

OnlineSeminareLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV immobilien vermieten & verwalten



Referentin:
Monika Wacker
Fachanwältin für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien vermieten & verwalten

06.03.2024

Update Mietrecht:

**Aktuelle Urteile verständlich
erklärt – für jeden Verwalter ein
Muss**

**IVV immobilien
vermieten & verwalten**

HUSS-MEDIEN GmbH
Am Friedrichshain 22
10407 Berlin



hussmedien

1. Untervermietung

2. Kündigung

3. Betriebskosten/Rauchwarnmelder



Referentin:
Monika Wacker
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Untervermietung

§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte

- (1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
- (2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§ 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

- (1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.
- (2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.



Referentin:
Monika Wacker
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Untervermietung

Anspruch auf Genehmigung

Einzimmerwohnung



Mehrzimmerwohnung



WG-Wohnung

Kündigung

wegen
ungenehmigter
Untervermietung



wegen
unberechtigter
Untervermietung



Abmahnung unter
Fristsetzung zur
Beendigung/ Benennung
berechtigtes Interesse und
Übersendung Kopie
Ausweisdokument

Räumungsanspruch
gegen Mieter

Räumungsklage



Einstweilige Verfügung

Gewerbliche
Weitervermietung

Mietpreisbremse im
Verhältnis zum Hauptmieter



Bestand des
Untermietverhältnisses
nach Kündigung
Hauptmietverhältnis?



Referentin:
Monika Wacker
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Anspruch auf Genehmigung

Grundsatz: BGH VIII ZR 349/13 vom 11.06.2014: Es genügt, wenn der Mieter jedenfalls Mitgewahrsam an einem Teil der Wohnung behält. Eine Untermieterlaubnis scheidet nur dann aus, wenn der Mieter die Sachherrschaft endgültig und vollständig aufgegeben hat

Einzimmerwohnung

BGH VIII ZR 109/22, Urteil vom 13.09.2023:
Die Untervermietung einer Einzimmerwohnung kommt in Betracht, wenn der Mieter persönliche Sachen in der Wohnung belässt und im Besitz der Schlüssel bleibt.

LG Berlin, Beschluss v. 15.07.2021 67 S 87/21
Die Überlassung der gesamten Wohnung ist im Rahmen des § 553 jedenfalls vorübergehend für kürzere, absehbare Zeit zulässig, da dann berechtigtes Interesse des Mieters vorliegt

Mehrzimmerwohnung

BGH, VIII ZR 88/22, Urteil vom 27.09.2023
Auch eine dauerhafte Untervermietung zum Erhalt einer beruflich genutzten Nebenwohnung kann ein berechtigtes Interesse des Mieters gemäß § 553 Abs. 1 S. 1 BGB darstellen. Hierbei ist eine Gesamtwürdigung sämtlicher Umstände des Einzelfalls erforderlich.

Wohngemeinschaft

Untervermietung: berechtigtes Interesse unschwer darzulegen. Anspruch auf Genehmigung, wenn keine Gründe in der Person des Untermieters entgegenstehen

BGH, Urteil v. 27.04.2022, VIII ZR 304/21:
Anspruch auf Austausch Mieter im Mietvertrag?
Dies gilt, wenn bereits bei Vertragsabschluss bekannt war, dass eine Wohngemeinschaft begründet werde und die Mieter in Zukunft ein Interesse daran haben würden, bei Auszug aus dem Mietverhältnis entlassen zu werden und dass "Nachrücker" Mietvertragsparteien werden. Erfordert konkrete Anhaltspunkte, wie im Fall von Studenten, welche die Bleibe häufig wechselten, weil sie bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum dort leben werden und sich vertraglich darüber hinaus nicht binden wollen



Referentin:
Monika Wacker
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Kündigung wegen Vertragsverstoßes

§ 543

Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

- (1) 1Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. 2Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
- (2) 1Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn(...)
- (3) 1Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. 2Dies gilt nicht, wenn
- (4) 1Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ [536b](#) und [536d](#) entsprechend anzuwenden. 2Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.



Referentin:
Monika Wacker
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

§ 573

Ordentliche Kündigung des Vermieters

- (1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.
- (2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn
1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
 2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder
 3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.
- (3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.



Kündigung wegen Vertragsverstoß

Abmahnungserfordernis

LG Berlin, Urteil v. 21.04.2023, AZ 63 S 227/22

Die fristlose Kündigung unwirksam sei, weil ihr keine erfolglose Frist zur Abhilfe gemäß **§ 543 Abs. 3 Satz 1 BGB** (Beendigung der Untervermietung) vorausgegangen war. Die Entbehrlichkeit einer solchen vorherigen Abmahnung liege nämlich nur vor, wenn eine Änderung des vertragswidrigen Zustands nach einer Abmahnung nicht zu erwarten sei.

Zwar sei für eine solche Kündigung nach **§ 573 BGB** grundsätzlich keine Abmahnung erforderlich. Es könne jedoch im Einzelfall erst eine Abmahnung dazu führen, dass einer fortdauernden Zuwiderhandlung das erforderliche Gewicht für eine ordentliche Kündigung zukomme.

wegen ungenehmigter Untervermietung

BGH Urteil vom 02.02.2011 - VIII ZR 74/10

Nimmt der Mieter eine Untervermietung vor, ohne die erforderliche Erlaubnis seines Vermieters einzuholen, verletzt er seine vertraglichen Pflichten auch dann, wenn er einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat.

Ob ein derartiger Vertragsverstoß des Mieters ein die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigendes Gewicht hat, ist unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen.

Hat der Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung vom Vermieter rechtzeitig erbeten, so ist eine auf die fehlende Erlaubnis gestützte Kündigung rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter seinerseits zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war und ihm somit selbst eine Vertragsverletzung zur Last fällt.

Wegen Untervermietung ohne berechtigtes Interesse

Kündigung nach Abmahnung durch Vermieter



Referentin:
Monika Wacker
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Referentin:
Monika Wacker
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht



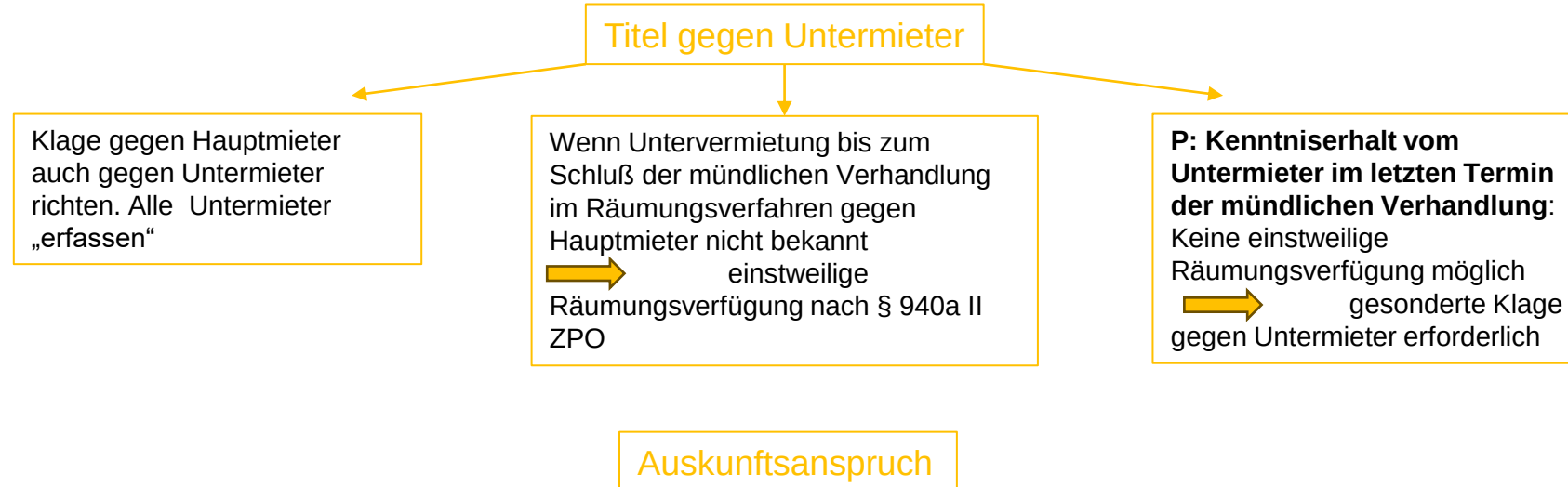
Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Räumungsanspruch gegen Untermieter

Grundsatz: Der Räumungsanspruch besteht, sofern die Kündigung aufgrund unberechtigter Untervermietung gegen Hauptmieter berechtigt ist. Der Vermieter muss sich keinen Mieter „aufdrücken“ lassen

Problem: BGH, Urt.v. 21.04.2010, VIII ZR 6/09: Die Rechtskraft des Urteils gegen den Hauptmieter gilt nicht zu Lasten des Untermieters



Referentin:
Monika Wacker
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Bei Einwohnermeldeamt

Der Eigentümer einer Wohnung (bzw. der Wohnungsgeber/Vermieter) hat nach § 50 Abs. 4 Bundesmeldegesetz das Recht, bei Glaubhaftmachung eines rechtlichen Interesses, unentgeltlich Auskunft über Vor- und Familiennamen sowie Doktorgrad der in seiner Wohnung gemeldeten Personen zu bekommen.

Gegenüber Mieter

LG Kiel, Urt. V. 08.03.2010, 18 O 233/09

Der Vermieter kann von seinem Hauptmieter Auskunft darüber verlangen, welchen 3. er die Mietsache überlassen hat, wobei dies aus einer Nebenpflicht aus dem Mietvertrag folgt. Den Auskunftsanspruch kann der Vermieter auch im Wege der einstweiligen Verfügung geltend machen.

Gewerbliche Zwischenmietverhältnisse

§ 565 Gewerbliche Weitervermietung

- (1) Soll der Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken weitervermieten, so tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Schließt der Vermieter erneut einen Mietvertrag zur gewerblichen Weitervermietung ab, so tritt der Mieter anstelle der bisherigen Vertragspartei in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit dem Dritten ein.
- (2) Die §§ 566a bis 566e gelten entsprechend.
- (3) Eine zum Nachteil des Dritten abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Grundsätzlich: Eine Zwischenvermietung liegt vor, wenn der Eigentümer von Wohn- oder Gewerberäumen selbige nicht unmittelbar an den Endmieter, sondern an einen Dritten, den Zwischenmieter vermietet. § 565 BGB setzt voraus, dass die Zwischenvermietung mit Absicht der Gewinnerzielung erfolgt

Vorteile gewerbliches Hauptmietverhältnis: Keine Anwendung Wohnraummietrecht für Eigentümer (aber §565 BGB)

- ➡ keine Mietpreisbremse
- ➡ Umlagefähigkeit weiterer Kosten

BGH, Urt. v. 17.01.2028, VIII ZR 241/16 zur Weitervermietung von Wohnungen an Mitarbeiter: auch dann eine gewerbliche Zwischenvermietung gegeben ist, wenn der Hauptmieter mit der Weitervermietung keinen Gewinn erzielt. Es reicht aus, wenn er durch die Vermietung an seinen Arbeitnehmer eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt. Diese sind in dem Bestreben zu sehen, für das Unternehmen Arbeitnehmer an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine entsprechenden Werkwohnungen anbieten können.



Referentin:
Monika Wacker
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Rechtsprechung zur Kündigung bei Wohnraum

Kündigung bei Zahlungsverzug mit Nebenkosten

Strafanzeige gegen den Vermieter als Kündigungsgrund?

Lüge des Mieters im Prozess als Kündigungsgrund?

Härtefallsozialklausel bei Eigenbedarfskündigung

Fortsetzungsanspruch nach Sozialklausel gem. § 574 BGB bei fehlendem Ersatzwohnraum bei Eigenbedarfskündigung?

Mietdifferenz als Schaden unbegrenzt bei vorgetäuschem Eigenbedarf?



Referentin:
Monika Wacker
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Kündigung bei Zahlungsverzug mit Nebenkosten

Verzug mit laufenden Nebenkosten/Vorauszahlungen

BGH Urt. V. 18.07.2012 – VIII ZR 1/11

Vermieter kann die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen, wenn der Mieter eine erhöhte Betriebskostenvorauszahlung nicht leistet und sich die Rückstände in ihrer Summe auf ein bis zwei Monatsmieten summiert.
Vorauszahlungen sind Bestandteil der Laufenden Mietzahlung

Verzug mit Nachzahlungsbetrag aus Nebenkostenabrechnung

P: Bestandteil der Miete?

LG Berlin, Urt v. 20.02.2015, 63 S 202/14:
Nebenkostennachzahlung als Teil der Miete anzusehen. Übersteigt der Nachzahlungsbetrag 2 Monatsmieten, kann eine fristlose Kündigung gerechtfertigt sein

LG Frankfurt/Main, Urt. V. 09.06.2023, 2-11 S 13/23:
Eine ordentliche Kündigung ist auch unterhalb der in § 543 Abs. 3 Nr. 2 BGB festgelegten Grenzen im Rahmen einer ordentlichen Kündigung wirksam. Nicht gezahlte Betriebskosten Nachzahlungen können jedoch nicht Grundlage einer fristlosen Kündigung sein.

Beachte: In der Praxis sollte eine Kündigung nur auf unstrittige Nachzahlungen gestützt werden



Referentin:
Monika Wacker
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Strafanzeige gegen Vermieter als Kündigungsgrund

BGH, Beschluss v. 08.08.23, VIII ZR 234/22:

Strafanzeige des Mieters gegen den Vermieter kann als schwerwiegende Pflichtverletzung ein Grund für eine fristlose Kündigung sein. Einen nachvollziehbaren Verdacht darf der Mieter aber ohne Konsequenzen für das Mietverhältnis äußern.

Lüge des Mieters im Prozess als Kündigungsgrund?

BGH, Ur. V. 25.10.2023, VIII ZR 147/22:

Bewusst **falsche Angaben** des Mieters in einem Prozess mit dem Vermieter Stelle nicht automatisch einen Kündigungsgrund dar. Vielmehr ist hier der Gesamtkontext zu sehen. Es ist eine umfassende Würdigung aller Umstände des Einzelfalles vorzunehmen.

Jedoch kann eine Lüge im Prozess eine Kündigung rechtfertigen.

Mietdifferenz als Schaden unbegrenzt bei vorgetäuschem Eigenbedarf?

LG Berlin, Beschluss vom 9.11. 2023, 66 S 38/23:

Ein Berliner Vermieter kündigte die Wohnung für seinen Sohn, der allerdings nie einzog. Vielmehr vermietete der Vermieter die Wohnung später an Dritte. Der ausgezogene Mieter sah sich getäuscht und verlangte Schadensersatz.

Der Vermieter erklärte hierzu, dass der Sohn aus verschiedenen Gründen doch nicht mehr habe einziehen wollen. Das Gericht wertete dies als Pflichtverletzung, der ihn zum Schadensersatz gegenüber seinem Mieter verpflichtete. Denn der Vermieter habe den Nutzungswunsch seines Sohnes nicht ernsthaft ermittelt. Zum Schadensersatz gehört auch die Mietdifferenz zur neuen Wohnung – im konkreten Fall knapp 750 € pro Monat.

Das Gericht hat den Vermieter zur zeitlich unbegrenzten Zahlung der Mietdifferenz verurteilt!

Beachte: Es gibt bisher keine BGH Rechtsprechung zur Zeitdauer der Mietdifferenz!

Härtefallwiderspruch gem. §574 BGB

BGH Ur. V. 28.04.2021 – AZ VIII ZR 6/19

Auch wenn ein Mieter seine Behauptung, ihm sei ein Umzug wegen einer bestehenden Erkrankung nicht zuzumuten, unter Vorlage bestätigender ärztlicher Atteste geltend macht, ist im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich (...).

Fortsetzungsanspruch nach Sozialklausel gem. § 574 BGB bei fehlendem Ersatzwohnraum?

LG Berlin, Ur. V. 29.01.2024, 67 S 264/22:

Im verhandelten Fall beriefen sich die Mieter erfolgreich auf die Sozialklausel des § 574 Abs. 2 BGB, wonach eine sogenannte Härte vorliegen kann, wenn keine Ersatzwohnung zu zumutbaren Bedingungen zu finden ist.

Das Landgericht Berlin hat die Fortsetzung des Mietverhältnisses über weitere 2 Jahre angeordnet. In der Entscheidung wurde auch berücksichtigt, dass der von der Vermieterin geltend gemachte Eigenbedarf nicht besonders dringlich ist. Zusätzlich hat das Gericht die von den Mietern bisher geschuldete Nettokaltmiete auf ein marktübliches Niveau angehoben.

OnlineSeminareLive

Wissen online erweitern!



Referentin:
Monika Wacker
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten



Umlagefähigkeit Kosten Rauchwarnmelder

Miete

BGH, Urt. V. 11.05.2022, VIII ZR 379/20:

Die Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern sind nicht als sonstige Betriebskosten umlagefähig, auch nicht, wenn mietvertraglich vom Gesetzgeber neu eingeführte Betriebskosten umlagefähig sind.

Anmietung tritt an Stelle der nicht umlagefähigen Anschaffung.

Anschaffungskosten

Unproblematisch:

Erstanschaffung ist Modernisierung.

Aber Austausch:

BGH Urt. V. 24.05.2023, VIII ZR 213/21

Keine für die Modernisierung erforderliche Erhöhung des Gebrauchswertes oder Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse. Auch dann nicht, wenn Erstausrüstung nicht als Modernisierung umgelegt wurde.

Erst dann, wenn Gerätewechsel technische Verbesserung darstellen würde

Wartung

BGH, Urt. V. 05.10.2022, VIII ZR 117/21:

Wartungskosten sind regelmäßig anfallende Kosten für die Überprüfung und Betriebssicherheit und daher Betriebskosten.

Aber: müssen als „sonstige Betriebskosten“ in Mietvertrag ausgenommen sein.

Beachte: wie stets sind Instandhaltungskosten in Abzug zu bringen



Referentin:
Monika Wacker
Fachanwältin für
Miet- und WEG-
Recht



Moderator:
Thomas Engelbrecht
Chefredakteur
IVV Immobilien
vermieten & verwalten

Herzlichen Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Bitte beantworten Sie im Anschluss noch ein paar Fragen!
Ihr Feedback hilft uns, unser Angebot für Sie und alle
anderen Interessenten zu verbessern.

Vielen Dank!

Weitere Online-Seminare unter:
www.ivv-magazin.de/online-seminare

**IVV immobilien
vermieten & verwalten**

Das Magazin für
die Wohnungswirtschaft

Redaktion
Am Friedrichshain 22

10407 Berlin
Tel. 030 42151-336

ivv-magazin.redaktion@hussmedien.de

OnlineSeminareLive

Praxisnahe Weiterbildung mit der Fachzeitschrift
IVV immobilien vermieten & verwalten

Testen Sie zwei Ausgaben IVV und 60 Tage digitaler Zugang



Jetzt anfordern:

www.ivv-magazin.de/magazin/abonnement

IVV Immobilien Vermieten & Verwalten ist das praxisorientierte Magazin für die Wohnungswirtschaft

Themen:

Immobilien-Management, Modernisierung, Sanierung, Instandhaltung/Neubau, Gebäude- und Heiztechnik

Aktuelle Trends, Produkte und Branchenentwicklungen

Sonderteil

Rechtsprechung KOMPAKT in jeder Ausgabe, Alle rechtlichen Aspekte und aktuellen Urteile