

# Verlässlich informiert

## Immobilien-Streiflicht

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

Ausgabe 3 – 6. Februar 2018

### > BGH: Anforderungen an Mietänderungserklärung bei der Indexmiete

**Bundesgerichtshof, Urteil vom 22.11.2017, Az.: VIII ZR 291/16**

Den Vermieter trifft keine Pflicht zur Angabe der prozentualen Veränderung der Indexdaten bei einer Mietänderungserklärung bezüglich der Indexmiete.

Zwischen den Parteien lag ein Mietvertrag vor, der folgende Bestimmung enthielt: „Die Parteien vereinbaren, dass der Mietzins durch den vom statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Zur Anpassung des Mietzinses bedarf es einer Erklärung in Textform, wobei die Änderung des Preisindex sowie die geänderte Miete oder die Erhöhung betragsmäßig in Geld anzugeben ist.“ Der Mieter sowie die Vorinstanzen waren der Ansicht, dass die Miete mangels ordnungsgemäßer Begründung der Mietanpassungserklärung nicht wirksam erhöht worden sei. Der Vermieter gab nämlich in seiner Erklärung nicht die Differenz zwischen dem Ausgangspreisindex und dem geänderten Preisindex als Prozentsatz an.

Der BGH stellt mit Blick auf die Indexmiete klar, dass ein wirksames Mieterhöhungsbegehren nicht erfordert, dass der Vermieter – über den eindeutigen und abschließenden Wortlaut des § 557b Abs. 3 S. 2 BGB hinaus – zusätzlich angibt, welche prozentuale Veränderung sich aus den im Erhöhungsschreiben mitgeteilten Indexdaten ergibt. Es sei schließlich auch für den durchschnittlichen Mieter ohne Weiteres ersichtlich, dass sich die Indexmiete im gleichen Verhältnis ändere wie der Index selbst. Neben der eingetretenen Indexänderung muss der Vermieter daher nur die geänderte Miete oder den wertmäßigen Erhöhungsbetrag angeben.

**Fazit:** Durch diese Entscheidung besteht für Vermieter abschließende Klarheit bezüglich der nötigen Angaben in einem Mieterhöhungsverlangen. Der Vermieter muss dem Mieter keine gesonderte Indexerhöhungsdarstellung zur Verfügung stellen, solange die reale Erhöhung aus den übermittelten Daten unzweifelhaft hervorgeht.

### > Eine eigenmächtige Räumung ist unzulässig

**AG München, Urteil vom 13.06.2017, Az.: 461 C 9942/17**

Bei einem unberechtigten Besitztzug ist der Mieter berechtigt, sich sofort nach der Entziehung wieder den Besitz zu verschaffen.

Der Kläger war Mieter einer möblierten Wohnung in München. Der Mietvertrag war unwirksam befristet. Nach vermeintlichem Fristende kündigte der Vermieter dem Mieter telefonisch die Räumung der Wohnung an. Beim Versuch seine Wohnung zu betreten, stellte der Mieter fest, dass das Türschloss ausgewechselt war. Der Vermieter verweigerte dem Mieter auch in der Folgezeit den Zutritt. Der Mieter brach sodann in seine eigene Wohnung ein, nachdem eine Verhandlung am Vorabend mit Angestellten des Vermieters nicht fruchtete. Der Vermieter traf den Mieter am Folgetag in der Wohnung an, woraufhin er mithilfe von Polizeibeamten die Wohnung räumen ließ.

Das AG München sprach dem Mieter Recht zu. Denn der Besitzer darf sich des Besitzes sofort nach der Entziehung wieder bemächtigen, wenn ihm der Besitz durch verbotene Eigenmacht entzogen wurde. Ansprüche des Vermieters auf Räumung und Herausgabe der Wohnung standen vorliegend nicht rechtskräftig fest. Der Vermieter kann den Mieterschutz der §§ 573 ff. BGB nicht dadurch aushebeln, dass er den Mieter mit Gewalt der Wohnung entsetzt. Auch das Zuwarten des Mieters nachdem die Verhandlungen mit dem Vermieter am Vorabend gescheitert waren, sah das AG als unschädlich für den Besitzverschaffungsanspruch des Mieters an, da er sich auf eine körperliche Auseinandersetzung mit den Angestellten des Vermieters nicht einlassen musste.

**Fazit:** Der Vermieter kann ohne einen erforderlichen Räumungstitel den Mieter auch bei Zahlungsverzug bzgl. des Mietzinses nicht eigenmächtig aussperren bzw. eigenmächtig die Wohnung räumen. In Zeiten eines ange-

spannten Wohnungsmarktes muss somit gleichwohl das gesetzmäßige Vorgehen eingehalten werden – nur ein wirksamer Räumungstitel als Grundlage macht die Räumung rechtswirksam, ansonsten erfolgt sie eigenmächtig und damit gegenüber dem Mieter widerrechtlich.

#### Kontakt für weitere Informationen



Harald Reitze, LL.M.

Rechtsanwalt

Attorney-at-Law (New York)

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 13 25  
+ 49 (40) 22 92 97 – 750

E-Mail: harald.reitze@roedl.de

#### Kontakt für weitere Informationen



Andreas Griebel

Rechtsanwalt und Fachanwalt

für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Tel.: + 49 (9 11) 91 93 – 35 79

E-Mail: andreas.griebel@roedl.de

#### Verlässlich informiert

„Aktuellste Meldungen und ein stetiger Informationsfluss bilden das nachhaltige Fundament einer jeden Unternehmung. Darauf bauen wir auf und unterstützen Sie auch in der Umsetzung.“

Rödl & Partner

„Der Bau der Menschentürme ist ebenfalls nur mit einer stabilen, belastbaren Basis denkbar. Sie festigt den Turm in jeder Höhe.“

Castellers de Barcelona



„Jeder Einzelne zählt“ – bei den Castellers und bei uns.

Menschentürme symbolisieren in einzigartiger Weise die Unternehmenskultur von Rödl & Partner. Sie verkörpern unsere Philosophie von Zusammenhalt, Gleichgewicht, Mut und Mannschaftsgeist. Sie veranschaulichen das Wachstum aus eigener Kraft, das Rödl & Partner zu dem gemacht hat, was es heute ist.

„Força, Equilibri, Valor i Seny“ (Kraft, Balance, Mut und Verstand) ist der katalanische Wahlspruch aller Castellers und beschreibt deren Grundwerte sehr pointiert. Das gefällt uns und entspricht unserer Mentalität. Deshalb ist Rödl & Partner eine Kooperation mit Repräsentanten dieser langen Tradition der Menschentürme, den Castellers de Barcelona, im Mai 2011 eingegangen. Der Verein aus Barcelona verkörpert neben vielen anderen dieses immaterielle Kulturerbe.

#### Impressum Immobilien-Streiflicht, 6. Februar 2018

**Herausgeber:** Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft mbH  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg  
Tel.: + 49 (9 11) 91 93 - 1325 | www.roedl.de  
harald.reitze@roedl.de

**Verantwortlich für den Inhalt:**  
Harald Reitze / Jörg Schielein  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

**Redaktion/Koordination:**  
Dr. Alexandra Giering / Andreas Griebel  
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg

Dieser Newsletter ist ein unverbindliches Informationsangebot und dient allgemeinen Informationszwecken. Es handelt sich dabei weder um eine rechtliche, steuerrechtliche oder betriebswirtschaftliche Beratung, noch kann es eine individuelle Beratung ersetzen. Bei der Erstellung des Newsletters und der darin enthaltenen Informationen ist Rödl & Partner stets um größtmögliche Sorgfalt bemüht, jedoch haftet Rödl & Partner nicht für die Richtigkeit, Aktualität und Vollständigkeit der Informationen. Die enthaltenen Informationen sind nicht auf einen speziellen Sachverhalt einer Einzelperson oder einer juristischen Person bezogen, daher sollte im konkreten Einzelfall stets fachlicher Rat eingeholt werden. Rödl & Partner übernimmt keine Verantwortung für Entscheidungen, die der Leser aufgrund dieses Newsletters trifft. Unsere Ansprechpartner stehen gerne für Sie zur Verfügung.

Der gesamte Inhalt des Newsletters und der fachlichen Informationen im Internet ist geistiges Eigentum von Rödl & Partner und steht unter Urheberrechtsschutz. Nutzer dürfen den Inhalt des Newsletters nur für den eigenen Bedarf laden, ausdrucken oder kopieren. Jegliche Veränderungen, Vervielfältigung, Verbreitung oder öffentliche Wiedergabe des Inhalts oder von Teilen hiervon, egal ob on- oder offline, bedürfen der vorherigen schriftlichen Genehmigung von Rödl & Partner.