



04|21

LEXWARE

# Der VermieterBrief

Zuverlässig • Vertraulich • Aktuell

Freiburg, im April 2021

Riesen-Problem:  
Mieter verschwunden und jetzt?



Liebe Vermieterin,  
lieber Vermieter,  
hoffentlich müssen Sie nicht selbst diese leidige Erfahrung machen: Ihr **Mieter verschwindet**, es fließt keine Miete mehr, die Wohnung ist verwaist. In solch einer

**Situation** fragen sich viele Vermieter: „Soll ich mich rechtlich gesehen richtig verhalten oder die Räumung einfach durchziehen?“

Wir haben Ihnen in der heutigen Ausgabe einmal alles **Wichtige** dazu **zusammengestellt**: Welche Schritte können Sie einleiten, wenn Sie den Verdacht haben, dass sich Ihr Mieter aus dem Staub gemacht hat? Oder welche Risiken sollten Sie auf keinen Fall eingehen?

Und auch der **BGH** hat sich in jüngster Zeit mit diversen Fällen beschäftigen müssen. Auf seiner **Tagesordnung** standen so unterschiedliche Fragen wie: Wann liegt ein **Wohnraum-** und wann ein **Gewerberaum-Mietvertrag** vor? Darf der Nachbar einen Baum kürzen, weil ihn dessen **Äste stören**?

Das erste **Musterklageverfahren** im Mietrecht wurde entschieden und auch die Frage beantwortet, ob das **hohe Alter** des Mieters bei einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters ein besonderer **Härtegrund** ist, damit der Mieter wohnen bleiben darf. Antworten darauf finden Sie auf Seite 2 und 6.

Viele Fragen an die Redaktion betreffen immer wieder den Mietvertrag eines **Garagen- oder Stellplatzes**. Das haben wir zum Anlass genommen, Sie über alle wichtigen Aspekte beim Vermieten eines Pkw-Stellplatzes zu informieren.

Ich wünsche Ihnen viel Vergnügen mit dieser Ausgabe Ihres VermieterBriefs!

Ihr

Markus Arendt  
Rechtsanwalt

## Manchmal ganz schön knifflig: Auf das Nutzen kommt es an

Eigentlich kann es doch keinen großen Zweifel geben: Ein **Wohnraum-**Mietverhältnis ist aus Sicht vieler Vermieter leicht von einem Mietvertrag über **Gewerberäume** zu unterscheiden. Das gilt aber nicht immer!

Wieder mal hat sich der BGH mit der **Frage** auseinandergesetzt, ob ein Mietverhältnis als Wohnraum- oder Gewerberaum-Mietverhältnis zu werten ist.

### Darum dreht sich der Streit

Ein Zwangsverwalter klagte gegen den Mieter auf Räumung und Herausgabe der Wohnung sowie auf rückständige Miete, Nutzungsentschädigung u.a. Vor der verhängten Zwangsverwaltung hatte die Schuldnerin 8 Wohnungen an eine GmbH & Co. KG vermietet. Der **Vertrag** war **überschrieben** mit „Mietvertrag über Wohnraum“, was auch grafisch hervorgehoben war. Die Hauptmieterin war laut Vertrag zur **Untermiete** berechtigt, außerdem sollte sich die **Kündigungsfrist** nach § 573c BGB richten.

Nachdem der Zwangsverwalter das Mietverhältnis mit der Hauptmieterin ohne Angabe von Gründen zum 30.11.2011 gekündigt hatte, vermietete sie eine der Wohnungen am 21.9.2011 an den beklagten Mieter. 2016 kündigte der Zwangsverwalter das Mietverhältnis zwischen der Hauptmieterin und deren Untermieter wegen Zahlungsverzugs fristlos.

Seine Klage ging in der **Vorinstanz verloren**. Amts- und Landgericht in Berlin hatten dazu ausgeführt: Der **Zwangsverwalter** ist **nicht** in das Mietverhältnis zwischen der Hauptmieterin und dem beklagten Untermieter **eingetreten**, denn die Kündigung des Mietvertrags mit der Hauptmieterin war unwirksam. Seine Kündigung hat **keine Gründe** enthalten, die für das **berechtigte Interesse** der Vermieterin sprechen. Schließlich hat sich die ursprüngliche Vermieterin vertraglich der **Geltung** des Wohnraum-Mietrechts **unterworfen** – das stand ja schon in der **Vertragsüberschrift!**

### Aktuell in dieser Ausgabe

- |   |  |
|---|--|
| <p><b>1   Manchmal ganz schön knifflig:</b><br/>Auf das Nutzen kommt es an</p> <p><b>2   Alter schützt vor Kündigung nicht:</b><br/>Das ist nicht immer ein Härtefall</p> <p><b>3   Plötzlich ist er nicht mehr da:</b><br/>So reagieren Sie richtig, wenn Ihr Mieter abtaucht</p> <p><b>5   Immer Ärger mit dem lieben Nachbarn:</b><br/>Rückschnitt ohne Rücksicht?</p> | <p><b>6   11 oder nur 8%? Das ist hier die Frage:</b><br/>Münchener Musterfeststellungsklage scheitert</p> <p><b>7   Garage oder Stellplatz mit zu vermieten:</b><br/>Getrennter Vertrag am besten!</p> <p><b>!   Service &amp; more:</b><br/>Ihr VermieterBrief-Archiv finden Sie hier:<br/><a href="https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv">https://www.haufe.de/vermieterbrief_archiv</a></p> |
|---|--|

## Die Rechnung ohne den BGH gemacht

Anders die Richter in Karlsruhe: Sie hoben die untergerichtliche Entscheidung auf.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 13.1.2021, VIII ZR 66/19

Allein der **Nutzungszweck entscheidet** darüber, ob die Regelungen des Wohn- oder des Gewerberaum-Mietrechts anzuwenden sind! Sollen die Räume durch den Mieter – auch zu Wohnzwecken – **weitervermietet** werden, sind die Vorschriften aus dem Wohnraum-Mietver-

hältnis nicht auf das Hauptmietverhältnis anwendbar.

Hier ist der **Hauptzweck** jedenfalls nicht gewesen, die Wohnräume zu eigenen Wohnzwecken anzumieten.

Schließlich handelt es sich bei der Hauptmieterin um eine **Personenhandels-gesellschaft** (nämlich eine GmbH & Co. KG) und **juristische Personen** können keinen (eigenen) Wohnbedarf haben. Auch dass **8 Wohnungen** gleichzeitig angemietet worden sind, spricht gegen die Nutzung zu eigenen Wohnzwecken.



### Mein Tipp

## Gemischt nutzen, getrennt regeln

Möchten Sie bei einer Immobilie Ihrem Mieter eine „gemischte Nutzung“ ermöglichen, dass er nämlich einen Teil der Räume gewerblich und einen Teil als Wohnraum anmieten kann, dann schließen Sie getrennte Mietverträge mit ihm ab. Damit ist die unterschiedliche Nutzung entsprechend dem richtigen Mietverhältnis zugeordnet.

## Alter schützt vor Kündigung nicht: Das ist nicht immer ein Härtefall

Grundsätzlich ist dazu zu sagen: Wenn Sie Ihrem Mieter wegen Ihrem **eigenen Bedarf** kündigen wollen, kann er sich gegen das Räumen der Wohnung zur Wehr setzen. Er muss nur **nachweisen**, dass der Auszug für ihn eine **besondere Härte** bedeutet (§§ 574, 574a BGB). Ob das nun das **hohe Alter** an sich bereits sein kann oder ob noch **zusätzliche Argumente** notwendig sind, damit eine besondere Härte beim Mieter vorliegt? Das hat der BGH aktuell geprüft.

### 90 Jahre versus Eigenbedarf

Einer inzwischen fast **90 Jahre alten** Mieterin wurde 2015 **nach 18 Jahren** die Mietwohnung in Berlin wegen Eigenbedarfs gekündigt. Im Hinblick auf

- ihr hohes Alter,
  - ihren schlechten Gesundheitszustand,
  - ihre Verwurzelung im Bezirk und
  - ihre beschränkten finanziellen Mittel
- hatte sie der Kündigung **widersprochen** und sich geweigert, aus der Wohnung auszuziehen.

Die Eigentümerin hingegen wollte die Wohnung für ihre **gelegentlichen Auf-**

**enthalte** in Berlin nutzen, anstatt in der Mietwohnung ihres Sohnes unterzukommen.

In den **Vorinstanzen** war die Mieterin zunächst **erfolgreich**: Sowohl das Amtsgericht Berlin-Mitte als auch das Landgericht Berlin wiesen die Herausgabe- und Räumungsklage gegen sie ab. Das Berufungsgericht stützte seine Entscheidung sogar allein auf das hohe Alter der Wohnungsnutzerin.

Die Vermieterin ging nach Karlsruhe an den Bundesgerichtshof – vorerst mit Erfolg!

### Hohes Alter = besondere Härte?

Die Eigenbedarfskündigung war zum 31.7.2016 wirksam, das Mietverhältnis damit beendet (§ 573 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 3 BGB). Der Streitpunkt daran: Konnte die Mieterin verlangen, das **Mietverhältnis fortzusetzen**, weil der Auszug für sie eine **Härte** bedeuten würde, die auch „unter Würdigung der berechtigten Interessen“ der Eigentümerin nicht zu rechtfertigen ist?

### Das allein ist keine Härte!

„Nein“, sagt der BGH und hebt das Urteil des LG Berlin auf, weil das allein auf das **hohe Alter** der Mieterin abgestellt hat, um die Klage abzuweisen. Dabei haben die Berliner Juristen **andere Aspekte** vernachlässigt und entsprechende **Feststellungen** gar nicht erst getroffen. Das sehen die Richter in Karlsruhe als **fehlerhaft** an.



### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 3.2.2021, VIII ZR 68/19

### Was der Gutachter dazu meint

Der BGH verweist den Fall nach Berlin zurück. Das Amtsgericht Berlin-Mitte hatte in der ersten Instanz ein **Sachverständigengutachten** eingeholt. Der Sachverständige hatte geprüft, wie sich ein Umzug konkret auf die Lebensführung der Mieterin bei **Verlust der vertrauten Umgebung** auswirkt. Dieses Gutachten müssen die Richter des LG jetzt ausführlich würdigen. Das hohe Alter allein ist jedenfalls kein entscheidender Härtegrund.

**Mein Tipp****Nicht gleich aufgeben**

Dieser aktuelle BGH-Fall zeigt wieder eindeutig: Sollten Sie im Einzelfall mit

Ihrer Räumungsklage nach einer Eigenbedarfskündigung in einer unteren Instanz unterliegen, lohnt es sich, intensiv die Berufungschancen zu prüfen. Gerade in der 1. Instanz sind die Gerichte oft aufseiten des Mieters.

Gerade auch dann, wenn Sie die Argumentation des Gerichts in den Entscheidungsgründen nicht nachvollziehen können, sollten Sie nicht aufgeben, sondern sich wegen der Erfolgsaussichten umfassend beraten lassen.

## Plötzlich ist er nicht mehr da: So reagieren Sie richtig, wenn Ihr Mieter abtaucht

Es ist der **Albtraum** eines jeden Vermieters: Die Miete steht aus, der Briefkasten quillt über und die Wohnung bleibt dunkel. Das sind meist die unheilvollen **Vorboten** dafür, dass Ihr Mieter verschwunden ist. Dann stellen sich folgende **Fragen**: Wann dürfen Sie kündigen oder sogar die Wohnung räumen und welche Regeln gelten außerdem?

### Die Sache mit der Selbsthilfe

Eine Vermieterin aus Wiesbaden machte kurzen Prozess: Sie warf ihrem verschwundenen Mieter die fristlose Kündigung in den Briefkasten. Als sich der nicht rührte, öffnete sie einen Monat später die Wohnung und entsorgte einen großen Teil seiner Wohnungseinrichtung. Den Rest lagerte sie bei sich ein.

Als der Mieter wieder auftauchte, wollte er von ihr 62.000 EUR **Schadensersatz** plus die **Gutachterkosten** haben, weil sie seine Sachen entfernt, beschädigt oder verschmutzt hatte.

Und das zu Recht. Für die BGH-Richter war der Fall klar: „Das ist **unerlaubte Selbsthilfe!**“ Und das, obwohl die Vermieterin gekündigt hatte und dem Mieter kein Besitzrecht mehr an der Wohnung zustand.

**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 14.7.2010, VIII ZR 45/09

### Das ist immer nötig: Mietvertrag kündigen

Wenn der Mieter **plötzlich verschwunden** ist, denken viele Vermieter häufig, dass sie einem **Mietnomaden** aufgesessen sind. Auch wenn es im Einzelfall anders aussieht, kann es doch sein, dass der Mieter nicht auf Nimmerwiedersehen verschwunden, sondern sich nur längere Zeit **im Ausland aufhält** und wieder auftaucht – so wie in dem Wiesbadener Fall.

Aber der **Mietvertrag besteht fort**, auch wenn es sich tatsächlich um einen Mietnomaden handelt. Es ist also egal, wo sich Ihr Mieter aufhält, ob er nicht ans Telefon geht oder auf Ihre E-Mails reagiert. Selbst wenn er seine Miete nicht zahlt, **endet** der Mietvertrag **nicht automatisch!** Sie müssen als Vermieter den Vertrag **ausdrücklich** kündigen.

### Fristlose Kündigung: Bitte beachten!

Die **Grundregel** lautet: Sobald der Mieter 2 Monate nacheinander mit insgesamt **mehr als 1 Warmmiete** im Rückstand ist, darf der Vermieter fristlos kündigen. Das heißt beispielsweise: Zahlt der Mieter seine 500 EUR Monatsmiete ab März nicht mehr, ist er im März mit genau 1 Monatsmiete und keinem höheren Betrag im Rückstand. Erst im April und mit Ausbleiben der zweiten Miete ist er dann mit mehr als 1 Miete im Rück-

stand, und damit darf der Vermieter fristlos kündigen.

Das gilt auch, wenn der Mieter innerhalb aufeinanderfolgender Monate nur **Teilbeträge** überweist. Zahlt er beispielsweise im März 200 EUR und im April 250 EUR, bleibt er damit insgesamt 550 EUR schuldig und der Vermieter kann noch im April fristlos kündigen. Hätte er dagegen im März und im April jeweils 400 EUR bezahlt, läge der Rückstand erst bei 200 EUR und damit wäre noch keine Kündigung möglich.

Zahlt der Mieter allerdings völlig **unregelmäßig**, also mal einen Teilbetrag, mal die vollständige Miete, mal gar nix, darf der Vermieter fristlos kündigen, sobald sich die Rückstände auf insgesamt **mindestens 2 Warmmieten** aufsummiert haben.

### Schonfrist für die Räumung einräumen

Bei jeder fristlosen Kündigung sollten Sie dem Mieter allerdings etwa **1 bis 2 Wochen** Schonzeit zur Räumung der Wohnung zugestehen.

### Erst Kündigung und Übergabe abwarten

Der Vermieter darf die Wohnung erst betreten, wenn der Vertrag wirksam gekündigt ist und der Mieter ihm die Räume

offiziell wieder übergeben hat. Wer eine zwar bereits gekündigte, aber noch nicht geräumte Mietwohnung einfach selbst aufschließt und leerräumt, begeht möglicherweise **Hausfriedensbruch** und der ist bekanntlich strafbar.

Zum anderen machen Sie sich gegenüber Ihrem Noch-Mieter **schadensersatzpflichtig**, denn Möbel und Hausrat sind ja in dessen Eigentum.

Weil die Wiesbadener Vermieterin das versäumt hat, steckt sie nun in einer misslichen **Beweisnot!** Kann sie nicht beweisen, dass der Schaden tatsächlich geringer ist, als die vom Mieter behaupteten 62.000 EUR, wird das Gericht notfalls eine **Mindestschätzung** durchführen. Das jedenfalls hat der BGH dem Landgericht Wiesbaden in seinem Urteil aufgetragen.

### Mieter spurlos verschwunden – Kündigungsschreiben zugestellt?

Bei der Kündigung steht der Vermieter gleich vor dem nächsten **Problem:** Ist der Mieter nicht auffindbar, kann die Kündigung nicht zugestellt werden – sie wird damit nicht wirksam. Vor allem, wenn Mieter **nicht polizeilich gemeldet** sind, genügt es nicht, das Kündigungsschreiben persönlich in den Briefkasten einzuwerfen oder per Einschreiben zu verschicken.

Die **Lösung** ist eine sog. **öffentliche Zustellung**, die der Vermieter beim örtlichen Amtsgericht beantragt. Erst wenn dieses Verfahren abgeschlossen ist, gilt die Kündigung als zugestellt und damit ist der Mieter rechtlich einwandfrei gekündigt.

### Räumungsklage einreichen

Zieht der Mieter trotzdem nicht aus, was in solchen Fällen erfahrungsgemäß praktisch immer der Fall ist, muss die Räumung der Wohnung rechtlich eingeleitet wer-

den. Die Räumungsklage ist **beim örtlich zuständigen Amtsgericht** einzureichen.

### Nur mit Räumungstitel + Gerichtsvollzieher

Wird der Klage endlich stattgegeben, erhält der Vermieter dann den sog. **Räumungstitel** zur Vollstreckung. Aber Achtung: Auch mit einem Titel darf der Vermieter die Wohnung nicht selbst öffnen, sondern muss dazu einen **Gerichtsvollzieher** einschalten. Gemeinsam mit dem Gerichtsvollzieher wird die Wohnung dann endlich geöffnet.

### Gerichtsvollzieher lagert Möbel ein oder Türschlösser werden ausgetauscht

Nach dem erlaubten Öffnen gibt es für den Vermieter 2 **Möglichkeiten:**

- Der Gerichtsvollzieher sorgt dafür, dass die **Mietwohnung geräumt** wird und **lagert die Möbel** des Mieters vorschriftsmäßig ein. Allerdings muss der Vermieter die **Kosten** dafür **vorstrecken** und die kann er sich erst nachher von dem verschwundenen Mieter erstatten lassen.

- Der Gerichtsvollzieher **tauscht** nur die **Türschlösser aus** und übergibt dem Vermieter die Wohnung offiziell. Anschließend darf der die Wohnung dann selbst leerräumen. In diesem Fall darf das **Mobiliar** und der **Hausrat** aber nicht gleich entsorgt werden, sondern muss für mindestens 1 Monat aufbewahrt werden.

**Beispiel:** Kommt der Gerichtsvollzieher am 5.6., muss der Vermieter das Wohnungsinventar also mindestens bis zum 5.7. einlagern.

**Gut zu wissen:** Sachen, an denen der Mieter offensichtlich kein Interesse mehr hat, dürfen aber schon vorher entsorgt werden. Das wären beispielsweise verdorbene **Lebensmittel** oder völlig vertrocknete **Zimmerpflanzen**. Der **Wert** der Gegenstände spielt dagegen nicht unbedingt eine Rolle, denn auch völlig

wertlose Dinge wie beispielsweise alte **Familienfotos** können für den Mieter „wertvoll“ sein.

### Einen weiteren Monat halten

In der Praxis bedeutet das für den Vermieter, dass er die Wohnung einfach noch einen weiteren Monat so belässt, wie sie ist, und höchstens verdorbene Lebensmittel o. Ä. entsorgt.

Ist diese **Wartezeit** abgelaufen, darf er den Hausrat und die Möbel dennoch nicht einfach auf den Müll werfen. Der Vermieter muss die Mietersachen „**verwerten**“. Auch dabei sind wieder verschiedene komplizierte **Spielregeln** zu beachten.

### Vorsicht nach einer Zwangsversteigerung

Sofern Sie im Wege der Zwangsversteigerung eine Immobilie ersteigern, können Sie ebenfalls beim Betreten der Immobilie Ihr blaues Wunder erleben: Die neu erstandenen Zimmer sind noch mit Einrichtungsgegenständen des Vorbesitzers vollgestellt.

Auch hier ist zu empfehlen: **Dokumentieren** Sie die vorgefundenen Gegenstände **sorgfältig**. Ansonsten laufen Sie als Ersteigerer Gefahr, dass der Ex-Eigentümer mit hohen Schadensersatzforderungen gegen Sie vor Gericht gewinnt.



**Fundstelle:**

BGH, Urteil v. 23.6.2017, V ZR 175/16

### Nicht abwarten und Tee trinken

Bei einem verschwundenen Mieter kann es sich durchaus längere Zeit hinziehen, bis das gesamte Verfahren zur Räumung und kompletten Übergabe der Wohnung tatsächlich abgeschlossen ist. Das kostet jeden Vermieter nicht nur **Zeit und Nerven**, sondern auch viel **Geld**. Selbst wenn Sie sich alle Kosten und Ihre Mietausfälle

theoretisch vom verschwundenen Mieter wieder zurückholen können, ist das in der Praxis meist aussichtslos und Sie bleiben auf Ihrem Schaden sitzen.

Vermieter, die glauben, dass ein säumiger Mieter abgetaucht ist, sollten deshalb nicht allzu lange abwarten, sondern ihm umgehend kündigen, damit sich die Räumung der Wohnung nicht noch länger hinzieht, als es aufgrund der zahlreichen

vorgeschriebenen Fristen sowieso schon unvermeidlich ist.



### Mein Tipp

#### Erst prüfen, dann unterschreiben

Nutzen Sie bereits vor Abschluss des Mietvertrags alle Informationsmög-

lichkeiten, um sich über die Person Ihres Mietbewerbers und seinen finanziellen und familiären Hintergrund gut zu informieren.

Hier helfen Ihnen auch Wirtschaftsauskunftsstellen (wie Creditreform u. a.), damit Sie das Risiko minimieren, ausgerechnet auf einen Mietnomaden zu treffen.

## Immer Ärger mit dem lieben Nachbarn: Rückschnitt ohne Rücksicht?

Ein Berliner Nachbarschaftsstreit um eine übergriffige Kiefer hat es bis vor den BGH geschafft. Im März verhandelten die Richter in Karlsruhe die Frage: Darf ein Nachbar bei **überhängenden Ästen** von einem **Selbsthilferecht** auch dann Gebrauch machen, wenn der Baum dadurch seine **Standfestigkeit** verliert?

### Darum streiten die Hähne

Die Parteien sind Nachbarn. Auf dem Grundstück der Kläger steht seit rund 40 Jahren eine **Schwarzkiefer**, deren Äste seit mindestens 20 Jahren auf das benachbarte, dem Beklagten gehörende Grundstück ragen. Der Baum hat eine **Höhe** von rund **15 Meter**.

Der beklagte Grundstücksnachbar, der sich durch die herabfallenden **Nadeln** und **Zapfen** gestört fühlt, hat die Eigentümer der Kiefer erfolglos aufgefordert, die **überhängenden Äste zurückzuschneiden**. Da das nicht passiert ist, schnitt er selbst Äste ab.

Die Kläger verlangen nun von ihm, es zu unterlassen, von der Kiefer überhängende Zweige oberhalb von 5 Metern abzuschneiden. Sie sagen, dass das Abschneiden der Äste die Standsicherheit des Baums gefährdet.

### Zunächst Glück für den Baumeigentümer

Sowohl das Amtsgericht Pankow/Weißensee als auch das Landgericht Berlin gaben dem Eigentümer der Schwarzkiefer Recht. Die Richter gingen davon aus, dass das **Selbsthilferecht** aus § 910 BGB **nur** greift, wenn es „eine **direkte und unmittelbare Beeinträchtigung** durch überhängende Äste oder Zweige“ gibt. Die Kiefer dagegen ist „im unteren Bereich sehr schlank gewachsen“. Im Fall einer Krefelder **Douglasie** ist das Selbsthilferecht auch bei herabfallenden Nadeln oder Zapfen einschlägig, so der V. Zivilsenat beim BGH. Auch hier gilt also, dass der Nachbar **herüberragende Zweige** „abschneiden und behalten“ kann, wenn sie die Benutzung seines Grundstücks beeinträchtigen.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 14.6.2019, V ZR 102/18

Damit ist der Urteilsspruch des Landgerichts Berlin hinfällig. Es braucht eine neue Lösung.

### Was das Berliner Nachbarrechtsgesetz sagt

Bereits im März verhandelte der BGH zu dem Berliner Kiefern-Fall. **Fakt** ist: Die

Schwarzkiefer steht seit jeher zu **nahe an der Grundstücksgrenze**.

### § 27 Grenzabstände für Bäume und Sträucher

Der Eigentümer und der Nutzungsberechtigte eines Grundstücks haben mit Bäumen und Sträuchern folgende Mindestabstände von den Nachbargrundstücken einzuhalten:

1. mit Bäumen, und zwar
  - a) mit stark wachsenden Bäumen, insbesondere der Rotbuche, der Linde, der Platane, der Rosskastanie, der Stieleiche, der Pappel, der Weißbirke, der Douglasfichte und dem Walnussbaum 3,00 m,
  - b) mit Bäumen, die nicht unter Buchstabe a oder c fallen 1,50 m,
  - c) mit nicht hochstämmigen Obstbäumen 1,00 m,
2. mit Sträuchern 0,50 m.

Einen Anspruch auf Beseitigung des Baums hat es laut Berliner Nachbarrechtsgesetz nur in den ersten 5 Jahren gegeben.

Aber: Äste abzuschneiden ist kein Beseitigen, wie die vorsitzende BGH-Richterin in der mündlichen Verhandlung sagte. Beim **Selbsthilferecht** gibt es danach **keine Verjährung**.

### Wenn der Baum stirbt?

Diese Frage klären die BGH-Richter jetzt. Verhandelt wurde bereits am 19.3., verkündet wird das Urteil am 11.6.2021.

Wir werden Sie darüber informieren.

 **Fundstelle:**  
BGH, Az. V ZR 234/19

## 11 oder nur 8%? Das ist hier die Frage: Münchener Musterfeststellungsklage scheitert

Der Mieterverein München ist mit seiner Musterfeststellungsklage vor dem BGH gescheitert. Der hat Folgendes dazu entschieden: Unter bestimmten Voraussetzungen muss die **Modernisierungsankündigung** nicht mit dem voraussichtlichen **Beginn der Arbeiten** eng zusammenhängen.

 **Fundstelle:**  
BGH, Urteil v. 18.3.2021, VIII ZR 305/19

### Worum es geht

Ende Dezember 2018 kündigte die Musterbeklagte den Mietern ihrer Wohnanlage in Schwabing **Modernisierungsmaßnahmen** an, die **im Zeitraum von Dezember 2019 bis Juni 2023** durchgeführt werden sollten, u. a. das Anbringen einer Wärmedämmung, den Austausch der Fenster, das Anbringen von Rollläden sowie den Anbau von Balkonen.

Der klagende Verband hält die Ankündigung wegen eines fehlenden **engen zeitlichen Zusammenhangs** zur Durchführung der geplanten Maßnahme für unwirksam, zumindest sind die Mieterhöhungen nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen nur nach dem **seit 1.1.2019 geltenden Recht** möglich.

### Altes Recht deutlich günstiger

Hintergrund des Verfahrens sind die geänderten gesetzlichen Vorschriften über die Mieterhöhung nach einer Moderni-

sierung. Während die **bis zum 31.12.2018** geltende gesetzliche Regelung die Erhöhung der jährlichen Miete um **11 %** der für die Modernisierung aufgewendeten Kosten zuließ, darf nach neuem Recht **seit 1.1.2019** nur noch ein geringerer Teil der Modernisierungskosten auf Mieter umgelegt werden – die **Quote** ist auf höchstens **8 %** jährlich gekürzt und es gilt zudem eine **Kapazitätsgrenze**.

### OLG München meint: Zu früh angekündigt

Das im Musterfeststellungsverfahren in der ersten Instanz zur Entscheidung zuständige OLG München hat festgestellt, dass die den Mietern Ende 2018 angekündigte Mieterhöhung nicht nach dem bis zum 31.12.2018 geltenden Recht erfolgen kann.

Die **Modernisierungsankündigung** genügt zwar grundsätzlich den gesetzlichen Erfordernissen (§ 555c Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 - 3 BGB). Die Musterbeklagte hat auch die von ihr angekündigten **Modernisierungsmaßnahmen** tatsächlich **geplant** und mittlerweile mit dem Umsetzen **begonnen**.

Die Ankündigung etwa 1 Jahr vor Baubeginn führt allerdings dazu, dass das neue Recht anzuwenden ist. Denn es fehlt an dem erforderlichen **engen zeitlichen Zusammenhang** zwischen der Modernisierungsankündigung und den geplanten Umbauarbeiten.

### BGH meint: Keine Höchstfrist

Der BGH hat das Urteil des OLG München aufgehoben und die Klage abgewiesen! Eine **Modernisierungsankündigung** ist in zeitlicher Hinsicht dann zulässig, wenn die **Planungen** soweit **fortgeschritten** sind, dass die inhaltlichen Anforderungen des § 555 c Abs. 1 Satz 2 BGB eingehalten werden können. Das heißt: Die Modernisierungsankündigung und der voraussichtliche Beginn der Modernisierungsarbeiten müssen nicht zeitlich im Sinne einer **Höchstfrist** oder eines fortgeschrittenen **Planungsstands** zusammenhängen.

Selbst wenn die Immobilienfirma die Modernisierungsankündigung gezielt noch kurz vor Jahresende 2018 an die Mieter verschickt haben sollte, um von der bis 31.12.2018 höheren 11 %-Quote zu profitieren und damit in den „Genuss“ der höheren Mieterhöhung zu kommen, liegt aus Sicht des BGH **kein rechtsmissbräuchliches Verhalten** vor.

### **Mein Tipp**

#### **Es bleibt dabei**

Nachdem das neue Recht für Modernisierung und Mieterhöhung seit dem 1.1.2019 gilt, haben Sie für aktuelle Modernisierungsmaßnahmen keine Möglichkeiten, vom alten Recht zu profitieren. Es bleibt hier bei der reduzierten 8%-Umlage und der Kapazitätsgrenze.

## Garage oder Stellplatz mit zu vermieten: Getrennter Vertrag am besten!

Wer einen Stellplatz oder eine Garage für Fahrzeuge der Mieter vermietet, sollte beim Abschluss auf die genaue Vertragsgestaltung achten. Denn: Wird ein **separater Garagenmietvertrag** abgeschlossen, hat der Mieter i.d.R. weniger Rechte, als würde der Stellplatz gemeinsam mit der Wohnung in einem Vertragsdokument gemietet werden.

### Achtung: Mündlich abgeschlossener Garagenmietvertrag

Gibt es keinen **schriftlichen** Garagenmietvertrag, sondern nur eine **mündliche** Vereinbarung, so gelten, wenn nichts Abweichendes besprochen wird, die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB). Das kann für den Mieter **Vorteile** haben: So etwa, wenn der Vermieter z.B. keine Nebenkosten für die Garage abrechnen kann. Problematisch an mündlich geschlossenen Verträgen sind spätere **Beweisfragen**, ob und welche Regelungen, die vom Gesetz abweichen, vereinbart wurden.

### Nur 1 Vertrag für Wohnung und Garage: die Vor- und Nachteile

Gibt es für die Wohnräume, den Stellplatz oder die Garage einen **einheitlichen Vertrag**, ist die Parkfläche nicht unabhängig von der Wohnung zu kündigen. Eine solche **Teilkündigung** ist – sofern hierzu nichts ausdrücklich im Vertrag vereinbart ist – im Regelfall nicht möglich. **Ausgenommen:** Der Vermieter will die Garage abreißen, um dort neuen Wohnraum zu schaffen.

Bei einem einheitlichen Vertrag ist es i.d.R. auch nicht möglich, die **Miete** für die Garage unabhängig von der für die Wohnung zu **erhöhen**.

Weil eine Teilkündigung nicht möglich ist, gilt zudem derselbe **Kündigungs-**

**schutz** wie für Wohnraum: Bei Wohnraumverträgen braucht der Vermieter einen gesetzlichen **Kündigungsgrund** wie etwa Eigenbedarf – bei einem separaten Garagenmietvertrag gilt das nicht.

Bei einem einheitlichen Vertrag gelten somit auch die **Kündigungsfristen** für Wohnraummietverträge: Je länger der Mieter die Wohnung bewohnt, desto länger ist auch die Kündigungsfrist.

### Garagen-Untervermietung: Darauf ist zu achten!

In manchen Fällen vermietet der Vermieter Wohnung und Garage nur gemeinsam, aber der Mieter besitzt gar kein Auto und benötigt keinen Stellplatz. Dann ist unter Umständen eine **Untervermietung** möglich – allerdings nur **mit Erlaubnis** des Vermieters (§ 540 BGB).

In dieser Konstellation sind Hauptmieter/Untermieter die **Vertragspartner**. Stimmt der Vermieter der Untervermietung zu, kann sein Mieter die **Miethöhe für die Garage** bestimmen, die er vom Untermieter bekommen möchte.

Sind Wohnung und Garage mit einem gemeinsamen, sprich einheitlichen Vertrag vermietet, kann der Mieter allerdings nicht von einem **Sonderkündigungsrecht** Gebrauch machen, wenn der Vermieter der Untervermietung der Garage widerspricht.

**Wichtig zu wissen:** Endet das Hauptmietverhältnis, läuft der Untermietvertrag hypothetisch weiter. Der Vermieter als Eigentümer hat nach Ende des Hauptmietverhältnisses allerdings einen **Räumungsanspruch**. Wenn sein (Haupt-)Mieter der Wohnung mit Garage somit den Hauptmietvertrag kündigt, sollte der auch rechtzeitig dem Untermieter der Garage kündigen. Sofern das nicht ge-

schieht, kann der Vermieter als Garagen-Eigentümer den Untervermieter auf Räumung verklagen, wenn der Untermieter die Garage weiter nutzt.

### Eigener Mietvertrag für Garage/Stellplatz: die Vor- und Nachteile

Gibt es für Wohnung und Auto-Abstellplatz **separate Verträge**, können Garage und Stellplatz i.d.R. unabhängig von der Wohnung gekündigt werden. Denn normalerweise ist bei separat geschlossenen Verträgen davon auszugehen, dass rechtlich **selbstständige Verträge** geschlossen wurden.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 12.10.2011, VIII ZR 151/10

Ein paar **Beispiele** dazu: Für eine solche rechtliche Einheit spricht, wenn sich Garage und Wohnung **auf demselben Grundstück** befinden und **gleich lange Kündigungsfristen** vereinbart werden. Dagegen spricht, wenn unterschiedliche Kündigungsfristen gelten oder wenn sich der Stellplatz auf einem anderen Grundstück befindet als die Wohnung.



#### Fundstelle:

BGH, Urteil v. 4.6.2013, VIII ZR 422/12

### Isoliertes Kündigen auch in Berlin

Das Landgericht Berlin folgt dem BGH in einem aktuellen Fall: Der Pkw-Stellplatz war mit separatem Vertrag an den Mieter vermietet worden, auf den Wohnraummietvertrag wurde nicht Bezug genommen. Die Kündigung des separaten Stellplatz-Mietvertrags war wirksam. Besondere Umstände konnten die Richter nicht erkennen, aus denen „eine notwendige Verbundenheit der beiden Mietverträge“ folgt.

**Fundstelle:**

LG Berlin, Urteil v. 27.2.2020, 67 S 192/19

**Das gilt für Instandhaltungen und Schönheitsreparaturen**

Sind Wohnungen und Garagen oder Stellplätze mit einem **einheitlichen** Vertrag vermietet worden, so sind Instandhaltungsarbeiten grundsätzlich **Sache des Vermieters**. Ob Schönheitsreparaturen in der Garage – also z.B. das Streichen der Garagenwände – bei einem solchen verbundenen Vertrag per Vertragsklausel **auf den Mieter übertragen** werden können, ist höchstrichterlich noch nicht konkret entschieden worden.

Wurde ein **separater** Garagenmietvertrag dagegen abgeschlossen, sind nicht die gesetzlichen Regelungen des Wohnraummietrechts, sondern die des allgemeinen Mietrechts anzuwenden, das z.B. auch für Gewerbemietverträge gilt und eine **freiere Vertragsgestaltung** erlaubt.

Grundsätzlich lautet aber auch hier die gesetzliche Regelung, dass der **Vermieter für alle Instandsetzungsarbeiten/Schönheitsreparaturen zuständig** ist. Über eine Mietvertragsklausel können bestimmte Schönheitsreparaturen allerdings doch auf den Mieter übertragen werden.

Zwar gibt es auch hier noch keine konkrete Rechtsprechung, die sich auf Schönheitsreparaturen in der Garage be-

zieht. Doch grundsätzlich hat der BGH entschieden, dass Formulklauseln zu **Schönheitsreparaturen** auch in nicht Wohnraummietverträgen innerhalb enger Grenzen **zulässig** sind. Für **individuell ausgehandelte** Vertragsklauseln gilt aber in aller Regel: Vertrag ist Vertrag!

**Die Sache mit den Garagen-Betriebskosten**

Da die Betriebskosten für eine Garage, wenn überhaupt, sehr gering sind – keine Heizkosten, keine Wasserkosten – ist in den meisten Verträgen vereinbart, dass sie schon **pauschal** mit der Miete **abgegolten** sind.

Es ist aber auch denkbar und möglich, im Mietvertrag zu regeln, dass sie **gesondert** berechnet werden – in diesem Fall sind nur **umlagefähige** Betriebskosten abzurechnen.

**Ein Wort noch zur Nutzung**

Eine Garage oder ein Stellplatz darf nur **zweckbestimmt** genutzt werden, also zum Abstellen des Fahrzeugs, von Fahrrädern oder anderen Verkehrsmitteln sowie sachlich dazugehörigen Gegenständen wie etwa Reifen. In den meisten Verträgen wird das ausdrücklich auch so festgelegt.

Ausgeschlossen ist also das Nutzen als **Werkstatt** oder gar **Abstell-/Rumpelkammer**. Wenn der Mieter dagegen ver-

stößt, muss er mit Ihrer Abmahnung, schlimmstenfalls sogar der Kündigung rechnen.

**Wer für Schäden in der Garage haftet**

Für Schäden, die er **selbst verursacht** hat, haftet der Mieter und sollte sie auch beseitigen. Hat beispielsweise ein **Ölfleck** wegen eines Marderbisses den Garagenboden verunreinigt, muss er auch ohne sein persönliches Verschulden dafür geradestehen.

Allerdings für Verschlechterungen, die im **Zeitverlauf** durch vertragsgemäßen **Gebrauch** der Garage entstehen, entfällt eine Haftung. **Verschleiß** ist dann Sache des Vermieters.

**Mein Tipp****Wenn möglich, getrennt regeln**

Eine Gegenüberstellung der Vor- und Nachteile zeigt, dass das Vermieten eines Stellplatzes oder einer Garage am besten in einem separaten Vertrag vereinbart wird. Die Verbindung der Wohnung mit der Garage in einem einheitlichen Vertragsgebilde führt dazu, dass eine separate Handhabung des Garagenmietverhältnisses in den meisten Fällen nicht möglich ist.

**IMPRESSUM****Der VermieterBrief**

Copyright © 2021

Haufe-Lexware GmbH &amp; Co. KG

Autor: Markus Arendt, Rechtsanwalt,  
Kanzlei Morstadt/Arendt, Offenburg  
Redaktion: Rechtsassessorin  
Andrea Hirt (V.i.S.d.P.)  
Petra Krauß (Assistenz)

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Ein Unternehmen der Haufe Group SE  
Munzinger Str. 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

E-Mail:  
info@haufe-lexware.com

Internet:  
www.haufe.de/immobilien

Geschäftsführung:  
Isabel Blank, Iris Bode, Jörg Frey,  
Birte Hackenjos, Joachim Rotzinger,  
Christian Steiger, Dr. Carsten Thies,  
Björn Waide

Beiratsvorsitzende:  
Andrea Haufe

USt-IdNr. DE 812398835

Anschrift der Redaktion:  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Telefon: 0761 / 8 98-0

Satz:  
Fronz Daten Service, 47608 Geldern

Druck:  
rewi druckhaus, 57537 Wissen

