

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Unwirksamkeit eines auf 20 Jahre alten Mietspiegel gestützten Mieterhöhungsverlangens

– BGH, Urteil vom 16.10.2019, Az.: VIII ZR 340/18

→ Kauf bricht nicht Miete - Grenzen des § 566 BGB

– BGH, Urteil vom 04.09.2019, Az.: XII ZR 52/18

→ Unwirksamkeit eines auf 20 Jahre alten Mietspiegel gestützten Mieterhöhungsverlangens

BGH, Urteil vom 16.10.2019, Az.: VIII ZR 340/18

Ein 20 Jahre alter Mietspiegel ist zur Begründung einer Mieterhöhung ungeeignet und führt deshalb aus formellen Gründen zur Unwirksamkeit.

Die Mieterin einer 79 qm großen Wohnung in Magdeburg bekam Anfang 2017 Post von der Hausverwaltung. Der Vermieter forderte auf diesem Weg die Mieterin zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung um 60 Euro auf insgesamt monatlich 360 Euro auf. Der Vermieter begründete sein Anliegen allein mit einem Verweis auf einen Mietspiegel für die Stadt Magdeburg aus dem Jahr 1998. Die Mieterin stimmte der begehrten Mieterhöhung jedoch nicht zu, so dass der Streit durch die Instanzen ging.

Der Bundesgerichtshof (BGH) erachtete das begehrte Mieterhöhungsverlangen des klagenden Vermieters für rechtswidrig. Grundsätzlich sei es nach dem Gesetz zwar erlaubt, eine Mieterhöhung auf einen veralteten Mietspiegel zu stützen, wenn ein aktualisierter Mietspiegel nicht vorhanden ist. Laut BGH ist der Rückgriff jedoch auf einen 20 Jahre alten Mietspiegel nicht mehr geeignet, um eine Mieterhöhung zu begründen, da das Erhöhungsverlangen in formeller Hinsicht keine Angaben über Tatsachen enthielt, aus denen

der Kläger die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleiten konnte. Ein solch veralteter Mietspiegel gelte als überholt, denn der Wert einer Immobilie unterliege dem Wandel der Zeit. Gemäß § 558c Abs. 3, § 558d Abs. 2 BGB geht das Gesetz sogar von einem Aktualisierungserfordernis für Mietspiegel innerhalb einer Frist von zwei Jahren aus.

Fazit:

Der BGH ist der Meinung, dass der Vermieter auch nicht übermäßig beeinträchtigt wird, indem ihm die Möglichkeit genommen wird, sich auf einen solch veralteten Mietspiegel zu berufen, um die Miete zu erhöhen. Auch nach dem Gesetz kann er sich weiterer gesetzlich vorgesehener Begründungsmittel, etwa der Benennung von drei Vergleichswohnungen, bedienen, um sein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Dennoch führt diese Rechtsprechung jedoch natürlich zu einer Beeinträchtigung für Vermieter.

→ Kauf bricht nicht Miete – Grenzen des § 566 BGB

BGH, Urteil vom 04.09.2019, Az.: XII ZR 52/18

Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ gilt ausschließlich für Flächen, an denen der Mieter ein Besitzrecht ausübt. Benutzt der Mieter ein im Eigentum des Vermieters stehendes weiteres Grundstück, so gilt die Regelung des § 566 BGB bei einer späteren Veräußerung für den Erwerber nicht.

Der Kläger mietete von seinem damaligen Vermieter ein Grundstück und es war ihm außerdem gestattet die Zulieferung zu seinem Betrieb über ein weiteres, im Eigentum des damaligen Vermieters stehendes Grundstück abzuwickeln. Später wurde über das Vermögen des ursprünglichen Vermieters das Insolvenzverfahren eröffnet und die Grundstücke an verschiedene Erwerber veräußert. Der Erwerber des vermieteten Grundstücks kündigte unter Hinweis auf das insolvenzrechtliche Sonderkündigungsrecht das Mietverhältnis und forderte den Kläger zur Räumung auf. Letztlich räumte der Kläger das Mietobjekt, nachdem die Kündigung später gemeinsam mit dem Erwerber des von dem Mieter mitgenutzten Grundstücks erklärt wurde. Der Kläger begehrte mit seiner Klage die Feststellung, dass das Mietverhältnis fortbestand und die beiden beklagten Erwerber gesamtschuldnerisch zum Ersatz des Schadens verpflichtet sind, der aus den Kündigungen entstand.

Der BGH wies die Klage ab, das Mietverhältnis war mithin beendet. Der beklagte Erwerber des Mietgegenstandes habe den Mietvertrag

auch ohne das Mitwirken des anderen Erwerbers wirksam gekündigt. Da der Erwerber des Mietobjektes als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen worden war, war er nach den insolvenzrechtlichen Vorschriften (Sonderkündigungsrecht) berechtigt, den Mietvertrag zum ersten möglichen Termin zu kündigen, was er auch tat. Er war dazu auch alleine befugt, denn der zweite Beklagte war durch den Erwerb des vom Mieter mitgenutzten Grundstücks nicht als weiterer Vermieter in den streitgegenständlichen Mietvertrag eingetreten. § 566 BGB knüpft nur an die Veräußerung des Mietgegenstandes an. Diese Vorschrift setzt voraus, dass es zu einem Wechsel des Eigentümers an den Mieträumen kommt. Die vom Mieter mitgenutzte Fläche wird somit nicht von dieser Vorschrift mitumfasst. Des Weiteren sieht der BGH in diesem Fall auch keine Gebrauchsüberlassung durch den ehemaligen Vermieter an den Mieter, sondern lediglich eine Gestattung oder Duldung eines Mitgebrauchs, so dass der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ keine Anwendung findet.

Fazit:

Die Entscheidung des BGH führt die Bedeutung einer Due Diligence vor Augen. Einen derartigen Sachverhalt im Rahmen der Ankaufsprüfung zunächst zu entdecken und „richtig zu verarbeiten“ stellt eine Herausforderung in der Due Diligence dar.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



Harald Reitze, LL.M.
Rechtsanwalt
Attorney at Law (New York)
T + 49 911 9193 1325
harald.reitze@roedl.com



Andreas Griebel
Rechtsanwalt & Fachanwalt
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
T + 49 911 9193 3579
andreas.griebel@roedl.com

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 26. November 2019

Herausgeber: Rödl Rechtsanwaltsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft mbH
Äußere Sulzbacher Str. 100, 90491 Nürnberg
Tel.: + 49 911 9193 1325 | www.roedl.de
harald.reitze@roedl.com

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.