pflicht der Fall ist.
- Muss Vermieter Umlage gem § 560 I BGB ankündigen?
- § 560 I BGB: Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

Kosten von Rauchwarnmeldern

LG München I v. 15.4.2021 – 31 S 6492/20

- Unmittelbare Anwendung (-), da sie nur für Betriebskostenpauschalen gilt.
- Analogie?
 - *In § 560 IV BGB (Erhöhung der Vorauszahlungen) und § 556a II BGB (Änderung des Umlagemaßstabes) ist ebenfalls Ankündigung in Textform vorgesehen.*
 - *Sachlage ist vergleichbar: Änderung der Betriebskostenhöhe und damit der Miete.*
- Analogie (+), aber höchstrichterlich ungeklärt, LG München I entscheidet das erstmals.
- Klage (-), da es keine Ankündigung gab (Textform wäre nötig gewesen).

Alter als Härte

BGH v. 3.2.2021 – VIII ZR 68/19

- V kündigt wg Eigenbedarfs, weil sie während ihrer Aufenthalte in Berlin nicht mehr bei ihrem Sohn wohnen wolle.
- Die bei Kündigung 84-jährige M wohnt seit 18 Jahren in der Wohnung.
- Sie widerspricht der Kündigung unter Verweis auf Alter, Gesundheit, Verwurzelung in der Gegend und Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche.
- Hat V Räumungsanspruch?

- Räumungsanspruch hat zwei wesentl Voraussetzungen:
 - *Eigenbedarf und*
 - *kein Härtefall auf Mieterseite*
- Notwendig ist für Letzteres (s. auch grundlegend BGH VIII ZR 180/18)
 - *sorgfältige Ermittlung des Sachverhalts und*
 - *Gewichtung und Würdigung aller beiderseitigen Interessen.*
- Dabei können sich beide auf den Grundrechtsschutz des Art 14 GG berufen:
 - *V bezügl der Verwirklichung seiner Lebensplanung.*
 - *M bezüglich seines Bestandsinteresses.*

Alter als Härte

BGH v. 3.2.2021 – VIII ZR 68/19

- Kündigungsgrund Eigenbedarf (+).
- Wunsch von V die Wohnung während der Berlinaufenthalte zu nutzen ist berechtigtes Interesse gem. § 573 II Nr. 2 BGB.
 - *Benötigen iSv § 573 II Nr. 2 BGB erfordert nur vernünftige, nachvollziehbare Gründe.*
 - *Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunsches muss von Tatsacheninstanzen sorgfältig geprüft werden.*

Alter als Härte

BGH v. 3.2.2021 – VIII ZR 68/19

§ 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

(1) 1Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. 2Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

(3) Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 III angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Alter als Härte

BGH v. 3.2.2021 – VIII ZR 68/19

§ 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

(1) 1Im Falle des § 574 kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. 2Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

(2) 1Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. 2Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund derer die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Alter als Härte

BGH v. 3.2.2021 – VIII ZR 68/19

- Härte iSv § 574 BGB sind solche Nachteile, die die sich von den *mit einem Wohnungswechsel typischerweise verbundenen Unannehmlichkeiten deutlich abheben.*
- Das war hier potenziell:
 - *Alter des Mieters*
 - *lange Mietdauer*
 - *Verwurzelung in der Umgebung*
 - *Gesundheitszustand*
 - *Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche*
- BGH: Der Verweis auf das fortgeschrittene Alter allein genügt nicht! (So auch BGH VIII ZR 6/19.)
- Vielmehr:
 - *Die konkreten - negativen - Auswirkungen für bzw. auf den Mieter müssen festgestellt werden, weil*
 - *jeder - auch der alte - Mieter anders reagiert,*
 - *abhängig von Persönlichkeit, körperlicher und psychischer Verfassung.*

Alter als Härte

BGH v. 3.2.2021 – VIII ZR 68/19

- Für Annahme einer Härte als solcher reicht eine leichte Verschlechterung (zB des Gesundheitszustands) aus (dazu BGH VIII ZR 180/18).
- Nicht nötig, dass ein Umzug von vornherein ausgeschlossen ist.
- Aber:
 - *Interessenabwägung notwendig zwischen Härtegründen auf Mieterseite und Stärke des Erlangungsinteresse des Vermieters.*
 - *Dazu muss Ausmaß der Härte bekannt sein bzw. ermittelt werden.*
 - *Die Einzelfallumstände sind maßgeblich, denn*
 - *weder Mieter- noch Vermieterbelange haben von Vornherein ein größeres Gewicht.*
- Vermieterinteressen müssen im Kündigungsschreiben angegeben oder nachträglich entstanden sein.
- Die Mieterinteressen müssen diejenigen des Vermieters überwiegen, aber nicht deutlich überwiegen; es ist nur ein klares Ergebnis notwendig.
- Vorliegend ist zu berücksichtigen, dass V immer nur kurzzeitig nutzen will; Mieterinteressen waren aber nicht konkret festgestellt.

Alter als Härte

BGH v. 3.2.2021 – VIII ZR 68/19

Wie ging es im BGH-Fall weiter? Dazu LG Berlin v. 25.5.2021 – 67 S 345/18:

- Nicht nur gesundheitliche Beeinträchtigungen sind Härte,
 - *auch Verwurzelung am Ort oder*
 - *Alter können können für sich eine Härte sein.*
- Kritik:
 - *Notwendig ist negative Auswirkung,*
 - *die über normale Auswirkungen eines Wohnungswechsels hinausgehen.*
 - *Das sind idR gesundheitl oder finanzielle Auswirkungen,*
 - *aber evtl auch über das „Normale“ hinausgehende Anpassungsprozesse.*
- LG stellt Verwurzelung fest (soziale Kontakte, Pflegedienst, Ärzte, Cafebesuch etc.),
- aber keine negativen Auswirkungen (außer diese Verwurzelung zu verlieren), die über “normale“ Unannehmlichkeiten/Beschwerlichkeiten bzw. Notwendigkeit der Umgewöhnung hinausgehen.
- Erlangungsinteresse von V demgegenüber gering (nur für Besuche).
- Folge: Klageabweisung wg Härte.

Alter als Härte

BGH v. 3.2.2021 – VIII ZR 68/19

Exkurs angemessener Ersatzwohnraum gem § 574 II BGB (s. BGH VIII 180/18 und 144/19):

- Wohnung muss
 - *den Bedürfnissen des Mieters entsprechen und*
 - *finanziell tragbar sein (Haushaltseinkommen, nicht Mietereinkommen maßgeblich).*
- Die bisherigen Lebensverhältnisse und Lebensführung sind maßgeblich.
- Vollständige Entsprechung der Ersatzwohnung nicht nötig, Einschnitte sind zumutbar.
- M muss sich um Wohnungen bemühen, auch in anderen Teilen der Gemeinde.
- Der Verweis auf (gerichts-) bekannte Wohnungsnot reicht nicht.
- Was dem Mieter an Mühe zumutbar ist, richtet sich nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen.

Alter als Härte

BGH v. 3.2.2021 – VIII ZR 68/19

- Exkurs Gesundheitsgefahren (s. BGH VIII ZR 180/18, 6/19 und 64/19):
 - *Gericht muss sich ein genaues, nicht an der Oberfläche haftendes Bild machen*
 - *über den Schweregrad der Gesundheitsbeeinträchtigung und*
 - *über die Eintrittswahrscheinlichkeit.*
 - *Die pauschale Feststellung einer „weiteren Verschlechterung“ reicht nicht.*
- Die Anforderungen an den Parteivortrag sind nicht hoch.
- IdR ist zur Klärung die Hinzuziehung eines Sachverständigen nötig; ärztliche Atteste reichen insbesondere dann nicht aus, wenn Inhalt bestritten.
- Bei fehlendem Beweisantritt muss dies von Amts wegen geschehen (§ 144 ZPO).
- Ähnliches gilt für die Härtegründe Alter und Verwurzelung.

Formelle Ordnungsmäßigkeit

BGH v. 20.1.2021 – XII ZR 40/20

- M hatte zu gewerblichen Zwecken Büro- und Archivflächen gemietet.
- M hält die Betriebskostenabrechnungen von V für 2012 bis 2015, die jeweils mit Guthaben enden, für formell fehlerhaft und verlangt Neuabrechnung.

- BGH klärt nicht zunächst die Voraussetzungen eines Anspruchs auf Neuabrechnung, sondern die Berechtigung der Einwände gegen die formelle Ordnungsmäßigkeit.
- Grundsatz: Keine zu hohen Anforderungen!
- Flächenermittlung
 - *Wie Flächen ermittelt wurden, muss nicht angegeben werden.*
 - *Unterschiedliche Flächenangaben bei einzelnen Nebenkosten oder sogar Veränderungen während des Jahres (hier wg baulicher Veränderung) schaden nicht.*
 - *Gleiches gilt für die unterschiedliche Gewichtung von Flächen, ähnlich wie in DIN 277 nach Nutz-, Technik- und Verkehrsflächen oder wie in § 4 WoFIV.*
 - *Voraussetzung: Rechnerische Nachvollziehbarkeit bleibt erhalten.*
 - *Alles andere sind materielle Fehler.*

Formelle Ordnungsmäßigkeit

BGH v. 20.1.2021 – XII ZR 40/20

- Verwendung des unverständlichen Kürzels „ST“ für einige Umlageschlüssel.
 - *Kein formeller Fehler, weil es sich um besonderen Flächenmaßstab handelte, der in Infoblatt zu Abrechnungen erläutert wurde.*
- Aufteilung in drei Abrechnungseinheiten.
 - *Vorauszahlungen waren nach drei Objektteilen aufgeteilt.*
 - *Rüge erstmals in Revision.*
 - *Deshalb nimmt BGH bezügl eines Neuabrechnungsanspruchs in dieser Hinsicht Verwirkung an.*
- Wann Neuabrechnungsanspruch?
 - *Nur bei Nichtkenntnis des M hinsichtlich der notwendigen Basisdaten.*
 - *Und nur hinsichtlich der formell ordnungswidrigen Kostenpositionen.*
 - *Bei materiellen Fehlern muss sich M Kenntnis ggf durch Belegeinsicht verschaffen.*

Umfang Belegeinsicht

BGH v. 9.12.2020 – VIII ZR 118/19

- V macht Betriebskosten für 2013 geltend.
- M nimmt Einsicht in die Rechnungsbelege und verlangt auch Einsicht in die Zahlungsbelege.
- V verweigert Letzteres.
- M zahlt den Saldo von ca 1.200 € nicht. Zu Recht?

- Bei zu Unrecht verweigerter Belegeinsicht hat M ein Zurückbehaltungsrecht.
- Die Klage ist als derzeit unbegründet abzuweisen.
- (Nach Gewährung der Belegeinsicht entfällt ZbR, V könnte erneut klagen).

Umfang Belegeinsicht

BGH v. 9.12.2020 – VIII ZR 118/19

- Einsichtsrecht umfasst alle zur sachgerechten Prüfung und zur Vorbereitung von Einwendungen notwendigen Belege.
- Darlegung eines berechtigten Interesses nicht notwendig.
- Dazu gehören
 - *Rechnungen*
 - *Verträge von V mit Lieferanten*
 - *nicht: Verträge mit Vorlieferanten (eines Wärmecontractors)*
 - *Unterlagen zu Umlageschlüsseln (Belegungslisten, Flächenberechnungen)*
- Streitig Zahlungsbelege (Kontoauszüge)
 - *Bei Abflussprinzip sind sie Voraussetzung für Abrechnungsfähigkeit.*
 - *Bei Leistungsprinzip hingegen nicht.*

Umfang Belegeinsicht

BGH v. 9.12.2020 – VIII ZR 118/19

BGH:

- M hat Einsicht in alle Zahlungsbelege, auch um
 - *Nachlässe,*
 - *Kürzungen,*
 - *Manipulationen, Betrug und*
 - *Irrtümer aufdecken zu können.*

- Das gilt auch für Leistungsprinzip, weil
 - *Nichtbezahlung im Zeitpunkt der Belegeinsicht Anlass für Nachfragen oder Einwendungen sein kann.*
 - *Nicht ausdrücklich hat BGH entschieden, ob Umlagefähigkeit von der Bezahlung abhängt; das dürfte aber zu bejahen sein, es kommt nur nicht auf den Zeitpunkt an.*

- Bei Abflussprinzip gilt dass,
 - *weil Zahlung Voraussetzung der Abrechnung ist.*

Dübellöcher

LG Wuppertal vom 16.7.2020 (9 S 18/20)

- M hatte insgesamt 128 Dübellöcher gesetzt.
- V verlangt Schadensersatz in Höhe der Beseitigungskosten.
- Zu Recht?

- Dübellöcher sind vertragsgemäßer Gebrauch, soweit sie einen Zweck haben und nicht sinnlos gesetzt werden.
- Fraglich ist, ob sie beseitigt werden müssen.
- Schmidt-Futterer § 538 Rn. 29, 77:
 - *Was M bei laufendem Mietverhältnis erlaubt ist, besagt nicht zwingend etwas zur Beseitigungspflicht bei Vertragsende.*
 - *Überkompensation von V muss vermieden werden; kompensiert werden darf nichts, womit V rechnen musste.*
 - *V muss nicht mit atypischem Gebrauch rechnen; normativ-typisierende Betrachtung ist angezeigt.*
 - *Hier typischer Gebrauch wohl überschritten (anders evtl bei Geschäftsraummiete)*

Dübellöcher

LG Wuppertal vom 16.7.2020 (9 S 18/20)

- Sternel NZM 2017, 181: Jedes Dübelloch ist baulicher Eingriff und deswegen zu verschließen.
- Streyll NZM 2017, 786:
 - *Spuren vertragsgemäßen Gebrauchs müssen nicht beseitigt werden.*
 - *Das folgt aus Wortlaut von § 538 BGB und BGH NZM 2002, 913 (kontaminiertes Tankstellengrundstück) und BGH NJW 1993, 1061 (Dübel).*
 - *Was vertragsgemäß ist, ist im konkreten Fall nach berechtigtem Wohnbedürfnis (viele Kinder, viele Bücher, Art der Möbel etc) und Vermieterinteressen (Wiederherstellungsmöglichkeit, Denkmalschutz etc) zu bestimmen.*
 - *Es dürfte eine Obergrenze geben.*
- LG Wuppertal: schließt sich im Ergebnis, aber ohne große Begründung (atypisches Nutzerverhalten zu bestimmen sei kaum möglich) im Ergebnis Sternel an.

Kündigungsfolgeschaden

BGH v. 9.12.2020 – VIII ZR 238/18

- V kündigt die Wohnung des M wg Eigenbedarfs für seine Tochter und verklagte ihn auf Räumung.
 - Während des Berufungsverfahrens erwirbt M eine Eigentumswohnung.
 - Hierfür zahlt er Maklerkosten von ca. 30.000 €.
 - V und M schlossen einen Räumungsvergleich.
 - Die Tochter von V zog nicht in die Wohnung ein, daraufhin verklagte M den V auf die Maklerkosten.
-
- Unberechtigte Kündigung ist Pflichtverletzung gem § 280 I BGB.
 - Ob Eigenbedarf hier bestanden hat, war streitig.
 - Weiterhin war streitig, ob Eigenbedarf später weggefallen ist.
 - Wegfall muss V mitteilen.
 - Verstoß verpflichtet wiederum zu Schadensersatz.

Kündigungsfolgeschaden

BGH v. 9.12.2020 – VIII ZR 238/18

- Mitteilungspflicht über Wegfall des Eigenbedarfs besteht nur bis zum Ablauf der Kündigungsfrist.
- Räumungsvergleich ändert am Zeitpunkt nichts.
- Er legt nur Zeitpunkt der Räumung fest,
 - *nicht aber Vertragsende.*
 - *Für Letzteres müssten hinreichend deutliche Anhaltspunkte bestehen,*
 - *ebenso für weitergehenden Anspruchsverzicht (etwa auf Schadensersatz wg unberechtigter Kündigung).*
- Ob und wann Eigenbedarf wegfiel, war hier ebenfalls streitig.
- Aufklärung aber nicht nötig, weil kein Anspruch auf die Maklerkosten.
 - *Kausalität zwar (+), aber Kauf einer Wohnung/Haus nicht vom Schutzzweck erfasst.*
 - *Der richtet sich auf Gebrauchserhaltungsinteresse; das ist Erhalt des Besitzes der Mietwohnung, nicht Kauf und Erwerb einer Eigentümerstellung.*
 - *Fiktive Maklerkosten für Anmietung nicht erstattungsfähig, weil ein solcher Schaden nicht vorliegt (BGH VIII ZR 371/18 Rn. 40).*