

Aktuelle Informationen zu Immobilien- und Mietrechtsthemen

www.roedl.de

Lesen Sie in dieser Ausgabe:

→ Mietpreisbremse und höhere Vormiete

– BGH, Urteil vom 19. August 2020 – Az.: VIII ZR 374/18

→ Bei corona-bedingter Schließung ist Miete doch nicht geschuldet

– LG München I, Urteil vom 22.09.2020 – 3 O 4495/20

→ Mietpreisbremse und höhere Vormiete

BGH, Urteil vom 19. August 2020 – Az.: VIII ZR 374/18

Der Vermieter kann in einem Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt eine höhere Vormiete nur verlangen, wenn zuletzt zu Wohnzwecken vermietet wurde.

Die Klägerin ist seit dem 1. Mai 2016 Mieterin einer Wohnung mit ca. 76 m² in Berlin. In dem betroffenen Wohnviertel gilt eine Mietpreisbegrenzungsverordnung für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt des Landes Berlin. Die Wohnung wurde von der Beklagten zuvor von Dezember 2012 bis Ende April 2016 zur Büronutzung vermietet. Hiervor wiederum für ein Jahr als Wohnraum an Mieterin C für eine Nettokaltmiete von 950 EUR. Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt nach dem Berliner Mietspiegel 8,27 EUR/m². Somit war nach Ansicht der Klägerin die Mietpreisvereinbarung unwirksam, da sie die Vergleichsmiete um mehr als 10 % übersteige. Mit der Klage forderte die Klägerin die Rückzahlung von überzahlter Miete, sowie die Feststellung, dass die Mietvereinbarung unwirksam sei, da die höchstmögliche Miete von 9,10 EUR/m² überschritten wurde. Das Amtsgericht gab der Klage statt. Das Landgericht hat sie dagegen abgewiesen.

Der BGH gab nun der Klägerin Recht. Es handle sich bei der Mieterin C nicht um die „vorherige Mieterin“. Lediglich der direkte Vermieter sei zur Bestimmung einer möglichen abweichenden Vormiete relevant und dies nur dann, wenn diesem die Wohnung ebenfalls zu Wohnzwecken vermietet war. Eine zwischenzeitliche Vermietung zu Gewerbezwecken schließe eine Berufung auf eine Vormiete aus einem früher gelegenen Wohnraummietverhältnis aus. Sinn der Begrenzung der maximal zu vereinbarenden Miete aus [§ 556d BGB](#) sei es, eine Gentrifizierung bestimmter Wohnviertel mit angespanntem Wohnungsmarkt zu verhindern. Die Bevölkerung, einschließlich einkommensschwächerer Haushalte solle im Falle der Wohnungssuche bezahlbare Wohnungen in ihrem bisherigen Wohnviertel finden können. Aus diesem Grund darf grundsätzlich maximal eine die ortsübliche Vergleichsmiete um 10 % übersteigende Miete vereinbart werden. Die Möglichkeit,

nach [§ 556e BGB](#) unter Berufung auf eine Mietvereinbarung mit dem vorherigen Mieter eine darüber hinausgehende Miete verlangen zu können, stelle eine Ausnahme dar. Aufgrund des Sinn und Zwecks der Begrenzung ist die Ausnahme eng zu fassen. Sie sollte in erster Linie Investitionssicherheit schaffen, insbesondere für neu erbaute Wohnungen, die bereits vor dem Stichtag – dem 1. Oktober 2014 – vermietet wurden und diese Miete höher lag als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete. Ein entsprechendes Vertrauen könne jedoch ein Vermieter, der sich zu einer Nutzungsänderung entschließe und die Wohnung zu Gewerbezwecken vermiete, nicht für sich in Anspruch nehmen. Die Ausnahme solle dem Vermieter keinen uneingeschränkten Investitionsschutz unabhängig von der zuletzt gewählten Nutzungsart gewähren oder gar eine bestimmte Einnahmehöhe garantieren. Eine andere Auslegung komme auch nicht aus verfassungsrechtlichen Gesichtspunkten des Eigentumsschutzes in Betracht. Dieses schütze gerade nicht das Vertrauen, mit einer Mietsache höchstmögliche Einnahmen zu erzielen. Weiterhin können trotz der Tatsache, dass Wohnungen sich häufig aufgrund der hohen, meist kreditfinanzierten, Investitionskosten nur über einen langen Zeitraum rentieren können, kein entsprechendes Vertrauen hergeleitet werden. Die Vermieter können auf dem sozialpolitisch umstrittenen Feld der Wohnraummiete nicht auf den Fortbestand einer ihnen günstigen Rechtslage vertrauen.

Fazit:

Letztlich handelt es sich bei der vorliegenden Problematik um ein sozialpolitisch äußerst umstrittenes Thema. Der BGH stellt eine Abwägung an, zwischen den Interessen der Mieter an bezahlbarem Wohnraum und der Investitionssicherheit für Vermieter. Er schränkt in diesem Urteil den Ausnahmetatbestand zur Mietpreisregulierung zugunsten der Mieter ein. Das Urteil stärkt somit Rechte der Mieter in angespannten Wohnungsmärkten, indem die Bedeutung der Mietpreisbremse gestärkt wird.

→ Bei corona-bedingter Schließung ist Miete doch nicht geschuldet

LG München I, Urteil vom 22. September 2020 - 3 O 4495/20

Abweichung zum Urteil des LG Frankfurt: Staatlich verordnete Schließungen wegen COVID19 führen doch zu einem Mietmangel. Zudem soll auch die Geschäftsgrundlage entfallen.

Wegen der Corona-Epidemie ordnete der Freistaat Bayern die Schließung sämtlicher Verkaufsstätten des Einzelhandels in der Zeit vom 18. März bis zum 26. April 2020 an. Dies betrifft auch ein gewerbliches Mietverhältnis über Verkaufs- und Lagerräume eines exklusiven Möbelgeschäfts. Der Mieter informiert den Vermieter, dass er ab April 2020 bis auf weiteres corona-bedingt die Miete um 100% kürze und beruft sich auf höhere Gewalt. Der Vermieter klagt die Mieten von April bis Juni 2020 i.H.v. rund 223.000 EUR ein.

Hierzu – wir berichteten in der Ausgabe vom 27. Oktober 2020 – hat das LG Frankfurt in seinem Urteil vom 2. Oktober 2020, Az.: 2-15 O 23/20 noch festgestellt, dass weder ein Recht zur Mietminderung bestehe noch die Geschäftsgrundlage für die Zeit der Schließung weggefallen sei.

Nach der hier vorliegenden Entscheidung gilt: Der Mieter darf nach § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB mindern, weil die staatlich verordnete Schließung einen Mangel der Mietsache bewirke. Dafür stellt das Gericht auf vier Entscheidungen des Reichsgerichts aus dem 1. Weltkrieg ab. Im Übrigen sei anerkannt, dass öffentlich-rechtliche Beschränkungen als rechtliche Verhältnisse einen Mangel darstellen können, wenn sie sich auf Beschaffenheit, Benutzbarkeit oder Lage der Sache beziehen, wobei es auf den vereinbarten Geschäftszweck ankommt und die Beschränkung

grundsätzlich bestehen muss. Der Mietzweck – Betreiben eines Möbelgeschäfts – konnte nach den behördlichen Beschränkungen infolge der Epidemie nicht mehr eingehalten werden. Diese Beschränkungen fallen nach Ansicht der Münchener Richter nicht in den Risikobereich des Mieters.

Eine Klausel im Mietvertrag, wonach der Mieter auf sein Risiko etwaige behördliche Genehmigungen einzuholen und aufrechtzuerhalten hat, greife darüber hinaus nicht, weil dies nur baurechtliche oder gegebenenfalls arbeitsrechtliche Genehmigungen betreffen würde. Für die Höhe der Minderung sind die individuellen Umstände zu berücksichtigen.

Zudem liegt eine Störung der Geschäftsgrundlage vor, da die Parteien die Folgen einer eintretenden Corona-Epidemie und staatlicher Infektionsschutzmaßnahmen offenkundig nicht bedacht haben und so den Vertrag kaum geschlossen hätten (§ 313 Abs. 1 und 2 BGB).

Fazit:

Damit liegen nun zwei voneinander abweichende gerichtliche Entscheidungen vor, die zunächst noch die Berufungsinstanz zum jeweiligen OLG überstehen müssen. Sicherlich wird das aber in naher Zukunft den BGH beschäftigen. Bis dahin müssen wir mit der geschaffenen Rechtsunsicherheit leben. Bedauerlich ist das insoweit, weil in juristischen Fortbildungsveranstaltungen Richter am LG München noch die andere Auffassung vertraten.

KONTAKT FÜR WEITERE INFORMATIONEN



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



Johannes Gruber
Rechtsanwalt
T + 49 911 9193 1308
johannes.gruber@roedl.com



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

Impressum

Immobilien-Streiflicht, 24. November 2020

Herausgeber: Rödl GmbH Rechtsanwaltsge-
sellschaft Steuerberatungsgesellschaft Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft
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:
Johannes Gruber/ 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.