

Mandantenrundschriften Dezember 2013**MIETRECHT**

1. Erste Erfahrung nach der Mietrechtsreform:

a) Zeitpunkt der Anwendung der so genannten Kappungsgrenzenverordnung:

Am 17.04.13 wurde die so genannte Kappungsgrenzenverordnung für München erlassen und ist ab 15.05.13 in Kraft getreten.

Ab diesem Zeitpunkt beträgt die Kappungsgrenze für die LH München nicht mehr 20 %, sondern nur noch 15 %.

Streitig ist, auf welchen Zeitpunkt für die Anwendung der 15prozentigen Kappungsgrenze abzustellen ist. Letztendlich werden hier vier Zeitpunkte diskutiert:

- Zugang des Mieterhöhungsverlangens
- Ablauf der Zustimmungsfrist
- Wirksamwerden der Mieterhöhung
- die letzte mündliche Verhandlung

Das Amtsgericht München hat sich mit Urteil vom 10.10.13, Aktenzeichen: 454 C 20043/13, der beim Amtsgericht München wohl herrschenden Auffassung angeschlossen, dass für die Anwendung der Kappungsgrenzenverordnung der Zeitpunkt der Zustellung des Mieterhöhungsverlangens maßgeblich ist.

Dieses Urteil ist nicht rechtskräftig. Die gegen das Urteil eingelegte Berufung wird im kommenden Jahr verhandelt.

Meines Erachtens auch interessant ist die Frage, ob die so genannte 1. Kappungsgrenzensenkungsverordnung vom 17.04.13 überhaupt wirksam ist.

Sie wurde nämlich zu einem Zeitpunkt verkündet, als die Rechtsgrundlage der Verordnung, nämlich § 558 III 2 BGB, noch nicht in Kraft war.

Nach meiner Kenntnis wurde diese Frage bislang noch nicht abschließend geklärt.

Sie ist u. a. jedoch auch Gegenstand der gegen vorbezeichnetes Urteil anhängigen Berufung.

b) Räumung von Wohnraum per einstweiliger Verfügung gem. § 940a II ZPO:

Gem. § 940a II ZPO darf die Räumung von Wohnraum durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten unter nachfolgenden Voraussetzungen angeordnet werden:

- a. Gegen den Mieter liegt ein vollstreckbarer Räumungstitel vor.
- b. Der Vermieter hat vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt.

Zumindest in unserer Kanzlei kommt diese Form von einstweiligen Verfügungen häufig vor.

Dies ist regelmäßig dann der Fall, wenn der Mieter beispielsweise ohne Kenntnis des Vermieters untervermietet hat und erst im Rahmen der Räumungsvollstreckung dies offenbar wird oder aber wenn der Mieter zur Vereitelung der Räumungsvollstreckung nach Abschluss des Rechtsstreits die Wohnung einem Dritten überlässt.

Die vorbezeichneten Ausführungen müssen glaubhaft gemacht werden; insoweit ist regelmäßig eine eidesstattliche Versicherung erforderlich.

Streitig ist die Frage, ob für die Räumungsanordnung der Streitwert gem. § 41 I GKG in Höhe einer Jahresnettomiete anzusetzen ist.

Dem Unterzeichner ist bekannt, dass das Amtsgericht München hier unterschiedliche Auffassungen vertreten hat, als bei einstweiligen Verfügungen der Streitwert regelmäßig lediglich zwischen 20 % und 1/3 des Streitwerts der Hauptsache bewertet wird.

Auf entsprechende Streitwertbeschwerde des Rechtsunterzeichners hat das Amtsgericht München, nachdem es den Streitwert lediglich entsprechend vorbezeichneter Ausführungen reduziert festgesetzt hatte, den Streitwert gem. § 41 I GKG auf die Jahresnettomiete festgesetzt.

Hier steht letztendlich noch eine abschließende höchst richterliche Entscheidung aus.

M. E. noch völlig unklar ist, ob zur Darlegung der Dringlichkeit einer einstweiligen Verfügung ein naher zeitlicher Zusammenhang zwischen der Kenntnis des Vermieters von der Überlassung des Wohnraums an Dritte und dem Antrag auf einstweiliger Verfügung liegen muss.

Regelmäßig wird eine solche Dringlichkeit für den Erlass einer einstweiligen Verfügung grundsätzlich bejaht.

Die Münchener Gerichte gehen insoweit nahezu übereinstimmend davon aus, dass zwischen der Kenntnis und dem Antrag nicht mehr als ein Monat liegen darf.

Sobald uns insoweit einschlägige Rechtsprechung bekannt wird, werden wir Sie hiervon informieren.

c) Sicherungsanordnung gem. § 283a ZPO:

Einstweilige Verfügung kann auch angeordnet werden, wenn der Beklagte einer Sicherungsanordnung im Hauptsacheverfahren nicht Folge leistet, § 940a III ZPO.

Gem. § 283a ZPO ordnet das Gericht auf Antrag des Klägers (Vermieters) an, dass der Beklagte wegen der Geldforderungen, die nach Rechtshängigkeit der Klage fällig geworden sind, Sicherheit zu leisten hat, soweit

1. die Klage auf diese Forderung hohe Aussicht auf Erfolg hat und
2. die Anordnung nach Abwägung der beiderseitigen Interessen zur Abwendung besonderer Nachteile für den Kläger gerechtfertigt ist. Hinsichtlich des abzuwägenden Interesses genügt deren Glaubhaftmachung.

Die Sicherungsanordnung setzt wiederum voraus, dass eine Räumungsklage mit einer Zahlungsklage aus demselben Rechtsverhältnis verbunden wird.

Wir haben bereits in unserem Mandantenrundsreiben hinsichtlich der Mietrechtsreform auf die Nachteile der Verbindung der Räumungsklage mit der Zahlungsklage hingewiesen; insbesondere droht der Räumungsrechtsstreit sich erheblich zu verzögern, wenn der Mieter – wie häufig – Mietminderung einwendet. Die Gerichte sind selten bereit Teilurteile auf Räumung zu verkünden, sondern warten erst den Ausgang des gesamten Rechtsstreits, ggf. durch umfangreiche Beweisaufnahme zu den angeblichen Minderungsgründen ab.

Bei dieser Vorgehensweise droht der Vermieter viel Zeit zu verlieren. Wir haben bereits darauf hingewiesen, dass wir aus diesem Grunde nach wie vor die Räumungsklage getrennt von der Zahlungsklage erheben, sodass in unserer Kanzlei die Sicherungsanordnung gem. § 283a ZPO ohne Bedeutung ist.

Beim Amtsgericht München werden ungeachtet dessen auch im Hinblick auf die Voraussetzung der Abwägung der beiderseitigen Interessen nach unserer Kenntnis häufig Anträge auf Sicherungsanordnungen abgewiesen.

Dieses stellt somit das unsererseits bereits bei Inkrafttreten der Mietrechtsreform befürchtete stumpfe Schwert dar.

Hinsichtlich der übrigen Änderungen, so beispielsweise Duldung der Modernisierung und Durchsetzung der Modernisierungsmieterhöhung, liegen uns noch keine Erkenntnisse vor.

2. Abrechnung von Eigenleistungen des Vermieters nach Angeboten Dritter:

Nach Urteil des BGH vom 14.11.2012, Az.: VIII ZR 41/12, kann der Vermieter mit eigenen Arbeitskräften erbrachten Gartenpflege und Hausmeisterdienste nach fiktiven Nettokosten eines Drittunternehmers abrechnen.

3. Wirksamkeit der Umlage von Wartungskosten für Gasthermen:

Nach Urteil des BGH vom 07.11.2012, Az.: VIII ZR 119/12, ist eine Klausel in einem vom Vermieter gestellten Formularmietvertrag, die dem Mieter die anteiligen Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme auferlegt, wirksam und benachteiligt den Mieter auch dann nicht unangemessen, wenn die Klausel eine Obergrenze für den Umlagebetrag nicht vorsieht.

4. Nachberechnung einzelner Positionen (hier: Grundsteuer):

Nach Urteil des BGH vom 12.12.2012, Az.: VIII ZR 264/12, kann der Vermieter sich bei der Betriebskostenabrechnung die Nachberechnung einzelner Positionen vorbehalten, soweit er ohne Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert ist. Die Verjährung der sich aus der Nachberechnung ergebenden Forderung beginnt nicht vor Kenntnis des Vermieters von den anspruchsbegründenden Umständen (hier: Rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer durch das Finanzamt) zu laufen.

5. Zur Anwendbarkeit des Münchner Mietspiegels:

Das Landgericht München I hat im Urteil vom 16.05.2012 sich mit der Anwendbarkeit des Mietspiegels der Landeshauptstadt München für Mietwohnungen, die im sog. dritten Förderweg nach § 88d Wohnbaugesetz errichtet und mit öffentlichen Darlehen gefördert wurden, entschieden.

Es handelt sich bei diesen Mietwohnungen auch dann nicht um freifinanzierten Wohnraum, wenn Mieterhöhungen nach §§ 558 ff BGB ausdrücklich zulässig sind.

Bestimmt ein Mietspiegel, wie der der Landeshauptstadt München, dass er für öffentlich geförderten Wohnraum nicht anwendbar ist, so führt dies zur formellen Unwirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, wenn der Vermieter gleichwohl zur Begründung seines Zustimmungsverlangens alleine auf den Mietspiegel Bezug nimmt.

6. „Parkettklausel“ ist als Allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam.

Nach Beschluss des BGH vom 05.03.2013, Az.: VIII ZR 137/12, ist folgende Regelung in Vermieter-AGB unwirksam und führt zur Unwirksamkeit der **gesamten** Schönheitsreparaturklausel:

„Parkett und Holzfußboden sind nach 10 Jahren zu versiegeln, sofern dies die Gesetzeslage bzw. die Rechtsprechung erlauben, was nach dem heutigen Stand nicht der Fall ist, so dass der Mieter die Versiegelung momentan auch nicht schuldet.“

Die Parkettklausel für sich wurde für unwirksam erachtet, weil die Versiegelung des Parkettbodens nicht zu den auf den Mieter abwälzbaren Schönheitsreparaturen gehört. Der gewählte Zusatz – soweit gesetzlich zulässig – verstößt gegen das Verständlichkeitsgebot.

7. Unwirksamer Zeitmietvertrag = Kündigungsverzichtsvereinbarung:

Nach dem Urteil des BGH vom 10.07.2013, VIII ZR 388/12, kann die durch die Unwirksamkeit einer Zeitmietvertragsabrede entstehende Vertragslücke dadurch geschlossen werden, dass in die Stelle der unwirksamen Befristung ein beiderseitiger Kündigungsverzicht tritt.

8. Oberer Spannenwert des Mietspiegels ist keine Grenze für Zuschläge:

Nach Urteil des BGH vom 03.07.2013, VIII ZR 354/12, darf ein im Mietspiegel vorgesehener Zuschlag zur Überschreitung der Mietspiegelspanne führen.

9. Vertraglich vereinbarte Wohnfläche für Mieterhöhungen maßgebend:

Für das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters ist grundsätzlich die vertraglich vereinbarte Wohnfläche maßgeblich, auch wenn die tatsächliche Wohnfläche darüber hinausgehen sollte; dies gilt auch, wenn die tatsächliche Wohnfläche mehr als 10 % über der vertraglich vereinbarten Wohnfläche liegt.

10. Unwirksamkeit von Hunde- und Katzenhaltungsverbot in Allgemeinen Geschäftsbedingungen:

Nach Urteil des BGH vom 20.03.2013, Az.: VIII ZR 168/12, ist eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, die den Mieter verpflichtet „keine Hunde und Katzen zu halten“, wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

11. Verbot von Musikunterricht in der Wohnung:

Nach Urteil des BGH vom 10.04.2013, Az.: VIII ZR 213/12, fallen unter den nach der Verkehrsanschauung zu bestimmenden Begriff des „Wohnens“ nur solche berufliche Tätigkeiten des Mieters, die in einer nicht nach Außen in Erscheinung tretenden Weise ausgeübt werden. Geschäftliche Aktivitäten des Mieters, die der Mieter in ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen ausübt und die nach Außen in Erscheinung treten, muss der Vermieter nicht ohne vorherige Vereinbarung dulden.

Eine Verpflichtung des Vermieters, eine vertragswidrige Nutzung der Mieträume zu gestatten, kommt nur dann in Betracht, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit – was der Mieter darzulegen und zu beweisen hat – keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen, als bei einer üblichen Wohnnutzung.

12. Sicherheit bei drohender Kündigung auch von mehr als 3 Monatsmieten möglich:

Nach Urteil des BGH vom 10.04.2013, Az.: VIII ZR 379/12, findet auf eine Sicherheit, die dem Vermieter zur Abwendung einer Kündigung wegen Zahlungsverzug gewährt wird, § 551 I 4 BGB keine Anwendung.

13. Tiefgaragenplätze nur für Kraftfahrzeuge:

Nach Urteil des Amtsgericht München vom 21.11.2012, Az.: 433 C 7448/12, dürfen Tiefgaragenplätze, sofern im Mietvertrag nichts anderes geregelt ist, nur zum Abstellen von Autos, nicht zur Lagerung von Kartons o. ä. genutzt werden.

14. Gewillkürter späterer Wirksamkeitszeitpunkt für das Erhöhungsverlangen möglich.

Nach Urteil des BGH vom 25.09.2013, Az.: VIII ZR 280/12, ist der Vermieter nicht gehindert, eine Mieterhöhung erst mit Wirkung zu einem späteren als dem in § 558b I BGB bestimmten Zeitraum geltend zu machen.

Geht dem Mieter ein Mieterhöhungsverlangen zu, in dem der Vermieter einen späteren als den sich aus § 558b I BGB ergebenden Wirksamkeitszeitpunkt benennt, kann sich der Mieter bis unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung vom Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung nach § 561 I 1 BGB zum Ende

des übernächsten Monats lösen, mit der sich anschließenden Rechtsfolge, dass dem Mieter bis zum Ende des Mietverhältnisses die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung gegen Zahlung der nicht erhöhten Miete verbleibt.

Fraglich ist, ob aus dieser Entscheidung geschlossen werden kann, dass auch die Zustimmungsfrist gem. § 558b II 1 BGB und somit auch die Klagefrist gem. § 558b II 2 BGB verlängert werden kann.

M. E. ist dies nicht möglich, nachdem § 558b IV BGB regelt, dass zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen unwirksam sind.

15. Offenlegung der Stellvertretung durch die Hausverwaltung bei Mieterhöhung erforderlich.

Nach Urteil des Landgericht Berlin vom 28.02.2013, Az.: 67 S 327/12, ist im Rahmen einer Mieterhöhung eine Stellvertretung grundsätzlich zulässig. Diese muss aber offengelegt sein und aus der Mieterhöhungserklärung als solche muss das Handeln in fremdem Namen hervorgehen, sowie in wessen Namen die Erklärung abgegeben wird. Ein Mieterhöhungsverlangen, das von der Hausverwaltung unterzeichnet ist, aus dem jedoch ein Handeln im Namen des Vermieters nicht ersichtlich ist, ist formell unwirksam.

Das Gleiche gilt nach nahezu übereinstimmender Rechtsprechung der Münchner Gerichte auch dann, wenn beispielsweise eine Mieterhöhung durch die Hausverwaltung im Namen des Eigentümers und nicht im Namen des Vermieters erklärt wird. Auch in diesem Falle ist das Mieterhöhungsverlangen wegen fehlender Offenkundigkeit (falscher Bezeichnung des Vertretenen) unwirksam.

Bitte überprüfen Sie Ihre entsprechenden Schreiben.

16. Keine Minderung bei absehbaren Bauarbeiten.

Nach Beschluss des Landgericht Berlin vom 04.03.2013, Az.: 65 S 201/12, stellen Bauarbeiten, die bei Abschluss des Mietvertrages in der räumlichen Umgebung des Mietobjekts absehbar sind (vorliegend Baulücke) keinen zur Minderung berechtigten Mangel der Mietsache dar.

Dies soll selbst dann gelten, wenn der Vermieter auf Anfrage des Mieters den vorhandenen Bauzaun auf dem Nachbargrundstück nur als Müllbarriere bezeichnet hat.

17. Verwertung der Mietsicherheit nur zulässig, wenn fristgerecht.

Nach Beschluss des Landgericht Hannover vom 22.02.2013, Az.: 14 S 58/12, kann eine Mietsicherheit nur innerhalb einer angemessenen Frist nach Beendigung des Mietverhältnisses in Anspruch genommen werden. Macht der Vermieter keine Ansprüche geltend, ist er nach Ablauf der Prüfungs- und Überlegungsfrist schon deshalb zur Freigabe und Herausgabe verpflichtet.

Bitte vergessen Sie nicht die Abrechnung der Kautions.

18. Werkdienst- oder Werkmietwohnung:

Nach Beschluss des Landgericht Berlin vom 29.11.2012, Az.: 63 T 198/12, ist eine Werkdienstwohnung unmittelbarer Bestandteil eines Arbeitsvertrages und regelmäßig Teil der Vergütung; es liegt kein selbständiger Mietvertrag vor.

Eine Werkmietwohnung wird dagegen mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet. Dabei wird neben dem Arbeitsvertrag ein Mietvertrag abgeschlossen.

Das Landgericht Berlin folgte insoweit der Rechtsprechung des BAG für Werkdienstwohnungen.

19. Verwertungskündigung bei Erwerb abrisssreifer Immobilien.

Nach dem Urteil des Landgericht München I vom 17.08.2012, Az.: 14 S 8110/12, kann der Vermieter wegen beabsichtigter Verwertung kündigen, wenn das vermietete Anwesen massive Schäden aufweist, in einem abrissswürdigen Zustand ist und sich eine Sanierung als wirtschaftlich sinnlos erweist und wenn bei Fortbestand des Mietverhältnisses nur ein unangemessen niedriger Kaufpreis zu zahlen wäre.

Die Verwertungskündigung ist auch möglich, wenn der Erwerb mit dem Ziel der „Freikündigung“ und des anschließenden Abrisses des Gebäudes zum Zweck der Neuerrichtung vom Wohnraum erfolgt ist.

Dies gilt auch bei einem sonstigen Erwerb in bereits vermietetem, also „belastetem“ Zustand.

20. Eigenmächtiger Umbau der Mietwohnung kann Kündigungsrecht des Vermieters begründen.

Nach Urteil des Landgericht Berlin vom 03.09.2012, Az.: 67 S 514/11, kann der Vermieter kündigen, wenn eine Mietwohnung ohne die Zustimmung des Vermieters vom Mieter durch die Entfernung einer Wand und die Zusammenlegung von Bad und Gäste-WC in ihrer Substanz verändert wird.

21. Konkurrenzschutz bei Betrieb einer Kampfkunstschule:

Nach Urteil des OLG Düsseldorf vom 19.02.2013, Az.: 24 U 157/12, verletzt die Vermietung an eine andere Kampfsportschule auch dann den Konkurrenzschutz, wenn unterschiedliche Kampfkunstrichtungen unterrichtet werden.

Bei Verstoß gegen das Konkurrenzschutzgebot ist auch ohne konkreten Nachweis einer Beeinträchtigung eine Mietminderung von 25 % zulässig.

22. Durchsetzung der Betriebspflicht mittels einstweiliger Verfügung.

Nach Beschluss des Kammergerichts Berlin vom 28.01.2013, Az.: 8 W 5/13, würde der Sinn der Vereinbarung einer Betriebspflicht, der darin liegt, ein Einkaufszentrum durch ein möglichst großes und vielfältiges Angebot an Geschäften für Kunden attraktiv zu halten, unterlaufen, wenn der den Erlass einer einstweiligen Verfügung beantragende Vermieter darauf verwiesen werden würde, mit der Durchsetzung der Betriebspflicht bis zum Abschluss in der Hauptsache zu warten.

Im Rahmen einer einstweiligen Verfügung kann die mietvertragliche Betriebspflicht durchgesetzt werden. Diese Vorwegnahme der Hauptsache ist zulässig.

Die Betriebspflicht ist auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass sich das Geschäft des Mieters als unwirtschaftlich herausstellt und erwartete Gewinne ausbleiben.

23. Artgerechte Tierhaltung ist keine Frage des Mietvertrages:

Gem. Beschluss des BGH vom 22.01.2013, Az.: VIII ZR 329/11, richtet sich die Frage, ob ein großer Hund in der Mietwohnung gehalten werden darf, allein nach dem Mietvertrag.

Fragen einer artgerechten Tierhaltung spielen hingegen keine Rolle.

24. Kein Anspruch auf allgemeine Erlaubnis bei Untervermietung:

Gem. Beschluss des BGH vom 21.02.2012, Az.: VIII ZR 290/11, hat der Mieter bei berechtigtem Interesse nur einen Anspruch auf Erteilung einer konkreten, personenbezogenen Untervermietungs Erlaubnis.

25. Beweispflicht bei unterlassener Mängelanzeige:

Gem. Urteil des BGH vom 05.12.2012, Az.: VIII ZR 74/12, trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die Verletzung der den Mieter treffenden Anzeigepflicht im Rahmen eines Schadensersatzanspruches nach § 536c II 1 BGB.

26. Straßenverkehrslärm ist kein Mangel:

Gem. Urteil des BGH vom 19.12.2012, Az.: VIII ZR 152/12, ist die gegenüber dem Zustand bei Vertragsabschluss erhöhte Lärmbelästigung aufgrund Straßenbaumaßnahmen bedingter Umleitung von Verkehrsströmen ohne gesonderte Beschaffenheitsvereinbarung im Mietvertrag kein Mangel.

27. Haftungsausschluss für Kautionsrückzahlung durch Erwerber:

Gem. Urteil des BGH vom 23.01.2013, Az.: VIII ZR 143/12, haftet der Veräußerer eines vermieteten Grundstücks dem Mieter für die Rückzahlung der Kautions für den Fall, dass der Mieter die Kautions vom Erwerber nicht zurückbekommen kann. Ein evtl. Ausschluss dieser Haftung muss eindeutig vereinbart werden.

28. Selbstberechnung der Betriebskosten durch Mieter:

Gem. Urteil des BGH vom 06.02.2013, Az.: VIII ZR 184/12, kommt es für die Wirkung der Erklärung des Mieters nach § 560 IV BGB, mit dem er die Herabsetzung der Betriebskostenvorauszahlungen erklärt, darauf an, ob der neue Betrag angemessen ist.

Der Mieter kann auch mit einem von ihm selbst errechneten Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung aufrechnen.

29. Schriftformerfordernis bei Firmenstempel:

Gem. Urteil des BGH vom 23.01.2013, Az.: XII ZR 35/11, weist das Hinzusetzen eines Firmenstempels zu einer Unterschrift des Gesellschafters denjenigen, der die Unterschrift geleistet hat, als unterschiftsberechtigt für die Gesellschaft aus. Eine so in den Verkehr gegebene Erklärung erfüllt das Schriftformerfordernis des § 550 BGB.

30. Schriftformerfordernis bei Zuweisung von Parkplätzen:

Gem. Urteil des BGH vom 23.01.2013, Az.: XII ZR 35/11, ist der Mietgegenstand hinreichend bestimmbar, wenn „24 Parkplätze befestigt am Eingangsbereich“ sowie „2 Parkplätze unbefestigt am Hinterhaus“ vermietet werden, ohne dass deren genaue Lage aus dem Mietvertrag und seinen Anlagen erkennbar ist. Auch eine außerhalb der Mietvertragsurkunde erteilt Erlaubnis zur Untervermietung begründet keinen Schriftformverstoß, wenn der Mieter bereits im Mietvertrag zur Untervermietung nach vorheriger schriftlicher Erlaubnis des Vermieters berechtigt ist.

31. Schriftform bei Mieterwechsel:

Gem. Urteil des BGH vom 30.01.2012, Az.: XII ZR 38/12, muss die schriftliche Vereinbarung zwischen dem früheren und dem neuen Mieter, soweit in einem Mietvertrag, der wegen seiner Laufzeit der Schriftform des § 550 BGB bedarf, ein Mieterwechsel herbeigeführt werden soll, eine hinreichend deutliche Bezugnahme auf den Mietvertrag enthalten, wenn die Schriftform gewahrt bleiben soll.

Die für die Wirksamkeit der Vertragsübernahme erforderliche Zustimmung des Vermieters kann formlos erfolgen.

32. Schlechte Umsätze des Mieters und Reduzierung der Miete:

Nach dem Urteil des Landgericht München I vom 07.01.2013, Az.: 26 O 11715/11, trägt der Mieter grundsätzlich das Verwendungsrisiko hinsichtlich des Mietobjekts.

Bleiben die Einnahmen des gewerblichen Mieters deutlich hinter den Erwartungen zurück und haben beide Parteien schon bei Vertragsschluss festgelegt, dass eine Prognose bezüglich der Entwicklung des Mietobjekts aufgrund seiner Einzigartigkeit in Deutschland nicht möglich ist und dementsprechend ein nicht absehbarer Regelungsbedarf entstehen könnte, ist es nicht zumutbar, dem Mieter das gesamte wirtschaftliche Risiko aufzuerlegen. Vielmehr ist eine Vertragsanpassung nach den Grundsätzen der Störung der Geschäftsgrundlage denkbar und eine Halbierung der vertraglichen Forderung des Vermieters angemessen.

Es handelt sich hierbei um eine Einzelfallentscheidung. Grundsätzlich gilt der Eingangssatz, wonach der Mieter das Verwendungsrisiko des Mietobjekts trägt.

33. Getrennte Mietverträge über Wohnung und Garage:

Gem. Urteil des BGH vom 09.04.2013, Az.: VIII ZR 245/12, handelt es sich im Zweifel nicht um einen einheitlichen Mietvertrag, wenn Garage und Wohnung zu unterschiedlichen Zeitpunkten und unter Geltung unterschiedlicher Kündigungsfristen vermietet werden.

34. Schriftformerfordernis bei Regelung des Vertragsbeginns:

Gem. Urteil des BGH vom 24.07.2013, Az.: XII ZR 104/12, genügt eine Bestimmung in einem Mietvertrag über den Mietbeginn des Mietverhältnisses dann der Schriftform des § 550 BGB, wenn die Kriterien, an die die Vertragsparteien im Vertragsbeginn knüpfen, dessen eindeutige Bestimmungen ermöglichen.

Ausreichend ist, dass für einen möglichen Erwerber der Mietsache aus der schriftlich niedergelegten Vereinbarung die für den Vertragsbeginn maßgeblichen Umstände so genau zu entnehmen sind, dass er beim Vermieter oder Mieter entsprechende Nachforschungen anstellen kann.

35. Auszahlung eines Guthabens einer Betriebskostenabrechnung ist kein Schuldanerkenntnis:

Nach Urteil des BGH vom 10.07.2013, Az.: XII ZR 62/12, stellt die vorbehaltlose Erstattung eines Guthabens aus einer Betriebskostenabrechnung kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis dar. Dies gilt ebenso im Gewerberaummietrecht.

Auch nach der Auskehr eines Guthabens ist eine nachträgliche Korrektur möglich und es kann damit auch ein Rückzahlungsanspruch gegeben sein.

Die vorbehaltlose Entgegennahme eines Guthabens stellt auch für den Mieter kein deklaratorisches Schuldanerkenntnis dar, insbesondere verliert dadurch die Entgegennahme nicht sein Recht, Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung zu erheben.

36. Duldung von Modernisierungsarbeiten durch den Gewerberaummieter:

Nach Urteil des BGH vom 31.10.2012, Az.: VII ZR 126/11, hat auch der Gewerberaummieter über § 578 BGB Modernisierungsmaßnahmen am Gebäude und Maßnahmen zur Schaffung von Wohnraum im Sinne von § 554 II BGB grundsätzlich zu dulden. Dies gilt jedoch gem. § 554 II 2 BGB nicht, wenn die Maßnahmen insbesondere unter Berücksichtigung der vorzunehmenden Arbeiten für ihn eine unzumutbare Härte bedeuten würden.

Insbesondere massive Umbauarbeiten für die Dauer von 9 Monaten stellen für eine Arztpraxis für Neurologie und Psychiatrie ein existenzbedrohendes wirtschaftliches Risiko und damit eine Härte dar, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters an der gesteigerten wirtschaftlichen Verwertbarkeit des Mietobjekts nicht zu rechtfertigen ist.