vertrag bzw. ein Vertrag über die Fortsetzung des alten Mietvertrages zustande gekommen ist. Dagegen spricht auch, dass in der Vereinbarung vom 01.11.2018 nur der Beklagte zu 2.) von „seiner" Kündigung spricht und nicht auch von der Kündigung seiner Ehefrau, der Beklagten zu 1.), so dass dies wohl zunächst nur bedeutete, dass der Beklagte zu 2.) sein Angebot zum Abschluss eines neuen Mietvertrags gegenüber den Klägern abgeben wollte (LG Mannheim, WuM 1987, 414).

Ist die Urkunde im Falle einer Personenmehrheit nicht von allen Mietern unterzeichnet, muss die vorhandene Unterschrift somit zumindest deutlich zum Ausdruck bringen, dass sie auch in Vertretung („i.V.") der nicht unterzeichnenden Vertragsparteien geleistet worden ist.

Das Vertretungsverhältnis hat in der schriftlichen Urkunde vom 01.11.2018 aber auch ansonsten nicht den geringsten Ausdruck gefunden. (...) Auch der § 1357 BGB ist insoweit hier nicht im Ansatz anwendbar (LG Osnabrück, WuM 2001, 438 f. = NZM 2002, 943 f.; LG Mannheim, NJW-RR 1994, 274).

Räumt der Mieter nach einer Kündigung die Wohnung nicht, muss der Vermieter nach allgemeinen Regeln zwar der Fortsetzung des Mietverhältnisses wirksam widersprechen (§ 545 BGB), jedoch kann der Vermieter die Wirkung des § 545 BGB schon im Mietvertrag – so wie hier unstreitig geschehen – ausschließen, so dass der Vermieter anschließend gem. § 546a BGB eine Nutzungsentschädigung verlangen und dabei gem. § 546a Abs. 1 2. Alt. BGB statt der vereinbarten Miete auch die ortsübliche Marktmiete begehren kann (BGH, Urt. v. 12.07.2017 – VIII ZR 214/16 ZMR 2018, 24; OLG Brandenburg, Beschl. v. 03.02.2020 – 3 W 125/19, ZMR 2020, 642 f.).

Der § 546a Abs. 1 BGB ist ein vertraglicher Anspruch eigener Art, der im – nach Beendigung des Mietverhältnisses – bestehenden Abwicklungsverhältnis an die Stelle des Mietzinsanspruches tritt (BGH, Urt. v. 29.01.2015 – IX ZR 279/13, NJW 2015, 1109).

Dieser Anspruch des Vermieters besteht im Übrigen für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache, ohne dass es darauf ankommt, ob der Mieter die (Wohn-)Räume tatsächlich noch weiterhin nutzt (BGH, NJW 1989, 1730).

Der in § 546a BGB vom Gesetzgeber verwendete Begriff der „ortsüblichen Miete" ist zwar etwas „unscharf" (Blank/*Börstinghaus*, Miete, 6. Aufl. 2020, § 546a BGB, Rn. 34), jedoch hat die herrschende Rechtsprechung (BGH, Urt. v. 18.01.2017 – VIII ZR 17/16, ZMR 2017, 300 = NJW 2017, 1022 f.) bereits entschieden, dass im Falle einer Vorenthaltung die „Marktmiete" hier maßgeblich ist, d.h. diejenige Miete, die im Falle einer Neuvermietung erzielt werden kann.

Die konkrete Höhe der „Marktmiete" ist insofern durch das Gericht im Wege einer Schätzung auf der Grundlage eines Zuschlags von 10 % zu den Werten des örtlichen Mietspiegels zu ermitteln (LG Berlin, Urt. v. 17.01.2018 – 18 S 381/16, Grundeigentum 2018, 459 ff.). (...)

Betriebskostenabrechnung; Kosten der Reinigung des Treppenhauses; mangelhafte Arbeit des Hauswarts

15. BGB §§ 280, 556; BetrKV § 2

1. Die Kosten der Reinigung des Treppenhauses können durch den Vermieter als Betriebskosten auf alle Wohnungsmieter umgelegt werden, selbst wenn einzelne Mieter nur die Kellertreppe dieses Treppenhauses benutzen.

2. Wenn die Tätigkeiten des Hauswarts und/oder Gärtners mangelhaft bzw. nur unzulänglich sind, kann der Vermieter zwar ggf. nicht die vollen Kosten hierfür bei der Abrechnung der Betriebskosten gegenüber den Mietern ansetzen, jedoch setzt dies ein Verschulden des Vermieters voraus. Die Beweislast für die Behauptung, dass der Hauswart/Gärtner seinen dienstvertraglichen Verpflichtungen nur unzureichend bzw. mangelhaft nachgekommen ist, liegt bei den Mietern.

AG Brandenburg, Urt. v. 27.05.2021 – 31 C 295/19

Sachverhalt

Der Kläger begehrt von den Beklagten zu 1.) und 2.) die Zahlung der restlichen Nettokaltmiete für die Monate Januar 2016 und November 2019 sowie die Zahlung der noch offenen Betriebskosten für die Jahre 2015–2018.

Die vereinbarte Miete betrug im hier streitigen Zeitraum 263,19 €/Monat brutto, wovon 196,72 € auf die Nettokaltmiete und 66,47 € auf die Betriebskostenvorauszahlung entfiel.

Aus den Gründen

Dem Kläger steht gegenüber den Beklagten als Gesamtschuldnern ein Anspruch auf Zahlung der Miete i.H.v. insgesamt 58,53 € zu. (...)

Dem Kläger steht auch noch ein Anspruch auf Zahlung i.H.v. insgesamt 618,81 € aus den Betriebskostenabrechnungen für 2015–2018 zu (§§ 535 Abs. 2, 556 f. BGB i.V.m. Mietvertrag vom 01.09.1992).

Der BGH hat mehrfach betont, dass an die Abrechnung von Nebenkosten in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen sind (BGH, Urt. v. 20.01.2016 – VIII ZR 93/15, ZMR 2016, 282). (...)

Zwar haben die Beklagten hier eine Einsicht in die Belege für die Abrechnungen 2015–2018 von dem Kläger eingefordert; jedoch wird von ihnen nicht bestritten, dass die in den jeweiligen Betriebskostenabrechnungen angeführten Gesamtkosten entstanden und dann auch von dem Kläger bezahlt wurden. Vielmehr tragen die Beklagten/Mieter hier nur vor, dass sie an den tatsächlich (unstreitig) entstandenen Kosten der Treppenhausreinigung nicht hätten beteiligt werden dürfen und dass die Leistungen der beauftragten Hausmeisterfirma, die Hausreinigung, die Schneebeseitigung und die Gartenpflege entweder gar nicht oder nur mangelhaft ausgeführt worden seien. Dass der Kläger die insofern abgerechneten Kosten aber an die entsprechenden (Hausmeister-)Firmen bezahlt hat, wird von ihnen nicht bestritten.

Die Reinigung der gemeinsam genutzten Räume (d.h. auch des Treppenhauses) ist immer dann umlagefähig

gem. § 556 BGB i.V.m. der BetrKostVO, wenn diese Räume nicht einzelnen Mietern zur eigenen Nutzung zugewiesen wurden (AG Steinfurt, Urt. v. 13.02.2014 – 21 C 1668/12). In welchem Umfang die Nutzung dieser gemeinsam genutzten Räume durch die Mieter tatsächlich erfolgt, ist hingegen nicht entscheidend. Betriebskosten, die nicht von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung abhängen, werden vielfach nämlich von den einzelnen Mietern in unterschiedlichem Umfang verursacht oder es werden die damit verbundenen Vorteile von ihnen in unterschiedlichem Maße genutzt. Das gilt sowohl für die Kosten der Reinigung des Treppenhauses als auch für die Kosten eines Aufzugs oder einer Gemeinschaftsantenne bzw. die Kosten der Beleuchtung von Eingang und Treppenhaus oder die Kosten der Gartenpflege (BGH, Urt. v. 20.09.2006 – VIII ZR 103/06, ZMR 2006, 919 = NJW 2006, 3557 f.).

Es liegt auch kein Fall krasser Unbilligkeit vor, welcher dem Mieter im Einzelfall einen Anspruch aus § 242 BGB auf eine Umstellung des Umlagemaßstabs eröffnen kann. (...) Dies wäre nur dann ggf. anders zu beurteilen, wenn den Beklagten die Nutzung des Treppenhauses ausdrücklich vom Vermieter untersagt worden wäre (OLG Köln, Urt. v. 24.06.2008 – 22 U 131/07, NZM 2008, 806). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Vielmehr nutzen die Beklagten das Treppenhaus; zumindest um in ihren Keller zu gelangen. Die vereinbarte Umlage von Betriebskosten ist nämlich erst dann ausgeschlossen, wenn dem Mieter die Nutzung von Räumlichkeiten oder Einrichtungen aufgrund tatsächlicher Umstände oder vertraglicher Abrede objektiv unmöglich ist.

Dass die in den Betriebskostenabrechnungen anteilig auf die Beklagten umgelegten Hausmeister-, Hausreinigungs-, Straßenreinigungs- bzw. Winterdienst und Gartenpflegekosten tatsächlich angefallen sind, haben die Beklagten nicht in Abrede gestellt.

Soweit die Beklagtenseite geltend macht, dass diese Arbeiten unzureichend bzw. mangelhaft gewesen seien, ergibt sich hieraus für sich genommen – auch unter dem Gesichtspunkt eines etwaigen Verstoßes gegen den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit – i.d.R. aber noch kein Kürzungsrecht der Beklagten (AG Dresden, Urt. v. 04.03.2016 – 141 C 1707/15; *Wall*, WuM 2007, 8 f.).

Wenn der Vermieter die geschuldeten Gemeinschaftsleistungen (z.B. ordnungsgemäß gereinigte Flure und Treppen) nicht voll zur Verfügung stellt bzw. die Tätigkeiten des Hausmeisters und/oder Gärtners nur unzulänglich sind, kann der Vermieter zwar ggf. nicht die vollen Kosten dafür bei der Abrechnung der Nebenkosten gegenüber den Mietern ansetzen (AG Frankfurt am Main, Urt. v. 29.09.1995 – 33 C 1355/95 – 76, WuM 1996, 778).

Nach § 280 Abs. 1 Satz 2 BGB setzt der Schadensersatzanspruch des Mieters allerdings Verschulden des Vermieters voraus. Hat ein Mieter mit spezifizierten Einwänden dargetan, dass der Vermieter objektiv gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz verstieß, kann somit grds. auch auf eine Pflichtverletzung des Vermieters geschlossen werden, so dass der Vermieter zur Abwehr des Anspruchs ggf. gehalten sein kann, sich zu entlasten. Das Entlastungserfordernis bezieht sich auch auf das Verschulden von Erfüllungsgehilfen. Der Vermieter muss es sich daher z.B. zurechnen lassen, wenn der Hauswart etwa den Winterdienst nicht bzw. nicht ordnungsgemäß ausführt, der Dienstleister das Treppenhaus nicht bzw. nicht ordnungsgemäß reinigt oder Müllberge nicht zur Kenntnis nimmt und/oder die gebotenen Informationen unterlässt.

Ist der Vermieter seinerseits aber zu einer Kürzung der Hausmeister-/Dienstvergütung berechtigt, kann auch der Mieter die abgerechneten Kosten in der Betriebskostenabrechnung kürzen. Der Vermieter kann dem Mieter gegenüber somit nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit verpflichtet sein, das ihm zustehende Recht auf Kürzung der Hausmeister-/Dienstvergütung zu nutzen. Im Einzelfall ist aber stets zu beurteilen, ob die Verfehlungen des Hausmeisters schwerwiegend genug sind, um derartige Maßnahmen zu rechtfertigen (*Wall*, WuM 2007, 8 f.).

Die Beweislast für die Behauptung, dass der Hausmeister seinen dienstvertraglichen Verpflichtungen in den streitbefangenen Jahren unzureichend nachgekommen ist, liegt jedoch bei den Beklagten/Mietern. Nach den allgemeinen Regeln der Beweislastverteilung müssen die Beklagten/Mieter ihren Einwand, aus dem sie eigene Rechte herleiten wollen, nämlich beweisen. Die Beweislastumkehr des § 282 BGB beschränkt sich nämlich nur auf solche Fälle, in denen die Unmöglichkeit der zu erbringenden Leistung bereits feststeht bzw. unstreitig ist und lediglich streitig ist, ob diese Tatsache in die Verantwortung des Schuldners fällt (LG Berlin, Urt. v. 05.04.2004 – 67 S 239/03, Grundeigentum 2004, 890 ff.).

Die Beklagten haben vorliegend aber gerade nicht mit konkreten Daten, sondern nur allgemein und pauschal vorgetragen, dass diese Tätigkeiten des Hausmeisters unzulänglich bzw. mangelhaft ausgeführt worden seien. Auch blieben sie jedweden Beweis für ihre diesbzgl. Behauptungen hier schuldig.

Umlagevereinbarung; Nebenkostenabrechnung; Reinigung und Wartung der Therme

16. BGB §§ 133, 157, 556 Abs. 3 Satz 1, 812, 814

Wenn im Formularmietvertrag in der Zeile „Heizkosten gem. Anlage 3 zu § 27 II. BV" anstelle eines Vorauszahlungsbetrages „XXX" eingetragen wurde und darunter vermerkt ist „rechnen die Mieter direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen ab", so spricht der Wortlaut sowie die systematische Auslegung unter Berücksichtigung der Regelung in der Anlage 3 zu § 27 II. BV dafür, dass Heizkosten nicht auf den Mieter umgelegt werden sollten.

AG Hamburg, Urt. v. 13.08.2021 – 46 C 101/19

Aus den Gründen

1. Der Kläger kann unter keinem rechtlichen Gesichtspunkt von den Beklagten Zahlung von 142,80 € verlangen. Ein solcher Anspruch folgt insb. nicht aus dem zwischen den Parteien geschlossenen Mietvertrag i.V.m. § 556

Abs. 3 Satz 1 BGB und der Nebenkostenabrechnung für das Jahr 2018.

Der Kläger kann die Kosten für die Reinigung und Wartung der Therme i.H.v. 142,80 € nicht von den Beklagten verlangen. Es fehlt bereits an einer Umlagevereinbarung, welche diese Position umfassen würde.

Nach § 4 Nr. 1 des Mietvertrags zahlt der Mieter eine mtl. Betriebskostenvorauszahlung von 236,- DM für Betriebskosten gem. Anlage 3 zu § 27 II. BV. In der Zeile Heizkosten gem. Anlage 3 zu § 27 II. BV ist anstelle eines Vorauszahlungsbetrages „XXX" eingetragen. Darunter ist vermerkt „rechnen die Mieter direkt mit dem Energieversorgungsunternehmen ab". Dies spricht dem Wortlaut nach sowie nach systematischer Auslegung unter Berücksichtigung der Regelung in der Anlage 3 zu § 27 II. BV dafür, dass nach der Parteivereinbarung Heizkosten **nicht** umgelegt werden sollten. Die Anlage 3 zu II. BV differenziert ebenfalls nach Betriebskosten und Heizkosten. Heizkosten sind unter der Nr. 4 geregelt. Kosten für die Thermenwartung sind nach Nr. 4 d) Anlage 3 zu II. BV Heizkosten.

Selbst wenn man die mietvertragliche Regelung für unklar halten und argumentieren wollte, die Heizkosten seien in Anlage 3 zu § 27 II. BV als Teil der Betriebskosten geregelt, so dass auch eine Auslegung i.S. einer Umlagevereinbarung für Heizkosten möglich wäre, wäre nach der Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB die dem Kläger als Verwender der Regelung in AGB ungünstigste Auslegung zugrunde zu legen, die wiederum zu einer Unwirksamkeit der Regelung führte.

2. Die Beklagten können von dem Kläger nicht die Rückzahlung der für die Reparatur der Heizung gezahlten 74,22 € verlangen. Ein solcher Anspruch folgt insb. nicht aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Fall 1 BGB.

Einer Rückforderung steht jedenfalls § 814 BGB entgegen. Danach kann das zum Zweck der Erfüllung einer Verbindlichkeit Geleistete nicht zurückgefordert werden, wenn der Leistende gewusst hat, dass er zur Leistung nicht verpflichtet war. Diese Voraussetzungen liegen hier vor. Die Beklagten haben mit Schreiben vom 18.01.2019 erklärt, die Kosten für die Reparatur aus Kulanz zu übernehmen, obwohl sie dazu laut mietvertraglicher Regelung nicht verpflichtet seien, und dadurch zum Ausdruck gebracht, die Rechtslage geprüft zu haben und trotz erkannter fehlender Verpflichtung zu zahlen.

Einsender: RA Michael Krüger Hamburg

Rücktritt vom Vertrag über die Anmietung von Räumen für eine Hochzeitsfeier wegen Corona-Beschränkungen

17. BGB §§ 133, 157, 275, 313, 536, 537; Nds. Corona-VO § 1 Abs. 5

Die vor dem Hintergrund der Pandemie getroffene gesetzliche Beschränkung der maximalen Größe von Zusammenkünften bzw. Veranstaltungen, die sich lediglich indirekt auf den Gebrauch der Mietsache auswirkt, betrifft das vom Mieter zu tragende Verwendungsrisiko.

Eine hälftige Teilung des sich mit der Pandemie realisierten Risikos und damit eine hälftige Teilung der Miete ist gem. § 313 BGB angemessen.

AG Hannover, Urt. v. 28.06.2021 – 540 C 2255/21

Sachverhalt

Die Klägerin nimmt die Beklagte auf Zahlung der Miete für Veranstaltungsräume in Anspruch, welche die Beklagte für eine Hochzeitsfeier gemietet hatte, bevor sie vor dem Hintergrund der SARS-CoV-2-Pandemie die Kündigung des Mietvertrages erklärte.

Mit dem am 24.04.2019 bzw. 04.05.2019 geschlossenen Mietvertrag mietete die Beklagte von der Klägerin für eine beabsichtigte Hochzeitsfeier mit einer mitgeteilten Personenzahl von 100 Gästen vom 26.09.2020 bis zum 27.09.2020 die Veranstaltungs- und Cateringräume in X. einschließlich einer dazugehörigen Terrasse. Die Beklagte verpflichtet sich gem. Ziff. 3. des Mietvertrags, für die von der Klägerin geschuldete Überlassung der Räume an diese eine Miete i.H.v. 2.450,- € netto und hierzu eine Anzahlung i.H.v. 450,- € netto zu zahlen. Bestandteil der beiderseitigen Leistungsverpflichtung sind nach Ziff. 8. des Mietvertrages ferner die AGB der Klägerin, die den Auftraggeber nach Maßgabe der dortigen Ziff. 5. – gegen Zahlung einer nach dem Erklärungszeitpunkt gestaffelten Ausfallmiete – zum Rücktritt von dem Mietvertrag berechtigen.

Am 27.03.2020 erklärte die Beklagte gegenüber der Klägerin vor dem Hintergrund der SARS-CoV-2-Pandemie den Rücktritt von dem Vertrag. Diese begehrt im Hinblick darauf von der Beklagten die Zahlung einer Ausfallmiete von 50 % der vertraglich vereinbarten Miete, unter Berücksichtigung der geleisteten Anzahlung von 535,50 € brutto die Zahlung weitere 922,25 €. Aufgrund öffentlich-rechtlicher Vorschriften war in dem von den Parteien vereinbarten Mietzeitraum die Durchführung einer Veranstaltung lediglich mit maximal 50 teilnehmenden Personen gestattet, bei insoweit ferner einzuhaltenden Abstands- und Hygieneregeln.

Die Klägerin trägt vor, dass sie der Beklagten die streitgegenständlichen Räume im vereinbarten Zeitraum ungeachtet der einschlägigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften habe überlassen können, ihr die Leistung nicht unmöglich gewesen sei, da sie sich mietvertraglich lediglich zur Verschaffung der Gebrauchsmöglichkeit verpflichtet habe, die uneingeschränkt vorhanden gewesen sei. Insb. sei in X. unter Einhaltung der gesetzlichen Rahmenbedingungen eine Hochzeitsfeier mit 50 Personen realisierbar gewesen, ggf. unter Einbeziehung der mitvermieteten Terrasse. Das Risiko einer Störung der Nutzungstätigkeit in Bezug auf die Mietsache habe die Beklagte als Mieterin zu tragen.

Die Beklagte trägt vor, aufgrund der SARS-CoV-2-Pandemie und der in deren Folge erlassenen öffentlich-rechtlichen Vorgaben, insb. hinsichtlich der Zahl der erlaubten Teilnehmer und des zwischen den Teilnehmern einzuhaltenden Sicherheitsabstandes, sei die mit insgesamt 100 Gästen geplante Hochzeit in den Räumlichkeiten der Klägerin nicht durchführbar bzw. die Leistung der Klägerin objektiv unmöglich gewesen.

Aus den Gründen

1. Die Klägerin kann von der Beklagten gem. § 535 Abs. 2 BGB i.V.m. Ziff. 5.1 der AGB der Klägerin die Zahlung weiterer 922,25 € verlangen.

Gemäß § 535 Abs. 2 BGB ist der Mieter verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten; diese beträgt nach Ziff. 5.1 der AGB der Klägerin im Fall eines Rücktritts bis zum 60. Werktag vor der Veranstaltung 50 % der vereinbarten Miete, danach 100 % der Miete.

a) Der Anspruch ist auf der Grundlage des am 04.05.2019 geschlossenen Mietvertrags entstanden und gem. § 271 Abs. 1 BGB fällig. Dabei sind insb. die AGB, die gem. § 310 Abs. 3 BGB als von der Klägerin gestellt gelten, wirksam Bestandteil der beiderseitigen Leistungsverpflichtungen geworden.