

•Handout

Vermieten hält mobil!

Die aktuelle Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs
im Miet- und Immobilienrecht

Michael E. Freudenreich

Kanzlei Freudenreich & Partner, Frankfurt/M.

Rechtsanwalt und Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Frankfurt am Main
Dozent an der Dualen Hochschule Baden Württemberg, Stuttgart

Dienstag, 27. März 2012

„ Lang ist der Weg durch Lehren,
kurz und wirksam durch Beispiele.“

Seneca

Unsere Kanzlei

Darauf können Sie sich verlassen:

- persönliche Betreuung durch die Partner
- Fachkompetenz durch Spezialisierung:
 - Miet- und Immobilienrecht
 - Vertragsrecht
 - schuldrechtliche Betreuung
- Tradition - Erfahrung - Kontinuität
- maßgeschneiderte Lösungen bei komplexen Problemen

KANZLEI FREUDENREICH & PARTNER

"Es steht im Evangelium nicht, dass man die Juristen anbeten soll..."
(Martin Luther)

Die Kanzlei | Die Anwälte | Schwerpunkte | Die Freudenreichs | Newsletter | Urteile & Rechtsprechung | Kontakt

Willkommen bei Freudenreich & Partner!

Sie suchen eine Anwaltskanzlei, in der Sie als Klient kein Aktenzeichen, sondern ein geschätzter Geschäftspartner sind? Wo man sich mit Rat und Tat für Ihre Interessen einsetzt? Und der persönliche Kontakt noch die Zusammenarbeit bestimmt? Willkommen bei Freudenreich und Partner - Ihrer Anwaltskanzlei im Herzen Frankfurts!

Seit über 50 Jahren betreuen wir einen anspruchsvollen Mandantenkreis aus den Bereichen Haus- und Grundeigentum, Hausverwaltung, Freiberufler wie Ärzte, Steuerberater als auch mittelständische Unternehmen. Gerne stellen wir auch Ihnen das Fachwissen unserer Partner zur Verfügung und stehen Ihnen mit Kompetenz und persönlichem Engagement zur Seite. Denn schließlich ist Ihr Erfolg auch der unsere.

© 2010 Freudenreich & Partner

KANZLEI FREUDENREICH & PARTNER

Home | Die Kanzlei | Die Anwälte | Schwerpunkte | Die Freudenreichs | Newsletter | Urteile & Rechtsprechung | Kontakt

Michael E. Freudenreich | Werner G. Freudenreich

Von Mensch zu Mensch

Wenn Sie zu uns kommen, sprechen Sie mit Menschen, für die Juristerei mehr ist als ein Brotverdiener. Die sich mit Begeisterung und Leidenschaft ihrer Arbeit verschrieben haben. Und die wissen, dass man auch mit einer erstklassigen Ausbildung ein Leben lang ständig dazu lernt.

Deshalb ist regelmäßige Fortbildung für alle Mitarbeiter von Freudenreich & Partner selbstverständlich. Und weil uns das immer noch nicht reicht, veranstalten wir sogar selbst welche und tauschen uns regelmäßig mit Kollegen aus. Damit garantieren wir Ihnen juristische Beratung nach dem neuesten Wissensstand.

Und das sind die Menschen hinter Freudenreich & Partner:
▶ [Michael Freudenreich](#)
▶ [Werner Freudenreich](#)

▲ nach oben

© 2010 Freudenreich & Partner

HOME | KONTAKT | IMPRESSUM

Inhalte des Vortrages

Die wichtigsten Urteile im Wohn- und Gewerberaumrecht



I. Mietrecht



II. Immobilienrecht



III. Gesetzliche Neuerungen



I. Mietrecht

Betriebskosten

1. Der BGH hat am 13.04.2011 jetzt die Richtung vorgegeben: *Der Mieter schulde die Jahresgrundmiete zzgl. des Abrechnungsbetrags aus der Betriebskostenabrechnung abzgl. des Minderungsbetrages. Davon seien dann alle Vorauszahlungen abzuziehen. Die Instanzgerichte kommen anders als der BGH zum selben Ergebnis, in dem sie von der Kaltmiete die Mietzinsminderung in Abzug bringen und vom Nebenkostenabrechnungssaldo die geschuldeten Nebenkostenvorauszahlungen abziehen. Abrechnungstechnisch schlägt daher die Minderung nur auf die Kaltmiete durch, nicht auf die Nebenkosten. Ein Scheinproblem?*

2. *Warme Heizkosten dürfen nur nach dem Leistungsprinzip abgerechnet werden (BGH vom 01.02.2012 VIII ZR 156/11). „Kalte auch nach dem Abflussprinzip (BGH vom 20.02.2008 VIII ZR 49/07). Bei Heizkosten nach § 7 Abs. 2 HeizkostenV sind nur die tatsächlich verbrauchten Brennstoffe der Abrechnung zugrunde zu legen: Hier ist die frohe Botschaft des BGH, wenn die Abrechnung fehlerhaft ist, soll dem Vermieter die Gelegenheit bleiben, nachträglich nach dem Leistungsprinzip und – beschränkt auf den bisherigen Saldo – Nachzahlung zu verlangen (BGH InfoM 2/12 S. 50).*

3. *Vermieter muss die Heizkostenverordnung nicht zitieren, wenn seine Abrechnung alle Einzeldaten enthält (BGH vom 26.10.2011 VIII ZR 269/10).*

Vermietertipp: Nebenkostenabrechnung wird erleichtert, da die Heizkostenverordnung nur eine technische Regelung für Ingenieure u. ä. darstellt und keine Vorschrift im Rechtssinne darstellt, muss die Berechnung vom Vermieter insoweit nicht weiter erläutert werden (InfoM 1/12 S. 3).



I. Mietrecht

- **4. Modernisierung Mieterhöhung:** Kosten notwendiger Renovierungen können als bauliche Maßnahme vollständig nach § § 559 ff. BGB auf den Modernisierungsmietanteil umgelegt werden (BGH vom 30.03.2011 VIII ZR 173/10).
- *Vermietertipp: Der notwendige Tapetenschaden kann mit 11 %, wenn dem Mieter erstattet, als Modernisierung umgelegt werden.*
- *Vermietertipp: Interesse des Vermieters an der Durchführung baulicher Maßnahmen soll geweckt werden (ebenso BGH vom 02.03.2011 VIII ZR 164/10). Die fehlende Ankündigung der Modernisierung verzögert nur die Fälligkeit der Mieterhöhung um 6 Monate ohne weitere Einschränkung der materiellen Erhöhungsberechtigung des Vermieters. Was ist bei unwirksamen Schönheitsreparaturklauseln wegen „starrer Fristen“, können diese jetzt im Rahmen der Modernisierung vom Mieter „verlangt“ werden!*
- **5. Contracting:** Wärmelieferungsverträge mit 10-jähriger Laufzeit sind, weil investitionsabhängig, nur beim Anlagen-Contracting zulässig (BGH vom 21.12.2011 VIII ZR 262/09), unwirksam jedoch, wenn der Kunde die Anlage stellt.
 - Die wirksame Umlegungsfähigkeit der durch Contracting veranlassten Kosten gem. § 27 II der BVO § § 4a-4c o. ä. führt nicht zur Änderung der (Kalt-) Mietstruktur (s. a. BGH vom 27.06.2007).
 - Bei fehlender Vereinbarung zu § 27 II BVO kommt Zusatzvereinbarung mit dem Mieter um aufgrund Änderung der Kaltmietstruktur in Betracht (Reduktion der Kaltmiete gegen die Ergänzungsvereinbarung über Contracting ...).



I. Mietrecht

- **6. Kautionsrückgabe:** *Anspruch des Vermieters auf die Kautionsrückgabe auch noch nach Vertragsende, sofern sein **Sicherungsbedürfnis** fortbesteht (BGH vom 22.11.2011 VIII ZR 65/11).*
- ***Vermietertipp:** Wenn Kautionsrückgabe unzureichend geworden ist, auch während des Mietverhältnisses, Wiederauffüllung verlangen, § 240 BGB; ebenso nach Vertragsende bei Sicherheitsbedarf! Die versehentliche Kautionsrückgabe des Voreigentümers an den Mieter kann nach § 240 BGB analog den Anspruch des Erwerbers gegen den Mieter auf erneute Zahlung der Kautionsrückgabe begründen (BGH vom 07.12.2011 VIII ZR 206/10).*
- **7. Bei Eigenbedarf** genügt Namhaftmachung der Bedarfsperson und Darlegung ihres Interesses an der Wohnungserlangung, auf frühere Wohnverhältnisse kommt es nicht an (BGH vom 06.07.2011 VIII ZR 317/10).
- ***Vermietertipp:** Die Begründungsanforderungen bei der Eigenbedarfskündigung werden gestrafft. Für die Identifizierung des Kündigungsgrundes reicht die Bezeichnung der Person, für die die Wohnung benötigt wird und das Interesse aus, welches die Person an der Erlangung der Wohnung hat, Hintergründe, Vorgeschichte u. ä. brauchen nicht vertieft zu werden.*



I. Mietrecht

Mietzahlungsverzug

- 8. Wiederholt unpünktliche Mietzinszahlung rechtfertigt die fristlose Kündigung (BGH vom 14.09.2011 VIII ZR 301/10) und Verzug mit der Miete von mehr als zwei Monaten Klage auf künftige Leistung (BGH vom 04.05.2011 VIII ZR 146/10).
- Vermietertipp: Folgende Grundsätze gelten nun als herrschend:
- a) Kein Verlust des fristlosen Kündigungsrechts des Vermieters durch reine Duldung;
- b) erster Wiederholungsfall nach Abmahnung reicht für die fristlose Kündigung.
- (InfoM 1/12 S. 5).
- Vermietertipp: Bei gravierenden gebäudetechnischen Mängeln und geringem Unterschied zwischen Modernisierungs- und Neubaukosten (€ 1.250,00/m² zu € 1.650,00/m²) **Verwertungskündigung** prüfen (BGH vom 09.02.2011 VIII ZR 155/10 ebenso LG Frankfurt Beschluss vom 17.01.2011, 2-11 S 7/11).



I. Mietrecht

Gewerberaummietrecht

10. Fehlende Beurkundung des Mietvertrages („**sale and lease back**“) lässt Freistellungsanspruch entfallen (BGH vom 30.11.2011 XII ZR 170/06).

Vermietertipp: Fehlerhafte Beurkundungen oder Unterlassungen der Vermarktung großer Immobilienprojekte können noch nach Jahrzehnten zur Nichtigkeit der damit verbundenen Gegenansprüche (Freistellung) führen und sind schöne Beispiele für das extensive Schadensbild, das entsteht, wenn ein Mietvertrag nicht beurkundet wird, der im Zuge einer Grundstückstransaktion mit dem „lease back“ steht und fällt (InfoM 1/12 S. 35).

11. Umsatzmiete: InfoM 1/12 S. 16/17: Bei Umsatzmiete ist die Auskunftspflicht **vertragsimmanent**, unzureichende Auskunft der Mieter führt als Vertragsverletzung zur Kündigung (§ 543 I BGB).

- 12. Außen-GbR und wirksame Kündigung: Kündigung des Gewerberaummietvertrages gegenüber vertretungsberechtigten Gesellschafter der Vermieter-GbR reicht aus (BGH vom 23.11.2011 XII ZR 210/09).
- InfoM 1/12 S. 11: Empfangsbedürftige Willenserklärungen müssen dem Erklärungsempfänger oder seinem Stellvertreter zugehen (§ 164 Abs. 3 BGB).
- Bei Gesamtvertretung genügt Abgabe/Zugang der Erklärung gegenüber einem Gesamtvertreter, bei entsprechender Anwendung von § 125 II Satz 3 HGB bzw. § 26 Abs. 2 BGB auf die GbR (h. M. seit OLG Düsseldorf vom 30.11.1995, 10 W 233/95 h. M., jetzt BGH a.a.O.).
- Aus der Kündigung muss deutlich hervorgehen, dass der Mietvertrag mit der GbR gekündigt wird.
- Die Kündigung muss einem vertretungsberechtigten Gesellschafter zugehen, § 164 Abs. 3 BGB.
- Für GbR-Passivvertretung reicht Kündigung gegenüber einem vertretungsberechtigten Gesellschafter aus!
- **Vermietertipp: Ist Vertragspartner eine GbR, unbedingt rechtsverbindliche Erklärung über die Vertretungsverhältnisse der GbR einholen, da öffentliche Register hierfür nicht existieren.**





II. Immobilienrecht

- 1. Videoüberwachung beschränkt auf das Sondereigentum ohne Fremdüberwachung, ist grundsätzlich zulässig (BGH vom 21.10.2011 V ZR 265/10).
- Der *Gartenzwergkrieg*: Anders als dem Vermieter von Wohn- und Gewerberaum, ist dem Grundstückseigentümer grundsätzlich die Installation von Videokameras gestattet, sofern sie allein das eigene Grundstück/Sondereigentum erfassen. Eine Beeinträchtigung des informationellen Selbstbestimmungsrechts des Nachbarn wird ohne Nachweis der drohenden Eskalation vom BGH verneint (InfoM 1/12 S. 20).
- 2. Wirtschaftliche Abhängigkeit eines Maklers führt nicht zu einer provisionsschädlichen „Verflechtung“ (OLG Hamburg v. 27.10.2011, 14 U 78/11).
- ***Maklertipp: Der Jung-Makler kann daher auch Großaufträge ohne Angst bzgl. der Verflechtungsrechtsprechung annehmen, sofern es sich um eine bestimmte Gruppe von Objekten (z. B. Wohnpark) handelt. Abweichend BGH vom 01.04.1992 IV ZR 154/91 zur unechten Verflechtung bei unbestimmter Vielzahl immer neu produzierter Produkte), (InfoM 1/12 S.30).***
- 3. Prozesskosten können einkommenssteuer mindernd wirken (BFH vom 12.05.2011 VI R 42/10).
- Vermietertipp: Bei ausreichender Bescheinigung der Prozesschancen bzw. fehlender Mutwilligkeit, sollten Prozesskosten einkommenssteuer mindernd angemeldet werden (streitig), s. InfoM 1/12 S. 37).



III. Gesetzliche Neuerungen

Stand zum Mietrechtsänderungsgesetz:

- Erleichterung energetischer Modernisierung bei Einsparung von Endenergie oder nicht erneuerbarer Primärenergie mit Minderungsausschluss, § 556 Abs. 1 a BGB RefE.
- Bei Fotovoltaik-Anlage (§ 555 b Nr. 2) Duldungspflicht des Mieters aber ohne Mieterhöhungsmöglichkeit, § 555 b Nr. 7 BGB RefE.
- Fiktive Kosten (s. o. I. Nr. 7 BGH vom 30.04.2011 VIII ZR 173/10), gleichzeitig mit der Modernisierung durchgeführter Erhaltungsmaßnahmen, können *geschätzt* werden, § 559 Abs. 2 BGB RefE.



III. Gesetzliche Neuerungen

Stand zum Mietrechtsänderungsgesetz:

- § 578 Abs. 2 BGB RefE ermöglicht durch analoge Anwendung von § 556 c Abs. 1-3 BGB bei Gewerberaum die Umstellung auf Contracting.
- Bei Erfolgsaussicht kann Vermieter § 302 a Hinterlegungsanordnung beantragen. Folgt der Mieter der gerichtlichen Anordnung nicht binnen zwei Wochen, ist Vermieter berechtigt, die einstweilige Räumung gemäß § 940 a III ZPO-RefE zu beantragen (streitig).

Erfahrene Juristen bezeugen, dass es vor Gericht von Vorteil sein kann,
wenn man im Recht ist.

Graham Chapman

Danke für Ihre Aufmerksamkeit!



Kanzlei Freudenreich & Partner
Hochstraße 43 60313 Frankfurt/M
www.kanzlei-freudenreich.de