

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Aktuelle Entscheidungen und Tendenzen

Rechtsanwalt Rüdiger Fritsch

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Rechtsanwälte Krall, Kalkum & Partner GbR, Solingen
www.krall-kalkum.de

Oh weh – die DS-GVO

Das kommunale Wasserversorgungsunternehmen W nimmt Eigentümer E in Anspruch, dessen Haus zum Einbau funkfernablesbarer Verbrauchserfassungsgeräte (hier: SMGW-fähige Wasserzähler) zugänglich zu machen und deren Installation zu dulden.

E verweigert dies aus Gründen des Datenschutzes und wegen des entstehenden Elektro-Smogs.

Stichtag 1.12.2022 – Pflicht zur Installation SMGW-fähiger Verbrauchserfassungsgeräte

Gem. § 5 Abs. 2 S. 3 HeizkostenV dürfen ab dem 1.12.2022 nur noch solche fernablesbaren Ausstattungen installiert werden, die sicher an ein Smart-Meter-Gateway nach § 2 S. 1 Nr. 19 MsbG (Messstellenbetriebsgesetz) angebunden werden können.

Das MsbG regelt in den §§ 19 – 70 umfangreiche datenschutzrechtliche Vorgaben zur Gewährleistung von Datenschutz und Datensicherheit beim Einsatz von Smart-Meter-Gateways.

§ 4 HeizkostenV – Pflicht zur Verbrauchserfassung

1. **Der Gebäudeeigentümer hat den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen.**
2. **Er hat dazu die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung zu versehen; die Nutzer haben dies zu dulden.**
Die Wahl der Ausstattung bleibt im Rahmen des § 5 dem Gebäudeeigentümer überlassen.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

VGH München, Beschl. v. 7.3.2022 – 4 CS 21.2254, ZMR 2023, 23

1.

Dem Einbau und Betrieb funkfernauslesbarer Wasserzähler mit aktivierter Funkfunktion durch kommunale Wasserversorger stehen weder datenschutzrechtliche Hindernisse noch Gründe des Gesundheitsschutzes entgegen.

Gründe des Gesundheitsschutzes schon deshalb nicht, weil die abgestrahlte Leistung eines Handys – ungeachtet des Umstands, dass ein Mobiltelefon typischerweise in der Nähe des Kopfes verwendet wird, während ein Funkwasserzähler in der Regel im Keller eines Hauses an der zentralen Hauswasserzuleitung angebracht wird – ein Vielfaches der Strahlungsleistung eines typischen Funkwasserzählers beträgt.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

VGH München, Beschl. v. 7.3.2022 – 4 CS 21.2254, ZMR 2023, 23

2.

Die in einem elektronischen (Funk-)Wasserzähler erfassten Verbrauchsmengen stellen allerdings personenbezogene Daten der Bewohner oder sonstigen Nutzer des betreffenden Anwesens dar, sobald sie - etwa wenn die aufgezeichneten Verbrauchsdaten eine Wohnung oder eine sonstige Gebäudeeinheit betreffen, die von einer einzelnen Person genutzt wird, oder wenn bei gemeinsamer Nutzung durch mehrere Personen mittels, indes nur geringen, Zusatzwissens (insofern Anschluss an Schweizerisches Bundesgericht EuGRZ 2021, 228 = BeckRS 2021, 14977 Rn. 36) – Rückschlüsse auf das individuelle Verbrauchsverhalten zulassen.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

VGH München, Beschl. v. 7.3.2022 – 4 CS 21.2254, ZMR 2023, 23

3.

Elektronische Verbrauchserfassungsgeräte bedürfen keiner Zertifizierung durch das Bundesamt für Sicherheit in der Informationstechnik, allerdings ist der Wasserversorger unabhängig davon für die Einhaltung der allgemeinen Sicherheitsanforderungen nach DS-GVO verantwortlich und muss sich daher vor ihrem Einsatz beim Gerätehersteller vergewissern, dass die gespeicherten und übermittelten Daten durch geeignete technisch-organisatorische Maßnahmen ausreichend vor einem unbefugten Drittzugriff geschützt sind.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Bloß meckern hilft nicht

Vermieter V erteilt Mieter M die Betriebskostenabrechnung für 2022.

M moniert, dass in der Heizkostenabrechnung der Verbrauch geschätzt wurde.

V kontert, dass M den Ablesediens nicht in die Wohnung gelassen habe, was M vehement bestreitet.

Weiter wendet M ein, die Kosten für die Gartenpflege durch die Beauftragung eines neuen Gärtners seien exorbitant gestiegen.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 9a HKVO – Kostenverteilung in Sonderfällen

(1)

Kann der anteilige Wärme- oder Warmwasserverbrauch von Nutzern für einen Abrechnungszeitraum wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst werden, ist er vom Gebäudeeigentümer auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum zu ermitteln.

Der so ermittelte anteilige Verbrauch ist bei der Kostenverteilung anstelle des erfassten Verbrauchs zugrunde zu legen.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

LG Berlin, Urt. v. 17.6.2022 – 63 S 128/21, IMR 2023, 90

Die Schätzung des Wärmeverbrauchs nach § 9a HeizkostenV steht einer verbrauchsabhängigen Abrechnung gleich, so dass eine Kürzung nicht in Betracht kommt.

Wer die Nichtablesung zu vertreten hat, ist unerheblich.

Das Kürzungsrecht nach § 12 HeizkostenV setzt aber eine nicht verbrauchsabhängige Abrechnung voraus.

Pauschale Einwendungen gegen die Höhe der Betriebskosten reichen nicht aus; den Mieter trifft die Darlegungs- und Beweislast.

Insbesondere müssen Einwendungen auf der Grundlage einer durchzuführenden Belegeinsicht erhärtet werden; diese wurde hier aber vom Mieter unterlassen.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Meckern, aber richtig!

Vermieter V erteilt Mieter M die Betriebskostenabrechnung für 2021 am 13.6.2022.

Am 15.6.2023 moniert M, dass verschiedene von V abgerechnete Kosten nicht korrekt umgelegt bzw. gar nicht umlagefähig waren.

V klagt auf Zahlung des Betrags aus der Betriebskostenabrechnung.

M wendet ein, dass er in 2022 Belegeinsicht betreffend die angegriffenen Positionen genommen habe, indes nicht sämtliche übrigen Belege vorgelegen hätten.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten

(3)

Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen.

Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

AG Frankfurt/Oder, Urt. v. 17.6.2022 – 22 C 108/22, IMR-online

Der Mieter kann dem Anspruch auf Zahlung des Abrechnungs-Soll-Saldos nicht entgegenhalten, dieser sei mangels Einsichtnahme in sämtliche Vertragsunterlagen noch nicht fällig, da sie entsprechend § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB ohnehin mit Einwendungen ausgeschlossen wären.

Einen Nachforderungsanspruch von der vorherigen Einsichtnahme in bestimmte Unterlagen abhängig zu machen, ist im Hinblick auf Treu und Glauben nur sinnvoll und zulässig, soweit die Einsichtnahme zur Begründung eines Widerspruchs erforderlich ist, der die Nachforderung ganz oder teilweise zu Fall bringen kann.

Die Einwendungsfrist war vorliegend abgelaufen und die verspätete Geltendmachung von den Mietern auch zu vertreten, selbst wenn nicht sämtliche Unterlagen vorgelegen haben sollten.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Vermieter mit Schlafstörungen

Vermieter V kündigt Mieter M, indem er das Kündigungsschreiben (vereinbart ist die Schriftform der Kündigung) um 22:30 Uhr in den Briefkasten des Mieters einwirft und diesen über die Gegensprechanlage darüber informiert, dass er soeben ein Kündigungsschreiben eingeworfen habe.

Dies schert M nicht, der den Brief erst am nächsten Tag zur Kenntnis nimmt.

Als M nicht auszieht, wendet er gegenüber V ein, dass er die Kündigung erst am 4. Werktag des Monats erhalten hat und die Kündigungsfrist sich daher entgegen der Auffassung des V um einen Monat verlängert hat.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 573c BGB – Fristen der ordentlichen Kündigung

(1)

Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.

Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

LG Krefeld, Urt. v. 21.9.2022 - 2 S 27/21, ZMR 2023, 113

1.

Die Kündigung eines Wohnraummietvertrags ist dem Vermieter in dem Augenblick zugegangen, in dem damit zu rechnen ist, dass er davon Kenntnis nehmen kann.

2.

Das ist bei einem Einwurf des Kündigungsschreibens um 22.30 Uhr erst am folgenden Vormittag.

3.

Daran ändert auch die mündliche Vorabinformation des Vermieters vom Einwurf und dem Inhalt des Schreibens nichts.

Diese erfüllt nicht die Schriftform.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Vermieter mit Schlafstörungen II

Vermieter V erstellt die Betriebskostenabrechnung 2021 für Mieter M und wirft diese am 31.12.2022 um 18:00 Uhr in den Briefkasten des M ein.

M nimmt von dem Brief erst am 2.1.2023 Kenntnis.

M meint, dass die Abrechnungsfrist nicht gewahrt ist und verweigert die Nachzahlung.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 556 BGB – Vereinbarungen über Betriebskosten

(4)

Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.

Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

LG Hamburg, Urt. v. 2.5.2017 – 316 S 77/16, ZMR 2017, 738

1.
Eine Betriebskostenabrechnung stellt keine Willenserklärung dar.

2.
Sie muss dem Mieter nicht i.S.d. § 130 BGB zugehen, um wirksam zu sein.

3.
Die Kenntnisnahme muss dem Mieter möglich, nach der Verkehrsanschauung auch zu erwarten sein.
In Hamburg ist dies bei einem in den privaten Briefkasten des Mieters bis 18.00 Uhr eingeworfenen Schreiben der Fall.
Dabei gilt an Silvester nichts anderes, wenn es sich um einen normalen Arbeitstag handelt.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Feuerteufel

Im Mietobjekt des Vermieters V kommt es zu einem Brand im Treppenhaus mit erheblichem Schaden.

Eine Videoaufzeichnung zeigt Mieter M, der zur anzunehmenden Tatzeit alleine im Treppenhaus zu sehen ist.

V kündigt M fristlos.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 543 BGB – Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1)

Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen.

Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

AG Wedding, Urt. v. 22.6.2022 – 7 C 92/22, IMR-online

Auch wenn objektiv der fristlose Kündigungsgrund nicht bewiesen ist, kann eine sog. Verdachtskündigung erfolgen.

Insoweit sind die Grundsätze zu dem für das Arbeitsrecht entwickelten Instituts der Verdachtskündigung anwendbar.

Hiernach kann eine Verdachtskündigung ausgesprochen werden, wenn und soweit der Kündigende die Kündigung damit begründet, dass gerade der Verdacht eines von ihm nicht für sicher gehaltenen und erwiesenen strafbaren Verhaltens das für die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses nötige Vertrauen zerstört hat.

Voraussetzungen für eine solche Verdachtskündigung sind

- (1) das Vorliegen einer Straftat,
- (2) der Verdacht muss durch objektive Umstände belegt sein,
- (3) der Verdacht muss dringend und die Verdachtsmomente müssen geeignet sein, das für die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses erforderliche Vertrauen zu zerstören.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

AG Wedding, Urt. v. 22.6.2022 – 7 C 92/22, IMR-online

Im konkreten Fall ist die Kündigung jedoch für unbegründet.

Es fehlte am dringenden Tatverdacht.

Ein solcher liegt vor, wenn eine große Wahrscheinlichkeit dafür besteht, dass der Beschuldigte als Täter oder Teilnehmer eine Straftat begangen hat.

Eine solch große Wahrscheinlichkeit für die Begehung einer Brandstiftung hat das Gericht hier jedoch nicht gesehen.

Das Gericht erkennt lediglich einen zeitlichen Zusammenhang mit dem Passieren des Treppenhauses durch den Mieter und der Rauchentwicklung des Feuers.

Dies reicht für die Annahme einer großen Wahrscheinlichkeit dafür, dass die Rauchentwicklung auf ein Verhalten des Mieters zurückgeht, nach Ansicht des Gerichts nicht aus. Begründet wird diese Erkenntnis damit, dass diverse andere Kausalverläufe möglich gewesen seien, die zum Brand im Treppenhaus geführt haben können.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Wasserratte

Mieter M kehrt nach längerer Urlaubsabwesenheit spät abends in seine Wohnung zurück und muss feststellen, dass die Decke seiner Küche durchnässt und braun verfärbt ist.

Dies betrifft auch die Küchenwand abwärts.

Zudem befindet sich auf dem Boden eine große Wasserlache.

Derzeit ist aber kein eindringendes Wasser mehr zu erkennen.

M vermutet die Ursache des Wasserschadens in der darüber liegenden, seit längerem unvermietet leerstehenden Wohnung und bricht deren Tür auf, um nach dem Rechten zu sehen, da er niemanden erreichen kann.

Vermieter V kündigt fristlos.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 543 BGB – Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1)

Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen.

Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

LG Berlin, Beschl. v. 22.9.2022 - 66 S 162/22, IMRRS 2023, 0161

Die Kündigung ist mangels Pflichtverletzung des Mieters nicht gerechtfertigt.

Es erscheint durchaus plausibel, dass der Mieter die Tür nur öffnete, weil er dort den Wasserschaden vermutete und weitere Schäden verhindern wollte.

Auch wenn der Mieter kein Wasser die Wände herablaufen sah, bedeutet dies nicht zwingend, dass der Wasserschaden nicht dennoch akut und aktuell ist.

Denn wenn beispielsweise ein Abflussrohr beschädigt ist, tritt nur Wasser aus, wenn dieses abfließt. Das kann jedoch jederzeit - auch plötzlich schwallartig - erfolgen, wenn beispielsweise eine Wasch- oder Spülmaschine läuft oder Wasser aus einer Badewanne abgelassen wird.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

LG Berlin, Beschl. v. 22.9.2022 - 66 S 162/22, IMRRS 2023, 0161

Insofern ist es objektiv nachvollziehbar und verständlich, dass der Mieter die Wohnung gewaltsam öffnete, um mutmaßlich nötige Selbsthilfe zu leisten.

Dies gilt insbesondere auch deshalb, weil die aufgebrochene Wohnung, in der der Mieter den Wasseraustritt vermutete, seit langem leer steht und die eigene Wohnung wegen des Urlaubs des Mieters ebenfalls einige Zeit unbeaufsichtigt war, so dass der Mieter nicht ausschließen konnte, dass der Wasseraustritt bereits über einen längeren Zeitraum unbemerkt erfolgt war.

Selbst wenn der Mieter die zulässige Selbsthilfe irrtümlich überschritten haben sollte, stellt das nach Auffassung der Kammer keine so schwer wiegende Pflichtverletzung dar, als dass eine fristlose oder ordentliche Kündigung gerechtfertigt wäre.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Noch 3 Stunden bis zum Ende

Mieterin M leidet seit einiger Zeit an psychischen Beschwerden.

Nachdem M zwecks psychiatrischer Behandlung in das Bezirkskrankenhaus eingewiesen wurde, kehrt sie in ihre Wohnung zurück.

**Als bald postet sie auf Twitter an Vermieter V u.a.:
„ Nur noch 3 Stunden bis zum Ende...“**

Nachdem eine Kontaktaufnahme scheitert und die Polizei auf sich warten lässt, veranlasst V den Hausmeister H, die Wohnungstür aufzubrechen.

M wird gesund und unversehrt vorgefunden.

Vermieter V klagt auf Schadensersatz wegen der aufgebrochenen Tür gegen M.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

AG München, Urt. v. 15.3.2022 – 414 C 11281/21, ZMR 2022, 899

Der Schadensersatzanspruch besteht.

Nachdem eine Kontaktaufnahme nicht möglich war und die Polizei nicht eintraf, musste M die Tür gewaltsam öffnen lassen, um sich über den Zustand der Mieterin sowie deren etwaige Hilfsbedürftigkeit zu vergewissern.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Hackebeil

Vermieters V und Mieterin M sind Lebensgefährten.

V vermietet an M eine Wohnung, die M bezieht.

Im Zuge einer Auseinandersetzung flüchtet V in die Wohnung und verriegelt die Wohnungstür.

Daraufhin schlägt M die Tür mittels einer Axt ein.

V kündigt M fristlos.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 543 BGB – Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1)

Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen.

Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

AG Detmold, Urt. v. 14.4.2022 – 41 C 382/21, ZMR 2023, 896

Dem Vermieter ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten, wenn der Mieter im Zuge einer Auseinandersetzung zwischen den Parteien mit einer Axt ein Loch in die Wohnungstür schlägt, hinter der sich der Vermieter in der Wohnung befindet.

Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die Parteien Lebensgefährten sind.

Eine vorherige Abmahnung ist bei einem solchen Verhalten vor der Kündigung nicht erforderlich.

AG Köpenick, Urt. v. 7.1.2022 – 3 C 33/21, IMR 2023, 98

Gleiches gilt bei der Bedrohung des Vermieters mit einem Holzknüppel.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Sperre

Die Eheleute M mieteten 2005 eine Wohnung von der Vermieterin V an.

2009 wird an dem Mietobjekt Wohnungseigentum begründet und die Wohnung wird an den Käufer K veräußert.

Im Jahre 2018 erwerben die Eheleute E von K die Eigentumswohnung und kündigen wegen Eigenbedarfs.

M wenden ein, dass die Kündigung unzulässig sei.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 577a BGB – Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

(1)

Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(2)

Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, 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 2 bestimmt sind.

Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Bay. Mieterschutzverordnung (MiSchuV) v. 14.12.2021

§ 1

Anwendungsbereich bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften:

Die Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen im Sinn von § 556d Abs. 2 S. 2, § 558 Abs. 3 S. 2 oder § 577a Abs. 2 S. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) besonders gefährdet ist, bestimmen sich jeweils nach der Anlage.

Die Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 BGB in Verbindung mit § 577a Abs. 1 und 1a BGB beträgt zehn Jahre.

§ 2

Diese Verordnung tritt am 1. Januar 2022 in Kraft und mit Ablauf des 31. Dezember 2025 außer Kraft.

Anlage (zu § 1):

Örtlicher Anwendungsbereich bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften:

1.1 Kreisfreie Städte

1.1.1 Ingolstadt / 1.1.2 München / 1.1.3 Rosenheim

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Sperre, die Zweite

Die Eheleute M mieteten 2005 eine Wohnung von der Vermieterin V an.

2009 wird an dem Mietobjekt Wohnungseigentum begründet und die Wohnung wird an den Käufer K veräußert.

Im Jahre 2019 wird die Teilungserklärung geändert. Aufgrund der Verschiebung einiger Sondereigentumseinheiten wird auch die Höhe der Miteigentumsanteile der Wohnung der Mieter M geändert und diese erhält eine neue Grundbuch-Blatt-Nummer.

Im Jahre 2020 erwerben die Eheleute E von K die Eigentumswohnung und kündigen wegen Eigenbedarfs.

M wenden ein, dass die Kündigung unzulässig sei.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 577a BGB – Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

(1)

Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(2)

Die Frist nach Absatz 1 oder nach Absatz 1a beträgt bis zu zehn Jahre, 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 2 bestimmt sind.

Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete und die Frist nach Satz 1 durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen.

LG Berlin, Urt. v. 26.10.2022 – 66 S 249/21, IMRRS 2023, 0242

Die durch Rechtsverordnung geltende Kündigungssperre von 10 Jahren (Kündigungsschutzklausel VO Berlin) begann 2009 zu laufen und wäre im Zeitpunkt der Kündigung im Jahre 2020 an sich abgelaufen.

Indes ist für den Veräußerungsvorgang auf das Mietobjekt abzustellen, wie es veräußert wurde.

Dass nach Begründung von Wohnungseigentum an K veräußert wurde, ist irrelevant, denn als Veräußerungsvorgang ist auf den Zeitpunkt des Erwerbs durch die Eheleute E abzustellen, denn diese erwarben das Wohnungseigentum unter einem anderen Grundbuchblatt und mit geänderten Miteigentumsanteilen.

Daher ist der Veräußerungsvorgang 2020 nicht mit dem von 2009 identisch, weshalb die Kündigungssperrfrist erst 2020 beginnt.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Sperre, die Dritte

Die Eheleute M mieteten 2005 eine Wohnung von der Vermieterin V an.

2015 erwirbt die K GbR, bestehend aus den Eheleuten K und ihrem Sohn S von V die Wohnung und kündigt wegen Eigenbedarfs des S.

M wenden ein, dass die Kündigung unzulässig sei.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 577a BGB – Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung

(1)

Ist an vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich ein Erwerber auf berechnete Interessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen.

(1a)

Die Kündigungsbeschränkung nach Absatz 1 gilt entsprechend, wenn vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter

1. an eine Personengesellschaft oder an mehrere Erwerber veräußert worden ist oder
2. zu Gunsten einer Personengesellschaft oder mehrerer Erwerber mit einem Recht belastet worden ist, durch dessen Ausübung dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch entzogen wird.

Satz 1 ist nicht anzuwenden, wenn die Gesellschafter oder Erwerber derselben Familie oder demselben Haushalt angehören oder vor Überlassung des Wohnraums an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

BGH, Urt. v. 14.12.2016 – VIII ZR 232/15, ZMR 2017, 141

Eine teilrechtsfähige (Außen-)GbR kann sich in entsprechender Anwendung des § 573 II Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen.

BGH, Urt. v. 21.3.2018 – VIII ZR 104/17, ZMR 2018, 569

Die Sperrfrist gilt für alle Gesellschaften bürgerlichen Rechts nach Erwerb von vermietetem Wohnraum, unabhängig von der Begründung bzw. Absicht der Begründung von Wohnungseigentum.

Aus dem Wortlaut des § 577a Abs. 1a BGB folgt, dass die Absicht zur Begründung von Wohnungseigentum keine Voraussetzung für die Anwendung der vorgenannten Sperrfrist ist, da dort eine Umwandlungsabsicht nicht erwähnt wird.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

BGH, Urt. v. 21.3.2018 – VIII ZR 104/17, ZMR 2018, 569

Aus der amtlichen Überschrift der Vorschrift folgt nichts anderes, da diese sich auf deren ursprüngliche Fassung bezieht und daher für eine Auslegung nicht herangezogen werden könne.

Aus der Tatsache, dass die Überschrift im Rahmen der Mietrechtsreform nicht abgeändert worden sei, könne nicht der Schluss gezogen werden, dass die Umwandlung bzw. die Absicht der Umwandlung in Wohnungseigentum ein Tatbestandsmerkmal sein soll.

Vorliegend greift allerdings der Ausnahmetatbestand des § 577a Abs. 1a S. 2 BGB ein, da die Gesellschafter derselben Familie angehören.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Kinder, Kinder

Vermieter V kündigt Mieter M wegen Eigenbedarfs.

In der Kündigungsbegründung macht V geltend, er habe 4 Kinder, von denen 2 jeweils 1994 geboren wurden und im Ausland studierten, nun zurückkehren und die gekündigte Wohnung für diese benötigt werde.

Die Namen der Kinder werden nicht benannt.

M weist die Kündigung mangels hinreichender Begründung zurück.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 573 BGB – Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1)

Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

(3)

Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

(4)

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

LG Berlin, Beschl. v. 14.2.2023 – 67 S 288/22, IMR-online

Schon die formellen Voraussetzungen des § 573 Abs. 3 Satz 1 BGB sind nicht erfüllt.

Nach dieser Vorschrift sind die Gründe auf die das berechtigte Interesse des Vermieters gestützt wird, in der Kündigung anzugeben.

Der Zweck des gesetzlichen Begründungserfordernisses besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen.

Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

LG Berlin, Beschl. v. 14.2.2023 – 67 S 288/22, IMR-online

Nur eine solche Konkretisierung ermöglicht es dem Mieter, der die Kündigung nicht hinnehmen will, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, dessen Auswechslung dem Vermieter durch das Begründungserfordernis gerade verwehrt werden sollte.

Diese gesetzlich geforderten Mindestangaben enthält das Kündigungsschreiben nicht.

Anhand der Angaben zu den Bedarfspersonen sind diese bereits nicht ausreichend identifizierbar und es damit dem Mieter nicht möglich, seine Verteidigung auf den angegebenen Kündigungsgrund auszurichten, weil die als Bedarfspersonen benannten Kinder weder namentlich noch sonst näher bezeichnet sind.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Kinder, Kinder II

Vermieter V kündigt Mieter M wegen Eigenbedarfs.

In der Kündigungsbegründung macht V geltend, sein Sohn beabsichtige zu studieren und die gekündigte Wohnung gemeinsam mit 4 Freunden als WG zu nutzen.

M weist die Kündigung mangels hinreichender Begründung zurück.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 573 BGB – Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1)

Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

(3)

Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

(4)

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

AG Hamburg, Urt. v. 26.10.2022 – 49 C 441/21, IMR-online

Die Voraussetzungen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB sind bereits nicht erfüllt.

Im Zeitpunkt der Eigenbedarfskündigung muss ein konkretes Interesse des Vermieters an der künftigen Rückgabe der Räume bestehen.

Der Vermieter bzw. der Familienangehörige muss die Wohnung tatsächlich nutzen und in sie umziehen wollen. Eine Kündigung auf Vorrat ist insoweit unwirksam.

Vorliegend ist der von den Vermietern behauptete Eigenbedarf ihres Sohnes nach dem Ergebnis der Beweisaufnahme zum Zeitpunkt der Kündigung und auch zum Zeitpunkt der mündlichen Verhandlung nicht hinreichend verfestigt gewesen.

Die bloße Absicht, die Wohnung mit mehreren Freunden zusammen zu beziehen, reicht nicht aus, wenn noch nicht z.B. die Höhe der Miete sowie festgelegt wurde, wer konkret die Wohnung mit beziehen soll.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Dringeblieden

Vermieter V kündigt Mieter M fristlos, hilfsweise fristgerecht wegen erheblicher Zahlungsrückstände und setzt für die Herausgabe der geräumten Wohnung eine Frist von 10 Tagen.

M zieht nicht aus und zahlt etliche Monate die Miete.

Als V dann auf Räumung und Herausgabe klagt, wendet M ein, dass

- V einer Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht widersprochen**
- und nun ein neues Mietverhältnis begründet sei, dass nicht gekündigt wurde.**

V wendet ein, er habe einige Wochen nach Ablauf der Räumungsfrist nochmals die Herausgabe des Mietobjekts gefordert.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 545 BGB – Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

(1)

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt.

§ 546a BGB – Entschädigung des Vermieters bei verspäteter Rückgabe

(1)

Gibt der Mieter die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurück, so kann der Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung als Entschädigung die vereinbarte Miete oder die Miete verlangen, die für vergleichbare Sachen ortsüblich ist.

(2)

Die Geltendmachung eines weiteren Schadens ist nicht ausgeschlossen.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

OLG Dresden, Urt. v. 10.8.2022 – 5 U 743/22, NJW-RR 2022, 167

Es ist unabhängig vom Vorliegen der Voraussetzungen des § 545 BGB möglich, dass die Parteien nach Beendigung eines Mietverhältnisses konkludent ein neues Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit auf der Grundlage des beendeten Mietverhältnisses begründen, wenn sich nämlich im Einzelfall feststellen lässt, dass dies dem zum Ausdruck gekommenen übereinstimmenden Willen der Parteien und deren Interesse entspricht.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

OLG Dresden, Urt. v. 10.8.2022 – 5 U 743/22, NJW-RR 2022, 167

Eine solche konkludente Einigung wird in der Rechtsprechung regelmäßig dann angenommen, wenn das Mietverhältnis nach dessen Beendigung für einen längeren Zeitraum weiterhin „gelebt“ wurde, also widerspruchlos zum einen dem Mieter die Räume überlassen wurden und zum anderen vom Vermieter die Miete entgegengenommen wurde, sowie die Annahme eines (fortbestehenden) Vertragsverhältnisses der Interessenlage der Parteien entspricht.

Die Zahlung des der Miete entsprechenden Entgelts allein genügt dafür nicht, weil der bisherige Mieter nach dem Ende des Mietverhältnisses diesen Betrag als Nutzungsentschädigung gem. § 546a Abs. 1 BGB schuldet, wenn er das Mietobjekt entgegen § 546 Abs. 1 BGB nicht zurückgibt.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Wer, wo, was?

Mieter M schreibt an den Mietverwalter W, dass er das Mietverhältnis zum 31.3. kündigt. W bestätigt M die Kündigung zum 31.3.

Später schreibt M direkt an Vermieter V und kündigt zum 30.4.

V und M streiten nun darüber, ob das Mietverhältnis bereits zu Ende März oder erst zu Ende April durch Kündigung beendet ist.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 174 BGB – Einseitiges Rechtsgeschäft

Ein einseitiges Rechtsgeschäft, das ein Bevollmächtigter einem anderen gegenüber vornimmt, ist unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorlegt und der andere das Rechtsgeschäft aus diesem Grunde unverzüglich zurückweist.

Die Zurückweisung ist ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den anderen von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

AG Brandenburg, Urt. v. 13.2.2023 – 31 C 291/21, IMRRS 2023, 0251

Die schriftlich erklärte Kündigung des M zum 31.3. ist dem V, vertreten durch den W, wirksam zugegangen, da M davon ausgehen musste, dass W als Hausverwalter zur Entgegennahme von Kündigungen für W bevollmächtigt war.

Erfolgt sowohl der Mietvertragsabschluss als auch die Übergabe und Rückgabe der Wohnung stets durch eine Hausverwaltung, welche mit einer entsprechenden weitreichenden Vollmacht von dem jeweiligen Vermieter ausgestattet ist, handelt der Mietverwalter erkennbar als Empfangsvertreter des Vermieters – auch für Kündigungen.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

KG, Beschl. v. 3.8.2009 - 12 U 96/09, ZMR 2010, 181

Aus der Stellung einer Person als Mitarbeiter einer Hausverwaltung muss sich nicht grundsätzlich für den Mieter die Kenntnis gem. § 174 S. 2 BGB ergeben, dass diese Person auch zur Erklärung einer Kündigung bevollmächtigt ist.

Denn es macht einen qualitativen Unterschied, ob im Rahmen des Mietverhältnisses mit dem Mitarbeiter korrespondiert wird oder ob der Mietvertrag als Grundverhältnis beendet werden soll. Auch muss der Mieter nicht davon ausgehen, dass die Kündigung eines Mietvertrages in anderer Form unterzeichnet wird als dessen Abschluss.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 180 BGB – Einseitiges Rechtsgeschäft

Bei einem einseitigen Rechtsgeschäft ist Vertretung ohne Vertretungsmacht unzulässig.

Hat jedoch derjenige, welchem gegenüber ein solches Rechtsgeschäft vorzunehmen war, die von dem Vertreter behauptete Vertretungsmacht bei der Vornahme des Rechtsgeschäfts nicht beanstandet oder ist er damit einverstanden gewesen, dass der Vertreter ohne Vertretungsmacht handele, so finden die Vorschriften über Verträge entsprechende Anwendung.

Das Gleiche gilt, wenn ein einseitiges Rechtsgeschäft gegenüber einem Vertreter ohne Vertretungsmacht mit dessen Einverständnis vorgenommen wird.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

AG Brandenburg, Urt. v. 13.2.2023 – 31 C 291/21, IMRRS 2023, 0251

Erfolgt sowohl der Mietvertragsabschluss als auch die Übergabe und Rückgabe der Wohnung stets durch eine Hausverwaltung, handelt der Mietverwalter erkennbar als Empfangsvertreter des Vermieters – auch wenn eine explizite Vollmacht hierfür im Verwaltervertrag nicht bestand.

Selbst wenn Kündigungsschreiben dem Verwalter gegenüber als einem Vertreter ohne Vertretungsmacht nach § 180 S. 1 BGB erfolgt, ist es nach § 180 S. 3 BGB i.V.m. § 180 S. 2 BGB möglich, dass der unberechtigt vertretene Vermieter den Empfang mit Rückwirkung genehmigt, wenn der vollmachtlose Empfangsvertreter damit einverstanden war, dass die Kündigung ihm gegenüber abgegeben wurde.

Der Kündigende muss von diesem Einverständnis zwar Kenntnis haben, dies ist jedoch gegeben, wenn der Verwalter ausdrücklich den Erhalt der Kündigung im Namen des Vermieters bestätigt,

Selbst wenn der Verwalter als vollmachtloser Empfangsvertreter nicht einverstanden gewesen wäre, wäre die Kündigung zumindest dadurch wirksam geworden, dass der Verwalter die Kündigung zumindest als Erklärungsbote des Mieters an den Vermieter weiterleitet.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Augen auf beim Grundstückskauf

Die Eheleute A und B sind zu je $\frac{1}{2}$ Miteigentümer eines Hausgrundstücks.

Eine der Wohnungen vermieten A und B an Mieter M.

Später verkauft A an B seinen hälftigen Miteigentumsanteil am Grundstück.

Kurze Zeit später kündigt B dem M fristgerecht wegen Eigenbedarfs.

M wendet ein, dass die Kündigung unwirksam ist.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 566 Abs. 1 BGB – Kauf bricht nicht Miete

Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

BGH, Beschl. v. 9.1.2019 – VIII ZB 26/17, IMR 2019, 133

Die Kündigung nur durch B war unwirksam, da auch A die Kündigung mit hätte erklären müssen.

Durch den Erwerb des hälftigen Grundstücksanteils ist B nicht gem. § 566 Abs. 1 BGB als alleinige Vermieterin in den mit M geschlossenen Mietvertrag eingetreten, da die Vorschrift vorliegend nicht anwendbar ist.

Nach dem Wortlaut der Bestimmung muss die Veräußerung an einen Dritten erfolgen, d. h. der veräußernde Eigentümer und der Erwerber müssen personenverschieden sein und der Erwerber darf bis zum Erwerb nicht Vermieter gewesen sein.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

BGH, Beschl. v. 9.1.2019 – VIII ZB 26/17, IMR 2019, 133

Für eine analoge Anwendung fehlt es an einer planwidrigen Regelungslücke.

Sinn und Zweck des § 566 BGB ist der Schutz des Mieters vor einem Verlust des Besitzes an der Wohnung gegenüber einem neuem Erwerber im Falle der Veräußerung der Mietsache.

Dieser Schutzzweck ist von vorneherein nicht berührt, wenn - wie hier - einer von zwei vermietenden Miteigentümern seinen Eigentumsanteil auf den anderen überträgt.

Hinweis:

In den notariellen Erwerbsvertrag ist eine ausdrückliche Vollmacht zu Gunsten des Erwerbers für die Abgabe von Willenserklärungen bestehende Mietverhältnisse betreffend aufzunehmen.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

Augen auf beim Grundstückskauf II

Die Geschwister A, B und C werden gemeinsam in Erbengemeinschaft Eigentümer des Hausgrundstücks ihres verstorbenen Vaters V.

Zwecks Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft übertragen A und B das Grundstück an C, der die bestehenden Mietverhältnisse übernimmt.

Kurze Zeit später kündigt C dem M fristgerecht wegen Eigenbedarfs.

M wendet ein, dass die Kündigung unwirksam ist.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

§ 566 Abs. 1 BGB – Kauf bricht nicht Miete

Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

AG Köln, Urt. v. 9.1.2023 – 203 C 144/22, IMR 2019, 133

Die Kündigung nur durch C war unwirksam, da auch A und B die Kündigung mit hätte erklären müssen.

Das Mietverhältnis ist kraft Gesamtrechtsnachfolge durch Erbfall zunächst auf die Erbengemeinschaft, d. h. A, B und C übergegangen.

Durch die Grundstücksübertragung im Wege der Erbauseinandersetzung ist C nicht alleiniger Vermieter geworden, denn gem. § 566 BGB muss die Veräußerung an einen Dritten erfolgen, d. h. der veräußernde Eigentümer und der Erwerber müssen personenverschieden sein und der Erwerber darf bis zum Erwerb nicht Vermieter gewesen sein.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

AG Köln, Urt. v. 9.1.2023 – 203 C 144/22, IMR 2019, 133

Dass C im Wege der Erbauseinandersetzung die Mietverträge „übernommen“ hat, ist dabei mangels Vereinbarung mit dem Mieter unbeachtlich.

Wie bei jedem anderen Vertrag können weder jeweils die Vermieter noch die Mieter untereinander vereinbaren, dass nur einer von ihnen den Vertrag mit der Gegenseite fortsetzen solle.

Für eine derartige Änderung der Vertragsparteien brauche es die Zustimmung sämtlicher Vertragspartner.

Rechtsprechungs-Update Wohnraummiete

BGH, Urt. v. 27.10.2021 – XII ZR 84/20, ZMR 2022, 203

Zeigt der (vermeintliche) Vermieter aber dem Mieter an, er habe das Grundstück erworben und sei dadurch in die Vermieterstellung eingetreten, bittet nunmehr um Korrespondenz nur noch mit ihm und verlangt die Zahlung der Miete nur noch an ihn, kommt ein stillschweigen neu geschlossener Mietvertrag in Betracht, wenn der Mieter dem ohne weiteres nachkommt.