

Gewerbemiete Und Teileigentum

4-5/13
6-7/13

13. Jahrgang
Beilage 69a zu Heft 69
Juni/Juli 2013
Erscheinungsort Bonn



GuT-W

Gewerbemiete und Teileigentum – Wohnraum professionell

Beilage zu Gewerbemiete und Teileigentum (GuT)

Heft 3 · Juli 2013
GuT-W 2013, S. 37–86

Prewest

Inhalt

Beiträge

Dr. Angela Merkel,
Jahresempfang des SOS-Kinderdorfs e. V. in Grimmen
– Rede am 31. Mai 2013 – 39

Ulrich von Schoenebeck,
Zurück in die Zukunft?
Zum rechten Verständnis für das Urteil
des Bundesgerichtshofs vom 14. November 2012
– VIII ZR 41/12 – GuF-W 2012, 17 41

Mietrecht

Wohnraummiete; ausländischer Mieter; Heimatbegriff;
Informationsfreiheit; Anbringung einer Parabolantenne am
Wohnhaus zum Empfang von Rundfunkprogrammen aus der
Heimat; Abwägung mit den Interessen des Vermieters (BVerfG) 49

Parabolantenne auf dem Balkon der Wohnung des polnischen
Mieters (BGH) 52

Wohnraummiete; Begriff „Wohnen“; Gestattung geschäftlicher
Aktivitäten des Mieters; Musikunterricht; Gitarre; Kündigung
aus wichtigem Grund in der Person des in den Vertrag
Eingetretenen (BGH) 53

Wohnraummiete; Formularmietvertrag; Mieterpflicht,
„keine Hunde und Katzen zu halten“; Wohnungsbau-
genossenschaft (BGH) 54

Wohnraummiete; salvatorische Klausel im Formularmietvertrag;
Übertragung der Pflicht zur Parkettversiegelung;
Individualvereinbarung; Aushandeln; Richter als Mieter (BGH) 56

Wohnraummiete; Schönheitsreparaturen; Kostenquotenklausel;
Quotenabgeltungsklausel; Kostenvoranschlag eines vom
Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts; Änderung
der Senatsrechtsprechung (BGH) 59

Fristlose Kündigung wegen Mängeln der Mietwohnung;
Kündigungsfolgeschaden (BGH) 62

Wohnraummiete neben Garagenmiete oder Stellplatzmiete;
Kündigung der Garagenmiete (BGH) 63

Wohnraummiete; Mietkaution; Höhe der zulässigen
Sicherheitsleistung; zusätzliche Bürgschaft eines Dritten zur
Abwendung einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs (BGH) 63

Betriebskostenabrechnung; vermietete Eigentumswohnung;
Grundsteuer (BGH) 65

Wohnraummiete; Schätzung des Heizwärmeverbrauchs;
Geräteausfall; fehlerhafte Erfassung (BGH) 65

Wohnraummiete; Unpfändbarkeit des Guthabens aus der
Betriebskostenabrechnung des fortlaufend ALG II beziehenden
Mieters (BGH) 66

Wohnraummiete; Eigenbedarfskündigung kurze Zeit nach
Vertragsabschluss (BGH) 67

Wohnraummiete mit dem Zwangsverwalter der Wohnung;
Räumungs- und Herausgabeanspruch des späteren
Wohnungserbbauberechtigten (BGH) 68

Verfahren

Beschwerdewert; Anspruch des Mieters auf
Besitz(wieder)einräumung gegen den Vermieter; Gartenfläche
des genossenschaftlichen Wohnungsnutzers (BGH) 69

Bedingte Berufung mit Prozesskostenhilfe-Antrag PKH;
Mietsache (BGH) 70

Anforderungen an die Berufungsbegründungsschrift;
Wohnraummiete (BGH) 71

Kurzfassungen / Leitsätze Wohnraummiete etc. 72

Weitere Rechtsprechung

Durchsuchung der Wohnung beim strafverdächtigen Mieter;
Substanzschäden und Beschädigungen im Vollzug; Anspruch
des Vermieters aus enteignendem Eingriff bei
Umstände-bedingtem Sonderopfer; Tatort Mietwohnung (BGH) 75

Konflikt im Wohnhaus; tödliche Schussverletzung im Hausflur;
Strafsache (BGH) 77

Magazin

Fokussierungen auf das Wohnungsgeschäft; sozialer
Wohnungsbau; Mitarbeiter-Weiterbildung;
Dienstleister-Angebote; Digitalisierung in der
Wohnungswirtschaft; Europa: Girokonto für alle;
Preis „Soziale Stadt“; Armutsmigration in die Kommunen;
UN-Habitat: Wirtschaftswachstum in Städten;
Novelle des Baurechts 78

Impressum 86

Verordnung über die Umstellung auf gewerbliche Wärmelieferung für Mietwohnraum (Wärmelieferverordnung – WärmeLV)

Auf Grund des mit dem Mietrechtsänderungsgesetz neu
in das Bürgerliche Gesetzbuch eingefügten § 556c Abs. 3
BGB (Art. 1 des Gesetzes vom 11. März 2013, BGBl. I
S. 434) hat die Bundesregierung die Wärmelieferverordnung
vom 7. Juni 2013 erlassen (BGBl. I S. 1509-1511). Die Ver-
ordnung ist am 1. Juli 2013 in Kraft getreten.

Mietrechtsreform 2013

Das Mietrechtsänderungsgesetz

Vergleichende Gegenüberstellung – Synopse
Gesetzesbegründung zum neuen Mietrecht. 128 Seiten,
Großformat, 19,95 EUR. ISBN 978-3-8029-7363-5. Der Er-
werb des Buches umfasst den kostenlosen Download des
E-Books. WALHALLA Fachverlag, Regensburg 2013.

Nach der Vorstellung neuer Begriffe und Legaldefinitio-
nen im MRÄndG 2013 und der Wiedergabe der einführen-
den Gesetzesbegründung in Auszügen wird dem Benutzer
dieses für die Praxis empfehlenswerten Druckwerks in sehr
gut erfassbarer Form über eine Synopse der Bestimmungen
des BGB, der ZPO, des EGZPO, des GKG, des GvKostG
und seiner Anlage zu § 9, denen jeweils hinreichend knapp
Auszüge aus der Gesetzesbegründung und gelegentliche re-
daktionelle Anmerkungen beigelegt sind, das neue Regel-
werk nahegebracht. Ein Stichwortverzeichnis schließt den
Band ab. Das heruntergeladene E-Book ist als pdf gehalten
und daher mit allen Suchfunktionen des Acrobat Reader aus-
gestattet. (vS)

Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel, Berlin

Jahresempfang des SOS-Kinderdorfs e.V. in Grimmen

– Rede am 31. Mai 2013 –

Sehr geehrter Herr Professor Münder,
sehr geehrter Herr Ministerpräsident SELLERING,
sehr geehrte Abgeordnete,
sehr geehrter Herr Landrat, lieber Ralf Drescher,
liebe Freunde und Förderer des SOS-Kinderdorfvereins,
liebe Kinder und Jugendliche,

zu diesem Jahresempfang konnte man ja gar nicht nicht kommen. Und so sind der Ministerpräsident und ich sogar gemeinsam von einer anderen Veranstaltung in Schwerin gekommen, um hier bei diesem Jahresempfang mit dabei zu sein.

SOS-Kinderdorf ist nicht nur eine große, sondern auch eine der bekanntesten Hilfsorganisationen in Deutschland und in der Welt. Allein das war natürlich auch schon Grund, die freundliche Einladung anzunehmen. Aber die Dorfgemeinschaft in Grimmen-Hohenwieden ist mir – und das wurde ja soeben schwarz auf weiß oder, besser gesagt, in Farbe gezeigt – seit ihren ersten Anfängen gut bekannt. – Ich vermute mal, dass der Grundstein noch zu finden wäre, aber wir wollen ihn eigentlich nicht wieder ausbuddeln. – Und deshalb möchte ich neben dem Leiter auch ganz herzlich die Bewohnerinnen und Bewohner des Dorfs begrüßen.

Es ist bemerkenswert, was seit 1998 hier entstanden ist. Ich kann mich hier ja auch gleich noch mal umschauen. In den Web-Techniken werde ich nicht so eingearbeitet sein, wie das sein müsste, wenn ich die guten Geräte hier benutzen würde. Aber es gibt hier ja ausreichend viele Fachleute und Experten.

Der Name SOS-Kinderdorf täuscht vielleicht ein wenig. Kindern ein zu Hause zu bieten, ist zweifellos das Markenzeichen. Aber der Verein kümmert sich eben um sehr viel mehr. Und ich glaube, Grimmen ist dafür wirklich ein schönes Beispiel. Das Zentrum bildet natürlich die Dorfgemeinschaft für Menschen mit Lernbeeinträchtigung. Daneben – der Ministerpräsident hat es schon gesagt – gibt es auch ein Familienzentrum – das jüngste Projekt – in Grimmen-Mitte. Und es gibt seit geraumer Zeit eine integrative Kita. Dort spielen und lernen Kinder mit und ohne Behinderung – auch eine ganz wichtige Erfahrung.

Grimmen ist ein Beispiel dafür, wie vielfältig sich SOS-Kinderdörfer im ganzen Land engagieren. Es geht um Kinder, Heranwachsende oder Familien. Es geht um Menschen mit und oh-

ne Behinderung. Es geht um Kinderbetreuung, Berufsausbildung, Krisenberatung. SOS-Kinderdörfer helfen in schwierigen Situationen, zeigen neue Perspektiven auf. Und das allerwichtigste ist: Sie zeigen Menschen, dass sie gebraucht werden, dass sie Liebe erfahren, dass man aufeinander angewiesen ist. Und das ist etwas, das man nicht in einer Aufgabenbeschreibung niederlegen kann, sondern das ist eine Einstellung, eine Haltung, ein menschlicher Blick aufs Leben. Und dafür ein ganz, ganz herzliches Dankeschön all denen, die mithelfen, dass das so geschieht und an so vielen Stellen geschieht.

Ihr Engagement reicht ja weit über die Landesgrenzen hinaus. Die internationale Hilfe ist auch ein Markenzeichen des SOS-Kinderdorfvereins. Organisationen in der ganzen Welt werden unterstützt. Und deshalb möchte ich auch daran erinnern, dass Ihre Sorge in diesen Tagen besonders dem SOS-Kinderdorf bei Damaskus gilt. Es ist noch nicht ins Kreuzfeuer der Konfliktparteien geraten, aber man hat Sorge, dass es passieren könnte. Daher will ich hier noch einmal ganz deutlich sagen: Das SOS-Kinderdorf ist eine neutrale zivile Zone, die unter allen Umständen zu schützen ist. Wir denken heute an die, die viel mehr Angst haben müssen als wir, und werden alles tun, was wir können, um ihnen zu helfen.

Syrien steht beispielhaft dafür, dass SOS-Kinderdörfer in vielen Krisen- und Armutsregionen es immer wieder auf sich nehmen, auch unter schwierigsten und gefährlichen Bedingungen zu arbeiten. Sie machen sich sozusagen nicht aus dem Staub, wenn es brenzlich wird. Das ist eine wirklich harte Arbeit; und deshalb möchte ich an dieser Stelle, auch all denen, die außerhalb unseres Landes arbeiten, unter zum Teil sehr schwierigen Bedingungen, ein herzliches Dankeschön sagen.

Das großartige Engagement der SOS-Kinderdörfer ist auch aus Deutschland überhaupt nicht mehr wegzudenken. Sie schaffen für Kinder und Jugendliche aus schwierigen Verhältnissen Orte der Zuwendung und Geborgenheit. „Benachteiligung abbauen, Chancen schaffen“ – unter dieses Motto haben Sie den heutigen Jahresempfang gestellt. Das ist ein Motto, das Sie nicht nur an die Wand malen, wenn es mal einen Jahresempfang gibt, sondern es leitet Sie durch das ganze Jahr.

Alle Kinder brauchen faire Startchancen. Alle Kinder haben das Recht auf gute Entwicklungsmöglichkeiten; und zwar von

Anfang an. Sie sollen nicht nur gesund heranwachsen, sondern sie sollen auch ihre Fähigkeiten entdecken und entfalten können. So wichtig und unverzichtbar das Wirken privater Organisationen wie der SOS-Kinderdörfer auch ist, es entlässt natürlich den Staat nicht aus seiner Mitverantwortung. Und diese nehmen wir als Bundesregierung, für die ich heute spreche, sehr ernst. Der Ministerpräsident hat gesagt, dass die Landesregierung alles daransetzt, dass Mecklenburg-Vorpommern sogar das kinderfreundlichste Land wird. Aus diesem Wettbewerb der Länder will ich mich heraushalten. Aber je mehr sie wetteifern, umso besser für die Kinder in Deutschland.

Wir unterstützen seitens der Bundesregierung auf vielfältige Weise Familien, die es im Leben besonders schwer haben. Wir wollen verbesserte Strukturen für Kinder, Jugendliche und ihre Eltern. Dabei ist einerseits das Thema Bildung sehr wichtig. Dazu gehört, dass diejenigen, denen das Lernen schwerfällt, möglichst frühzeitig die Hilfe und Förderung bekommen, die sie brauchen. Andererseits gilt es, Kinder- und Jugendschutz zu garantieren – in privaten und in öffentlichen Einrichtungen ebenso wie in Familien; denn leider gibt es noch viel zu viel Gewalt auch in Familien.

Dabei geht es um viele Dinge. Es geht um Maßnahmen zur Information, Prävention und notfalls auch Intervention. Es geht darum, für Kinder da zu sein, wenn etwas schief läuft. Es geht um Beratung, verlässliche Netzwerke, klare gesetzliche Regeln. Ich will an dieser Stelle auch den Jugendämtern ein ganz herzliches Dankeschön sagen. Denn wir vom Bund können zwar viele Gesetze machen, aber wenn nicht vor Ort Menschen sind, die einen Blick für die Menschen in Not haben, dann kann vieles nicht realisiert werden.

Ob Kinderschutz, Kinderrechte oder Chancengerechtigkeit – dafür macht sich, genauso wie staatliche Institutionen, auch der SOS-Kinderdorfverein seit jeher stark; und das nicht nur mit Worten, sondern auch und vor allen Dingen mit Taten. Sie tragen viel dazu bei, dass unsere Gesellschaft ein menschliches Gesicht bekommt – ein Gesicht mit Kinderlächeln.

Für Kinder und Jugendliche ist nämlich eine Gesellschaft nur dann sozial und gerecht, wenn sie wirklich faire Chancen zur Integration bietet, wenn sie gleiche Teilhabemöglichkeiten bietet und wenn sie eine gute Bildung von Anfang an bieten kann. Und das muss eben für jedes Kind gelten – auch für die, bei denen die Eltern nicht so dafür sorgen können, oder für Kinder, die einen besonderen Bedarf an Förderung haben.

Deshalb sprechen wir, nachdem wir auch die UN-Behindertenkonvention unterzeichnet haben, über Inklusion, wenn wir uns für Menschen mit Behinderung einsetzen. Es geht darum, dass möglichst alle in die Mitte unserer Gesellschaft kommen, und nicht darum, Menschen nach Gruppen zu separieren und zwischen den Gruppen überhaupt keinen Kontakt zu haben. Wir wissen, dass es in unserer Gesellschaft solche Tendenzen gibt, nicht nur zwischen Menschen mit und ohne Behinderungen, sondern auch zwischen Jüngeren und Älteren. Wir müssen versuchen, diese Barrieren zu überwinden.

Unser Nationaler Aktionsplan zur UN-Behindertenrechtskonvention von 2011 zeigt Wege auf, wie sich dieses Ziel in eine gelebte Praxis umsetzen lässt. Da gibt es noch viel zu tun. Das habe ich auch neulich auf dem Jahresempfang des Beauftragten der Bundesregierung für Belange behinderter Menschen noch einmal deutlich gemacht. Es geht zuallererst vor allem um Aufmerksamkeit und eine innere Bereitschaft, Hindernisse abzubauen.

Vielleicht kennt der eine oder andere von Ihnen den Kinospot der Bundesregierung, in dem eine bekannte Krimi-Kommissarin verzweifelt versucht, einen Zeugen zu befragen. Dieser schweigt beharrlich. Ein Polizeikollege rät zu mehr Druck, aber der Schlüssel zur Aussage liegt ganz woanders. Der Zeuge ist nämlich gehörlos und kommuniziert nur über Gebärdensprache. Er braucht einen Dolmetscher. Die prägnante Botschaft

des kurzen Films lautet: Behindern ist heilbar – also nicht die Behinderung an sich, sondern das gegenseitige Behindern im Alltag.

Wir sollten deshalb stets darauf achten, was jeder einzelne will und braucht – zum Beispiel auch beim Thema Wohnen. Manche Menschen mit Behinderungen bevorzugen einen geschützten Raum, so wie ihn diese Dorfgemeinschaft bietet. Sie brauchen Geborgenheit. Hier können sie sich darauf verlassen, dass immer jemand für sie da ist. Ein geschützter Wohnraum ist aber alles andere als ein abgeschlossener Wohnraum. Zum einen bieten sich innerhalb der SOS-Dorfgemeinschaft die Freiräume, die jeder braucht. Und zum anderen bietet der SOS-Kinderdorfverein auch Trainingswohnen oder Betreutes Wohnen außerhalb der Einrichtung an. So werden Wege geschaffen vom geschützten Raum hinein in die Gesellschaft. Das Leitbild ist, dass Menschen mit Behinderung selbstbestimmt in der Gemeinde leben können. In erster Linie bedeutet dies, eine barrierefreie Wohnung zu haben. Dafür müssen wir an vielen Stellen noch die Voraussetzungen schaffen.

Beim Beispiel Arbeit ist es ähnlich. Wir brauchen Werkstätten, wie wir sie hier finden. Für viele Menschen mit Behinderung bietet sich ein solches geschütztes Arbeitsumfeld an; es bietet existenziellen Halt. Aber viele könnten sich auch auf dem allgemeinen Arbeitsmarkt bewähren. Dazu brauchen sie allerdings faire Chancen. Wir müssen konstatieren, dass nach wie vor Menschen mit Behinderung seltener auf dem ersten Arbeitsmarkt erwerbstätig sind als Menschen ohne Behinderung. Dabei sind viele Menschen mit Behinderung nicht etwa geringer qualifiziert. Der Fachkräfteanteil bei schwerbehinderten Arbeitslosen ist sogar etwas höher als bei nicht schwerbehinderten Arbeitslosen.

Deshalb unterstützen wir schwerbehinderte Menschen auf dem Weg in den regulären Arbeitsmarkt. Dazu dient unsere „Initiative Inklusion“ mit einem Fördervolumen in Höhe von 100 Millionen Euro. Ich glaube, hier liegt noch ein sehr großes Aufgabenfeld vor uns. Ich habe mit unserem Beauftragten für Menschen mit Behinderungen intensiv darüber gesprochen. Einmal im Leben wird die Entscheidung getroffen, ob ein geschützter Arbeitsbereich oder offene Arbeit infrage kommt. Und allzu oft wird aber später nicht wieder der Versuch unternommen, doch noch eine Veränderung zu unternehmen. Auch hierbei geht es also immer wieder darum, neue Wege zu ebnen.

Besonders wichtig ist natürlich die Unterstützung bei der beruflichen Orientierung. Denn von ihr hängt wesentlich ab, wie der Start ins Berufsleben gelingt. Dies berücksichtigt auch unser Gesetz zur Verbesserung der Eingliederungschancen am Arbeitsmarkt. Es ermöglicht, jungen Menschen berufliche Perspektiven aufzuzeigen – und das über verschiedenste Maßnahmen wie Planspiele oder Camps zur Berufsorientierung, die auch Eltern, Lehrkräfte und Betriebe einbinden. Ziel ist dabei stets, den Zugang zum allgemeinen Ausbildungs- und Arbeitsmarkt zu erleichtern und Alternativen zum Eintritt in eine Werkstatt zu bieten.

Dabei muss jeweils entschieden werden, welche Eingliederungshilfe individuell die beste ist. Um diesen Punkt stärker zu betonen, haben Bund und Länder für die nächste Legislaturperiode eine Reform der Eingliederungshilfe vereinbart. Das wird ein dickes Brett, das wir bohren müssen. Es wird hier schon in der ersten Reihe leise gelächelt, weil vielleicht der Glaube noch ein bisschen fehlt. Aber ich glaube, wir brauchen einheitlichere Bedingungen. Wir sollten uns dabei nicht nur über Geld unterhalten, sondern vor allen Dingen auch über die Rahmenbedingungen. Der Wille und der Plan sind jedenfalls erst mal da.

Im Mittelpunkt müssen immer der einzelne Mensch stehen und die Frage, was er für ein selbstbestimmtes Leben braucht. Dabei kommt es neben guten Rahmenbedingungen vor allem auch auf persönliche Nähe und Unterstützung an – gerade auch in den Momenten, in denen man selber vielleicht nicht weiterkommt. Das ist etwas, das staatliche Institutionen eben nicht gesetzlich verfügen können, sondern das bedeutet persönliches

Engagement, persönliche Arbeit, Beistand, Einfühlungsvermögen. Solches Engagement ist in seinem Wert für unsere Gesellschaft gar nicht hoch genug zu schätzen. Haben Sie deshalb ganz herzlichen Dank dafür.

Lieber Herr Fromm, liebe Bewohnerinnen und Bewohner, damit Tag für Tag in der Dorfgemeinschaft Grimmen-Hohenwieden alles rund läuft, sind viele helfende Hände gefragt. Manchmal braucht es allerdings auch schlichtweg Geld, um Dinge bewegen zu können – und wenn es zum Beispiel nur darum geht, ein Fahrrad zu reparieren. Deshalb habe ich Ihnen heute von dem, was mir als Bundeskanzlerin zur Verfügung steht, einen Scheck mitgebracht, der eine kleine Unterstützung sein soll für manches Engagement, das Sie vielleicht schon in Ihren Köpfen haben, aber noch nicht sofort realisieren können. Ich hoffe, die anderen Kinderdörfer können es verschmerzen, wenn Grimmen-Hohenwieden vom Kanzleramt heute besonders bedacht

wird, denn Sie haben ja auch freiwillig Ihren Empfang hierher gelegt.

All denen ein herzliches Dankeschön, die heute hier sind, die auch zum Teil von weit hergekommen sind – zum Beispiel ein Gast aus Berlin; ich glaube, die junge Dame heißt Jacqueline. Ist das richtig? Ja, sie hatte mich gleich begrüßt. Sie vertritt die Berliner Kinder. Das ist ein hoher Anspruch. Daraufhin habe ich gleich mal gesagt, dass der Ministerpräsident alle Mecklenburgerinnen und Mecklenburger und Vorpommerinnen und Vorpommern vertritt. Aber ich will das jetzt nicht auch noch ausdehnen und sagen, wen ich alles vertreten. Das sind dann zu viele.

Auf jeden Fall ein herzliches Dankeschön dafür, dass wir heute dabei sein können. Alles Gute für Ihre Arbeit. Sie können stolz auf das sein, was sich hier seit 1998 entwickelt hat; das darf man wohl sagen.

Ulrich von Schoenebeck M.A., Bonn

Zurück in die Zukunft?

Zum rechten Verständnis für das Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14. November 2012 – VIII ZR 41/12 – GuF-W 2012, 17

Die Entscheidung des VIII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs in Karlsruhe im vergangenen Jahr, nämlich am 14. November 2012, die im Wohnraummietvertrag vereinbarte Umlage von den Betriebskosten des Grundstücks für Gartenpflege und Hausmeister auf die Mieter nicht in der Höhe einer anteiligen Herausrechnung aus den Sachkosten und den Arbeitslohnkosten seiner Mitarbeiter zu exerzieren, sondern als Vermieter in der Betriebskostenabrechnung fiktive Kosten eines Drittunternehmens ansetzen zu dürfen, hat Beachtung gefunden.

Die Pressemeldung des Bundesgerichtshofs

Bevor die Begründung des Urteils allgemein im Wortlaut veröffentlicht oder bekannt war, informierte der Bundesgerichtshof die Öffentlichkeit in Form seiner Pressemitteilung Nr. 192/2012 vom 14. 11. 2012 über seine Entscheidung, die ein deutlich über zwei Jahre zurückliegendes Ereignis behandelte. Die Pressemeldung lautet:

>> Ansatz von Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters in der Betriebskostenabrechnung

Der Bundesgerichtshof hat sich heute in einer Entscheidung mit der Frage befasst, mit welchem Betrag der Vermieter eigene Sach- und Arbeitsleistungen in der Betriebskostenabrechnung ansetzen darf.

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in Köln. Die Parteien streiten über die Positionen „Gartenpflege“ und „Hausmeister“ in der Abrechnung der Betriebskosten. Darin sind nicht die der Klägerin durch den Einsatz eigenen Personals tatsächlich entstandenen Kosten eingesetzt, sondern fiktive Kosten eines Drittunternehmens (ohne Mehrwertsteuer).

Das Amtsgericht Köln (Urteil vom 9. Februar 2011 – 223 C 333/10) hat die Zahlungsklage abgewiesen. Das Landgericht Köln (Urteil vom 29. Dezember 2011 – 1 S 44/11) hat das erstinstanzliche Urteil geändert und der Klage stattgegeben.

Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten blieb ohne Erfolg (Urteil vom 14. November 2012 – VIII ZR 41/12). Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Klägerin gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV* die von ihrem Personal erbrachten Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten nach den fiktiven Kosten abrechnen durfte, die bei Erbringung der Leistungen durch einen Dritten entstanden wären. Die Regelung soll die Abrechnung für den Vermieter vereinfachen und gilt für natürliche und juristische Personen. Die Klägerin hat die angesetzten fiktiven Kosten ausreichend dargelegt, indem sie ein detailliertes Leistungsverzeichnis über die anfallenden Arbeiten sowie das darauf beruhende Angebot eines Unternehmens vorgelegt hat. Der Erhebung der von der Klägerin angebotenen Beweise bedurfte es nicht, weil der Beklagte die Angaben der Klägerin zu den fiktiven Kosten eines Drittunternehmens nicht bestritten hatte.

*§ 1 BetrKV: Betriebskosten

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.

(2) ... <<

Erste Reaktionen:

Deutscher Mieterbund und Rechtsanwalt Dr. Lützenkirchen

Bereits am selben Tag, dem 14. November 2012, äußerte sich der Deutsche Mieterbund e.V. (DMB) in Berlin mit einer Pressemitteilung. Der Dachverband von weit über 1 Mio. im DMB organisierter Haushalte der zur Miete wohnenden Bevölkerung schrieb:

>> Bundesgerichtshof erleichtert Vermietern Betriebskostenabrechnungen

Mieterbund kritisiert Entscheidung als nicht nachvollziehbar und falsch

„Die Entscheidung ist aus meiner Sicht nicht nachvollziehbar und falsch. Erstmals wird dem Vermieter jetzt die Möglichkeit eröffnet, mit der Betriebskostenabrechnung Geld zu verdienen. Bisher galt der eiserne Grundsatz, Vermieter dürfen nur die Kosten auf ihre Mieter umlegen, die auch tatsächlich entstanden sind. Jetzt sollen stattdessen fiktive Kosten eines Fremdunternehmens in die Abrechnung eingestellt werden dürfen“, kritisierte der Direktor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, das heutige Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 41/12).

Der Vermieter hatte bei den Betriebskostenpositionen Hausmeister und Gartenpflege nicht die Kosten seines dafür angestellten Personals abgerechnet. Stattdessen stellte der Vermieter fiktive Kosten ein, die ihm entstanden wären, wenn er ein Fremdunternehmen mit den Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten beauftragt hätte. Der Bundesgerichtshof hält dies für ausreichend und zieht die Parallele zu dem Fall, dass der Vermieter selbst Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten erledigt – auch dann könnte er fiktive Kosten eines Drittunternehmens abrechnen.

Siebenkotten: „Der Vergleich hinkt.“ Bisher galt in der Rechtsprechung und in der juristischen Fachliteratur, dass der Vermieter nur die Kosten abrechnen darf, die ihm auch tatsächlich entstanden sind. Das sind die Kosten für ein von ihm beauftragtes Drittunternehmen oder die Kosten des dafür eingestellten Personals, also seines Hausmeisters oder seines Gärtners. Nur wenn der Vermieter die Hausmeister- oder Gärtnerarbeiten selbst, höchstpersönlich erledigt, darf er hierfür fiktive Kosten eines Dritten ansetzen.

„Jetzt droht die Gefahr, dass der Vermieter Arbeiten, wie Hausmeister, Gartenpflege oder Hausreinigung, durch eigenes, preiswertes Personal erledigen lässt, dem Mieter aber fiktive Kosten eines deutlich teureren Drittunternehmens in Rechnung stellt. Damit sind Manipulationen rund um die Betriebskostenabrechnungen Tür und Tor geöffnet“, erklärte Siebenkotten. <<

Hierzu schreibt in einer ersten Reaktion am 14.11.2012 Rechtsanwalt Dr. Klaus Lützenkirchen (Köln) unter <http://blog.beck.de/2012/11/14/eigenleistung-als-betriebskosten-sinnemaessig>:

Der Deutsche Mieterbund befürchte in einer ersten Stellungnahme, dass die Kosten für Hausmeister und Gartenpflege nun in die Höhe schnellten, weil die Vermieter die Kosten von Fremdunternehmern ansetzen, wo eigenes, preiswertes Personal tätig ist.

Der Fall habe diesen Hintergrund: Ein Vermieter hat drei Wirtschaftseinheiten mit insgesamt 750 Wohnungen bzw. 50.000 qm Wohnfläche. In seiner Verwaltung beschäftigt er technisches Personal, regelmäßig 10 Fach- und Hilfsarbeiter. Da diese Mitarbeiter auch Hausmeistertätigkeit ausführen, setzt er die Kosten des eigenen Personals an. Allerdings setzt er nicht die Gehälter etc. von 10 Mitarbeitern an und zieht einen (erheblichen) Instandsetzungsanteil ab, sondern berücksichtigt nur die Kosten für einen Mitarbeiter mit mittlerem Einkommen zzgl. Arbeitgeberanteile etc.

Da die Mieter die technischen Mitarbeiter auch bei der Durchführung nicht umlagefähiger Tätigkeiten beobachten, wenden sie ein, die Kosten könnten nicht mit 100% berücksichtigt wer-

den. Der Vermieter wird mit dem Argument, er könne richtigerweise die Kosten für 10 Mitarbeiter ansetzen, was auch nach einem erheblichen Abschlag von z. B. 70% – jedenfalls nach Adam Riese – zu einer Kostensteigerung führen würde, nicht gehört. Die Mieter bestehen auf einer Reduzierung und die Parteien einigen sich im ersten Jahr auf 20 und später auf 30%. Die Mieter werden vertreten durch einen Rechtsanwalt aus dem Viertel.

Nachdem die Abrechnungen der Betriebskosten einige Jahre nach diesem Schema durch immer wieder gleiches wechselseitiges Nachgeben erledigt wurden, erhalten einige Mieter die Kündigung ihres Rechtsschutzversicherers. Der Kollege aus dem Viertel hatte zunächst an die 50 Mieter vertreten; heute vertritt er nur noch 12–15. Die anderen sind zum Mieterverein abgewandert.

Mittlerweile hat sich die Rechtsprechung gewandelt und der Vermieter muss auf einfaches Bestreiten des Mieters die Umlagefähigkeit der angesetzten Hausmeisterkosten darlegen und beweisen. Also Bestreiten nun die Mieter, und der Vermieter kommt mit seinem Hinweis auf die weiteren neun Mitarbeiter nicht weiter.

Lützenkirchen weiter: Die „neu formierte Mieterschar“ will nun die Wahrheit wissen und sei nicht mehr kompromissbereit. Also verliert der Vermieter in Höhe der Hausmeisterkosten die angestrengten Prozesse, weil er keine Tätigkeitsnachweise geführt hat („sonst hätte er auch einen elften Mitarbeiter einstellen müssen“).

Es gehe nicht um die Frage von Weitsicht. Auch das Wort der Sozialpartnerschaft sei fehl an dieser Stelle. Allerdings habe „unser Vermieter“ nichts, jedenfalls nichts mehr zu verschenken und greife nun auf § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV zurück (was ihm sein Anwalt schon mehrere Jahre vorher geraten habe). Nun stiegen die Kosten der Gartenpflege um 2000% (bei den Kosten der Gartenpflege war zuvor nur das Material angesetzt worden) und die Kosten des Hausmeisters um mehr als das Doppelte.

„Ob dem Beispiel so viele folgen werden bleibt abzuwarten. Den Pyrrhussieg hat aber jedenfalls nicht der Vermieter errungen.“ Ende des blog-Beitrags.

Die harsche Kritik des Deutschen Mieterbundes an dem Urteil des Bundesgerichtshofs beruht vermutlich auf der Annahme, dass die aus der Entscheidung erwachsenden Folgen für die Wohnungsmieter im Geltungsbereich des Deutschen Richtergesetzes auf einige Dauer wirtschaftliche Belastungen sein würden, wenn in der schwer, aber immerhin nicht gänzlich unüberblickbaren Personalstruktur und Personalorganisation der großen Wohnungsunternehmen fortan im Interesse der neuen Finanzgebahren dem Unternehmen fremde Auftragnehmer ihre Forderungen einreichen, die mit den Betriebskostenabrechnungen an die Mieterschaft weitergegeben würden.

So dürfte sich in der MieterZeitung 1/2013 des DMB, Seite 10, unter der Rubrik „Bundesgerichtshof 2011/2012: Die wichtigsten Urteile“ folgender Abschnitt erklären:

>> **Betriebskosten** Der Vermieter muss in der Betriebskostenabrechnung, zum Beispiel bei der Position Hausmeister oder Gartenpflege, nicht mehr die tatsächlichen Kosten seines dafür angestellten Personals abrechnen. Er kann stattdessen fiktive Kosten in die Abrechnung einstellen, die ihm entstanden wären, wenn er ein Fremdunternehmen mit diesen Arbeiten beauftragt hätte (BGH VIII ZR 41/12).

DMB: Damit werden Manipulationen rund um die Betriebskostenabrechnung Tür und Tor geöffnet. Vermieter können erstmals mit Betriebskosten Geld verdienen. Das muss korrigiert werden. <<

Auch auf der Landesverbandsebene wird der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs auf einen Gesichtspunkt, der aus der Entscheidung folge, aufmerksam gemacht. So schreibt bei-

spielsweise Rechtsanwalt Siegmund Chychla in der Rubrik ‚BGH-Urteile (39)‘ im MieterJournal 1/2013 S. 11 f. – Zeitschrift des Mietervereins zu Hamburg von 1890 r. V. – Landesverband im Deutschen Mieterbund, im Anschluss an die Sachverhaltsdarstellung, die den Fall zutreffend in Köln ansiedelt:

In der Abrechnung >> hat die Vermieterin die fiktiven Kosten eines Drittunternehmens eingesetzt statt der tatsächlich durch den Einsatz des eigenen Personals entstandenen Kosten. Das Amtsgericht Köln hat die Klage der Vermieterin erwartungsgemäß abgewiesen. << Sodann: >> Kommentar: In der Rechtsprechung und in der juristischen Literatur galt bisher der Grundsatz, dass der Vermieter nur die Kosten abrechnen durfte, die ihm tatsächlich entstanden sind. Dazu gehörten Kosten für ein beauftragtes Drittunternehmen oder Kosten für Angestellte, die Hausmeister- oder Gartenarbeiten erbrachten. Der Bundesgerichtshof sah sich nunmehr veranlasst, diesen Grundsatz aufzuheben und aus Vereinfachungsgründen erstmals der Vermieterseite die Möglichkeit anhand zu geben, mit der Betriebskostenabrechnung Geld zu verdienen. Mit dieser falschen und nicht nachvollziehbaren Entscheidung haben die Bundesrichter der Vermieterseite neben den Einnahmen aus den Nettokaltmieten auch die Einnahmequelle eröffnet, Gewinne aus Betriebskostenabrechnungen zu generieren. Weil Betriebskosten bisher bei den Vermietern lediglich durchlaufende Posten waren, sind in den vergangenen Jahren große Anstrengungen unternommen worden, diese Kostenpositionen schon im eigenen Interesse zu begrenzen. Dieses Interesse dürfte nunmehr entfallen sein, da die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs den Weg dafür freigemacht hat, dass Gewinne nicht nur aus den Nettokaltmieten, sondern auch aus den Betriebskosten zu erzielen sind. <<

Organisation Haus + Grund Deutschland

Eine im Grundsätzlichen und kritische Folgeneinschätzung hört man nicht von der Haus + Grund Verbandsseite, die im besonderen die privaten Vermieter interessenmäßig zu vertreten beabsichtigt. Uns ist es zumindest nicht gelungen, eine rechtspolitische Aussage der Verbandsspitze aus Berlin in Form einer Presseinformation oder wenigstens Pressemitteilung ausfindig zu machen, in denen die Entscheidung des Bundesgerichtshofs vom 14. November 2012 thematisiert würde, geschweige denn ein Verständnis für die Schwierigkeit dieser höchstrichterlichen Entscheidungsfindung erkennbar wäre. Dies ist vermutlich und möglicherweise auch aus guten Gründen den Kollegen vor Ort, in den Landesverbänden und den örtlichen Vereinen, anheimgegeben oder freigestellt.

So schreibt der Landesverband Haus + Grund Bayern bereits in seinem Rundschreiben 11/2012 vom 22. November 2012, offensichtlich auch lediglich im Besitz der BGH-Pressemitteilung vom 14. November 2012:

>> III. Rechtsprechung / Mietrecht / Ansatz von Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters in der Betriebskostenabrechnung

Der Bundesgerichtshof hat sich in einer Entscheidung vom 14. 11. 2012 (Az.: VIII ZR 41/12) mit der Frage befasst, mit welchem Betrag der Vermieter eigene Sach- und Arbeitsleistungen in der Betriebskostenabrechnung ansetzen darf.

Der Beklagte ist Mieter einer Wohnung der Klägerin in Köln. Die Parteien streiten über die Positionen „Gartenpflege“ und „Hausmeister“ in der Abrechnung der Betriebskosten. Darin sind nicht die der Klägerin durch den Einsatz eigenen Personals tatsächlich entstandenen Kosten eingesetzt, sondern fiktive Kosten eines Drittunternehmens (ohne Mehrwertsteuer). Das Amtsgericht hat die Zahlungsklage abgewiesen. Das Landgericht hat das erstinstanzliche Urteil geändert und der Klage stattgegeben. Die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Beklagten blieb ohne Erfolg. Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass die Klägerin gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2

BetrKV* die von ihrem Personal erbrachten Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten nach den fiktiven Kosten abrechnen durfte, die bei Erbringung der Leistungen durch einen Dritten entstanden wären. Die Regelung soll die Abrechnung für den Vermieter vereinfachen und gilt für natürliche und juristische Personen. Die Klägerin hat die angesetzten fiktiven Kosten ausreichend dargelegt, indem sie ein detailliertes Leistungsverzeichnis über die anfallenden Arbeiten sowie das darauf beruhende Angebot eines Unternehmens vorgelegt hat. Der Erhebung der von der Klägerin angebotenen Beweise bedurfte es nicht, weil der Beklagte die Angaben der Klägerin zu den fiktiven Kosten eines Drittunternehmens nicht bestritten hatte. BGH, Urt. v. 14. 11. 2012, Az.: VIII ZR 41/12 <<

Eingearbeitet ist die BGH-Entscheidung zudem in die 13. Auflage, Freiburg – München 2013, des empfehlenswerten, umfassenden ‚Vermieter-Lexikon‘ von R. Stürzer und M. Koch (beide Haus + Grund München; erschienen bei Haufe) zum Stichwort ‚Betriebskosten‘ auf Seite 146 f. mit Beispielen zu Sach- oder Arbeitsleistungen des Eigentümers, z. B. Stellung von Brennmaterial für Heizung oder Reinigungsmittel für Haus- oder Straßenreinigung sowie Bedienung und Pflege der Zentralheizung, des Gartens oder Reinigungsarbeiten, resp. des Vermieters, auch z. B. einer GmbH, >> da der Sinn und Zweck der Regelung des § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV in der Vereinfachung der Abrechnung für den Vermieter besteht <<, insofern allerdings nicht weiterführend als die BGH-Pressemitteilung zur Entscheidung.

Auch der Landesverband Haus & Grund Rheinland-Pfalz behandelt die Entscheidung, und zwar auf seiner Homepage in Form einer von Haufe gebildeten Pressemitteilung http://www.hausundgrund-rlp.de/index.php/recht_aktuell_Archiv.html?month=201301, datiert zum 8. 1. 2013:

>> Fiktive Kosten umlegbar // Eigenleistung statt Profi

Ein Vermieter darf in der Betriebskostenabrechnung Sach- und Arbeitsleistungen seines Personals mit den Kosten ansetzen, die bei einer Vergabe der Arbeiten an ein Unternehmen entstanden wären. Im konkreten Fall verlangte die Vermieterin einer Wohnung vom Mieter die Nachzahlung aus einer Betriebskostenabrechnung. Zwischen den Parteien umstritten sind die Positionen „Gartenpflege“ und „Hausmeister“.

Die Vermieterin hat insoweit nicht die durch den Einsatz eigenen Personals tatsächlich entstandenen Kosten eingesetzt, sondern fiktive Kosten, die bei Einsatz eines Drittunternehmens angefallen wären (ohne Mehrwertsteuer). Diese Kosten hat sie durch ein Leistungsverzeichnis und ein darauf beruhendes Angebot eines Unternehmens nachgewiesen.

Der Bundesgerichtshof (BGH) gibt der Vermieterin Recht. Die Vermieterin durfte gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV die von ihrem Personal erbrachten Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten nach den fiktiven Kosten abrechnen, die bei Erbringung der Leistungen durch einen Dritten entstanden wären. Die Regelung soll die Abrechnung für den Vermieter vereinfachen und gilt für natürliche und juristische Personen. (BGH, Az. VIII ZR 41/12).(haufe) <<

In den örtlichen Vereinen zeigte eine Stichprobe, dass z. B. Haus & Grund Öhringen wortidentisch mit dem Landesverband Bayern das Urteil des Bundesgerichtshofs nach der Pressemitteilung auf seine Homepage gestellt hat <http://www.hausundgrund-oehringen.de/artikel/ansatz-von-sach-und-arbeitsleistungen-des-vermieters-in-der-betriebskostenabrechnung/>.

Anders Haus + Grund Gehrden. Dort hat man eine Meldung, die aus der Initiative und Feder des Landesverbandvorsitzenden Haus & Grund Niedersachsen Rechtsanwalt Dr. Reinold Horst stammt, für die örtlichen Vereinsmitglieder auf die Vereinshomepage gestellt <http://www.hausundgrund-gehrden.de/2013/02/betriebskosten-eigenleistung.htm>. Und hier wird eine

klare Sprache zur rechtspolitischen Fragestellung „cui bono“ nicht gescheut:

>> Betriebskosten: Eigenleistungen bringen bares Geld

Ein Vermieter darf seine eigenen Arbeitsleistungen in der Betriebskostenabrechnung ansetzen und sich dadurch von seinem Mieter vergüten lassen. Er darf zum Beispiel Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten abrechnen, auch wenn sie aufgrund der eigenen Sach- und Arbeitsleistungen tatsächlich nicht entstanden sind. Berechnungsbasis sind dann die fiktiven Kosten, die bei der Ausführung der Leistung durch einen Dritten entstanden wären. Um diese fiktiven Kosten darzulegen, muss der Vermieter ein detailliertes Leistungsverzeichnis über die anfallenden Arbeiten sowie das darauf beruhende Angebot eines Unternehmens vorlegen. Umsatzsteuer darf er dabei nicht ansetzen, soweit er selbst nicht zulässig zur Umsatzsteuer optiert oder aus anderen Gründen umsatzsteuerpflichtig ist. Das hat der Bundesgerichtshof (BGH) mit Urteil vom 14. November 2012 klargestellt (Az. VIII ZR 41/12).

Aber Achtung:

Das soll nach Auffassung des Landgerichts (LG) Berlin nicht gelten, wenn nicht der Vermieter selbst, sondern zum Beispiel der Ehepartner oder ein Freund die Leistungen unentgeltlich erbringt (Urteil vom 6. Dezember 2011 – 63 S 122/11). Der Grund für diese Unterscheidung ist sehr formal. Denn § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV lässt ausschließlich persönliche Leistungen des Vermieters als Berechnungsgrundlage fiktiver Betriebskosten, nicht jedoch unentgeltliche Leistungen naher Angehöriger oder anderer Personen zu.

Daraus folgt unser Rat:

Familienangehörige sollten entgeltlich beschäftigt werden. Die Entgelte müssen tatsächlich gezahlt und im Rahmen der Einkommensteuererklärung berücksichtigt werden. Umsatzsteuer ist so lange nicht zu berücksichtigen, wie der arbeitende Familienangehörige selbst nicht zulässig Umsatzsteuer erheben kann. Wird dies berücksichtigt, können entsprechende Kosten auch in der Betriebskostenabrechnung geltend gemacht werden. <<

Wohnungs- und Immobilienunternehmen

Hier wurden die dem Anschein nach gegensätzlichen Positionen von Mieterbund und Haus + Grund deutlich. Allerdings richtet sich Haus + Grund an den Privatvermieter, die Vereinfachung, auf die der Bundesgerichtshof gezielt hat, bezieht Haus + Grund auf die angenommene Chance, Kosten in Form beschäftigter Angehöriger zu produzieren und diese Kosten unkompliziert in die Betriebskosten eingehen zu lassen – anstatt Fremdkosten für beauftragte Dritte in die Abrechnungen einzustellen. Dies mag kostenneutral für den Mieter sein, wirft aber offensichtliche Fragen auf, von der Beschäftigungswirkung bis zur Klimavergiftung. Dass der Mieterbund in seiner Kritik diese offensichtlichen Fragen aufgeworfen hätte, läge nahe, kommt aber u.E. auch im Wortlaut seiner Pressemeldung vom 14. November 2012 nicht zum Ausdruck. Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs berührt zwar auch die von Herrn Dr. Horst gebildete Beispielsvariante. Es geht aber in dem Urteil des Bundesgerichtshofs um professionelle Wohnungsunternehmen mit Mitarbeitern, Wohnungsanlagen, Mehrfach-Funktionen der Arbeitnehmer, Beschäftigungsfragen, Arbeits- und Betriebsorganisation sowie Verwaltungsvereinfachung und damit Kostenreduzierung.

Und dort setzte die Kritik des Mieterbunds an, sofern er diesen Komplex unter der Fragestellung „cui bono“ nicht kostenneutral oder in weiterer Sicht nicht ohne Benachteiligung seiner Mitglieder erkannt hätte.

Der **GDW** Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (<http://web.gdw.de/pressecenter/pressearchiv/pressearchiv-2012/933-gdw-begruesst-urteil-des-bgh-zu-betriebskostenabrechnungen-als-interessengerecht>, 14. 11. 2012) sieht zwar eine grundlegende Vereinfachung der Betriebskosten-Abrechnungstechnik als das Novum dank der Entschei-

dung des Bundesgerichtshofs. Aber auch das ist u.E. nicht wesentlich, denn dabei ist der VIII. Senat als Revisionsgericht und deshalb selbstverständlich nicht stehengeblieben.

Die Bedeutung der Entscheidung erschließt sich aber wohl auch nicht für den Bürger. Als Indiz dafür sei auf die Homepage eines Wiesbadener Immobilienunternehmens <http://www.himmo.de/news> hingewiesen. Dieses hat seine Kunden und Dritte unter der Überschrift „Bei NK-Abrechnungen sind auch fiktive Kosten ansetzbar“ ab 11. Dezember 2012 ermutigt, zu dem kurzen Artikel >> Lt. Bundesgerichtshof (Az. VIII ZR 41/12) können vom Personal des Eigentümers erbrachte Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten in Höhe der fiktiven Kosten abgerechnet werden, die bei der Beauftragung eines Dritten entstanden wären. << den ersten Kommentar zu schreiben. Bis dato 12. August 2013 ist noch kein eingegangener Kommentar auf der Homepage vermerkt.

Rechtsanwälte auf betrieblicher Homepage

Rechtsanwälte nutzen das Internet über ihre Homepage zur Information ihrer Mandanten und zur Akquisition, die Ansprache der Zielgruppen ist schwierig und wird bewusst oder unbewusst unterschiedlich gehandhabt. Entsprechend wird das Urteil des VIII. Zivilsenats vom 14. November 2012 sogar sprechungsähnlich vorgestellt oder lediglich als Aufhänger angereizt. Gleichwohl ist für die Aufnahme der Rechtsprechung und des revisionsgerichtlich behandelten Problems in der Fachöffentlichkeit die Nutzung des Mediums Internet ein aktuelles Anschauungsmaterial, teilen sich doch die weiter verbreiteten Zusammenfassungen, Interpretationen oder auch Kommentierungen dem interessierten Publikum und dessen jeweiliger Empfängersicht bestätigend oder ablehnend mit. Diese Wirkung erzielen auch beim Leser dieser Zeilen nachfolgende Texte, die aus der Fülle der recherchierbaren anwaltlichen Aussendungen beispielhaft entnommen sind.

Unter <http://immobilienanwalt-lipski.de/urteil-des-monats-news/> von Herrn Rechtsanwalt Christoph Lipski in Monheim heißt es der Bedeutung der Entscheidung den VIII. Zivilsenats entsprechend zunächst: >> Urteil des Monats / News <<. Sodann kurz und knapp, in mehreren Zeilen gestaltet: >> Abrechnung von Eigenleistungen des Vermieters in der Betriebskostenabrechnung nach fiktiven Kosten – BGH, Urteil v. 14. 11. 2012, Az. VIII ZR 41/12 – Der Vermieter darf Sach- und Arbeitsleistungen seines eigenen Personals in der Betriebskostenabrechnung mit den Kosten ansetzen, die ihm entstanden wären, wenn er die Arbeiten an ein Unternehmen vergeben hätte. Das ergibt sich aus § 1 Abs. 1 Satz 2 der Betriebskostenverordnung. Diese Vorschrift gilt nicht nur in dem Fall, dass der Vermieter Eigenleistungen höchstpersönlich erbringt, sondern auch, wenn er dies durch Personal erledigen lässt. Die Regelung soll die Abrechnung für den Vermieter vereinfachen. <<

Sodann folgt als >>Praxistipp: Sollen Arbeiten, die der Vermieter in Eigenleistung erbringt, anhand fiktiver Kosten abgerechnet werden, kann deren Höhe durch detaillierte Angebote von Unternehmen nachgewiesen werden. Ansatzfähig ist der Betrag dann ohne Umsatzsteuer. << Schließlich: >> Sie haben Fragen zu diesem Urteil bzw. dessen Umsetzung in der Vermieterpraxis? Rufen Sie mich an unter oder nutzen Sie das Kontaktformular. <<

Großkanzleien unterrichten Ihre Mandanten meist strukturiert nach Rechtsgebieten und unter Zugabe eines kostenlosen Tips, der die erforderliche Umsetzung und fachliche Umsetzbarkeit einer in der Entscheidung verborgenen Schwierigkeit behandelt. Das Beispiel ist aus <http://www.friesrae.de/aktuelles/newsletter/archive/view/listid-3-immobilienrecht/mailid-32-immobilienrecht-08-2012/tmpl-component> entnommen und stammt aus Nürnberg von der FRIES Rechtsanwälte Partnerschaft.

>> Immobilienrecht 08/2012
Mietrecht Wohnraum

Betriebskosten

Rechtsfrage:

Kann der Vermieter eigene Sach- und Arbeitsleistungen in der Betriebskostenabrechnung ansetzen und auf den Mieter abwälzen?

Hierzu BGH – Urteil vom 14. 11. 2012 – VIII ZR 41/12:

Der Vermieter darf gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV* die von seinem Personal erbrachten Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten nach den fiktiven Kosten abrechnen, die bei Erbringung der Leistungen durch einen Dritten entstanden wären. Die Regelung soll die Abrechnung für den Vermieter vereinfachen und gilt für natürliche und juristische Personen. Die angesetzten fiktiven Kosten müssen nur ausreichend dargelegt werden, etwa indem ein detailliertes Leistungsverzeichnis über die anfallenden Arbeiten sowie das darauf beruhende Angebot eines Unternehmens vorgelegt wird.

*§ 1 BetrKV: Betriebskosten <<

Vom Abdruck des in dem Artikel ausgeführten, nicht unkomplizierten Verordnungstextes sehen wir ab. Deutlich wird, dass ein „nur ausreichend dargelegt“ theoretisch zwar eine Kleinigkeit sein könnte, in der gerichtsfesten Umsetzung aber noch Bände füllen könnte. Immerhin wird deutlich, dass man in Nürnberg die Lösung dieses Problems aus der Umsetzung des Urteils von 14. November 2012 als Thema für die Mandanten-Öffentlichkeit klein, also für zu bewältigen, hält.

Unter Angabe der Quelle www.bundesgerichtshof.de für seine Erkenntnisse und unter der Überschrift >> Mietrecht aktuell: Vermieter kann fiktive Kosten umlegen BGH, Urteil vom 14. 11. 2012, VIII ZR 41/12, mitgeteilt von Fachanwalt für Mietrecht Markus Wiegmann << veröffentlichen unter <http://www.klemmpartner.de/news/1311/> mit Datum vom 28. 2. 2013 die Rechtsanwälte Klemm & Partner, Hamburg, ihre erste Würdigung der Entscheidung des VIII. Senats.

>> Eine bislang wenig beachtete Regelung in der Betriebskostenverordnung (BetrKV) hat kürzlich den Bundesgerichtshof beschäftigt. In § 1 BetrKV heißt es unter anderem:

„...Sach- und Arbeitsleistungen des Eigentümers oder Erbbauberechtigten dürfen mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden könnte; die Umsatzsteuer des Dritten darf nicht angesetzt werden.“

Eine Vermieterin hatte die Gartenpflege und die Hausmeisterdienste von eigenem Personal leisten lassen. In der Betriebskostenabrechnung hatte sie gegenüber den Mietern nicht ihre Personalkosten angesetzt, sondern fiktiv die Kosten, die ihr bei der Beauftragung eines Fachunternehmens entstanden wären. Die Wohnungsmieter waren damit nicht einverstanden. Den deshalb geführten Prozess haben sie verloren.

Es ist schon erstaunlich, dass sich der Bundesgerichtshof mit der Sache befassen musste, denn die Regelung der BetrKV ist doch recht eindeutig – nur, dass sie vielen Vermietern bislang nicht bekannt gewesen sein wird. Das dürfte sich allmählich ändern. Es ist damit zu rechnen, dass Vermieter in zunehmendem Maße dazu übergehen werden, Leistungen ihres eigenen Personals oder auch von ihnen persönlich erbrachte Leistungen, mit denen Betriebskosten erspart werden, fiktiv auf ihre Mieter umzulegen. Zu empfehlen ist es einem Vermieter, Angebote von Fachunternehmen einzuholen. Damit können sie im Streitfall belegen, welcher Betrag an ein Fachunternehmen zu zahlen gewesen wäre. Die Mieter profitieren von der Abrechnungsmethode dadurch, dass die Umsatzsteuer, die an das Fachunternehmen zu zahlen wäre, bei Eigenleistungen nicht fiktiv in Ansatz gebracht werden darf. Streit dürfte zwischen Vermietern und Mietern von Wohn- und Geschäftsräumen vorprogrammiert sein über die Frage der Gleichwertigkeit der Leistungen – sprich, ob die Eigenleistungen des Vermieters die gleiche Qualität haben, wie die Leistungen eines Fachunternehmens. <<

Hier werden Überlegungen niedergelegt, die in der beginnenden Diskussion über die Grundlagen und die Folgen aus dem Revisionsurteil des Bundesgerichtshofs gelegentlich schon angesprochen werden: xDie Eindeutigkeit der Regelung der BetrKV – es wäre u.E. erstmalig, dass eine Regelung der BetrKV eindeutig wäre. xBislang vielen Vermietern nicht bekannt – kaum ein Vermieter kommt mit den Vorschriften zur Betriebskostenabrechnung klar, jede zweite Abrechnung sei falsch, bewirbt der Deutsche Mieterbund seine Broschüre zu Betriebskosten, dem „Rechtsberatungsthema Nr. 1 in Deutschland“. xZukünftig sei mit der Umlage fiktiver Kosten zu rechnen – wollte man die oben von Herrn Dr. Horst geäußerte Einschätzung teilen. xStreit über die Gleichwertigkeit der Leistungen bei Wohn- und Geschäftsräumen sei „vorprogrammiert“ – auch dieses Argument gegen eine einfache Umsetzung des Urteils wird uns erneut begegnen. Rechtsanwalt Markus Wiegmann aus Hamburg-Bergedorf greift die heißen Eisen auf und strahlt verhaltenen Optimismus aus, mit dem anwaltlichen Instrumentarium der Probleme Herr werden zu können.

Einen vertiefenden Zugang zu dem Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14. November 2012 anhand der Gesetzesmaterialien vollzieht Herr Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Meurer, Hückelhoven, Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht, nach. Unter http://www.rechtsanwalt-meurer.com/rechtsnews_detail.php?id=105 setzt er sich mit der „Eigenleistung“ auseinander. Damit erhält die Diskussion, die über das Internet geführt wird, eine Qualität, die über die bloße Ansprache der Mandanten oder über die bloße Akquisition hinausgeht: Der Beitrag Herrn Dr. Meurers wird über den Sprengel hinaus recherchiert und dient der klassischen Diskussion unter Nutzung der Mittel der Informationsgesellschaft. Die Beachtung, die kritische Würdigung des Revisionsurteils des VIII. Senats ist auf der Gewinnerseite. Der Text der Veröffentlichung lautet:

>> Vermieter darf Eigenleistungen nach Drittunternehmerangebot abrechnen

Die Abrechnung von Betriebskosten führt häufig zu Streit. Umstritten sind besonders häufig die Positionen Gartenpflege und Hausmeisterdienst. Hierzu gibt es ein aktuelles Urteil des Bundesgerichtshofs (BGH, Urteil vom 14. 11. 2012, Az. VIII ZR 41/12), welches hierzu wichtige Fragen klärt.

Dem Urteil lag folgender Sachverhalt zu Grunde: Vermieter und Mieter streiten über die Abrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2008 (Nachforderung 175,38 Euro). Der Mieter hat nur 100 Euro gezahlt. Umstritten sind die Positionen „Gartenpflege“ und „Hausmeister“. Es sind in der Abrechnung nicht die durch den Einsatz eigenen Personals tatsächlich entstandenen Kosten eingesetzt, sondern fiktive Nettokosten eines Drittunternehmens gemäß dessen Leistungsverzeichnis über die anfallenden Hausmeister- und Gartenarbeiten.

Der Bundesgerichtshof entscheidet, dass der Vermieterin die geltend gemachte Betriebskostennachforderung zusteht. Sie dürfe die von ihr durch eigenes Personal erbrachten Hausmeisterdienste und Gartenpflegearbeiten gemäß § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV nach den fiktiven Kosten (ohne Umsatzsteuer) abrechnen, die bei Erbringung der Leistungen durch einen Dritten (ein Unternehmen) entstanden wären. Diese gesetzliche Regelung diene der Vereinfachung der Abrechnung für den Vermieter. Sie stehe nicht nur dem privaten Vermieter zur Verfügung, der seine eigene Arbeitskraft einsetzt; vielmehr könnten auch institutionelle Eigentümer, die diese Leistungen durch ihre Arbeitnehmer oder durch unselbstständige Einheiten erbringen, nach den Kosten abrechnen, die bei Beauftragung eines Dritten (Unternehmen) entstanden wären (vgl. BR-Drs. 568/03, S. 28). Durch diese Abrechnung nach fiktiven Kosten eines Fremdunternehmers könnten Streitigkeiten der Mietparteien darüber vermieden werden, inwieweit vom Vermieter eingesetzte eigene Arbeitskräfte mit umlagefähigen und nicht umlagefähigen Aufgaben betraut waren und wie diese Kosten voneinander abzugrenzen sind. Die fiktiven Kosten würden schlüssig dargetan,

indem ein detailliertes Leistungsverzeichnis über die anfallenden Arbeiten (unter anderem Größe der Rasenfläche, Mähturnus) sowie das hierzu vom Drittunternehmen abgegebene Angebot vorgelegt und vorgetragen werde, es habe sich um das günstigste von mehreren erhaltenen Angeboten gehandelt. Mit den fiktiven Kosten eines Dritten, die der Vermieter nach § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV für die mit eigenen Kräften erbrachten umlagefähigen Leistungen ansetzen dürfe, seien nicht beliebige, von einem Drittunternehmer nur gefälligkeitshalber beschienigte Kosten gemeint, sondern „realistische“ Kosten.

Der Bundesgerichtshof bestätigt die bisher wohl vorherrschende Rechtsprechung. Zum Teil wird – zu Unrecht – verlangt, dass im Mietvertrag auf diese Möglichkeit der Abrechnung von Eigenleistungen durch Verweisung auf § 1 BetrKV hingewiesen worden sein muss (so etwa AG Kiel: Im preisfreien Wohnraummietverhältnis ist die Umlage von Sach- und Arbeitsleistungen des Vermieters für Hauswartstätigkeiten als Betriebskosten ausgeschlossen, sofern nicht eine ausdrückliche Vereinbarung vorliegt). Das Urteil ist zutreffend. Denn Eigenleistungen sind zwar keine Betriebskosten. Die Betriebskostenverordnung regelt aber gerade eine Gleichstellung mit solchen. <<

Rechtsanwälte / Richter als Kommentatoren

Das Verständnis für die Entscheidung des VIII. Zivilsenats unter den hier zu referierenden Kommentatoren ist nicht immer klar erkennbar.

Herr Rechtsanwalt Thomas Emmert in: Hannemann/Wiek/Emmert, Handbuch des Mietrechts, Fachanwaltshandbuch zur effizienten Mandatsbearbeitung im Wohn- und Gewerberaummietrecht, 5., völlig neu bearbeitete Auflage, Köln 2013, führt in Teil 2 des knapp 1600 Seiten starken Kompendiums unter „§ 14 Betriebskosten – Umlage, Abrechnung und Erhöhung“ in § 14 Rdn. 11 aus:

>> Eigenleistungen des Eigentümers bzw. Erbbauberechtigten in Form von Arbeits- und Sachleistungen können gem. § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV mit dem Betrag angesetzt werden, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten, insbesondere eines Unternehmers, angesetzt werden kann. Die an den Dritten zu leistende Umsatzsteuer darf nicht angesetzt werden. Wegen § 556 Abs. 1 BGB, der auf die gesamte BetrKV und damit auch auf § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV verweist, gilt dies auch für den Vermieter preisfreien Wohnraums. Unerheblich ist dabei, ob es sich beim Vermieter um eine natürliche Person oder um ein Wohnungsunternehmen handelt, das eigene Mitarbeiter oder unselbständige Einheiten einsetzt. (9a) << dazu: >> Fußnote 9a: BGH vom 14. 11. 2012 – VIII ZR 41/12, WuM 2013, 44. <<

Immerhin ist das Revisionsurteil auf rd. 110 den Betriebskosten mit über 750 Fußnoten gewidmeten Druckseiten dem Autor eine a-Fußnote wert. Zu berücksichtigen ist die im Untertitel formulierte Zielsetzung des Handbuchs: Fachanwaltshandbuch zur effizienten Mandatsbearbeitung im Wohn- und Gewerberaummietrecht. Rechtsanwalt Thomas Emmert steht nicht allein mit der Annahme, das Urteil kläre lediglich ab, dass auch Wohnungsunternehmen fiktive Kosten mit der Betriebskostenabrechnung fällig stellen könnten. Die Überlegung, die in der verbandlich geführten rechtspolitischen Diskussion eine Rolle spielt, dass der Bundesgerichtshof etwas Neues, Radikales ausurteile, das im Gesetz möglicherweise nicht angelegt sei, bleibt dabei außen vor. Karlsruhe hat gesprochen, das allein ist zur effizienten Mandatsbearbeitung wissenswert!

Pragmatisch ist das Verständnis ebenso von Herrn Rechtsanwalt Frank Hartmann, der sich in Info M 2012, 517 im Anschluss an die Fallproblemdarstellung der Info M-Redaktion äußert:

>> Kommentar Rechtsentwicklung: Diese nunmehr höchst richterlich abgesegnete Abrechnungsmöglichkeit dürfte schnell an Popularität gewinnen. Denn sie vermeidet nicht nur die lästigen Streitigkeiten um den Instandsetzungs- und Verwaltungsanteil des Eigenpersonals, sondern ermöglicht es dem Ver-

mieter auch, den selbst in günstigen und „realistischen“ Netto-Angebotspreisen stets einkalkulierten Unternehmergewinn des Fremdanbieters selbst zu realisieren!

Praxisinweis: Auch wenn das Drittunternehmerangebot als Nachweis des ansetzbaren (fiktiven) Aufwands ausreicht, ist Voraussetzung jedenfalls, dass das Eigenpersonal des Vermieters die in der Leistungsbeschreibung aufgeführten Arbeiten auch tatsächlich erbringt. Sonst muss er sich dieselben Kürzungen gefallen lassen, wie sie bei unzureichender Erledigung durch Fremdunternehmen vorzunehmen wären, vgl. Langenberg, Betriebskosten- und Heizkostenrecht, 6. Aufl. 2012, Rdn. A 15. <<

Der Pragmatismus zielt hier auf die Akzeptanz einer in der Rechtsentwicklung abgesegneten Eröffnung einer neuen Einnahmequelle, gewiss, ohne deren Gewinn-Realisierung unter den Bedingungen der Konkurrenz durchgerechnet zu haben. Aufgegriffen werden schlicht die seit der ersten Pressemeldung des Deutschen Mieterbunds in die Welt gesetzten Einschätzungen, die eine Bestätigung auch in der Veröffentlichung von Herrn Dr. Horst vermuten lassen könnten. Der Praxisinweis dient der Warnung vor Manipulationsbestrebung, deren Verlockung vermeintlich Schlaue erliegen könnten.

Die Rechtsentwicklung zu § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV ist aber keine richterrechtliche Rechtsfortbildung, die eine neue Einnahmequelle eröffnete und überhaupt erst einen Anlass zu der Kritik geben könnte, der VIII. Zivilsenat „erleichtert Vermietern Betriebskostenabrechnungen“ außerhalb seiner Entscheidungskompetenz. Zutreffend formuliert Herr Richter am Oberlandesgericht Günther Geldmacher, Düsseldorf, in Mietrecht kompakt 2013, 29 f. daher den Titel >> Vermieter darf Eigenleistungen nach fiktiven Kosten eines Drittunternehmens umlegen << seines Beitrags zum Urteil vom 14. November 2012:

>> Praxisinweis

Nach § 27 Abs. 1 II. BV durfte der Vermieter preisgebundenen Wohnraums eigene Sach- und Arbeitsleistungen, durch die Betriebskosten erspart werden, mit dem Betrag ansetzen, der für eine gleichwertige Leistung eines Dritten (Unternehmers) ohne Umsatzsteuer angesetzt werden könnte. Die nach früherem Recht streitige Frage, ob der Vermieter preisfreien Wohnraums mangels ausdrücklicher Einbeziehung des § 27 Abs. 2 II. BV in den Verweisungskanon des § 4 MHG bzw. § 556 Abs. 1 BGB (bis zum Inkrafttreten der BetrKV) auch Eigenleistungen als Betriebskosten abrechnen durfte (Geldmacher DW 97, 165, 168), ist durch § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV, der gemäß § 556 Abs. 1 BGB auch auf nicht preisgebundenen Wohnraum anzuwenden ist, geklärt. Das sieht auch der BGH so, ohne diese Frage ausdrücklich anzusprechen. Sofern die Betriebskostenvereinbarung die Umlage der betroffenen Betriebskostenart vorsieht, darf danach der Vermieter – auch wenn er nicht Eigentümer des Hauses ist (Beyerle, Geschäftsraummierte, 3. Aufl., Kap. 11 Rn. 15) – tatsächlich erbrachte Eigenleistungen mit dem Nettobetrag in die Betriebskostenabrechnung einstellen, den er für eine vergleichbare Leistung eines Fremdunternehmers hätte bezahlen müssen. Der Vermieter muss die Eigenleistung nicht in persona verrichten, sondern kann dafür auf eigene Arbeitnehmer zurückgreifen oder – wie der BGH formuliert – „unselbständige Einheiten“ einsetzen. Beauftragt er einen selbständigen Regiebetrieb, kann er die ihm von diesem berechneten Kosten umlegen, nach oben begrenzt durch das üblicherweise für die Leistung zu zahlende Entgelt (Langenberg, Betriebskostenrecht, 6. Aufl. A 17).

Beachten Sie! Zwar lässt sich mit guten Gründen vertreten, dass § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV auch bei gewerblichen Mietverträgen den Ansatz von Eigenleistungen ermöglicht (Beyerle, a. a. O., Rn. 16). Solange diese Frage aber nicht höchst richterlich geklärt ist, sollte in Gewerberaummietverträgen innerhalb der Betriebskostenvereinbarung eine der Regelung des § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV entsprechende Abrede in den Vertragstext aufgenommen werden. Nach Langenberg (a. a. O., Rn. 15) muss der

Vermieter der Berechnung seiner Eigenleistungen das günstigste Angebot zugrunde legen. Die Ausführungen des BGH zu den Anforderungen an die Schlüssigkeit der Abrechnung von Eigenleistungen können in diesem Sinn verstanden werden. <<

Auch Herr Rechtsanwalt Michael Drasdo, Neuss, kann nicht erkennen, dass die Entscheidung des VIII. Zivilsenats vom 14. November 2012 eine Rechtsfortbildung zu § 1 Abs. 1 S. 2 BetrKV sei. Er schreibt unter der Überschrift >> Vermieters Sach- und Arbeitsleistungen als Betriebskosten << in NJW-Spezial 2013, 130 zum Thema leitend, der BGH führe aus, >> dass die vom Vermieterpersonal erbrachten Leistungen gem. § 1 I 2 BetrKV nach den fiktiven Kosten eines sonst zu beauftragenden Dritten in Ansatz gebracht werden dürfen. Die Regelung soll eine Abrechnung durch Objektivierung der Maßstäbe vereinfachen, so dass die Ermittlung des eigenen Aufwands nicht notwendig ist.

Praxisinweis. Es verwundert, wenn ein solches Verfahren trotz des eindeutigen Wortlauts der Bestimmung dem BGH vorgelegt werden muss. Der Ansatz von Fremdkosten soll unter anderem auch vermeiden, dass der Vermieter seine Kalkulation offen legen muss. Zudem werden auch Streitigkeiten über die zutreffende Bewertung vermieden. Die Bezugnahme in § 1 I 2 BetrKV auf die gleichwertigen Leistungen eines Dritten sorgt diesbezüglich auch dafür, dass objektivierte Maßstäbe zu Grunde gelegt werden. <<

Hierzu soll angemerkt werden, dass der sparsam – und zwar weder an der Grenze zum Ausbeuterischen noch am falschen Ende Material (z. B. unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten zungunsten der Umweltverträglichkeit) einsparende – wirtschaftende Vermieter bei der „Objektivierung“ in Nachteil gegenüber dem Discount-Vermieter geraten könnte, der für schmalspurige Arbeiten bzw. Arbeiten niederster Qualität seines ungeschulten oder gering bezahlten Personals dennoch innerhalb der Spanne vereinfachungshalber gleichkategorisierter und gleichgewichteter Ausführungen denselben höheren „objektivierten“ Fremdkostenansatz abrechnet. Darüber wäre u. E. noch nachzudenken.

Herr Rechtsanwalt Bernd Jahreis, FA für Miet- und Wohnungseigentumsrecht und FA für Erbrecht, hat in jurisPR-MietR 4/2013 zum Urteil des Bundesgerichtshofs vom 14. November 2012 die Anm. 2 geschrieben. Er benennt die Problemstellung in dem allgemeinen Rahmen eines fiktiven Kostenansatzes anstelle der Sach- und Personalkostenherausrechnung, wenn der Vermieter >> diese Arbeiten (hier Hausmeister- und Gartenpflegearbeiten) tatsächlich in diesem Umfang selbst oder durch eigenes Personal erbracht hat <<. Im Folgenden referiert er, der >> BGH sah in § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV eine ausreichende Rechtsgrundlage für den Vermieter von ihm oder durch eigenes Personal erbrachte Hausmeisterdienste und Gartenpflegearbeiten nach den fiktiven Kosten, die bei Erbringung der Leistungen durch ein Unternehmen entstanden wären, abzurechnen – jedoch ohne Umsatzsteuer. << Die Entscheidung des BGH orientiere sich korrekterweise am konkreten Gesetzeswortlaut und auch an den Gesetzesmaterialien, so dass ihr grundsätzlich zuzustimmen sei.

Herr Jahreis führt weiter aus: >> Durch die unzweifelhafte und klare Feststellung statuiert der BGH für jegliche Abrechnungsstreitigkeiten dieser Art den Grundsatz, dass Eigenleistungen des Vermieters im Hinblick auf vom Mieter zu tragende Nebenkostenpositionen kostenmäßig fiktiv abrechenbar sind und Streitigkeiten diesbezüglich allenfalls über die Höhe und Richtigkeit des eingeholten Kostenvorschlages einer Drittfirma entstehen können. Dieses Problem ist dann nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit und in tatsächlicher Hinsicht zu beurteilen. <<

Nach Auffassung Herrn Jahreis' werden die Detailauswirkungen des Urteils vom 14. November 2012 >> sehr häufig die Gerichte beschäftigen <<, >> vermietende Eigentümer, die bis-

lang kostenlos oder gegen reinen Auslagenersatz Tätigkeiten erbracht haben, sich möglicherweise ihre Arbeitsleistung honorieren lassen <<, >> wird es Streitigkeiten darüber geben, inwieweit die eingeholten Angebote von Drittfirmen realistisch waren und nicht lediglich Gefälligkeitsangebote dargestellt haben. Auch wird sich in Einzelfällen darüber streiten lassen, inwieweit der Vermieter die jeweiligen Tätigkeiten auch fachgerecht, das heißt wie ein Unternehmen, durchgeführt hat. <<>> Vermietende Eigentümer, die im Anwesen selbst wohnen, können versucht sein, sich ihre bisherigen Freizeitaktivitäten (Gartenarbeiten, Schneeräumen) nicht nur angemessen, sondern wie ein Unternehmer bezahlen zu lassen. Auch muss man wohl steuerrechtlich davon ausgehen, dass ein derart tätiger vermietender Eigentümer zusätzliche Einkünfte erzielt, die entweder als Einnahmen aus selbstständiger Tätigkeit oder als zusätzliche Mieteinnahmen zu versteuern sind. Es muss wohl von einer teilweise erheblichen Erhöhung von umlagefähigen Nebenkosten ausgegangen werden. <<

Schwerpunkt der Betrachtung dürfte für Herrn Rechtsanwalt Jahreis somit das private Mietverhältnis von Mieter und Vermieter sein, deren Leben in räumlicher Nähe konfliktorientiert dominiert ist. Für Konfliktlösungsstrategien im „Kleinklein“ ist das Revisionsurteil des VIII. Zivilsenats u. E. aber nicht geschrieben.

Von Herrn Dr. Dietrich Beyer, Richter am BGH a.D., ist auf der Homepage des Volksheimstättenwerks http://www.vhw.de/fileadmin/user_upload/Themenfelder/Mietrecht/52_Kommentierung_VIII_ZR_41_-12.pdf der Beitrag >> Betriebskosten: Kann der Vermieter fiktive Lohnkosten eines Dritten ansetzen, wenn er Arbeiten am und ums Haus von seinem eigenen Personal ausführen lässt? << veröffentlicht.

Zum Bereich der Betriebskosten sei eine neue Frage aufgetaucht und habe beantwortet werden müssen: >> Eine Bestimmung der BetrKV, die anscheinend ein „Nischendasein“ führt, obwohl sie für die Praxis unter Umständen die Abrechnung von Betriebskosten erheblich erleichtern kann. << Der Bundesgerichtshof habe das Berufungsurteil bestätigt und zur >> Begründung auf die an sich klare und unmissverständliche, aber möglicherweise nicht überall bekannte Bestimmung des § 1 Abs. 1 Satz 2 BetrKV Bezug genommen. << Diese Regelung solle die Abrechnung für den Vermieter vereinfachen; sie gelte sowohl für natürliche als auch für juristische Personen. Mit der Vorlage des Angebots der Fremdfirma, dessen Richtigkeit der Mieter nicht bestritten hätte, hätte die Vermieterin die fiktiven Kosten eines Dritunternehmers hinreichend dargetan.

Herr Dr. Beyer sieht eine wichtige – neue – Frage nunmehr aber gelöst: >> Nach den knappen Ausführungen der Pressemitteilung konnte man auf die „offizielle“ Urteilsbegründung noch sehr gespannt sein. Insbesondere das Argument von der Erleichterung der Abrechnung durch Ansatz der fiktiven Fremdkosten leuchtete nicht auf Anhieb ein. Das Urteil weist nun in diesem Zusammenhang vor allem darauf hin, dass durch die Abrechnung der „problematischen“ Kosten für Hausmeister- und Gartenarbeiten auf der Grundlage fiktiver Kosten eines Fremdunternehmens die „streitanfällige“ Abgrenzung von umlegbaren und nicht umlegbaren Kosten des eigenen Personals – vgl. dazu § 2 Nr. 14 BetrKV (Instandhaltungs-, Verwaltungs- und ähnliche Arbeiten des Hausmeisters) – vermieden wird. Das hat sicher etwas für sich. Andererseits dürfte es für einen gewerblichen Vermieter kein Problem sein, auf der Grundlage eines Fremdangebotes, das den Zeitaufwand (Stundenanzahl) konkret angibt, die umlegbaren Lohnkosten für eigenes Personal zu ermitteln. Darauf braucht er sich jedoch nach diesem Urteil nicht verweisen zu lassen. <<

Weiter heißt es: >> Mit dem fiktiven Ansatz fremder Lohnkosten eröffnet sich im Ergebnis für gewerbliche Vermieter u. U. ein gewisser finanzieller „Spielraum“, wenn der eigene Lohnaufwand geringer ist als der in Rechnung gestellte (fiktive) Aufwand des Fremdunternehmens und im Übrigen in der

Rechnung des Fremdunternehmens naturgemäß auch ein kalkulierter Gewinn enthalten ist, den der Vermieter auf diese Weise mittelbar abrechnen kann, obwohl ihm dies bei Einsatz eigenen Personals verwehrt wäre. Das soll aber hinzunehmen sein und ist auch nicht durch den Hinweis auf das Wirtschaftlichkeitsgebot „auszuhebeln“. <<

Einen u. E. deutlichen Wink richtet Herr Dr. Beyer an jene, die den Service-Gedanken im privaten Mietverhältnis missverstehen: >> Ein weiteres Argument, das in dem entschiedenen Fall allerdings keine Rolle gespielt hat, sollte nicht übersehen werden: Wenn der private Vermieter Hausmeister- und Gartenarbeiten selbst ausführt, ist es nur recht und billig, dass er dafür auch angemessene Lohnkosten eines Dritten ansetzen und in der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umlegen kann. Umsonst muss er diese Arbeiten nicht leisten – das dürfte ohne weiteres einleuchten. <<

Zur Zukunft der Betriebskostenabrechnung

Selbstverständlich ist das Thema „Eigenleistung, Angestellte, Fremdfirmen“ kein Neuland (vgl. beispielsweise Dr. Michael J. Schmid, Wahlmöglichkeiten des Vermieters bei der Erbringung von Nebenleistungen und Betriebskostenumlegung, WuM 2009, 487, 489), das der Bundesgerichtshof mit seinem Urteil vom 14. November 2012 etwa betreten wollte. Selbstverständlich entscheidet der VIII. Zivilsenat dogmatisch einwandfrei. Selbstverständlich ist aber auch die Tatsache einer Auseinandersetzung angemessen, wenn gewohnten Verfahren und Sichtweisen die Grundlage abhanden zu kommen droht.

Die Entscheidung des Bundesgerichtshofs zeigt in aller gebotenen Deutlichkeit eine bedrohliche Schwäche des Systems der Trennung in Nettomiete und in Betriebskosten anstelle der gesetzlichen Inklusiv-Miete des § 535 BGB auf: Zumindest eine Vereinfachung der Abrechnung einer vereinbarten Betriebskostenumlage ist noch – wie erkannt – von Rechts wegen durchzusetzen. Dies reicht aber auf weitere Dauer nicht mehr aus. Darauf macht das Revisionsurteil des VIII. Zivilsenats aufmerksam.

Bleiben wir beim Beispiel:

Mitarbeiter des Vermieters, die neben arbeitsvertraglich vereinbarten nicht gesondert umlagefähigen Verwaltungsaufgaben zusätzlich auch – bei entsprechender mietvertraglicher Vereinbarung umlagefähige – Sach- und Arbeitsleistungen im Sinne des § 1 BetrKV erbringen, erhalten als Arbeitnehmer Lohn oder Gehalt. Die Herausrechnung der auf die Sach- und Arbeitsleistungen anteilig entfallenden Lohn-/Gehaltsbestandteile einschließl. Nebenkosten des Arbeitgebers unter Berücksichtigung der arbeitsvertraglichen Vereinbarungen und der tatsächlichen Leistungsumfänge ist theoretisch simpel. Die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen und Kontrolle der Vermieterangaben ist auch kein Problem.

Entsprechende Verwaltungsarbeit kennen wir grundsätzlich aus der Zeit der Überprüfung von Wirtschaftlichkeitsberechnungen großer, viele hundert Wohnungen umfassender, mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderter Wohnanlagen. Auch die zuständigen Stellen und die Verbände der Vermieter und Mieter und die Prüfverbände der Gemeinnützigen Wohnungsunternehmen verfügten über die Kenntnisse, ebenso die Sachbearbeiter in den unüberschaubar anmutenden, Stadtteile umfassenden Anlagen und Verwaltungen z. B. der Neuen Heimat und deren Töchter, ganz abgesehen von den befassten Anwälten und der Richterschaft in Verwaltungsgerichtsbarkeit und z. B. auch im VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs.

Know-how-Neuland wird daher auch hier nicht betreten. Praktisch ist der Gesamt-Aufwand im Rahmen der angestrebten „gerechten“ Kosten oder Kostenumlage allerdings hoch – auf beiden Seiten. Zielführend immer vorausgesetzt, dass gu-

ter Wille, Aufrichtigkeit und Kompetenz sowie Bereitschaft zum Ausgleich des zutreffenden Saldos aus der Betriebskostenabrechnung das partnerschaftliche Mietvertragsverhältnis prägen.

Die Erfahrungen der letzten Jahrzehnte erweisen aber, dass die Praxis nicht der Theorie folgt. Die Kosten des Begehrens einer pfenniggenauen und inzwischen centgenauen Betriebskostenabrechnung steigen exponentiell mit dem Versuch der Annäherung an eine den Grenznutzen übertreffende, materialisierte Gerechtigkeitsvorstellung.

Die Sache verliert allerdings auch an Handhabbarkeit. Heizkostenabrechnungen und ähnliche Konstrukte kann der klassische Vermieter der zur Altersvorsorge errichteten Mietwohnung – von denen sie einstmalen Millionen errichteten – nicht mehr und nie mehr selber schreiben; auch deswegen werden Wohnungen von diesen Menschen nie mehr gebaut, die Altersvorsorge trotz schwieriger Alternative woanders angestrebt. Das Gleiche gilt für die Handhabbarkeit weiterer Verwaltungsleistungen, die im Betriebskostenwesen überhand nehmen.

Begonnen – so ist allerdings zu erinnern – hat in unserer Zeit die Abkehr von dem Mietzinsbegriff des § 535 BGB, sprich: von der Inklusivmiete, erst, nachdem das System der Kostenmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaus als Grabbelkiste entdeckt wurde, aus der man meinte, sich beliebig bedienen zu sollen: Da wurde nun das Wasser abgerechnet – mal nach Personen, Kinder die Hälfte, nach Wohndauer in Wochen anteilig, nach Wohnfläche, nach Anzahl der Zapfstellen auf dem Hof, im Flur, auf der Etage, in der Wohnung, im Waschkeller usw. Dann kam die Allgemeinbeleuchtung dazu, nach Hauseingang, nach Etage, nach Anzahl der nutzenden Personen, nach An- oder Abwesenheiten.

Eine weitere besondere Abkehr von der Inklusivmiete folgte dem Herauspicken des kostenmietrechtlichen Ansatzes von Instandhaltungskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung als Idee für die unvernünftige Übernahme der Schönheitsreparatur-Überwälzung und weiterer Instandhaltungslast auf den Mieter der preisfreien Wohnung.

Mit der Übernahme der Vorstellung einer Abrechnungsgerechtigkeit durch Kodifizierung der Betriebskostenumlage außerhalb des Mietzinses im ersten und Zweiten WKSchG, der konsequenterweise seit der gelungenen Mietrechtsreform 2001 unter dem Begriff „Miete“ völlig sinnentleert zirkuliert, wurde die Grundlage der inzwischen sog. zweiten Miete gelegt – ohne dass auch nur im geringsten die Kostenherausnahme aus den bisher überwiegend vereinbarten Inklusivmieten zu einer Senkung des dann Nettomietzins genannten Konstruktes geführt hätte.

Die Annahme, mit der staatlich zunächst bloß eingeführten, sodann auch weitgehend erzwungenen Betriebskostenabrechnung einer Forderung nach dem Wesen und Kern des Rechtsstaats, der Abrechnungsgerechtigkeit, habhaft zu sein, ist ein teurer Spaß. Die Probleme füllen unzählige Regalmeter in den Bibliotheken. Die Kosten für Abrechnungsdienste gehen in die etlichen Milliarden – inzwischen ohne dass Arbeitsplätze für Ableser, Datentypistinnen, Heizkörper-Bestücker in nennenswertem Umfang dafür entstünden, nein, Ablesung geht jetzt elektronisch programmiert und auf Knopfdruck, zum alten und auch zum höheren Preis.

Die Lesart des VIII. Zivilsenats, § 1 BetrKV sei als dem Vermieter gewährtes Instrument des Ordnungsgebers zur Vereinfachung der Abrechnung zu erkennen, ist sinnvoll und wird aus den Gesetzgebungsmaterialien entnommen. Zwar muss eine gesetz-/verordnunggeberische Absicht zur Wieder-Gutmachung nach all den zuvor offenen Augen belassenen Problemen für die betroffenen Kreise hinterfragt werden. Es ist aber auch zu berücksichtigen, dass die BetrKV vom 25. 11. 2003 datiert und eine teilkorrigierende Ergänzung des rechtzeitig vor der Bundestagswahl 2003 erfolgreich durchgepeitschten Mietrechtsreformgesetzes sein könnte.

Die Vereinfachung würde auch den Mieter begünstigen, wenn dieser an den Vorteilen aus der Vereinfachung nachhaltig teilhätte. Davon kann aber nicht ausgegangen werden, solange – wie aufgezeigt – von diversen Stimmen im Prinzip die Ansicht gefördert wird, der Mieter – ebenso wie der Verbraucher, also wie der Bürger – möge und könne gegenüber anderen Bürgern grundsätzlich eine vorteilhafte Gestaltung seiner wirtschaftlichen Verhältnisse dadurch erlangen, dass er beispielsweise eine Differenz der Kosten eines vom Vermieter angestellten Hausmeisters zu den Kosten eines vom Vermieter beauftragten Hausmeisterdienstes anteilig vereinnahmen dürfte und auch könnte.

Konsequent ist der VIII. Zivilsenat auch, wenn er die Vereinfachung der Abrechnung, das bedeutet jeglicher infrage kommender Abrechnung von Betriebskosten nach § 1 BetrKV, als ein „Soll“ für natürliche und juristische Personen betont.

Im entschiedenen Fall schreibt der VIII. Zivilsenat den Beklagten in das Urteil, dass die Beklagten den Kostenansatz der Klägerin entsprechend den fiktiven Kosten eines Drittunternehmens nicht bestritten haben. Sie waren nicht schlau beraten: Über Weiterungen, die sich aus der Kenntnis nicht „realistischer“ Kosten ergeben würden, war nun nicht zu entscheiden.

Auszugehen ist im Grundsatz davon, dass die fiktiven Kosten des unter Konkurrenzbedingungen anbietenden Fremdunternehmens realistisch waren und damit nicht höher als die Ko-

sten gewesen wären, die der Vermieter anteilig für seine Lohn oder Gehalt beziehenden Mitarbeiter bei gleicher Leistungsanforderung für gleichen Leistungserfolg aufzuwenden gehabt hätte.

Demgegenüber höhere Kosten des Fremdunternehmens wären u. E. auf Angemessenheit und gemäß § 556 Abs. 3 BGB auf Wahrung des Wirtschaftlichkeitsgebots zu prüfen.

Betrügerische oder vertragswidrige Manipulationen – welche eine Leitidee – sind grundsätzlich nicht die Elle, die in einem partnerschaftlichen Mietvertragsverhältnis anzulegen ist. Maßstab der Kritik am Urteil des VIII. Zivilsenats sollte vielmehr der erkennbare Versuch sein, in das ressourcenverschwendende, kräftezehrende, zumindest in diesem Bereich wenig sinnvolle Gespinnst einer vermeintlichen Gerechtigkeitsordnung Bewegung zu bringen. Die Grundlagen für eine weitere Bewegung im gesamten Betriebskostenbereich sind noch nicht gänzlich verschüttet – das ist die erste Lehre aus dem Urteil des VIII. Zivilsenats vom 14. November 2012.

Die zweite Lehre ist nicht schwierig zu verstehen. Sie ist darauf gerichtet zu ermutigen, vom Grundrecht der Handlungsfreiheit Gebrauch zu machen, in Vertragsfreiheit Vereinbarungen zu treffen über Mietobjekt, Mietzins, Gebrauch. Die Inklusivmiete ist im Grundsatz nicht untergegangen, über zwingende Ausnahmen lässt sich häufig noch eine sinnvolle Handhabung praktizieren.

Mietrecht

Art. 5, 14 GG; § 535 BGB

Wohnraummiete; ausländischer Mieter; Heimatbegriff; Informationsfreiheit; Anbringung einer Parabolantenne am Wohnhaus zum Empfang von Rundfunkprogrammen aus der Heimat; Abwägung mit den Interessen des Vermieters

Das Verbot von „Satellitenschüsseln“ durch den Vermieter bedarf zuvor einer konkreten Interessenabwägung.

In Streitigkeiten über die Anbringung von Satellitenschüsseln am Wohnhaus durch den Mieter haben die Zivilgerichte eine fallbezogene Abwägung vorzunehmen, in die die Eigentümerinteressen des Vermieters an der – auch optisch – ungeschmälerter Erhaltung des Wohnhauses und die Informationsinteressen des Mieters an der Nutzung allgemein zugänglicher Informationsquellen einzustellen sind. Zu berücksichtigen ist auch das Interesse des ausländischen Mieters am Empfang von Rundfunkprogrammen aus seiner Heimat, einschließlich der besonderen Situation seiner dortigen sprachlichen und kulturellen Minderheit.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BVerfG, Beschluss der 3. Kammer des Ersten Senats vom 31. 3. 2013 – 1 BvR 1314/11)

In dem Verfahren über die Verfassungsbeschwerde gegen a) den Beschluss des Landgerichts München I vom 11. April 2011 – 31 S 5154/10 –, b) die Verfügung des Landgerichts München I vom 14. März 2011 – 31 S 5154/10 –, c) das Endurteil des Amtsgerichts München vom 12. Februar 2010 – 461 C 12443/09 – hat die 3. Kammer des Ersten Senats des Bundesverfassungsgerichts 31. März 2013 einstimmig beschlossen:

Der Beschluss des Landgerichts München I vom 11. April 2011 – 31 S 5154/10 – und das Endurteil des Amtsgerichts München vom 12. Februar 2010 – 461 C 12443/09 – verletzen die Beschwerdeführer in ihrem Grundrecht auf Informationsfreiheit aus Artikel 5 Absatz 1 Satz 1 des Grundgesetzes. Die Entscheidungen werden aufgehoben. Die Sache wird an das Amtsgericht München zurückverwiesen.

Damit wird die Verfügung des Landgerichts München I vom 14. März 2011 – 31 S 5154/10 – gegenstandslos.

Der Freistaat Bayern hat den Beschwerdeführern ihre notwendigen Auslagen im Verfassungsbeschwerdeverfahren zu erstatten.

Der Wert des Gegenstands der anwaltlichen Tätigkeit für das Verfassungsbeschwerdeverfahren wird auf 25.000 € (in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro) festgesetzt.

Gründe: Die Verfassungsbeschwerde betrifft die Anbringung einer Parabolantenne durch die Mieter einer Wohnung.

I. 1. Die Beschwerdeführer sind türkische Staatsangehörige turkmenischer Abstammung. Sie fühlen sich einer in der Türkei lebenden turkmenischen Minderheit zugehörig, die eigenen Traditionen und der turkmenischen Sprache verbunden geblieben ist.

Nachdem die Beschwerdeführer an der Gebäudefassade ihrer Mietwohnung im Erdgeschoss ohne die nach dem Mietvertrag erforderliche Zustimmung des Vermieters eine Parabolantenne angebracht hatten, um ein nur über Satellit empfangbares Programm, das ganztägig in türkischer und turkmenischer Sprache ausgestrahlt wird und Aktuelles und Informatives über die turkmenische Region und die dort lebenden Menschen zeigt, empfangen zu können, wurden sie von ihrer Vermieterin

zunächst auf Beseitigung der Antenne, nach einer im Zuge von Renovierungsarbeiten erfolgten Entfernung auf Unterlassung der Anbringung einer Antenne verklagt.

Im Verfahren vor dem Amtsgericht trugen die Beschwerdeführer schriftlich vor, die Turkmenen seien ein Turkvolk mit einer eigenen Sprache. Nachdem das Amtsgericht allerdings – wohl wegen Verständigungsschwierigkeiten – die mündliche Aussage des Beschwerdeführers zu 1) protokolliert hatte, es gebe keine turkmenische Sprache an sich, die in der Türkei lebenden Turkmenen redeten türkisch mit Dialekt, beantragten die Beschwerdeführer die Berichtigung des Protokolls. Diesen Antrag wies das Amtsgericht mit der Begründung zurück, die Richterin, die die Aussage des Beschwerdeführers zu 1) protokolliert habe, befinde sich in Mutterschutz. Eine Protokollberichtigung sei nur durch die Urkundsperson, nicht durch den Amtsnachfolger möglich. Das Landgericht wies diesbezüglich die sofortige Beschwerde zurück, führte aber zugleich aus, dass die turkmenische Sprache eine eigene Sprache sei.

2. Mit dem angegriffenen Urteil des Amtsgerichts wurden die Beschwerdeführer gesamtschuldnerisch verurteilt, zu unterlassen, ihre private Parabolantenne erneut an der Gebäudefassade anzubringen. Ob der Mieter nach Treu und Glauben eine Berechtigung zur Installation einer Parabolantenne habe, hänge von einer Abwägung zwischen dem Eigentumsgrundrecht des Vermieters, dem Recht des Mieters auf freie Information und anderen schützenswerten Interessen der Parteien ab. Auf Seiten der Vermieterin lägen eine optische Beeinträchtigung und eine Substanzverletzung ihres Eigentums vor. Auf Seiten der Beschwerdeführer sei deren Recht zu berücksichtigen, sich aus allgemein zugänglichen Quellen ungehindert zu informieren. Diesem Informationsbedürfnis werde hinreichend Rechnung getragen, wenn der Vermieter dem ausländischen Mieter ausreichend Zugang zu Programmen in seiner Sprache und aus seinem Heimatland bereitstelle. Die Beschwerdeführer könnten mittels einer Set-Top-Box über die zentrale Satellitenempfangsanlage zahlreiche Sender in türkischer Sprache empfangen. Gegen ein monatliches Entgelt von 7,49 € könnten sie so ein türkisches Programmpaket mit fünf Sendern, für monatlich 25,65 € zehn türkische Fernsehsender empfangen. Einem ausländischen Mieter könne regelmäßig zugemutet werden, eine zentrale Satellitenanlage statt einer eigenen Parabolantenne zu nutzen, wenn auf diese Weise Zugang zu Programmen in seiner Sprache bestehe. Dies gelte auch, wenn die Inanspruchnahme den Erwerb einer Set-Top-Box und monatliche Mehrkosten in der genannten Höhe bedinge, da diese typischerweise nicht vom Empfang von Programmen in der Heimatsprache abhielten.

Der Verweis der Beschwerdeführer auf ihre turkmenische Abstammung ändere nichts hieran. Der turkmenische Dialekt sei keine eigenständige Sprache. Dem Informationsbedürfnis der Beschwerdeführer sei mit den frei empfangbaren türkischsprachigen Sendern Genüge getan, zumal das Interesse an turkmenischen Programmen dadurch relativiert werde, dass die Beschwerdeführer niemals in Gebieten gewohnt hätten, in denen der turkmenische Dialekt beheimatet sei.

3. Mit Verfügung vom 14. März 2011 wies das Landgericht München I die Beschwerdeführer darauf hin, dass es beabsichtige, ihre Berufung gegen das Urteil des Amtsgerichts nach § 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen.

Das Amtsgericht habe bei seiner Abwägung zwischen dem Eigentumsrecht der Vermieterin und dem Informationsrecht der Mieter rechtsfehlerfrei ein Überwiegen des Interesses der Vermieterin, eine dauerhafte Anbringung der Parabolantenne zu unterbinden, angenommen. Zutreffend sei es davon ausgegangen, dass dem Informationsbedürfnis der Beschwerdeführer aufgrund des möglichen Zugangs zu türkischsprachigen Programmen Genüge getan sei. Unter Berücksichtigung dessen, dass es keine eigenständige turkmenische Sprache gebe und dass die Familie der Beschwerdeführer bereits vor über 100 Jahren aus

dem Irak in die Türkei gezogen sei, müsse das Interesse der Beschwerdeführer am Empfang von turkmenischen Programmen zurückstehen.

4. Auf den Hinweisbeschluss hin trugen die Beschwerdeführer vor, dass ihre Familie zwar vor 100 Jahren aus dem Irak in die Türkei gezogen seien, dass dies aber nichts an ihrer ethnischen Zugehörigkeit zum turkmenischen Volk ändere. Es sei ausweislich des landgerichtlichen Beschlusses im Verfahren um die Protokollberichtigung gerichtsbekannt, dass turkmenisch eine eigene Sprache sei.

5. Mit Beschluss vom 11. April 2011 wies das Landgericht München I die Berufung zurück. Zur Begründung nahm es auf seinen Hinweis vom 14. März 2011 Bezug und führte ergänzend aus, auch wenn man davon ausgehe, dass es sich bei der turkmenischen Sprache um eine eigene Sprache handele, sei die vorgenommene Interessenabwägung nicht zu beanstanden.

6. Die Beschwerdeführer rügen die Verletzung ihrer Informationsfreiheit aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 2. Halbsatz GG, auf die sie sich auch als türkische Staatsangehörige turkmenischer Abstammung berufen könnten. Die Abwägung mit dem Eigentumsinteresse der Vermieterin müsse zugunsten des Informationsinteresses der Beschwerdeführer ausgehen. Sie hätten als ausländische Staatsbürger über das zur Verfügung stehende Programm keine ihrer Herkunft entsprechenden Sendehalte in ihrer Sprache empfangen können und deshalb einen Anspruch auf Installation einer eigenen Satellitenschüssel. Da sie in ihrem Heimatstaat einer sprachlich wie kulturell eigenständigen Minderheit angehörten, könnten sie nicht auf die Mehrheits- oder Amtssprache des Herkunftsstaates verwiesen werden. Die ohne Parabolantenne empfangbaren türkischsprachigen Sender könnten ihr spezielles Informationsbedürfnis an kulturellen, politischen sowie historischen Inhalten im Zusammenhang mit ihrer turkmenischen Herkunft nicht decken. Zwar seien sie der türkischen Sprache mächtig. Ihre kulturellen Wurzeln und ihre ethnische Herkunft lägen jedoch im turkmenischen Volk, das in der Türkei, aber auch in Syrien und im Irak als Minderheit ansässig sei. Ihre Vorfahren seien ebenso wie viele andere Turkmenen vor 100–200 Jahren aus dem Gebiet des Irak in die heutige Türkei übergesiedelt. Die Beschwerdeführer zählten zu der ungefähr 150.000 Angehörige umfassenden turkmenischen Minderheit in der Türkei. Sie hätten daher in einem Gebiet gelebt, in welchem die turkmenische Sprache, die eine eigenständige Sprache sei, gesprochen werde. Der begehrte, nur über eine Parabolantenne zu empfangende Sender sei der einzige, der kulturelle, politische und historische Informationen über die Turkmenen in den jeweiligen Siedlungsregionen der Türkei, des Iraks sowie Syriens und Afghanistans verbreite. Bei der Abwägung zwischen dem Informationsinteresse des Mieters und dem Eigentumsinteresse der Vermieterin sei zu berücksichtigen, dass sie aufgrund ihrer ethnischen Herkunft und Zugehörigkeit zu einer bestimmten Volks- und Sprachgruppe ein schützenswertes Interesse hätten, sich aus frei zugänglichen Medien über ihre persönlichen und kulturellen Wurzeln zu informieren.

7. Der Präsident des Bundesgerichtshofs hat in seiner Stellungnahme auf Entscheidungen des VIII. Zivilsenates hingewiesen. Das bayerische Staatsministerium der Justiz und für Verbraucherschutz hat von einer Stellungnahme abgesehen. Die Vermieterin hat sich nicht geäußert.

II. 1. Die Kammer nimmt die Verfassungsbeschwerde zur Entscheidung an, weil es zur Durchsetzung des Grundrechts auf Informationsfreiheit angezeigt ist (§ 93a Abs. 2 Buchstabe b BVerfGG).

Die Voraussetzungen für eine stattgebende Kammerentscheidung liegen vor (§ 93c BVerfGG). Das Bundesverfassungsgericht hat die für die Beurteilung der Verfassungsbeschwerde maßgeblichen verfassungsrechtlichen Fragen zu den Anforderungen, die bei zivilgerichtlichen Entscheidungen über die Anbringung von Parabolantennen durch den Mieter zu beachten sind, bereits entschieden (vgl. BVerfGE 90, 27 <31 ff.> [= WuM 1994, 251]).

2. Die zulässige Verfassungsbeschwerde ist offensichtlich begründet. Die angegriffenen Entscheidungen verletzen die Beschwerdeführer in ihrer Informationsfreiheit nach Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 GG.

a) Nach Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 GG hat jeder das Recht, sich aus allgemein zugänglichen Quellen zu informieren. Zu den allgemein zugänglichen Quellen, auf die sich die Informationsfreiheit erstreckt, gehören insbesondere Hörfunk- und Fernsehprogramme. Da das Grundgesetz keinen Unterschied zwischen in- und ausländischen Informationsquellen macht, gehören zu den allgemein zugänglichen Informationsquellen auch alle ausländischen Rundfunkprogramme, deren Empfang in der Bundesrepublik Deutschland möglich ist (vgl. BVerfGE 90, 27 <32>). Soweit der Empfang von Rundfunkprogrammen von technischen Anlagen abhängt, erstreckt sich der Schutz der Informationsfreiheit auch auf die Anschaffung und Nutzung solcher Anlagen. Die Installation einer Parabolantenne, die den Empfang von Rundfunkprogrammen ermöglicht, die über Satellit ausgestrahlt werden, ist daher ebenfalls von Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 GG geschützt (vgl. BVerfGE 90, 27 <32 f.>).

Folglich ist auch die Installation einer Parabolantenne zum Zweck des Empfangs eines Rundfunkprogrammes, das in turkmenischer Sprache kulturelle, politische und historische Informationen über die Turkmenen in der Türkei ausstrahlt, vom Schutzbereich des Grundrechts auf Informationsfreiheit der Beschwerdeführer umfasst.

b) Dieses Grundrecht muss auch in einer zivilgerichtlichen Streitigkeit über die Anbringung einer Parabolantenne an einer Mietwohnung, um die es hier geht, beachtet werden. Allerdings findet die Informationsfreiheit nach Art. 5 Abs. 2 GG ihre Schranken unter anderem in den allgemeinen Gesetzen, zu denen auch die miet- und eigentumsrechtlichen Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs gehören, die die Rechte und Pflichten von Mietern und Vermietern festlegen. Die Verfassung verlangt aber, dass bei deren Auslegung die betroffenen Grundrechte berücksichtigt werden, damit ihr wertsetzender Gehalt für die Rechtsordnung auch auf der Rechtsanwendungsebene zur Geltung kommt (vgl. BVerfGE 90, 27 <33>). Bei der Auslegung und Anwendung der §§ 541, 1004 und 242 BGB, auf deren Grundlage das Amtsgericht die Beschwerdeführer zur Unterlassung der Anbringung der Parabolantenne verurteilt hat, ist daher einerseits dem Grundrecht der Informationsfreiheit Rechnung zu tragen und andererseits das Grundrecht des Eigentümers aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG zu berücksichtigen. Dies erfordert in der Regel eine fallbezogene Abwägung der Gerichte, bei der die Eigentümerinteressen des Vermieters an der auch optisch ungeschmälerten Erhaltung des Wohnhauses und die Informationsinteressen des Mieters an der Nutzung zugänglicher Informationsquellen zu berücksichtigen sind. Da beide Interessen durch Grundrechte geschützt sind, von denen keines dem anderen generell vorgeht, hängt die Entscheidung davon ab, welche Beeinträchtigung im Rahmen des vom Gesetzgeber abstrakt vorgenommenen Interessenausgleichs im konkreten Fall schwerer wiegt (vgl. BVerfGE 90, 27 <33 f.>).

In der Regel entspricht es diesen Anforderungen, wenn die Zivilgerichte den Vermieter dann nicht für verpflichtet halten, eine Parabolantenne des Mieters zu dulden, wenn er dem Mieter einen Kabelanschluss bereitstellt (vgl. BVerfGE 90, 27 <35 f.>). Allerdings gilt dies nur für den Durchschnittsfall. Dem besonderen Informationsinteresse dauerhaft in Deutschland lebender ausländischer Staatsangehöriger etwa trägt es nicht in allen Fällen ausreichend Rechnung. Denn sie sind daran interessiert, die Programme ihres Heimatlandes zu empfangen, um sich über das dortige Geschehen unterrichten und die kulturelle und sprachliche Verbindung zu ihrem Heimatland aufrecht erhalten zu können. Ist eine angemessene Zahl von Programmen aus dem jeweiligen Heimatland nicht über den vom Vermieter bereitgestellten Kabelanschluss, sondern nur über eine Parabolantenne zu empfangen, so ist das Interesse der ausländischen Mieter am Empfang von Rundfunkprogrammen ihres Heimatlandes bei der Abwägung mit den Eigentümerinteressen

des Vermieters zu berücksichtigen (vgl. BVerfGE 90, 27 <36>). Insbesondere darf dies nicht mit dem Hinweis auf die Möglichkeit der Nutzung anderer Informationsquellen wie Zeitungen unterbleiben. Zulässig ist es aber zu berücksichtigen, in welchem Umfang der Mieter Programme seines Heimatlandes bereits ohne eigene Parabolantenne empfangen kann (vgl. BVerfGE 90, 27 <38>). Dabei kann auch berücksichtigt werden, wenn der Mieter über die bereitgestellte Empfangsanlage gegen Entgelt ein zusätzliches Programmangebot mit ausländischen Programmen nutzen kann. Sofern die Zusatzkosten dafür nicht so hoch sind, dass sie Nutzungswillige typischerweise davon abhalten, ist es verfassungsrechtlich nicht zu beanstanden, wenn in solchen Fällen die Abwägung zu Lasten des Mieters ausfällt (vgl. BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 24. Januar 2005 – 1 BvR 1953/00 –, NJW-RR 2005, S. 661 <662> [= WuM 2005, 235]; BVerfG, Beschluss der 1. Kammer des Ersten Senats vom 17. März 2005 – 1 BvR 42/03 –, juris, Rn. 14).

c) Nach diesen Maßstäben verletzen das Urteil des Amtsgerichts und der Beschluss des Landgerichts die Beschwerdeführer in ihrer Informationsfreiheit aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 GG.

aa) Beide Gerichte haben zwar erkannt, dass es zur Informationsfreiheit der Beschwerdeführer gehört, Zugang zu Rundfunkprogrammen in ihrer Sprache zu haben, und dass dies bei der vorzunehmenden Abwägung zu berücksichtigen ist. Sie haben aber das spezifische Informationsinteresse der Beschwerdeführer nicht ausreichend berücksichtigt und damit die Bedeutung des Grundrechts der Informationsfreiheit verkannt. Ihre Entscheidung ist vielmehr darauf gestützt, dass dem Informationsinteresse eines ausländischen Mieters schon dann Genüge getan sei, wenn er wie hier über die zur Verfügung gestellte zentrale Satellitenempfangsanlage gegen ein geringes Zusatzentgelt eine ausreichende Zahl von Programmen seines Heimatlandes empfangen könne. Dies trifft zwar typischerweise zu. Es entbindet die Gerichte aber nicht davon, ein darüber hinausgehendes besonderes Informationsinteresse in die gebotene einzelfallbezogene Abwägung einzubeziehen und dabei zu berücksichtigen, wie schwer das Informationsinteresse des Mieters konkret wiegt (vgl. BVerfGE 90, 27 <33 f.>). Dem werden die angegriffenen Entscheidungen nicht gerecht.

bb) Das Amtsgericht hat das Informationsinteresse der Beschwerdeführer schon deshalb nicht ausreichend berücksichtigt, weil es – trotz ausdrücklichen anderweitigen schriftsätzlichen Vortrags des Beschwerdeführers – seiner Abwägung anders als dann das Landgericht in seiner Beschwerdeentscheidung im Verfahren um die Protokollberichtigung und ohne sachhaltige Auseinandersetzung mit dem Vorbringen der Beschwerdeführer die Annahme zugrunde gelegt hat, turkmenisch sei lediglich ein türkischer Dialekt, nicht aber eine eigene Sprache. Das Landgericht hat in seinem Beschluss vom 11. April 2011 zwar zumindest auch hilfsweise die Annahme zugrunde gelegt, turkmenisch sei eine eigene Sprache. Es hat dann aber mit einem schlichten feststellenden Satz das Ergebnis der amtsgerichtlichen Interessenabwägung bestätigt, ohne dies irgendwie weiter zu begründen. Damit ist nicht nachvollziehbar, ob und wie das Landgericht das spezifische Interesse der Beschwerdeführer, in turkmenischer Sprache Informationen über die turkmenische Minderheit in der Türkei zu erhalten, gewürdigt und gewichtet hat. Der Beschluss des Landgerichts verstößt damit gegen die Verpflichtung, eine konkret fallbezogene Abwägung unter hinreichender Berücksichtigung des Informationsinteresses der Beschwerdeführer vorzunehmen.

3. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Gerichte zu einem anderen Ergebnis gelangt wären, wenn sie das Grundrecht auf Informationsfreiheit aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 GG konkret gewichtet hätten. Dabei ist auch zu berücksichtigen, inwieweit die Beschwerdeführer glaubhaft machen, dass ihr Lebensalltag tatsächlich vom Gebrauch der turkmenischen Sprache und turkmenischen Traditionen geprägt ist, obwohl sie nie in den turkmenischsprachigen Herkunftsgebieten ihrer Vorfahr-

ren gewohnt haben, und ob das von ihnen geltend gemachte besondere Informationsinteresse auch mittels der über die vorhandene zentrale Satellitenempfangsanlage zu empfangenden türkischen Programme gedeckt werden kann. Da die vorzunehmende Abwägung unter Berücksichtigung all dieser Fragen nicht von vorneherein zuungunsten der Beschwerdeführer vorgezeichnet ist, liegt kein Anhaltspunkt für einen Fall vor, in dem der Annahme der Verfassungsbeschwerde zur Entscheidung entgegenstände, dass die Beschwerdeführer auch bei einer Zurückverweisung an das Ausgangsgericht im Ergebnis sicher keinen Erfolg haben würden.

4. Der Verfassungsbeschwerde ist danach stattzugeben und die Grundrechtsverletzung festzustellen (§ 95 Abs. 1 Satz 1 BVerfGG). Die angegriffenen Entscheidungen sind aufzuheben (§ 95 Abs. 2 BVerfGG) und die Sache an das Amtsgericht München als zuständiges Gericht zurückzuverweisen. Die ebenfalls angegriffene Verfügung des Landgerichts München I vom 14. März 2011 wird gegenstandslos.

5. Der Freistaat Bayern hat die notwendigen Auslagen der Beschwerdeführer im Verfassungsbeschwerdeverfahren nach § 34a Abs. 2 BVerfGG zu erstatten.

6. Die Festsetzung des Gegenstandswerts der anwaltlichen Tätigkeit für die Verfassungsbeschwerdeverfahren beruht auf § 37 Abs. 2 Satz 2 in Verbindung mit § 14 Abs. 1 RVG.

**Art. 14, 5 GG; §§ 535, 541 BGB; § 552a, 543 ZPO
Parabolantenne auf dem Balkon der Wohnung
des polnischen Mieters**

Die Entfernung der Parabolantenne vom Balkon der Wohnung des (hier:) polnischen Mieters hängt nicht von der Empfangsmöglichkeit einer bestimmten Anzahl von Sendungen in der Muttersprache des Mieters ab, sondern davon, ob die qualitative Bandbreite des muttersprachlichen Informationsangebots über die empfangbaren Sender gewährleistet ist. Der Beseitigungsanspruch kann vom Verwalter der Wohnung geltend gemacht werden.

Der Mieter kann auf Informationssendungen des heimischen Fernsehens im Internet verwiesen werden, auch wenn das Informationsangebot kostenpflichtig ist.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 14. 5. 2013 – VIII ZR 268/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Beklagten, polnische Staatsbürger, sind verurteilt worden, die auf dem Balkon der von ihnen gemieteten Wohnung befindliche Parabolantenne zu entfernen. Die Berufung der Beklagten hat keinen Erfolg gehabt. Das Berufungsgericht [LG Braunschweig] hat die Revision „gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 1 und 2 ZPO“ mit der Begründung zugelassen, dass die streitige Problematik wegen der starken Grundrechtsbezogenheit und der schnellen technischen Entwicklung der „häufigen revisionsrechtlichen Überprüfung“ bedürfe. Insbesondere erscheine die Frage, ob die Entfernung einer Parabolantenne von der Empfangsmöglichkeit einer bestimmten Anzahl von Sendern in der Muttersprache des Mieters abhängt, von grundsätzlicher Bedeutung.

2 **Aus den Gründen:** 2. Die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision liegen nicht vor. Die Erwägungen des Berufungsgerichts tragen keinen der im Gesetz genannten Zulassungsgründe.

3 Die Rechtssache hat insbesondere keine grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Nr. 1 ZPO). Die Voraussetzungen, unter denen einem ausländischen Mieter gegen den Vermieter ein Anspruch auf Genehmigung der Installation einer Parabolantenne zum Empfang ausländischer Fernseh- und Hörfunkprogramme zustehen kann, auch wenn das Haus mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestattet ist, sind durch die Rechtsprechung des Senats und des Bundesverfassungsgerichts geklärt (Senatsur-

teile vom 10. Oktober 2007 – VIII ZR 260/06, NJW 2008, 216 [= WuM 2007, 678 = ZMR 2008, 187]; vom 16. Mai 2007 – VIII ZR 207/04, NJW-RR 2007, 1243 [= WuM 2007, 381]; vom 16. November 2005 – VIII ZR 5/05, NJW 2006, 1062 [= WuM 2006, 28]; vom 2. März 2005 – VIII ZR 118/04, NJW-RR 2005, 596 [= WuM 2005, 237]; Senatsbeschlüsse vom 16. September 2009 – VIII ZR 67/08, NJW 2010, 436 [= WuM 2010, 29 = ZMR 2010, 268]; vom 17. April 2007 – VIII ZR 63/04, WuM 2007, 380; BVerfGE 90, 27, 32 ff. [= WuM 1994, 251]; BVerfG, NJW-RR 2005, 661 [= WuM 2005, 235]; BVerfG, GE 2007, 902).

4 Grundsätzliche Bedeutung kommt der Sache auch nicht im Hinblick auf die vom Berufungsgericht aufgeworfene Frage zu, ob die Entfernung einer Parabolantenne von der Empfangsmöglichkeit einer bestimmten Anzahl von Sendern in der Muttersprache des Mieters abhängt. Eine bestimmte Anzahl von Sendern mit muttersprachlichem Programmangebot hat der Senat bisher nicht gefordert und lässt sich auch nicht festlegen. Für das gegen das Eigentumsrecht des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG abzuwägende Informationsrecht des Mieters aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 GG kommt es nicht auf die Quantität, sondern auf die inhaltliche Ausrichtung der über den Kabelanschluss zu empfangenden Sender an. Die qualitative Bandbreite des muttersprachlichen Informationsangebots hängt nicht von der Anzahl der betreffenden Sender ab, sondern kann auch von nur wenigen Sendern gewährleistet sein.

5 3. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Die Beurteilung des Berufungsgerichts, wonach der Klägerin gemäß § 541 BGB ein Anspruch auf Entfernung der auf dem Balkon der Mietwohnung der Beklagten angebrachten Parabolantenne zusteht, hält revisionsrechtlicher Nachprüfung stand.

6 a) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht die Aktivlegitimation der Klägerin aufgrund der Abtretung vom 28. Juni 2011, mit der die Vermieterin den streitgegenständlichen Anspruch an die Klägerin als Verwalterin abgetreten hat, bejaht.

7 Soweit die Revision meint, der Anspruch aus § 541 BGB könne ebenso wenig abgetreten werden wie der Anspruch aus § 1004 BGB, trifft dies nicht zu. Die dinglichen Ansprüche aus §§ 985, 1004 BGB sind untrennbar mit dem Eigentum als absolutem Recht verbunden und können deshalb nicht selbständig abgetreten werden (BGH, Urteil vom 23. Februar 1973 – V ZR 109/71, BGHZ 60, 235, 240). Gegen die Abtretbarkeit der schuldrechtlichen Ansprüche des Vermieters bestehen dagegen keine Bedenken. Davon abgesehen ist auch bei dem dinglichen Unterlassungs- und Beseitigungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB eine Ermächtigung zur gerichtlichen Geltendmachung im eigenen Namen möglich (§ 185 Abs. 1 BGB analog; vgl. Erman/Ebbing, BGB, 12. Aufl., § 1004 Rn. 178), so dass die vorliegende Abtretungserklärung in diesem Sinne auszulegen wäre, wenn eine Abtretung des Anspruchs aus § 541 BGB nicht möglich wäre.

8 b) Die erforderliche Abwägung, ob das Informationsrecht des Mieters aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 GG im konkreten Fall das Eigentumsrecht des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG überwiegt, ist grundsätzlich Aufgabe des Tatrichters und vom Revisionsgericht nur eingeschränkt überprüfbar (Senatsurteile vom 10. Oktober 2007 – VIII ZR 260/06, aaO Rn. 14; vom 16. November 2005 – VIII ZR 5/05, aaO Rn. 27; vom 2. März 2005 – VIII ZR 118/04, aaO unter II 2 b; Senatsbeschlüsse vom 21. September 2010 – VIII ZR 275/09, WuM 2010, 737 Rn. 4; vom 16. September 2009 – VIII ZR 67/08, aaO Rn. 5; vom 17. April 2007 – VIII ZR 63/04, aaO Rn. 3). Das Berufungsgericht hat diese Abwägung in tatrichterlicher Würdigung aller Umstände des Falles ohne Rechtsfehler zu Lasten der Beklagten vorgenommen. Das Revisionsvorbringen rechtfertigt keine andere Beurteilung.

9 aa) Insbesondere ist nicht zu beanstanden, dass das Berufungsgericht bei der Abwägung auch berücksichtigt hat, dass mittlerweile – über das Kabelangebot hinaus – Informations-sendungen des polnischen Fernsehens im Internet allgemein zugänglich sind. Entgegen der Revision ist unerheblich, dass die-

ses Informationsangebot auf den polnischsprachigen Internetportalen, wie tvp.pl, kostenpflichtig ist. Die Informationsfreiheit gewährleistet den Zugang zu Informationsquellen im Rahmen der allgemeinen Gesetze (Art. 5 Abs. 2 GG), aber nicht dessen Kostenlosigkeit (BVerfG, NJW-RR 2005, 661, 662 [= WuM 2005, 235]; BVerfG, BayVBl 2005, 691; Senatsbeschluss vom 17. April 2007 – VIII ZR 63/04, aaO Rn. 4). Dass die Beklagten nicht imstande wären, die für die entsprechenden Programmangebote zu entrichtenden Kosten zu tragen, haben sie nicht dargelegt.

10 bb) Auch der Umstand, dass den Beklagten – vor der Umstellung auf den Kabelempfang – die Anbringung einer Parabolantenne vom Vermieter gestattet worden war, führt nicht zu einer anderen Abwägung. Denn diese Erlaubnis war zeitlich beschränkt. Sie bestand nach dem Mietvertrag nur solange, bis der Vermieter dem Mieter eine gleichwertige technische Empfangsmöglichkeit zur Verfügung stellt, die gewährleistet, dass der Mieter die Fernseh- und Rundfunkprogramme empfangen kann, auf deren Empfang er einen rechtlichen Anspruch hat. Diese Voraussetzung für den Wegfall der Erlaubnis hat das Berufungsgericht, wie ausgeführt, rechtsfehlerfrei behauptet.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Hinw. d. Gerichts: Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

§§ 535, 563 BGB

**Wohnraummiete; Begriff „Wohnen“;
Gestattung geschäftlicher Aktivitäten des Mieters;
Musikunterricht; Gitarre; Kündigung aus wichtigem
Grund in der Person des in den Vertrag Eingetretenen**

a) Unter den nach der Verkehrsanschauung zu bestimmenden Begriff des „Wohnens“ fallen nur solche berufliche Tätigkeiten des Mieters, die in einer nicht nach außen in Erscheinung tretenden Weise ausgeübt werden. Geschäftliche Aktivitäten des Mieters, die der Mieter in ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen ausübt und die nach außen in Erscheinung treten, muss der Vermieter nicht ohne vorherige Vereinbarung dulden.

b) Eine Verpflichtung des Vermieters, eine vertragswidrige Nutzung der Mieträume zu gestatten, kommt nur dann in Betracht, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit – was der Mieter darzulegen und zu beweisen hat – keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung (Bestätigung von BGH, Urteil vom 14. Juli 2009 – VIII ZR 165/08, NJW 2009, 3157 [= WuM 2009, 517 = GuT 2009, 327 KL]).

(BGH, Urteil vom 10. 4. 2013 – VIII ZR 213/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Kläger ist Eigentümer des Mietshauses S. P. in B. Die Mutter des Beklagten mietete in dem Haus im Jahr 1954 eine Wohnung an, in der sie bis zu ihrem Tod am 14. Januar 2011 lebte. Als sie sich ab dem Jahr 2006 nicht mehr allein versorgen konnte, zog der Beklagte in die Wohnung, um seine Mutter zu pflegen, und lebt seitdem dort. Da er seinen Beruf als Musiklehrer für Gitarre an der Musikschule C. wegen der Pflgetätigkeit nicht mehr in vollem Umfang in der Musikschule ausüben konnte, gab er, wie bereits in geringerem Umfang vor dem Jahr 2006, in der Wohnung Gitarrenunterricht. Eine Erlaubnis des Klägers für die Ausübung dieser Tätigkeit, deren Umfang und Auswirkungen auf den Hausfrieden zwischen den Parteien streitig sind, holte der Beklagte nicht ein.

2 Mit Schreiben vom 4. Februar 2011 zeigte der Beklagte dem Kläger den Tod seiner Mutter an und erklärte den Eintritt in das Mietverhältnis. Mit Anwaltsschreiben vom 2. März 2011 kündigte der Kläger das Mietverhältnis außerordentlich nach § 563 Abs. 4 BGB und gab zur Begründung an, dass der Beklagte über mehrere Jahre hinweg ohne seine Erlaubnis in der Wohnung Musikunterricht gegeben und die Wohnung damit entgegen dem vertraglich vereinbarten Nutzungszweck gewerblich

genutzt habe. Wegen des durch den Unterricht verursachten Lärms sei es zu den Hausfrieden unzumutbar beeinträchtigenden Streitigkeiten mit Mitmietern gekommen.

3 Mit der Klage nimmt der Kläger den Beklagten auf Räumung der Wohnung in Anspruch. Im Schriftsatz vom 25. August 2011 kündigte der Kläger das Mietverhältnis zusätzlich nach § 543 BGB fristlos und gab zur Begründung unter anderem an, die Lärmbelästigung dauere fort.

4 Das Amtsgericht Charlottenburg hat der Klage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung des Beklagten hat das Landgericht Berlin zurückgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte sein Klageabweisungsbegehren weiter.

5 **Aus den Gründen:** Die Revision hat keinen Erfolg.

6 I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

7 Der Räumungsanspruch des Klägers sei nach § 546 BGB begründet, denn das Mietverhältnis, in welches der Beklagte gemäß § 563 Abs. 2 BGB nach dem Tod seiner Mutter eingetreten sei, sei aufgrund der auf § 563 Abs. 4 BGB gestützten wirksamen Kündigung des Klägers vom 2. März 2011 beendet worden.

8 Der nach § 563 Abs. 4 BGB zu fordernde in der Person des eingetretenen Mieters liegende wichtige Grund zur Kündigung sei hier darin zu sehen, dass der Beklagte ohne Erlaubnis des Klägers über Jahre hinweg in der Wohnung Gitarrenunterricht gegeben habe. Der Kläger habe konkrete Anhaltspunkte dafür vorgetragen, dass es deswegen in der Vergangenheit – auch zu Zeiten, in denen der Beklagte noch nicht Mieter der Wohnung gewesen sei – zu Auseinandersetzungen mit anderen im Haus lebenden Mietern gekommen sei. Derartige Auseinandersetzungen seien auch in Zukunft zu befürchten und führten zu einer in der Person des Beklagten liegenden unzumutbaren Beeinträchtigung des Hausfriedens.

9 Die freiberufliche Erteilung von Gitarrenunterricht stelle keine übliche Wohnnutzung dar und bedürfe nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, da diese Tätigkeit wegen der in das Haus kommenden Schüler Außenwirkung entfalte, der Erlaubnis des Vermieters, an der es vorliegend fehle. Da der Kläger den Beklagten mehrfach vergeblich aufgefordert habe, den Gitarrenunterricht zu unterlassen, rechtfertigten allein die deshalb zu befürchtende weitere Ausübung der freiberuflichen Tätigkeit gegen den Willen des Vermieters und die sich daraus nicht unwahrscheinlich ergebenden Probleme mit Mitmietern die außerordentliche Kündigung. Darauf, ob die Vorhaltungen des Klägers hinsichtlich der Auseinandersetzungen mit Mitmietern überhaupt zuträfen, komme es nicht an.

10 II. Diese Beurteilung des Berufungsgerichts hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

11 Zu Recht hat das Berufungsgericht darin, dass der Beklagte ohne Erlaubnis des Klägers in der Wohnung Gitarrenunterricht erteilt hat, einen wichtigen Grund zur außerordentlichen Kündigung gemäß § 563 Abs. 4 BGB gesehen. Der Räumungsanspruch ist deshalb nach § 546 Abs. 1 BGB begründet.

12 1. Gemäß § 563 Abs. 4 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.

13 Es bedarf keiner grundsätzlichen Entscheidung darüber, ob und gegebenenfalls in welcher Weise sich der in § 563 Abs. 4 BGB genannte wichtige Grund zur außerordentlichen Kündigung von dem in § 543 Abs. 1 BGB genannten wichtigen Grund zur fristlosen Kündigung unterscheidet. Jedenfalls muss dieser Grund so beschaffen sein, dass er dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund von Umständen unzu-

mutbar macht, die in der Person des Mieters liegen (vgl. Senatsbeschluss vom 20. April 2010 – VIII ZR 254/09, WuM 2010, 431 Rn. 6). So verhält es sich im Streitfall.

14 2. Nach der vom Berufungsgericht zutreffend zitierten Rechtsprechung des Senats fallen unter den nach der Verkehrsanschauung zu bestimmenden Begriff des „Wohnens“ lediglich solche berufliche Tätigkeiten, die der Mieter – etwa im häuslichen Arbeitszimmer – in einer nicht nach außen in Erscheinung tretenden Weise ausübt. Der Senat hat beispielhaft hierfür die Unterrichtsvorbereitung eines Lehrers, die Telearbeit eines Angestellten, die schriftstellerische Tätigkeit eines Autors sowie den Empfang oder die Bewirtung von Geschäftsfreunden angeführt (Senatsurteil vom 14. Juli 2009 – VIII ZR 165/08, NJW 2009, 3157 [= WuM 2009, 517 = GuT 2009, 327 KL] Rn. 14). Für die Aufnahme derartiger Tätigkeiten, die mit dem vertraglich vereinbarten Nutzungszweck im Einklang stehen, bedarf es keiner Erlaubnis des Vermieters.

15 Hingegen muss der Vermieter in ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen geschäftliche (gewerbliche oder <frei->berufliche) Aktivitäten des Mieters, die nach außen in Erscheinung treten, grundsätzlich nicht ohne entsprechende vorherige Vereinbarung dulden (Senatsurteil vom 14. Juli 2009 – VIII ZR 165/08, aaO Rn. 15). Da der Beklagte in den ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen nach seinen Angaben an drei Werktagen in der Woche zehn bis zwölf Schülern Gitarrenunterricht erteilt, liegt eine vertragswidrige geschäftliche Aktivität mit Publikumsverkehr vor, für deren Zulässigkeit es an einer Vereinbarung der Parteien fehlt.

16 Zwar hat der Senat entschieden, dass der Vermieter im Einzelfall nach Treu und Glauben verpflichtet sein kann, eine Erlaubnis zur teilweisen gewerblichen oder (frei-)beruflichen Nutzung zu erteilen. Eine solche Verpflichtung des Vermieters, eine nach den Bestimmungen des Mietvertrags vertragswidrige Nutzung zu gestatten, wird jedoch nur dann in Betracht kommen, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit – was der Mieter darzulegen und zu beweisen hat (Senatsurteil vom 14. Juli 2009 – VIII ZR 165/08, aaO Rn. 17) – keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung. Beispielhaft hat der Senat dabei eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr genannt (Senatsurteil vom 14. Juli 2009 – VIII ZR 165/08, aaO Rn. 15). Um eine derartige Tätigkeit handelt es sich bei der vom Beklagten ausgeübten Tätigkeit nach den vom Berufungsgericht getroffenen Feststellungen offensichtlich nicht.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 535, 307 BGB

Wohnraummiete; Formularmietvertrag; Mieterpflicht, „keine Hunde und Katzen zu halten“; Wohnungsbaugenossenschaft

Eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, die den Mieter verpflichtet, „keine Hunde und Katzen zu halten“, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.

(BGH, Urteil vom 20. 3. 2013 – VIII ZR 168/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Klägerin ist eine Wohnungsbaugenossenschaft, zu deren Mitgliedern auch der Beklagte gehört. Seit dem 1. Dezember 2010 ist der Beklagte Mieter einer Wohnung der Klägerin in G. Die Familie des Beklagten hält seit 2009 einen kleinen Hund (Shi Tzu-Malteser-Mischling mit einer Schulterhöhe von 20 cm), der auf ärztliches Anraten für den Sohn des Beklagten angeschafft wurde. Diesen Umstand offenbarte der Beklagte vor Abschluss des Mietvertrages. Wie die Mitarbeiter der Klägerin auf diesen Hinweis reagierten, ist zwischen den Parteien streitig.

2 Der schriftliche Mietvertrag vom 30. November 2010 enthält in § 11 Abs. 3 Buchst. d folgende vorgedruckte Klausel:

„Mit Rücksicht auf die Gesamtheit der Nutzer und im Interesse einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Gebäudes, des Grundstücks und der Wohnung bedarf das Mitglied der vorherigen Zustimmung der Genossenschaft, wenn es Tiere hält, soweit es sich nicht um übliche Kleintierhaltung handelt (z. B. Fische, Hamster, Vögel), es sei denn, in § 16 ist etwas anderes vereinbart.“

3 In § 16 Satz 1 des Mietvertrags ist unter der Überschrift „Zusätzliche Vereinbarungen“ folgende von der Klägerin bei Mietvertragsabschlüssen generell und üblicherweise verwendete maschinenschriftliche Bestimmung aufgeführt:

„Das Mitglied ist verpflichtet, keine Hunde und Katzen zu halten.“

4 Der Beklagte und seine Familie zogen mit dem Hund in die Mietwohnung ein. Störungen der Nachbarn gehen von dem Hund nicht aus und werden auch nicht geltend gemacht. Nachdem die Klägerin von seiner Anwesenheit in der angemieteten Wohnung erfahren hatte, forderte sie den Beklagten mit Schreiben vom 29. Juni 2011 auf, das Tier binnen vier Wochen abzuschaffen. Dem kam der Beklagte nicht nach; stattdessen legte er der Klägerin eine auf den 30. Juni 2011 datierte Unterschriftenliste vor, auf der alle Mietvertragsparteien – mit Ausnahme eines damals ortsabwesenden Mieters – bestätigten, dass keine Einwände gegen die Hundehaltung bestünden.

5 Die Klägerin nimmt den Beklagten auf Entfernung des Hundes aus der Mietwohnung und auf Unterlassung der Hundehaltung in Anspruch. Das Amtsgericht Gelsenkirchen-Buer hat der Klage stattgegeben. Auf die Berufung des Beklagten hat das Landgericht Essen das Urteil der Vorinstanz geändert und die Klage abgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision erstrebt die Klägerin die Wiederherstellung des amtsgerichtlichen Urteils.

6 **Aus den Gründen:** Die Revision hat keinen Erfolg.

7 I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung – soweit für das Revisionsverfahren von Interesse – im Wesentlichen ausgeführt:

8 Das Beseitigungs- und Unterlassungsverlangen der Klägerin lasse sich nicht auf § 16 Satz 1 des Mietvertrags stützen. Bei der dort geregelten Verpflichtung des Mieters zur Unterlassung einer Hunde- und Katzenhaltung handele es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung, denn die Klägerin verwende diese Klausel seit einigen Jahren regelmäßig. Die Klausel sei nach § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, weil sie mit wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung nicht zu vereinbaren sei. Nach dem wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 BGB) hänge die (Un-)Zulässigkeit einer Tierhaltung von einer umfassenden Abwägung der beiderseitigen Interessen im Einzelfall unter Berücksichtigung aller relevanten Aspekte ab.

9 Ein grundsätzliches Verbot der Tierhaltung sei mit diesem Grundgedanken nur hinsichtlich solcher Tiere zu vereinbaren, deren Haltung – abgesehen von höchst theoretischen Ausnahmefällen – aus vernünftigen Gründen untersagt werden könne. Bei Hunden sei eine solche generell und eindeutig für ein Haltungsverbot sprechende Interessenlage nicht festzustellen. Dass die Haltung von Hunden nicht ausnahmslos mit der Beeinträchtigung von Interessen des Vermieters oder anderer Hausbewohner verbunden sei, zeige das Beispiel des vom Beklagten gehaltenen Hundes, bei dem die Klägerin keine individuell störenden Verhaltensweisen gerügt habe. Demgegenüber seien Fälle eines gewichtigen Mieterinteresses an der Hundehaltung vorstellbar, etwa bei auf Blindenhunde angewiesenen Mietern oder alten oder kranken Hundehaltern, die ein schon seit längerer Zeit gehaltenes, ihnen vertrautes Tier bei einem Wohnungswechsel nicht ohne die Gefahr einer Dekompensation abschaffen könnten.

10 § 16 Satz 1 des Mietvertrags lasse aber selbst in solchen Fällen keinen Raum für eine Genehmigung der Hundehaltung, und zwar auch dann nicht, wenn kein signifikantes Interesse des

Vermieters an einem Haltungsverbot bestünde. Die Klägerin behauptete nicht einmal, dass ihre Interessen oder die von ihr zu schützenden Nachbarinteressen grundsätzlich die Interessen der an einer Hunde- und Katzenhaltung interessierten Mieter überwiegen. Ihr wesentliches Interesse an einem generellen Verbot der Hunde- und Katzenhaltung liege vielmehr darin zu verhindern, dass zahlreiche Mieter mit ähnlichen Wünschen an sie heranträten und sie infolgedessen den mit einer Interessenabwägung im Einzelfall verbundenen Verwaltungsaufwand zu bewältigen hätte. Die Klausel in § 16 Satz 1 des Mietvertrags diene damit der Vermeidung der nach dem wesentlichen Grundgedanken der gesetzlichen Regelung gebotenen Interessenabwägung.

11 Im Hinblick auf das Verbot der geltungserhaltenden Reduktion einer unwirksamen Klausel könne § 16 Satz 1 des Mietvertrags nicht mit dem Inhalt aufrechterhalten werden, dass er die Hunde- und Katzenhaltung nur im Regelfall verbiete und in begründeten Ausnahmefällen die Erteilung einer Erlaubnis vorbehalten.

12 Der Beklagte sei auch nicht mit Rücksicht auf Treu und Glauben gehindert, sich auf die Unwirksamkeit der Klausel zu berufen. Dass er vor Abschluss des Mietvertrags versichert hätte, den Hund abzugeben, mache die Klägerin nicht geltend. Der Vertragspartner des Klauselverwenders erkläre mit seiner Unterschrift unter einen Vertrag, der eine unwirksame Klausel enthalte, grundsätzlich auch nicht, dass er sich auf die Unwirksamkeit der Klausel nicht berufen werde. Im Übrigen lasse sich nicht einmal feststellen, dass der Beklagte den Mietvertrag in dem Wissen unterschrieben habe, dass die Hundehaltung nicht geduldet werde. Das Ergebnis der erstinstanzlichen Beweisaufnahme erlaube zwar nicht den Schluss, dass der zuständige Mitarbeiter der Klägerin den Hund habe dulden wollen. Ebenso wenig widerlege sie jedoch die gegenteilige Behauptung des Beklagten. Die Beweislast für ein treuwidriges Verhalten des Beklagten trage aber die Klägerin.

13 Nach der damit anwendbaren gesetzlichen Regelung sei – wie im Übrigen auch nach § 11 Abs. 1 Buchst. d des Mietvertrags – dem Beklagten die Haltung des streitgegenständlichen Hundes zu gestatten. Ob bei Abschluss des Mietvertrages mündlich die Zustimmung zur Hundehaltung erteilt worden sei, könne offenbleiben. Jedenfalls verhielte sich die Klägerin treuwidrig, wenn sie der Haltung des ausgesprochen kleinen Hundes, von dem sich niemand gestört gefühlt und der auch nicht das Anwesen oder die Außenanlagen verunreinigt habe, ihre Zustimmung versagte.

14 II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision der Klägerin ist daher zurückzuweisen. Das Berufungsgericht hat rechtsfehlerfrei Ansprüche der Klägerin auf Entfernung des vom Beklagten gehaltenen Hundes aus der Mietwohnung und auf Unterlassung der Hundehaltung verneint.

15 1. Wie das Berufungsgericht zutreffend angenommen hat, kann die Klägerin ihr Beseitigungs- und Unterlassungsverlangen nicht auf das in § 16 Satz 1 des Mietvertrags geregelte Verbot der Hunde- und Katzenhaltung stützen. Bei dieser Klausel handelt es sich nach den von der Revision nicht angegriffenen Feststellungen des Berufungsgerichts um eine Allgemeine Geschäftsbedingung im Sinne des § 305 BGB. Die darin ausgesprochene generelle Untersagung der Haltung von Hunden und Katzen hält einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand. Sie benachteiligt den Beklagten unangemessen, weil sie ihm eine Hunde- und Katzenhaltung in jeder nur denkbaren Fallkonstellation versagt und damit zugleich gegen den wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters (§ 535 Abs. 1 BGB) verstößt.

16 a) Nach dem eindeutigen Wortlaut des § 16 Satz 1 des Mietvertrags soll die Haltung von Katzen und Hunden generell und ohne Einschränkung nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache (§ 535 Abs. 1 BGB) gehören. Die Klausel verbietet eine Katzen- und Hundehaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen und Interessenlagen. Da-

mit schränkt sie die Gebrauchsbefugnis des Mieters noch stärker ein als dies bei einer mietvertraglichen Formulklausel der Fall ist, die die Haustierhaltung (mit Ausnahme von Kleintieren) von einer in das freie Ermessen des Vermieters gestellten Erlaubnis abhängig macht. Wie der Senat bereits ausgesprochen hat, ist schon für einen derartigen schrankenlosen Erlaubnisvorbehalt kein berechtigtes Interesse des Vermieters erkennbar und eine entsprechende Formulklausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB unwirksam (Hinweisbeschluss des Senats vom 25. September 2012 – VIII ZR 329/11 [=GuFW 2013, 5; bestätigt durch Senatsbeschluss vom 22. Januar 2013 – VIII ZR 329/11, WuM 2013, 152 [GuFW 2013, 5]). Erst recht hat dies für eine Klausel zu gelten, die – wie hier – die Möglichkeit einer Zustimmung des Vermieters zur Haltung von Katzen und Hunden von vornherein und kategorisch ausschließt.

17 b) Der Revision ist zwar zuzugeben, dass bei einer Hunde- und Katzenhaltung, anders als bei Kleintieren, die in geschlossenen Behältnissen gehalten werden können (vgl. Senatsurteil vom 14. November 2007 – VIII ZR 340/06, NJW 2008, 218 [=WuM 2008, 23 =ZMR 2008, 111] Rn. 15), eine Beeinträchtigung der Vermieterbelange oder eine Störung anderer Hausbewohner nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden kann. Daraus folgt aber nur, dass ein Vermieter nicht in jedem Fall verpflichtet ist, eine Hunde- oder Katzenhaltung zu erlauben. Dagegen berechtigt die bei Hunden und Katzen nicht generell ausschließbare Gefahr einer Beeinträchtigung der Mietsache oder einer Störung von Nachbarn den Vermieter entgegen der Auffassung der Revision nicht dazu, die Haltung von Hunden und Katzen im Wege eines formularmäßigen Generalverbots ohne Rücksicht auf besondere Umstände des Einzelfalls vollständig zu untersagen.

18 aa) Eine unangemessene Benachteiligung des Beklagten im Sinne von § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB liegt schon darin begründet, dass auch evident berechtigte Belange des Mieters an einer entsprechenden Tierhaltung in vollem Umfang ausgeblendet werden. Dem Mieter ist die Haltung von Hunden (und Katzen) selbst in besonderen Härtefällen (etwa bei einem Angewiesensein auf einen Blinden-, Behindertenbegleit- oder Therapiehund) untersagt. Weiter ergibt sich eine unangemessene Benachteiligung des Mieters auch daraus, dass das Hunde- und Katzenhaltungsverbot uneingeschränkt sogar in den Fällen gilt, in denen auf Seiten des Vermieters kein berechtigtes Interesse an einem solchen Verbot erkennbar ist, etwa weil von den gehaltenen Tieren keine Beeinträchtigungen der Mietsache und keine Störungen anderer Hausbewohner oder sonstiger Nachbarn ausgehen.

19 bb) Das in § 16 Satz 1 des Mietvertrags ausgesprochene Verbot der Hunde- und Katzenhaltung benachteiligt den Beklagten auch deswegen unangemessen, weil es – wie das Berufungsgericht zutreffend ausgeführt hat – dem wesentlichen Grundgedanken der Gebrauchsgewährungspflicht des Vermieters nach § 535 Abs. 1 BGB widerspricht (§ 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Ob eine Tierhaltung zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne von § 535 Abs. 1 BGB gehört, erfordert eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vieltalig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet. Zu berücksichtigen sind insbesondere Art, Größe, Verhalten und Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung und des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter, und berechtigte Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, bisherige Handhabung durch den Vermieter sowie besondere Bedürfnisse des Mieters (Senatsurteil vom 14. November 2007 – VIII ZR 340/06, aaO Rn. 19). Die Klausel in § 16 Abs. 1 des Mietvertrags schließt dagegen losgelöst von den konkreten Umständen des Einzelfalls eine Hunde- und Katzenhaltung abstrakt und generell aus. Sie verbietet damit eine

solche Tierhaltung auch in den Fällen, in denen eine am Maßstab des § 535 Abs. 1 BGB ausgerichtete Interessenabwägung (eindeutig) zugunsten des Mieters ausfallen würde.

20 cc) Eine unangemessene Benachteiligung des Beklagten wird auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass – wie dies in der Revisionsbegründung anklingt – ein generelles formularmäßiges Verbot der Hunde- und Katzenhaltung durch das allgemeine Rücksichtnahmegebot des § 241 Abs. 2 BGB durchbrochen werde. Der eindeutige Wortlaut des § 16 Satz 1 des Mietvertrags lässt eine solche Korrekturmöglichkeit von vornherein nicht zu. Selbst wenn man dies anders sähe, wäre eine solche Deutung jedenfalls wegen der bei einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB maßgeblichen mieterfeindlichsten Auslegung ausgeschlossen.

21 dd) Die Unwirksamkeit der Klausel nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB hat – anders als die Revision meint – nicht zur Folge, dass jedermann ohne Rücksicht auf die Belange von Vermieter und Nachbarn Hunde oder Katzen halten könnte. Die Revision übersieht, dass beim Fehlen einer wirksamen mietvertraglichen Regelung die Zulässigkeit einer solchen Tierhaltung gemäß § 535 Abs. 1 BGB von dem Ergebnis einer umfassenden Abwägung der jeweiligen Einzelfallumstände abhängt (vgl. Senatsurteil vom 14. November 2007 – VIII ZR 340/06, aaO).

22 c) Wie das Berufungsgericht mit Recht angenommen hat, ist der Beklagte auch nicht gemäß § 242 BGB daran gehindert, sich auf die Unwirksamkeit des formularmäßigen Ausschlusses der Hunde- und Katzenhaltung zu berufen. Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass der Gegner des Verwenders einer unwirksamen Vertragsklausel in aller Regel nicht schon allein deswegen das Recht verliert, sich auf deren Unwirksamkeit zu berufen, weil er den Vertrag, ohne auf eine Streichung der Klausel zu dringen, unterzeichnet hat. Dass im Streitfall aufgrund besonderer Umstände eine andere Bewertung angezeigt wäre, ist nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts nicht anzunehmen.

23 Das Berufungsgericht hat zutreffend darauf abgestellt, dass aufgrund des offen gebliebenen Ergebnisses der erstinstanzlichen Beweisaufnahme nicht feststeht, dass der Beklagte den Mietvertrag in dem Wissen unterschrieben hat, der Hund werde von der Klägerin nicht geduldet. Dabei hat es zu Recht der Klägerin die Beweislast für den rechtsvernichtenden Einwand eines treuwidrigen Verhaltens des Beklagten auferlegt (vgl. BGH, Urteile vom 27. Januar 1954 – VI ZR 16/53, BGHZ 12, 154, 160; vom 31. Juni 1975 – IV ZR 18/74, NJW 1975, 827, 829). Entgegen der Auffassung der Revision geht es hier nicht um den Nachweis einer vorrangigen Individualabrede über die Gestattung der Hundehaltung, für die den Beklagten die Beweislast trafe. Vielmehr steht allein in Frage, ob es diesem ausnahmsweise verwehrt ist, sich auf die Unwirksamkeit der – mangels Nachweises einer abweichenden Individualabrede – zur Anwendung gelangenden Formulklausel zu berufen.

24 2. Folge der Unwirksamkeit des formularmäßigen Ausschlusses der Hunde- und Katzenhaltung, ist – wie oben unter II 1 b cc ausgeführt – die in Anwendung der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 BGB) gebotene umfassende Abwägung der im Einzelfall konkret betroffenen Belange und Interessen der Mietvertragsparteien und anderer Hausbewohner und Nachbarn. Die formularmäßige Regelung in § 11 Abs. 1 Buchst. d des Mietvertrags ist, was das Berufungsgericht offen gelassen hat, nicht einschlägig, weil sie die in § 16 Satz 1 des Mietvertrags gesondert geregelte Hunde- und Katzenhaltung ausdrücklich von ihrem Anwendungsbereich ausnimmt.

25 Die Interessenabwägung des Berufungsgerichts, das eine Zustimmungspflicht der Klägerin zur Hundehaltung bejaht, ist aus revisionsrechtlicher Sicht nicht zu beanstanden. Hierbei handelt es sich um eine dem Tatrichter übertragene Würdigung, die vom Revisionsgericht nur eingeschränkt dahin überprüft werden kann, ob das Berufungsgericht die Wertungsgrenzen erkannt, die tatsächliche Wertungsgrundlage ausgeschöpft und die Denk- und Erfahrungssätze beachtet hat (vgl. Senatsurteile vom

28. Januar 2009 – VIII ZR 8/08, BGHZ 179, 289 [= WuM 2009, 182 = NZM 2009, 234] Rn. 15; vom 8. Juni 2011 – VIII ZR 226/09, NJW-RR 2011, 1517 [= WuM 2011, 426 = DWW 2011, 296] Rn. 12; jeweils zu § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB). Einen hiernach revisionsrechtlich beachtlichen Rechtsfehler zeigt die Revision nicht auf.

26 a) Die Feststellungen des Berufungsgerichts, der vom Beklagten gehaltene Mischlingshund habe weder andere Hausbewohner gestört noch das Anwesen oder die Außenanlagen verunreinigt, greift die Revision nicht an. Soweit sie in Frage stellt, dass die Anschaffung des Hundes im Hinblick auf den gesundheitlichen Zustand des Sohnes des Beklagten medizinisch indiziert war, steht dem schon der Inhalt des von ihr selbst angeführten ärztlichen Attests entgegen. Übergangenen Sachvortrag in den Tatsacheninstanzen zeigt sie nicht auf. Zudem hat das Berufungsgericht bei seiner Interessenabwägung nicht entscheidend auf die Bedeutung des Hundes für den Gesundheitszustand des Sohnes des Beklagten abgestellt.

27 b) Soweit die Revision bei der Abwägung des Berufungsgerichts schließlich die Berücksichtigung des Umstandes vermisst, dass ein Mieter nach § 241 Abs. 2 BGB zwar vom Vermieter Rücksichtnahme verlangen könne, hierfür aber eine auf die individuellen Umstände und konkreten Bedingungen bezogene Klage auf Zustimmung zu der gewünschten Tierhaltung erheben müsse, geht sie von unzutreffenden rechtlichen Prämissen aus. Es trifft zwar zu, dass die Zulässigkeit der Hunde- und Katzenhaltung in Anbetracht der Unwirksamkeit der streitgegenständlichen Formulklausel von einer an den Umständen des Einzelfalls ausgerichteten Interessenabwägung abhängt, deren rechtliche Grundlage allerdings nicht in § 241 Abs. 2 BGB, sondern in der mietrechtlichen Regelung des § 535 Abs. 1 BGB zu suchen ist (vgl. Senatsurteil vom 14. November 2007 – VIII ZR 340/06, aaO). Die gebotene Interessenabwägung ist jedoch nicht nur im Rahmen einer vom Mieter angestrebten Klage auf Zustimmung zur Tierhaltung, sondern auch bei einer vom Vermieter erhobenen Beseitigungs- und Unterlassungsklage vorzunehmen.

28 3. Gehört die Hundehaltung sonach zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache (§ 535 Abs. 1 BGB), kann die Klägerin ihr Beseitigungs- und Unterlassungsbegehren auch nicht auf § 1004 Abs. 1 BGB stützen. Ein solcher Anspruch ist nach § 1004 Abs. 2 BGB ausgeschlossen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 535, 305 BGB; § 552a ZPO
Wohnraummiete;
salvatorische Klausel im Formularmietvertrag;
Übertragung der Pflicht zur Parkettversiegelung;
Individualvereinbarung; Aushandeln; Richter als Mieter

a) Zum Aushandeln von Vertragsbedingungen.

b) Die Unwirksamkeit einer Parkettversiegelungsklausel im Wohnraummietvertrag wird durch die Formulierung in einer salvatorischen Klausel „sofern dies die Gesetzeslage bzw. die Rechtsprechung erlauben“ nicht behoben.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 20. 11. 2012 – VIII ZR 137/12)

(BGH, Beschluss vom 5. 3. 2013 – VIII ZR 137/12)

Aus den Gründen:

Hinweisbeschluss vom 20. 11. 2012 – VIII ZR 137/12

1. Ein Grund für die Zulassung der Revision liegt nicht vor (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO). Das Berufungsgericht [LG Berlin] hat die Revision zugelassen, da über die „Auswirkungen der salvatorischen Klauseln im hier verwendeten Vertragsformular“ im Bereich der Wohnraummiete bislang, soweit ersichtlich, nicht entschieden worden sei.

2. Diese Begründung trägt die Zulassung der Revision nicht. Auch sonst liegt kein Revisionszulassungsgrund vor. Die

Rechtssache hat weder grundsätzliche Bedeutung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO) noch ist eine Entscheidung des Revisionsgerichts zur Fortbildung des Rechts (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 1 ZPO) oder zur Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 Alt. 2 ZPO) erforderlich. Die Maßstäbe für die Beantwortung der vom Berufungsgericht aufgeworfenen Frage lassen sich der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ohne weiteres entnehmen, so dass es keiner weiteren Entscheidung des Revisionsgerichts bedarf.

3 Der Senat hat bereits mehrfach – auch für das Wohnraummietrecht – entschieden, dass der Zusatz „soweit gesetzlich zulässig“ die Unwirksamkeitsfolge der gegen die gesetzlichen Regelungen über Allgemeine Geschäftsbedingungen verstoßenden Regelung nicht beseitigt (vgl. Senatsurteile vom 26. Juni 1991 – VIII ZR 231/90, NJW 1991, 2630 unter II 5; vom 20. Januar 1993 – VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061 [= WuM 1993, 109] unter II 1 c; vom 26. November 1984 – VIII ZR 214/83, BGHZ 93, 29, 48, zur Klausel „soweit das Gesetz nicht etwas anderes zwingend vorschreibt“). Denn derartige salvatorische Klauseln sind ihrerseits unwirksam, weil sie gegen das Verständlichkeitsgebot verstoßen (BGH, Urteil vom 12. Oktober 1995 – I ZR 172/93, NJW 1996, 1407 unter II 1 d – zu § 2 Abs. 1 Nr. 2 AGBG). An dieser Beurteilung ändert auch der im Streitfall vorhandene Zusatz nichts, dass die Übertragung der Pflicht zur Parkettversiegelung auf den Mieter nach derzeitiger Rechtslage nicht erlaubt sei.

4 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsurteil hält rechtlicher Nachprüfung stand.

5 a) Ob das Berufungsgericht die Beklagte zu Recht als Unternehmerin im Sinne der §§ 14, 310 Abs. 3 BGB angesehen hat, bedarf keiner Entscheidung. Denn das Berufungsgericht hat bei seiner Prüfung des Vorliegens Allgemeiner Geschäftsbedingungen keine Schlussfolgerungen aus dem von ihm nicht näher begründeten Vorliegen der Voraussetzungen des § 310 Abs. 3 BGB gezogen. Es hat insbesondere die mit § 310 Abs. 3 BGB verbundenen Modifikationen der §§ 305 ff. BGB (vgl. hierzu Erman/Roloff, BGB, 13. Aufl., § 310 Rn. 4) nicht angesprochen, sondern das Vorliegen Allgemeiner Geschäftsbedingungen unabhängig hiervon geprüft.

6 b) Unbegründet ist die weitere Rüge der Revision, es handele sich bei den in § 11 des Mietvertrags enthaltenen Regelungen entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht um Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne der §§ 305 ff. BGB. Das Berufungsgericht hat in tatrichterlicher Würdigung ohne Rechtsfehler angenommen, dass sich im vorliegenden Fall sowohl aus der Erscheinungsform des Textes des streitgegenständlichen Mietvertrags (vgl. hierzu Senatsurteil vom 3. November 1999 – VIII ZR 269/98, BGHZ 143, 103, 109; BGH, Urteil vom 27. November 2003 – VII ZR 53/03, BGHZ 157, 102, 106; Erman/Roloff, aaO, § 305 Rn. 58) als auch aus dessen Inhalt (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 14. Mai 1992 – VII ZR 204/90, BGHZ 118, 229, 238; vom 27. November 2003 – VII ZR 53/03, aaO; Erman/Roloff, aaO) ein erster Anschein für das Vorliegen Allgemeiner Geschäftsbedingungen ergibt. Mit Recht ist das Berufungsgericht auch davon ausgegangen, dass der Verwender diesen ersten Anschein zu widerlegen hat und ihn die Darlegungs- und Beweislast trifft, dass der Vertrag oder eine einzelne Vertragsbedingung entgegen dem ersten Anschein individuell ausgehandelt worden ist (vgl. hierzu die vorgenannte Rechtsprechung sowie BGH, Urteile vom 15. Dezember 1976 – IV ZR 197/75, NJW 1977, 624 unter I 2 c; vom 3. April 1998 – V ZR 6/97, NJW 1998, 2600 unter II 2 b). Entgegen der Auffassung der Revision ist auch die Beurteilung des Berufungsgerichts, das Vorbringen der Beklagten sei nicht geeignet, diesen ersten Anschein zu widerlegen, aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

7 An die substantiierte Darlegung der ernsthaften Verhandlungsbereitschaft des Verwenders und der weiteren Merkmale für ein Aushandeln sind strenge Anforderungen zu stellen (vgl. BGH, Urteile vom 30. Oktober 1987 – V ZR 174/86, BGHZ

102, 152, 158; vom 3. April 1998 – V ZR 6/97, aaO; Erman/Roloff, aaO). Nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs – schon zum AGBG – bedeutet ein solches Aushandeln mehr als verhandeln. Es genügt nicht, dass das gestellte Formular dem Verhandlungspartner bekannt ist und nicht auf Bedenken stößt, dass der Inhalt lediglich erläutert oder erörtert wird und den Vorstellungen des Partners entspricht. Von einem Aushandeln in diesem Sinne kann vielmehr nur dann gesprochen werden, wenn der Verwender zunächst den in seinen Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltenen „gesetzesfremden Kerngehalt“, also die den wesentlichen Inhalt der gesetzlichen Regelung ändernden oder ergänzenden Bestimmungen, inhaltlich ernsthaft zur Disposition stellt und dem Verhandlungspartner Gestaltungsfreiheit zur Wahrung eigener Interessen einräumt mit zumindest der realen Möglichkeit, die inhaltliche Ausgestaltung der Vertragsbedingungen zu beeinflussen. Er muss sich also deutlich und ernsthaft zur gewünschten Änderung einzelner Klauseln bereit erklären (siehe nur Senatsurteil vom 3. November 1999 – VIII ZR 269/98, aaO S. 111 f.; BGH, Urteile vom 5. Dezember 1995 – X ZR 14/93, NJW-RR 1996, 783 unter IV 2 a; vom 14. April 2005 – VII ZR 56/04, NJW-RR 2005, 1040 unter II 2 [= GuT 2005, 185 KL]; vom 18. März 2009 – XII ZR 200/06, NJW-RR 2009, 947 [= GuT 2009, 98] Rn. 15; jeweils mwN).

8 Diese Maßstäbe hat das Berufungsgericht seiner Entscheidung zugrunde gelegt und ist zu der rechtsfehlerfreien Beurteilung gelangt, dass nach dem Vortrag der Beklagten weder von einem Aushandeln des gesamten Mietvertrags noch von einem Aushandeln der hier einschlägigen Bestimmungen in § 11 des Mietvertrags ausgegangen werden kann.

9 Ebenso steht der Annahme einer Allgemeinen Geschäftsbedingung nicht entgegen, dass auch in § 11 des Mietvertrags Änderungen gegenüber der Entwurfsfassung vorgenommen worden sind. Das Berufungsgericht ist insoweit durch einen Vergleich der von der Beklagten vorgelegten Entwurfsfassung des § 11 mit der im unterzeichneten Mietvertrag enthaltenen Fassung dieser Bestimmung rechtsfehlerfrei zu der Beurteilung gelangt, dass sich letztere von ersterer lediglich hinsichtlich des – zuvor bereits vorhandenen – Rechenbeispiels in § 11 Nr. 4 des Mietvertrags unterscheidet. Hierin ist unter Zugrundelegung der oben aufgezeigten Maßstäbe der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs keine Änderung des wesentlichen Inhalts der Klausel, sondern lediglich eine unselbständige Ergänzung in Gestalt einer Änderung der Formulierung zu sehen, die den Charakter der Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung nicht in Frage stellt (vgl. BGH, Urteile vom 30. Oktober 1987 – V ZR 174/86, aaO; vom 18. Mai 1995 – X ZR 114/93, WM 1995, 1455 unter I b).

10 c) Vergeblich bleibt auch die Rüge der Revision, § 11 des Mietvertrags sei, selbst wenn diese Regelung als Allgemeine Geschäftsbedingung zu qualifizieren wäre, jedenfalls nicht nach § 307 BGB unwirksam. Das Berufungsgericht habe insoweit verkannt, dass diese Verpflichtung hier ausdrücklich unter den Vorbehalt der Gesetzeslage oder der obergerichtlichen Rechtsprechung gestellt sei und zudem deutlich darauf hingewiesen werde, dass zur Zeit weder das Gesetz noch die Rechtsprechung eine solche Verpflichtung erlaubten, so dass der Mieter die Versiegelung momentan auch nicht schulde. Damit sei für den Mieter eindeutig klargestellt, dass er gerade keine Wiederherstellung der Versiegelung der Parkettfußböden schulde. Insofern habe das Berufungsgericht § 11 Nr. 3 des Mietvertrags nicht vollständig gewürdigt. Die in dieser Bestimmung verwendete Formulierung „sofern dies die Gesetzeslage bzw. die Rechtsprechung erlauben“ sei von einer salvatorischen Klausel, über die in den vom Berufungsgericht zitierten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs zu befinden gewesen sei, zu unterscheiden.

11 Dies trifft aus den oben (unter I) genannten Gründen nicht zu, so dass auch dieser Angriff der Revision nicht durchgreift.

12 d) Ohne Aussicht auf Erfolg vertritt die Revision schließlich die Auffassung, selbst eine Unwirksamkeit des auf die Ver-

siegelung des Parketts und des Holzfußbodens bezogenen Teils der Klausel lasse die Wirksamkeit der Schönheitsreparaturvornahme Klausel im Übrigen unberührt, da der entsprechende Absatz sprachlich und inhaltlich selbständig sei und ohne weiteres gestrichen werden könne, ohne dass der weitere Sinngehalt der Klausel – namentlich die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter – dadurch entfielen. Der Senat hat bereits im Urteil vom 13. Januar 2010 (VIII ZR 48/09, NJW 2010, 674 [= WuM 2010, 85] Rn. 13 f.) entschieden, dass die Unwirksamkeit der Parkettversiegelungsklausel selbst dann zur Unwirksamkeit der Überbürdung der Schönheitsreparaturen insgesamt führt, wenn die Pflicht zur Versiegelung des Parketts in einer eigenen Klausel geregelt ist.

13 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen nach Zustellung dieses Beschlusses.

Beschluss vom 5. 3. 2013 – VIII ZR 137/12

1 Die Revision ist gemäß § 552a Satz 1 ZPO durch Beschluss zurückzuweisen, weil die Voraussetzungen für die Zulassung der Revision (§ 543 Abs. 2 Satz 1 ZPO) nicht vorliegen und das Rechtsmittel auch keine Aussicht auf Erfolg hat. Zur Begründung wird auf den Hinweisbeschluss des Senats vom 20. November 2012 Bezug genommen (§ 552a Satz 2, § 522 Abs. 2 Satz 2 und 3 ZPO). Die im Anschluss an den Hinweis des Senats erfolgten Ausführungen der Revision im Schriftsatz vom 28. Januar 2013 geben keinen Anlass zu einer abweichenden Beurteilung. Die in dieser Stellungnahme angeführten Gesichtspunkte hat der Senat, soweit sie für die Revisionsentscheidung von Bedeutung sind, bei Erlass des Hinweisbeschlusses berücksichtigt.

2 1. Soweit die Beklagte meint, es liege ein Revisionszulassungsgrund vor, trifft dies nach wie vor nicht zu, zumal der Senat, wie im vorstehend genannten Hinweisbeschluss erwähnt, auch schon über die Verwendung einer salvatorischen Klausel in einem Wohnraummietvertrag entschieden hat (Senatsurteil vom 20. Januar 1993 – VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061 [= WuM 1993, 109] unter II 1 c – zur Klausel „soweit gesetzlich zulässig“). Entgegen der Auffassung der Revision ist eine weitere Entscheidung des Revisionsgerichts auch nicht deshalb erforderlich, weil die in § 11 Nr. 3 des vorliegenden Mietvertrags in der „Parkettklausel“ enthaltene salvatorische Klausel im Anschluss an die Formulierung „sofern dies die Gesetzeslage bzw. die Rechtsprechung erlauben“ die Formulierung enthält:

„, was nach dem heutigen Stand nicht der Fall ist, so dass der Mieter die Versiegelung momentan auch nicht schuldet. Hintergrund dafür, dass dieser Satz dennoch in den Vertrag aufgenommen wird, ist Folgendes: Zunächst ist nicht ausgeschlossen, dass sich die Gesetzeslage oder die Rechtsprechung ändern könnte[n]. ...“

3 Zur Beurteilung dieser salvatorischen Klausel, die das Berufungsgericht unter Anwendung der einschlägigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs zutreffend wegen Verstoßes gegen das Verständlichkeitsgebot als unwirksam angesehen hat, bedarf es keiner weiteren höchstrichterlichen Entscheidung. Denn es besteht in Rechtsprechung und Literatur weitgehend Einigkeit darüber, dass salvatorische Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen jedenfalls dann nicht wirksam vereinbart werden können, wenn die Rechtslage – wie hier hinsichtlich der Parkettklausel der Fall – nicht zweifelhaft ist (vgl. nur Ulmer/Habersack in Ulmer/Brandner/Hensen, AGB-Recht, 11. Aufl., § 305 BGB Rn. 153; MünchKommBGB/Basedow, 6. Aufl., § 305 Rn. 75; jeweils mwN).

4 2. Der Inhalt der Stellungnahme der Beklagten ändert auch nichts an der fehlenden Erfolgsaussicht der Revision. Anders als die Beklagte meint, hat der Senat ihren Sachvortrag, wonach es sich bei dem streitgegenständlichen Mietvertrag und namentlich bei den in § 2 (Mietdauer und Kündigung) und § 11 (Schönheitsreparaturen) enthaltenen Regelungen um Individualvereinbarungen handele, bei Erlass des Hinweisbeschlusses umfassend gewürdigt.

5 a) Der Senat hält auch nach nochmaliger Überprüfung an seiner Auffassung fest, dass das Berufungsgericht in tatrichterlicher Würdigung ohne Rechtsfehler angenommen hat, dass sich im vorliegenden Fall sowohl aus der Erscheinungsform des Textes des streitgegenständlichen Mietvertrags als auch aus dessen Inhalt ein erster Anschein für das Vorliegen Allgemeiner Geschäftsbedingungen ergibt. Ebenso bleibt der Senat bei seiner Einschätzung, dass die Beurteilung des Berufungsgerichts, das Vorbringen der Beklagten sei nicht geeignet, diesen ersten Anschein zu widerlegen, aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden ist. Soweit die Beklagte in diesem Zusammenhang die Vergleichbarkeit der Sachverhalte der im Hinweisbeschluss genannten Entscheidungen des Bundesgerichtshofs mit dem vorliegenden Sachverhalt in Zweifel zieht, übersieht sie bereits, dass diese Entscheidungen, wie sich aus dem Zusatz „vgl. hierzu“ ergibt, vorrangig zum Nachweis der genannten Grundsätze der höchstrichterlichen Rechtsprechung dienen.

6 b) Soweit die Beklagte (erneut) geltend macht, das Berufungsgericht hätte zumindest über ihren Vortrag zum Aushandeln der Mietvertragsbedingungen Beweis durch Vernehmung der von ihr benannten damaligen Mitarbeiter erheben müssen, verhilft auch diese – vom Senat bei Erlass des Hinweisbeschlusses bereits geprüfte – Rüge der Revision nicht zum Erfolg. Denn das Berufungsgericht durfte verfahrensfehlerfrei von einer Vernehmung der Zeugin absehen, weil nach seiner aus Rechtsgründen nicht zu beanstandenden Beurteilung bereits das unter Beweis gestellte Vorbringen der Beklagten nicht ausreicht, um den ersten Anschein des Vorliegens Allgemeiner Geschäftsbedingungen zu widerlegen.

7 c) Hieran ändert der in der Stellungnahme der Beklagten hervorgehobene Gesichtspunkt nichts, dass nach den Feststellungen des Berufungsgerichts sowohl in § 2 als auch in § 11 der Endfassung des Mietvertrags Änderungen gegenüber dem ursprünglichen Vertragsentwurf vorgenommen worden sind. Die Revision vertritt die Auffassung, diese Änderungen seien als ein „Gesamtpaket“ zu betrachten. Die Änderungen in § 11 des Mietvertrags seien erfolgt, nachdem die Beklagte zwar bereit gewesen sei, von ihrer eigentlichen Vorstellung einer Mindestvertragslaufzeit von 48 Monaten zu Gunsten der Kläger abzuweichen und so das Risiko einzugehen, auf anderenfalls garantierte Mieteinnahmen für den Differenzzeitraum zu verzichten, in diesem Zusammenhang aber klargestellt habe, dass sie hierzu nur dann bereit sei, wenn Einigkeit über die Verpflichtung der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und zur Übernahme diesbezüglicher anteiliger Kosten bei Auszug vor Fälligkeit solcher Arbeiten herrsche.

8 aa) Es kann offen bleiben, ob die Auffassung des Berufungsgerichts zutrifft, dass es sich auch bei der Regelung über die Mindestvertragslaufzeit in § 2 des Mietvertrags trotz des vom Berufungsgericht insoweit festgestellten Änderungswunschs der Kläger um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt. Denn selbst wenn es sich um eine Individualvereinbarung handeln sollte, folgt hieraus noch nicht, dass davon auch hinsichtlich der Schönheitsreparaturklauseln auszugehen wäre (vgl. BGH, Urteile vom 17. Mai 1982 – VII ZR 316/81, BGHZ 84, 109, 112; vom 6. März 1986 – III ZR 195/84, BGHZ 97, 212, 215; vom 19. Juni 1996 – VIII ZR 189/95, ZIP 1996, 1997 unter II 1 c bb; ebenso OLG Düsseldorf, NJW-RR 1997, 628, 629; Erman/Roloff, BGB, 13. Aufl., § 305 Rn. 22; Ulmer/Habersack, aaO Rn. 55; vgl. auch MünchKommBGB/Basedow, aaO, § 305 Rn. 41 und 44).

9 bb) Rechtsfehlerfrei hat das Berufungsgericht auch die Änderungen des § 11 Nr. 4 des Mietvertrags nicht zum Anlass genommen, die Regelung über die Schönheitsreparaturen insgesamt als Individualvereinbarung anzusehen (vgl. hierzu S. 5, 3. Abs. des Hinweisbeschlusses [= Rn. 9]). Hieran ändert der von der Revision in ihrer Stellungnahme vorgebrachte Gesichtspunkt, mit der auf Wunsch der Kläger vorgenommenen Verkürzung der Mindestvertragslaufzeit sei eine Erhöhung ihres finanziellen Risikos verbunden, nichts. Denn in den Veränderungen der Regelung in § 11 Nr. 4 des Mietvertrags ist gleich-

wohl keine Änderung des wesentlichen Inhalts der Klausel, sondern lediglich eine unselbständige Ergänzung in Gestalt einer Änderung der Formulierung zu sehen, die den Charakter der Klausel als Allgemeine Geschäftsbedingung nicht in Frage stellt (vgl. BGH, Urteile vom 30. Oktober 1987 – V ZR 174/86, BGHZ 102, 152, 158; vom 18. Mai 1995 – X ZR 114/93, WM 1995, 1455 unter 1 b).

10 cc) Das in der Stellungnahme der Revision angeführte Urteil des XII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 18. März 2009 (XII ZR 200/06, NJW-RR 2009, 947 [= GuT 2009, 98]) führt zu keiner anderen Beurteilung. Dabei kann dahingestellt bleiben, ob die dort angestellten Überlegungen ohne weiteres auf das Wohnraummietrecht übertragen werden können. Denn anders als die Revision meint, unterscheidet sich der Streitfall wesentlich von der Fallkonstellation, die der Entscheidung des XII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs zugrunde lag. Dort war auf Wunsch des Mieters eine Änderung der formularvertraglich vorgesehenen Endrenovierungspflicht in einem Punkt durch Aufnahme einer zusätzlichen Klausel in den Mietvertrag vorgenommen worden. Der XII. Zivilsenat hat hierin eine Verhandlung über den Umfang der dem Mieter bei Ende des Mietvertrags auferlegten Schönheitsreparaturen insgesamt gesehen. So liegt der Fall hier indes nicht. Denn nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts ist die geringfügige, lediglich ein vorhandenes Rechenbeispiel betreffende Änderung des § 11 Nr. 4 des Mietvertrags als solche nicht von den Klägern verlangt worden, sondern lediglich eine (notwendige) Folge der auf deren Wunsch vorgenommenen Verringerung der Mindestlaufzeit des Mietvertrags.

11 dd) Soweit die Revision in ihrer Stellungnahme schließlich geltend macht, unter Berücksichtigung des Schutzzwecks der §§ 305 ff. BGB und des Berufs der Kläger, bei denen es sich um Richter handele, seien die Regelungen über die Schönheitsreparaturarbeiten hier nicht als Allgemeine Geschäftsbedingungen anzusehen, da nach dem Vortrag der Beklagten von einer selbstverantwortlichen Prüfung, Abwägung und möglichen Einflussnahme der Kläger hätte ausgegangen werden müssen, vermag auch dieses Vorbringen dem Rechtsmittel nicht zum Erfolg zu verhelfen. Denn selbst wenn es sich bei den Klägern – wie im Revisionsverfahren mangels entsprechender Feststellungen des Berufungsgerichts zu Gunsten der Beklagten als richtig zu unterstellen ist – um Richter handeln sollte, änderte dies nichts an der Geltung der strengen Anforderungen, die nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (vgl. hierzu BGH, Urteile vom 30. Oktober 1987 – V ZR 174/86, BGHZ 102, 152, 158 mwN; vom 3. April 1998 – V ZR 6/97, NJW 1998, 2600 unter II 2 b; Erman/Roloff, aaO Rn. 58) an ein Aushandeln von Vertragsbedingungen zu stellen sind. Danach durfte das Berufungsgericht auch auf der Grundlage des Vortrags der Beklagten rechtsfehlerfrei zu der Beurteilung gelangen, dass es sich bei den hier maßgeblichen Vereinbarungen zu den Schönheitsreparaturen um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 307 BGB

**Wohnraummiete; Schönheitsreparaturen;
Kostenquotenklausel; Quotenabgeltungsklausel;
Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden
Malerfachgeschäfts;
Änderung der Senatsrechtsprechung**

Eine formalmäßige Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die den Mieter verpflichtet, sich anteilig an den Kosten zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen zu beteiligen (Quotenabgeltungsklausel), und zur Berechnung der Abgeltungsbeträge folgende Regelung vorsieht:

„Berechnungsgrundlage ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts“,

ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (Aufgabe von Senatsbeschluss ›Rechtsentscheid‹ vom 6. Juli 1988 – VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 79 ff. [= WuM 1988, 294], und von Senatsurteil vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 215/03, WuM 2004, 663).

(BGH, Urteil vom 29. 5. 2013 – VIII ZR 285/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Beklagte war in der Zeit vom 1. März 2009 bis 31. Dezember 2010 Mieter einer Wohnung der Klägerin in B. Der Mietvertrag enthält unter anderem folgende vorformulierte Regelungen:

„§ 4 Abs. 5 b: Der Mieter trägt die Schönheitsreparaturen (vgl. hierzu auch § 12). Der Mieter ist verpflichtet, die während des Mietverhältnisses anfallenden Schönheitsreparaturen auf eigene Kosten durchzuführen.

§ 4 Abs. 5 c: Die Übernahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter wurde bei der Berechnung der Miete berücksichtigt. Endet das Mietverhältnis und sind zu diesem Zeitpunkt Schönheitsreparaturen nach § 12 Abs. 1 des Mietvertrages noch nicht fällig, so hat sich der Mieter nach Maßgabe der nachfolgenden Regelungen an den Kosten der Schönheitsreparaturen zu beteiligen:

Berechnungsgrundlage ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts. Der hiervon von dem Mieter zu zahlende Anteil entspricht in der Regel dem Verhältnis der vollen Fristen nach § 12 Abs. 1 des Mietvertrags zu der zwischen Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen (wenn keine Arbeiten ausgeführt wurden, ist der Mietvertragsbeginn maßgeblich) und Beendigung des Mietverhältnisses vergangenen Zeit (z. B. bei Mietdauer von 18 Monaten zu tragender Anteil der Kosten bei Wohnräumen von 18/60 ‹18 von 60 Monaten›). Lässt dies der tatsächliche Erhaltungszustand der Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses zu (insbesondere infolge besonders pfleglicher Behandlung, Verwendung hochwertiger Materialien etc.), ist der Erhaltungszustand also überdurchschnittlich, erfolgt eine angemessene Reduzierung des durch den Mieter zu tragenden Anteils; bei der Berechnung des reduzierten Anteils tritt an die Stelle der zwischen Ausführung der letzten Schönheitsreparaturen (wenn keine Arbeiten ausgeführt wurden zwischen Mietvertragsbeginn) und Beendigung des Mietverhältnisses vergangenen Zeit diejenige Zeit, nach der sich die Wohnung in der Regel in dem bei Beendigung des Mietverhältnisses vorgefundenen Zustand befunden hätte (z. B. anstelle tatsächlicher Nutzungsdauer von 30 Monate nur 15 Monate → zu tragender Anteil der Kosten bei Wohnräumen von 15/60 anstelle von 30/60). Können die Parteien hierüber keine Einigkeit erzielen, bestimmt der Vermieter den vom Mieter zu tragenden reduzierten Anteil nach billigem Ermessen.

Der Mieter kann seiner anteiligen Zahlungsverpflichtung dadurch zuvorkommen, dass er vor dem Ende des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen in Kosten sparender Eigenarbeit fachgerecht ausführt oder ausführen lässt. Kommt eine Einigung nicht zustande, ist der Mieter für den Zeitpunkt der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen sowie für einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der Wohnung darlegungs- und beweispflichtig.

Der Vermieter kann im Übrigen bei übermäßiger Abnutzung Ersatz in Geld verlangen. Der Anspruch des Vermieters auf Durchführung der Schönheitsreparaturen und Schadensersatz bei Fälligkeit der Schönheitsreparaturen bleibt von vorstehender Regelung unberührt.“

2 Am 4. Januar 2011 fand die Übergabe der Wohnung statt. Dabei wurde ein von beiden Seiten unterzeichnetes Übergabeprotokoll erstellt. Mit Schreiben vom 10. Januar 2011 forderte die Klägerin den Beklagten unter Fristsetzung zur Erneuerung des Schließzylinders an der Wohnungstür, zur Reinigung des Teppichbodenbelags und zur Nachbearbeitung/Neuvornahme von Streifarbeiten auf. Der Beklagte lehnte die Mängelbesi-

tigung ab. Für den von der Klägerin veranlassten Austausch des Schließzylinders und die Reinigung der Teppichböden fielen Kosten in Höhe von insgesamt 280,83 € (148,89 € + 131,94 €) an, deren Ersatz die Klägerin, nebst Zinsen, verlangt. Die Klägerin holte außerdem einen Kostenvoranschlag eines Grundstücks- und Gebäudeserviceunternehmens über die Durchführung von Schönheitsreparaturen ein. Von den dort aufgeführten Malerarbeiten in Höhe von 3055 € netto macht sie unter Ansatz der in § 12 Abs. 1 des Mietvertrags genannten Fristen und der Nutzungsdauer von 22 Monaten einen Teilbetrag von 1055,32 € nebst Zinsen geltend.

3 Das Amtsgericht Berlin-Pankow/Weißensee hat der Klage nur in Höhe von 280,83 € nebst Zinsen stattgegeben und eine Verpflichtung des Beklagten zu einer quotalen Abgeltung der Dekorationspflicht verneint. Das Landgericht Berlin hat die hiergegen gerichtete Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr Begehren auf Zahlung eines Abgeltungsbetrags von 1055,32 € nebst Zinsen weiter.

4 **Aus den Gründen:** Die Revision hat keinen Erfolg.

5 I. Das Berufungsgericht (LG Berlin, GE 2012, 1231) hat zur Begründung seiner Entscheidung – soweit für das Revisionsverfahren von Interesse – im Wesentlichen ausgeführt:

6 Die Klägerin habe keinen Anspruch auf Abgeltung der bei Vertragsende noch nicht fällig gewordenen Schönheitsreparaturen. Die Abgeltungsklausel in § 4 Abs. 5 c des Mietvertrags sei als Allgemeine Geschäftsbedingung unwirksam. Zwar seien Quotenabgeltungsklauseln nach höchstrichterlicher Rechtsprechung im Grunde zulässig. Die von der Beklagten verwendete Quotenabgeltungsklausel mit der dem Mieter eingeräumten Möglichkeit, der Zahlungspflicht durch Selbstvornahme am Ende des Mietverhältnisses zuvorzukommen, sei nicht schon deswegen als unwirksam anzusehen, weil sie faktisch zu einer Endrenovierungspflicht des Mieters führen würde, die allgemein als unzulässig angesehen werde. Denn zu einer eigenen Renovierung werde sich der Mieter nur dann entschließen, wenn dies für ihn im Hinblick auf die zu tragenden Kosten vorteilhaft sei.

7 Die vorliegend zu beurteilende Klausel sei aber deswegen unwirksam, weil sie die Ermittlung des Abgeltungsbetrags aufgrund eines vom Vermieter einzuholenden Kostenvoranschlags vorsehe. Sie unterscheide sich von der durch das Senatsurteil vom 26. September 2007 (VIII ZR 143/06 [= GE 2007, 1622 = WuM 2007, 684 = NZM 2007, 879]) gebilligten Klausel, bei der der Abgeltungsbetrag anhand eines Kostenvoranschlags eines von den Vertragsparteien ausgewählten Malerfachgeschäfts ermittelt worden sei. Soweit der Senat in seiner Rechtsentscheidung vom 6. Juli 1988 (VIII ARZ 1/88 [= WuM 1988, 294]) eine Klausel, die – wie hier – die Einholung eines Kostenvoranschlags durch den Vermieter vorgesehen habe, mit der Begründung als wirksam erachtet habe, aus Sinn und Zweck dieser Regelung ergebe sich, dass der Mieter dem Kostenvoranschlag widersprechen könne, sei diese Rechtsprechung zwischenzeitlich überholt.

8 Im Lichte der Fortentwicklung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen und des in § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB inzwischen normierten Transparenzgebots könne der im Rechtsentscheid des Bundesgerichtshofs vom 6. Juli 1988 zum Ausdruck gekommenen rechtlichen Beurteilung nicht mehr gefolgt werden. Die in der streitgegenständlichen Klausel statuierte Pflicht, eine auf der Grundlage eines Kostenvoranschlags eines Malerfachbetriebs ermittelte Quote zu entrichten, lasse es schon fraglich erscheinen, ob für den verständigen Mieter erkennbar sei, dass es sich hierbei nur um eine unverbindliche Berechnungsgrundlage handle. Eine Auslegung der Klausel in diesem Sinne komme einer unzulässigen geltungserhaltenden Reduktion gleich. Die Klausel sei daher schon wegen ihrer Intransparenz gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam.

9 Zudem sei die Auswahl des Malerbetriebs ausschließlich dem Vermieter vorbehalten. Dies müsse der Mieter jedenfalls bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung dahin verstehen, dass von ihm eingeholte Alternativangebote von vornherein unbeachtlich seien. Zumindes die Kumulation beider Gesichtspunkte führe zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters und damit zu einer Unwirksamkeit der Abgeltungsklausel gemäß § 307 BGB.

10 An dieser Bewertung ändere die im Falle fehlender Einigung der Parteien eingreifende Regelung über Kostenabschläge bei verhältnismäßig geringfügiger Abnutzung oder besonders aufwendiger Dekoration nichts. Zwar setze diese Regelung voraus, dass der Mieter den Kostenansatz des Vermieters in Frage stellen könne. Sie beschränke sich aber nur auf einen möglichen Streit der Parteien darüber, inwieweit der Anteil des Mieters infolge besonders schonenden Umgangs oder besonders hochwertiger Dekoration zu reduzieren sei.

11 II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen. Der Klägerin steht kein Anspruch auf Zahlung einer Abgeltungsquote gemäß § 535 Abs. 1 BGB in Verbindung mit § 4 Abs. 5 c des Mietvertrages zu. § 4 Abs. 5 c des Mietvertrages, der der Klägerin einen Anspruch auf anteiligen Ersatz der Kosten für bei Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fällige Schönheitsreparaturen gewährt, benachteiligt den Beklagten unangemessen und ist daher gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.

12 1. Nach den unangefochtenen Feststellungen des Berufungsgerichts handelt es sich bei § 4 Abs. 5 c des Mietvertrags um eine Allgemeine Geschäftsbedingung. Die dort geregelte Quotenabgeltungsklausel benachteiligt den Beklagten deshalb unangemessen, weil sie bestimmt, dass die Bemessung des Abgeltungsbetrags auf der Grundlage des Kostenvoranschlags eines von der Klägerin ausgewählten Malerfachgeschäfts zu erfolgen hat. Dabei kann dahin stehen, ob sich eine unangemessene Benachteiligung des Beklagten – wie das Berufungsgericht annimmt – aus einer möglichen Intransparenz der Klausel (§ 307 Abs. 1 Satz 2 BGB) ergibt. Denn jedenfalls hält § 4 Abs. 5 c des Mietvertrags einer Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht stand.

13 2. Der Zweck einer Quotenabgeltungsklausel besteht darin, dem Vermieter, der von dem ausziehenden Mieter mangels Fälligkeit der Schönheitsreparaturen nach dem Fristenplan keine Endrenovierung verlangen kann, wenigstens einen prozentualen Anteil an Renovierungskosten für den Abnutzungszeitraum seit den letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zu sichern. Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter grundsätzlich nicht unangemessen, weil die Abwälzung turnusmäßiger Schönheitsreparaturen – deren Kosten der Mieter zu tragen hätte, wenn das Mietverhältnis bis zum Eintritt der Fälligkeit der Schönheitsreparaturverpflichtung fortbestanden hätte – rechtlich und wirtschaftlich einen Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung der Räume darstellt, die er andernfalls – bei einer den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen (§ 535 Abs. 1 Satz 2, § 538 BGB) – über eine höhere Bruttomiete im Voraus abgelten müsste (Senatsbeschluss ›Rechtsentscheid‹ vom 6. Juli 1988 – VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 79 ff. [= WuM 1988, 294]; Senatsurteil vom 26. September 2007 – VIII ZR 143/06, WuM 2007, 684 Rn. 15 mwN). Insbesondere stellt sie keine unzulässige „verkappte Endrenovierungsklausel“ dar, denn sie verpflichtet den Mieter gerade nicht zur Renovierung der Räume (Senatsurteil vom 26. Mai 2004 – VIII ZR 77/03, NJW 2004, 3042 [= WuM 2004, 466] unter II 2 a cc).

14 3. Bei der inhaltlichen Gestaltung einer Quotenabgeltungsklausel ist jedoch auf die berechtigten Belange des Mieters angemessen Rücksicht zu nehmen. Diesen Anforderungen wird die von der Klägerin verwendete Klausel nicht in jeder Hinsicht gerecht.

15 a) Nach der Abgeltungsklausel der Klägerin ist Berechnungsgrundlage für die vom Beklagten zu zahlenden Beträge

„ein Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts“. Diese Bestimmung ist mehrdeutig. Sie kann – wie dies der Senat in früheren Entscheidungen angenommen hat – zum einen dahingehend ausgelegt werden, dass sich der Mieter nur an notwendigen Renovierungskosten zu beteiligen hat und der Kostenvoranschlag dazu nur als (unverbindliche) Berechnungsgrundlage dient, deren Richtigkeit und Angemessenheit der Mieter bestreiten kann (Senatsbeschluss vom 6. Juli 1988 – VIII ARZ 1/88, aaO S. 82; Senatsurteil vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 215/03, WuM 2004, 663 unter II 1). Wie das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei ausgeführt hat, lässt die genannte Klausel nach anderen aber auch die Deutung zu, dass dem Kostenvoranschlag des vom Vermieter ausgewählten Malerfachgeschäfts bindende Wirkung für die Bemessung der Abgeltungsquoten zukommt, also dem Mieter die Möglichkeit abgeschnitten ist, Einwendungen gegen dessen Richtigkeit und Angemessenheit zu erheben oder gar auf eine Berechnung nach Maßgabe eines von ihm eingeholten günstigeren Kostenvoranschlags zu dringen.

16 aa) Anders als die Revision meint, steht einer solchen Auslegung nicht entgegen, dass der Klägerin ohne eine entsprechende Regelung im Zweifel ein gesetzliches Leistungsbestimmungsrecht nach § 315 Abs. 1, 3, § 316 BGB zustünde. Diese Argumentation verfängt schon deswegen nicht, weil ein solches Leistungsbestimmungsrecht voraussetzt, dass der Beklagte dem Grunde nach eine quotale Abgeltung schuldet. Dies ist jedoch nicht der Fall, wenn eine vertragliche Quotenabgeltungsregelung nicht oder jedenfalls nicht wirksam getroffen worden ist. Davon abgesehen fehlt in der von der Klägerin verwendeten Klausel ein Hinweis darauf, dass der Kostenvoranschlag nach billigem Ermessen zu erfolgen hat. Dass er von einem Malerfachgeschäft zu erstellen ist, besagt noch nichts über die Billigkeit der darin aufgeführten Kostenpositionen.

17 bb) Den weiteren Regelungen in § 4 Abs. 5 c des Mietvertrags lässt sich ebenfalls nicht entnehmen, dass der Beklagte von der Klägerin eingeholten Kostenvoranschlag uneingeschränkt bestreiten oder jedenfalls auf Billigkeit überprüfen lassen kann.

18 (1) Anders als die Revision meint, ergibt sich aus dem Regelungszusammenhang der Klausel nicht, dass dem Mieter das Recht zusteht, den eingeholten Kostenvoranschlag (uneingeschränkt) zu bestreiten. Der von der Revision herangezogene § 4 Abs. 5 c Satz 8 des Mietvertrags legt dem Mieter zwar die Darlegungs- und Beweislast für den Zeitpunkt der letzten Durchführung der Schönheitsreparaturen und für einen überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der Wohnräume auf und gesteht ihm daher das Recht zu, diesbezügliche Angaben des Vermieters in Frage zu stellen. Diese Regelung bezieht sich aber nach ihrem Wortlaut, ihrem Sinn und Zweck sowie ihrer Systematik nicht auf die Ermittlung etwaiger Abgeltungsbeträge, sondern betrifft ausschließlich den Fall, dass der Mieter einer anteiligen Zahlungspflicht durch Vornahme der – noch nicht fälligen – Schönheitsreparaturen die Grundlage entzieht. Dem genannten Passus kann daher nicht als „vor die Klammer gezogene Regelung“ Aussagekraft für die Berechnung der Abgeltungsbeträge beigegeben werden.

19 (2) Dass der Kostenanschlag nur dann verbindlich sein soll, wenn er der Billigkeit entspricht, ist der Abgeltungsklausel ebenfalls nicht (jedenfalls nicht mit der erforderlichen Deutlichkeit) zu entnehmen. Die Klausel sieht eine Bestimmung nach billigem Ermessen nur in anderem Zusammenhang vor, nämlich für den Fall des Scheiterns einer Einigung über die Berechnung der bei einem „überdurchschnittlichen Erhaltungszustand“ vorzunehmenden Quotenabschläge (§ 4 Abs. 5 c Satz 6 des Mietvertrags). Für die Berechnung der Abgeltungsbeträge als solche (§ 4 Abs. 5 c Satz 3 des Mietvertrags) fehlt dagegen ein Hinweis auf den bei der Erstellung des Kostenvoranschlags anzulegenden Maßstab. Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass die Regelung in § 4 Abs. 5 c Satz 6 des Mietvertrags nach Sinn, Wortlaut und Regelungszusammenhang nicht das vom Vermieter einzuholende Kostenangebot erfasst. Viel-

mehr unterscheidet § 4 Abs. 5 c des Mietvertrags zwischen dem – der Billigkeitsprüfung unterworfenen (vgl. §§ 316, 315 Abs. 1, 3 BGB) – einseitigen Kostenabschlagsbestimmungsrecht des Vermieters und der für die Berechnung der Abgeltungsbeträge maßgeblichen Preisgestaltung eines Malerfachbetriebs.

20 b) Bei der Prüfung der Wirksamkeit der Abgeltungsklausel in § 4 Abs. 5 c des Mietvertrags ist diejenige Auslegung zugrunde zu legen, nach der dem vom Vermieter einzuholenden Kostenvoranschlag verbindliche Wirkung zukommt und es dem Mieter verwehrt ist, hiergegen Einwendungen zu erheben. Denn nach neuerer Rechtsprechung ist für die Inhaltskontrolle einer mehrdeutigen Allgemeinen Geschäftsbedingung nicht nur im Verbandsprozess, sondern auch im – hier gegebenen – Individualprozess von mehreren möglichen Deutungen die kundenfeindlichste Auslegung, also diejenige maßgebend, die zur Unwirksamkeit der Klausel führt (BGH, Urteil vom 29. April 2008 – KZR 2/07, BGHZ 176, 244 [= WuM 2008, 340, 606] Rn. 19 mwN; Senatsurteil vom 23. September 2009 – VIII ZR 344/08, NJW 2009, 3716 [= WuM 2009, 655] Rn. 8). Hierdurch wird zum einen § 305c Abs. 2 BGB Rechnung getragen, wonach sich Zweifel bei der Auslegung zu Lasten des Verwenders auswirken, und zum anderen vermieden, dass die Entscheidung im Individualprozess auf eine Klausel gegründet wird, die im Verbandsprozess für unwirksam zu erklären wäre (BGH, Urteil vom 29. April 2008 – KZR 2/07, aaO).

21 Soweit sich aus früheren Senatsentscheidungen (Beschluss vom 6. Juli 1988 – VIII ARZ 1/88, aaO; Urteil vom 6. Oktober 2004 – VIII ZR 215/03, aaO) etwas anderes ergibt, sind die dort getroffenen Aussagen durch die beschriebene Entwicklung überholt. Der Senat hält daher an diesen Entscheidungen nicht mehr fest.

22 c) § 4 Abs. 5 c Satz 3 des Mietvertrags beschneidet in seiner kundenfeindlichsten Auslegung den Beklagten unangemessen in dessen Rechten. Denn der eingeholte Kostenvoranschlag ist bei dieser Auslegung auch dann für die Bemessung der vom Beklagten zu zahlenden Abgeltungsbeträge verbindlich, wenn der von der Klägerin ausgewählte Fachbetrieb einen unzutreffend hohen Renovierungsaufwand zugrunde gelegt oder überhöhte Preise angesetzt hat. Dies führt zur Unwirksamkeit der Klausel gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB.

23 d) Folge der unangemessenen Beschränkung der Rechte des Mieters bei der Berechnung der Abgeltungsbeträge ist die Unwirksamkeit der Quotenabgeltungsklausel schlechthin (vgl. Senatsurteil vom 26. September 2007 – VIII ZR 143/06, aaO Rn. 11 ff., 24 ff.). Eine teilweise Aufrechterhaltung oder Umgestaltung der Klausel kommt wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion nicht in Betracht (vgl. Senatsurteil vom 18. Oktober 2006 – VIII ZR 52/06, NJW 2006, 3778 [= WuM 2006, 677] Rn. 26 mwN). An die Stelle der unzulässigen Klausel tritt die dispositive gesetzliche Bestimmung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, die dem Vermieter die Instandhaltung auferlegt (Senatsurteile vom 18. Oktober 2006 – VIII ZR 52/06, aaO Rn. 27; vom 5. März 2008 – VIII ZR 95/07, NJW 2008, 1438 [= GuT 2008, 198] Rn. 20 mwN).

24 4. Die Revision stützt ihr Zahlungsbegehren hilfsweise auf §§ 662, 669 BGB. Sie macht hierzu geltend, der Beklagte habe der Klägerin bei Rückgabe der Wohnung den Auftrag erteilt, die Wohnung auf seine Kosten zu renovieren, wofür sie nun einen Vorschuss verlangen könne. Dieser Auftrag sei dadurch zustande gekommen, dass im Übergabeprotokoll ein vorformulierter Renovierungsauftrag angekreuzt worden sei, den der Beklagte durch seine Unterschrift gebilligt habe. Dies verhilft der Revision jedoch nicht zum Erfolg. Sie vermag bereits nicht auf entsprechenden Vortrag in den Tatsacheninstanzen zu verweisen. Denn dort hat die Klägerin nur hinsichtlich der in der Revisionsinstanz nicht mehr relevanten Teppichbodenreinigung auf die im Übergabeprotokoll individualvertraglich vereinbarte (Seite 4 des Übergabeprotokolls) und in einer vorformulierten Renovierungsauftragsklausel (Seite 5 des Übergabeprotokolls) wiederholte Beauftragung der Klägerin zur Durchführung sol-

cher Arbeiten auf Kosten des Beklagten verwiesen. Davon abgesehen ist die von der Revision nun im Zusammenhang mit Schönheitsreparaturen bemühte Renovierungsauftragsklausel gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam, denn sie legt dem Mieter Schönheitsreparaturen auf, obwohl diese noch nicht fällig sind und obwohl er – wie im Übergabeprotokoll handschriftlich festgehalten – ausdrücklich „die Durchführung der Arbeiten im Hinblick auf die (...) Beanstandungen ernsthaft und endgültig“ abgelehnt hat.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 536a BGB

Fristlose Kündigung wegen Mängeln der Mietwohnung; Kündigungsfolgeschaden

Die Kündigung eines Mietverhältnisses, die von einem sachlichen Grund zur fristlosen Kündigung getragen ist, steht, auch wenn sie an einem formellen Mangel leidet, einem auf § 536a Abs. 1 BGB gestützten Ersatz derjenigen Schäden nicht entgegen, die darauf beruhen, dass der Mieter bestehende Mängel der Mietwohnung berechtigterweise zum Anlass nimmt, wegen einer nicht mehr vorhandenen Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch eine den Umständen nach angemessene neue Wohnung anzumieten (Fortführung des Senatsurteils vom 13. Juni 2007 – VIII ZR 281/06, WuM 2007, 570).

(BGH, Urteil vom 3. 7. 2013 – VIII ZR 191/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Kläger, die im Jahre 2003 eine in W. gelegene Wohnung der Beklagten gemietet haben, machen neben einem Kautionsrückzahlungsanspruch und einem Ersatz vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten Schadensersatz geltend, den sie darauf stützen, dass sie aufgrund von Schimmelbildung in der Mietwohnung zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt gewesen seien. Nachdem sie Anfang Januar 2010 einen Schimmelbefall bemängelt und die Beklagte unter Fristsetzung bis zum 24. Januar 2010 vergeblich zur Beseitigung aufgefordert hatten, verlangten sie mit Anwaltschreiben vom 8. Februar 2010 erneut eine Beseitigung des Schimmelbefalls bis zum 25. Februar 2010 und drohten für den Fall der Fristversäumung die Kündigung des Mietverhältnisses an. Ob diesem Schreiben eine Originalvollmacht des Rechtsanwalts beigelegt war, ist streitig. Mit weiterem Anwaltschreiben vom 1. März 2010 kündigten sie das Mietverhältnis wegen der in ihren Ursachen streitigen Schimmelbildung fristlos, hilfsweise ordentlich zum 31. Mai 2010. Die Beklagte ließ diese Kündigung mit Schreiben vom 9. März 2010 unter anderem deshalb zurückweisen, weil der Kündigung unstrittig keine Vollmacht beigelegt hat.

2 Die Kläger räumten die Wohnung am 31. März 2010 und bezogen eine zwischenzeitlich angemietete andere Wohnung. Den ihnen hierdurch entstandenen Schaden einschließlich einer Mietdifferenz für die ersten drei Monate beziffern sie auf 5946,31 € zuzüglich der Kosten für die vorgerichtliche Einholung eines Sachverständigenutachtens in Höhe von 2191,31 € zur Feststellung des Schimmelbefalls und seiner Ursachen sowie vorgerichtlicher Rechtsanwaltskosten von 1177,62 €, und zwar jeweils nebst Zinsen. Darüber hinaus wollen sie eine Verpflichtung der Beklagten zum Ersatz eines Mietdifferenzschadens von monatlich 140 € für mindestens drei Jahre festgestellt wissen. Ferner begehren sie die Rückzahlung der von ihnen in Höhe von 1480 € geleisteten Mietkaution nebst Zinsen; hiergegen rechnet die Beklagte ihrerseits mit Nachzahlungsansprüchen aus einer früheren Nebenkostenabrechnung sowie rückständigen Mietzinsansprüchen für die Zeit ab März 2010 auf.

3 Die Klage hat in den Vorinstanzen [AG Wiesbaden; LG Wiesbaden] keinen Erfolg gehabt. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Kläger ihr Klagebegehren in vollem Umfang weiter.

4 **Aus den Gründen:** Die Revision hat Erfolg.

5 I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

6 Es könne dahin stehen, ob überhaupt ein Mangel der Mietsache durch den Schimmel vorliege und ob dieser Mangel von Anfang an vorhanden gewesen sei. Zwar könne ein Kündigungsfolgeschaden unter Umständen durchaus unter den nach § 536a BGB zu ersetzenden Schäden fallen. Logische Voraussetzung für einen Kündigungsfolgeschaden sei aber – wovon offensichtlich auch der Bundesgerichtshof in seinem Urteil vom 13. Juni 2007 (VIII ZR 281/06) ausgegangen sei – eine wirkungsvolle Kündigung des Mieters aufgrund des Schadens. An einer solchen wirksamen Kündigung fehle es hier, weil die Beklagte die durch Anwaltschreiben erklärte Kündigung der Kläger vom 1. März 2010 wegen der fehlenden Beifügung einer Originalvollmacht gemäß § 174 BGB unverzüglich zurückgewiesen habe.

7 II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Denn das Berufungsgericht ist zu Unrecht davon ausgegangen, dass der von den Klägern begehrte Schadensersatz ungeachtet der von ihnen geltend gemachten Mängel der Mietwohnung und der hierauf gestützten Kündigung allein schon daran scheitere, dass die Kündigung aus einem formellen Grund nicht wirksam ausgesprochen worden sei.

8 1. Nach § 536a Abs. 1 BGB kann der Mieter wegen eines Mangels der Mietsache, der bei Vertragsschluss vorhanden ist, später wegen eines Umstands entsteht, den der Vermieter zu vertreten hat, oder mit dessen Beseitigung der Vermieter in Verzug gekommen ist, unbeschadet seiner Rechte aus § 536 BGB Schadensersatz verlangen. Das Berufungsgericht hat es – nach seinem Standpunkt folgerichtig – dahin stehen lassen, ob die Mieträume wegen einer von Anfang an in bauseitigen Ursachen angelegten Schimmelbildung mangelbehaftet sind. Für das Revisionsverfahren sind deshalb das Vorhandensein dieser Mängel und die nach den Behauptungen der Kläger davon ausgehende Gesundheitsgefahr zu unterstellen. Da die Beklagte ihre Verantwortlichkeit für die zu unterstellenden Mängel in Abrede genommen hat und eine ihr zur Mängelbeseitigung gesetzte Frist fruchtlos hat verstreichen lassen, ist damit zugleich von einem Recht der Kläger auszugehen, den Mietvertrag gemäß § 543 Abs. 1 und 3, § 569 Abs. 1 BGB fristlos zu kündigen.

9 2. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts hängt die Ersatzpflicht für die geltend gemachten Schäden, auch soweit es um diejenigen Schadensposten geht, welche durch den – unterstellt – mangelbedingten Umzug der Kläger in eine andere Wohnung veranlasst sind, nicht von der Wirksamkeit des Ausspruchs der danach an sich berechtigten Kündigung der Kläger ab. Das Erfordernis der Wirksamkeit des Kündigungsauspruchs unabhängig vom Vorliegen eines Kündigungsgrundes ergibt sich – anders als das Berufungsgericht meint – insbesondere nicht aus dem von ihm in Bezug genommenen Senatsurteil vom 13. Juni 2007 (VIII ZR 281/06, WuM 2007, 570 Rn. 9). Soweit dort ausgeführt ist, dass nach der ständigen, im Einzelnen näher bezeichneten Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs die Mietvertragspartei, die durch eine von ihr zu vertretende Vertragsverletzung die andere Partei zu einer wirksamen außerordentlichen Kündigung des Mietvertrages veranlasst hat, dieser Partei zum Ersatz des hierdurch verursachten Schadens verpflichtet ist, ist es – genauso wie in weiteren Fallgestaltungen (vgl. Senatsurteile vom 6. Februar 1974 – VIII ZR 239/72, WuM 1974, 213 unter II 1; vom 3. Juni 1992 – VIII ZR 138/91, BGHZ 118, 282, 294 f. [= ZMR 1992, 373 = WuM 1992, 429 L]) – immer nur um Fragen des Kündigungsgrundes und der Ersatzpflicht für hierdurch verursachte Schäden gegangen. Mit der Frage, ob zusätzliche Voraussetzung für eine Ersatzpflicht auch die formell wirksame Ausübung eines gegebenen Kündigungsrechts ist, hat sich der Senat indessen nicht befasst.

10 Diese Frage entscheidet der Senat nunmehr dahin, dass die von einem sachlichen Grund zur fristlosen Kündigung ge-

tragene Kündigung eines Mietverhältnisses, auch wenn sie – wie hier – an einem formellen Mangel leidet, einem auf § 536a Abs. 1 BGB gestützten Ersatz derjenigen Schäden nicht entgegen steht, die darauf beruhen, dass der Mieter bestehende Mängel der Mietwohnung berechtigterweise zum Anlass nimmt, wegen einer nicht mehr vorhandenen Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch eine den Umständen nach angemessene neue Wohnung anzumieten. Für eine zusätzliche Einschränkung der Ersatzpflicht des Vermieters dahingehend, dass diese ungeachtet des Kündigungsgrundes, der dadurch herausgeforderten Anmietung der Ersatzwohnung und einer damit einhergehenden Freigabe der bisherigen Wohnung erst mit Ausspruch einer auch formell in jeder Hinsicht wirksamen Kündigung entstehen soll, gibt der Wortlaut des § 536a Abs. 1 BGB nichts her. Dieser knüpft für die Schadensersatzpflicht des Vermieters vielmehr nur an das sachliche Vorliegen der dort beschriebenen Mängel oder den Verzug mit der Mängelbeseitigung und einen dadurch verursachten Schaden an.

11 III. Nach alledem kann das Berufungsurteil keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht – von seinem Standpunkt aus folgerichtig – keine Feststellungen zum Vorhandensein der behaupteten Mängel und deren Kündigungserheblichkeit getroffen hat. Ebenso wenig hat es bislang Feststellungen zum (Fort-)Bestand des Mietverhältnisses und einer davon abhängigen Fälligkeit des Kautionsguthabens sowie zu Bestand und Höhe der dagegen zur Aufrechnung gestellten Gegenforderungen getroffen. Der Rechtsstreit ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 535, 542, 564 a.F., 580a BGB; § 552a ZPO
Wohnraummiete neben Garagenmiete
oder Stellplatzmiete;
Kündigung der Garagenmiete

Ein schriftlicher Wohnungsmietvertrag in 1997 und ein separat abgeschlossener Mietvertrag über eine Garage oder einen Kfz-Stellplatz in 2000 geben eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Auf den Willen der Parteien, zwei separate und gesondert kündbare Verträge abzuschließen, ist aus der Vereinbarung einer Kündigungsfrist von einem Monat für den Garagenmietvertrag zu schließen.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 4. 6. 2013 – VIII ZR 422/12)

1 **Aus den Gründen:** 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision besteht nicht. Die Frage, unter welchen Umständen ein einheitlicher und deshalb nur insgesamt kündbarer Mietvertrag über eine Wohnung und eine Garage oder einen Stellplatz vorliegt, ist durch das – vom Berufungsgericht [LG Berlin] zutreffend herangezogene – Senatsurteil vom 12. Oktober 2011 (VIII ZR 251/10, NJW 2012, 224 [= GuF 2011, 394 = WuM 2012, 14]) hinreichend geklärt. Dass es über die hier vorliegende spezielle Konstellation (separate Vertragsurkunde für den auf demselben Grundstück wie die Wohnung belegenen Stellplatz sowie Vereinbarung unterschiedlicher Kündigungsfristen für Wohnung und Stellplatz) noch keine höchstrichterliche Entscheidung gibt, verleiht der Sache keine grundsätzliche Bedeutung und füllt auch keinen der weiteren in § 543 ZPO genannten Zulassungsgründe aus. Vielmehr lässt sich die Entscheidung auch dieser Konstellation ohne weiteres aus der bisherigen Rechtsprechung des Senats ableiten, wie es im Übrigen auch das Berufungsgericht zutreffend getan hat.

2 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat der Klage auf Herausgabe des Stellplatzes zu Recht stattgegeben, weil die von der Klägerin am 30. Juni 2011 ausgesprochene Kündigung das Mietverhältnis über den

Stellplatz zum 30. September 2011 beendet hat. Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass es sich bei dem am 27. Juni 1997 abgeschlossenen Mietvertrag über die Wohnung der Beklagten und dem weiteren Vertrag vom 5. Juli 2000 über die Anmietung eines Stellplatzes um zwei separate und somit auch getrennt kündbare Verträge handelt, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

3 Nach der Rechtsprechung des Senats (Senatsurteil vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 251/10, aaO Rn. 13) spricht bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage – dasselbe hat für einen Stellplatz zu gelten – eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Das Berufungsgericht hat weiter gesehen, dass ein solcher Wille in der Regel anzunehmen ist, wenn sich Grundstück und Garage bzw. Stellplatz auf demselben Grundstück befinden.

4 Die weitere Würdigung des Berufungsgerichts, dass die in § 3 des Mietvertrags über den Stellplatz vereinbarte Kündigungsfrist von einem Monat auf den Willen der Parteien schließen lasse, zwei separate und somit auch gesondert kündbare Verträge abzuschließen, liegt ausgesprochen nahe. Die Revision zeigt einen Rechtsfehler nicht auf, sondern setzt lediglich ihre eigene abweichende Würdigung an die Stelle der Würdigung des Berufungsgerichts; dies ist revisionsrechtlich unbeachtlich. Soweit die Revision auf die in § 573b BGB vorgesehene Möglichkeit einer Teilkündigung von Wohnraum verweist, so ergibt sich daraus schon deshalb kein Rückschluss in dem von der Revision angeführten Sinn, weil es in der genannten Bestimmung um die Teilkündigung von Nebenräumen oder Grundstücksteilen zum Zweck der Schaffung neuen Wohnraums geht, die hier offensichtlich fern liegt.

5 Entgegen der Auffassung der Revision war das Berufungsgericht auch nicht gehalten, die von der Beklagten zum Beweis dafür benannten Zeugen zu vernehmen, dass ein Eigenbedarf der Klägerin bezüglich des Stellplatzes nicht bestand. Da es sich bei dem Mietvertrag über den Stellplatz um einen separaten Mietvertrag und somit nicht um Wohnraummiete handelt, konnte die Klägerin unabhängig vom Bestehen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses kündigen, so dass es auf die Frage des Eigenbedarfs nicht ankommt. Eine unzulässige Rechtsausübung oder einen Verstoß gegen das Schikaneverbot (§ 226 BGB) hat das Berufungsgericht ebenfalls rechtsfehlerfrei verneint.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Hinw. d. Gerichts: Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Hinw. d. Red.: Vgl. BGH GuF-W 2013, 72 KL (in diesem Heft) mit Anm. d. Red.

§ 551 BGB
Wohnraummiete; Mietkaution;
Höhe der zulässigen Sicherheitsleistung;
zusätzliche Bürgschaft eines Dritten zur Abwendung
einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Auf eine Sicherheit, die dem Vermieter zur Abwendung einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs gewährt wird, findet § 551 Abs. 1, 4 BGB keine Anwendung (Fortführung von BGH, Urteil vom 7. Juni 1990 – IX ZR 16/90, BGHZ 111, 361, 363 [WuM 1990, 343 = ZMR 1990, 327]).

(BGH, Urteil vom 10. 4. 2013 – VIII ZR 379/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Kläger nimmt die Beklagte aus einer Bürgschaft in Anspruch.

2 Der Bruder der Beklagten hatte vom Kläger mit Vertrag vom 30. April 2005 eine Wohnung in M. angemietet. Die Miete belief sich auf monatlich 350 € sowie 95 € Nebenkostenvorauszahlungen. Nachdem die Mieten für die Monate Juli und August 2007 nicht gezahlt worden waren, drohte der Kläger die Kündigung des Mietverhältnisses an. Auf Bitten der Beklagten war er jedoch bereit, von der Kündigung Abstand zu nehmen und die Rückstände dem Kautionsparbuch zu entnehmen, sofern ihm eine andere Sicherheit gestellt würde. Am 11. September 2007 unterzeichnete die Beklagte in der Bank, in die sie und der Kläger sich zur Auflösung des Mietkautionsparbuchs begeben hatten, eine vom Kläger verfasste Bürgschaftserklärung. Darin heißt es:

„Hiermit verbürge ich mich für die Mietzahlungen des Hr. V. in der Wohnung Nr., M. gegenüber dem Vermieter, Hr. B. Die Bürgschaft endet automatisch bei vollständiger Begleichung aller Mieten und Mietnebenkosten zum Ende des Mietverhältnisses.“

3 In der Folgezeit blieb der Bruder der Beklagten die Mieten für die Monate Oktober bis November 2007 sowie ab Oktober 2008 schuldig. Der Kläger kündigte das Mietverhältnis deshalb im Juni 2009 fristlos und erhob Räumungs- und Zahlungsklage. Der Bruder der Beklagten wurde zur Räumung und zur Zahlung von 6499,82 € nebst Zinsen verurteilt.

4 Der Kläger hat Zahlung der Urteilssumme sowie der darin nicht enthaltenen Mieten für die Monate August und September 2009 begehrt, insgesamt 7389,82 € nebst Zinsen. Das Landgericht Mannheim hat der Klage stattgegeben. Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat die Berufung der Beklagten, mit der sie bezüglich einer 1050 € nebst Zinsen übersteigenden Forderung Klageabweisung begehrt hat, zurückgewiesen. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren in diesem Umfang weiter.

5 **Aus den Gründen:** Die Revision hat keinen Erfolg.

6 I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung, soweit für das Revisionsverfahren noch von Interesse, im Wesentlichen ausgeführt:

7 Die Beklagte hafte dem Kläger aus der Bürgschaft für sämtliche von ihm geltend gemachten Ansprüche aus dem Mietverhältnis mit ihrem Bruder. Die Bürgschaftserklärung enthalte keine zeitliche oder betragsmäßige Begrenzung. Zudem sei das Ende der Vertragsbeziehung aus der Bürgschaft auf den Zeitpunkt festgelegt, zu dem alle Mieten und Mietnebenkosten zum Ende des Mietverhältnisses beglichen seien. Aus der maßgeblichen objektiven Empfängersicht sei die Bürgschaftsurkunde daher dahin zu verstehen, dass sämtliche Forderungen aus dem Mietverhältnis einschließlich einer etwaigen Nutzungsentschädigung nach § 546 BGB von der Bürgschaft umfasst seien.

8 Die Beklagte könne sich auch nicht darauf berufen, dass die Bürgschaft ohne Kautionsabrede und damit rechtsgrundlos geleistet sei. Die Bürgschaft sei auch nicht deshalb unwirksam, weil sie entgegen § 551 Abs. 4 BGB drei Monatsmieten übersteige. Diese Vorschrift sei entsprechend ihrem Sinn und Zweck einschränkend auszulegen. § 551 Abs. 1 BGB verfolge den Zweck, den Mieter unter Anerkennung des Sicherheitsbedürfnisses des Vermieters vor zu großen Belastungen zu bewahren und Erschwerungen für den Abschluss neuer Mietverträge entgegenzuwirken, die in mobilitätshemmender Weise von hohen Kautionsforderungen ausgehen könnten. Vom Schutzzweck des § 551 Abs. 1 BGB werde allerdings der Fall nicht erfasst, dass ein Dritter unaufgefordert dem Vermieter eine Bürgschaft zusage und es anschließend zum Abschluss eines Mietvertrages komme; jedenfalls gelte dies dann, wenn die Bürgschaft erkennbar nicht mit besonderen Belastungen für den Mieter verbunden sei.

9 Ein weiterer nicht vom Schutzzweck des § 551 Abs. 1 BGB erfasster Fall sei gegeben, wenn – wie hier – der Vermieter von einer sofortigen Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs absehe, weil die in Form eines Sparguthabens ge-

währte Kaution für die Rückstände verwendet werde und er auf sein Verlangen hin von einem Dritten eine Bürgschaft erhalte, die alle Forderungen auf Miete und Nebenkosten bis zum Ende des Mietverhältnisses sichere. Die über drei Monatsmieten hinausgehende Bürgschaft stelle jedenfalls dann keine übermäßige Belastung des Mieters dar, wenn es sich – wie hier – um eine unentgeltlich gewährte Bürgschaft handele. Er müsse dem Bürgen zwar die Aufwendungen ersetzen, die diesem im Falle der Inanspruchnahme durch den Vermieter entstünden. Dabei handele es sich aber nicht um zusätzliche Verbindlichkeiten, denn der Mieter müsse dem Bürgen in diesem Falle nur das ersetzen, was er ohnehin dem Vermieter geschuldet habe.

10 II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand, so dass die Revision zurückzuweisen ist.

11 Das Berufungsgericht hat zu Recht entschieden, dass die Beklagte für die Mietschulden ihres Bruders aus § 765 Abs. 1 BGB haftet, weil sie in der Urkunde vom 11. September 2007 wirksam die Bürgschaft für sämtliche Mietforderungen und Nutzungsentschädigungen bis zur Beendigung des Mietverhältnisses beziehungsweise bis zum Auszug ihres Bruders übernommen hat.

12 1. Entgegen der Auffassung der Revision ist die Bürgschaft nicht dahin auszulegen, dass sie sich auf einen Betrag von drei Monatsmieten beschränkt. Das Berufungsgericht hat die Bürgschaftserklärung rechtsfehlerfrei dahin ausgelegt, dass sie keine zeitliche oder betragsmäßige Begrenzung enthält. Soweit die Revision aus dem Umstand, dass die Bürgschaft die ursprüngliche Sicherheit ersetzen sollte, den Schluss ziehen will, dass die Höhe der Bürgschaft deshalb ungeachtet des Wortlauts auf den ursprünglich auf dem Kautionsparbuch vorhandenen Betrag begrenzt sei, setzt sie lediglich ihre eigene Auslegung an die Stelle der Auslegung des Berufungsgerichts; dies ist revisionsrechtlich unbeachtlich.

13 2. Entgegen der Auffassung der Revision ist die Bürgschaft auch nicht wegen eines Verstoßes gegen § 551 Abs. 4 BGB insoweit unwirksam, als sie den Betrag von drei Monatsmieten übersteigt. Dem Berufungsgericht ist darin beizupflichten, dass § 551 Abs. 1, 4 BGB entsprechend seinem Schutzzweck einschränkend dahin auszulegen ist, dass er keine Anwendung auf eine Sicherheit findet, die dem Vermieter von einem Dritten zur Abwendung einer drohenden Kündigung wegen Zahlungsverzugs gewährt wird.

14 Wie das Berufungsgericht richtig gesehen hat, dient die in § 551 Abs. 1 BGB enthaltene Begrenzung der Mietsicherheit auf drei Monatsmieten – bei Anerkennung des grundsätzlichen Sicherungsbedürfnisses des Vermieters – dem Interesse des Mieters vor zu hohen Belastungen. Insbesondere soll damit Erschwerungen für den Abschluss eines Mietvertrages entgegenwirken, die in mobilitätshemmender Weise von hohen Kautionsforderungen ausgehen können (vgl. BT-Drucks. 9/2079 S. 10 zu § 550b Abs. 1 Satz 1 BGB aF, der Vorgängervorschrift zu § 551 Abs. 1 BGB). Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist dieser Schutzzweck nicht betroffen, wenn Eltern für ihre Kinder – anstelle einer Anmietung im eigenen Namen – von sich aus dem Vermieter eine Bürgschaft für den Fall eines Vertragsschlusses zusagen; in einem solchen Fall steht die gesetzliche Begrenzung der Mietsicherheit einer wirksamen Übernahme einer Bürgschaft durch die Eltern nicht entgegen (BGH, Urteil vom 7. Juni 1990 – IX ZR 16/90, BGHZ 111, 361, 363 [= WuM 1990, 343]).

15 Ähnlich verhält es sich bei einer Sicherheit, die – wie hier – im laufenden Mietverhältnis zur Abwendung einer drohenden Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs gewährt wird. Ein unabdingbares Verbot, in dieser Situation eine drei Monatsmieten übersteigende Sicherheit zu vereinbaren, würde in erster Linie den Mieter benachteiligen, weil der Vermieter in diesem Fall keine wirksame zusätzliche Sicherheit erhalten könnte und die fristlose Kündigung des Mietverhältnisses wegen des eingetretenen Zahlungsverzugs die Folge wäre; die dem Schutz des Mieters dienende Begrenzung der Mietsicher-

heit würde damit in ihr Gegenteil verkehrt. Auf eine Kautions, mit der eine drohende Zahlungsverzugsündigung des Vermieters abgewendet werden soll, findet § 551 Abs. 1, 4 BGB deshalb generell keine Anwendung (LG Kiel, NJW-RR 1991, 1291; Palandt/Weidenkaff, BGB, 72. Aufl., § 551 Rn. 3; Blank/Börstinghaus, Miete, 3. Aufl., § 551 Rn. 33; Sternl, Mietrecht aktuell, 4. Aufl., III 174; aA Staudinger/Emmerich, BGB, Neubearb. 2011, § 551 Rn. 4 und 9); darauf, ob der Bürge eine derartige Sicherheit unaufgefordert beigebracht oder der Vermieter eine zusätzliche Sicherheit verlangt hat, kommt es nicht an.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Hinw. d. Red.: Zum Anspruch des Vermieters auf Wiederauffüllung der in Anspruch genommenen Mietkaution vgl. AG Hamburg-Altona ZMR 2013, 47; AG Charlottenburg GE 2007, 451; LG Berlin GE 2003, 1161; AG Potsdam GE 2002, 402; AG Neukölln MM 1996, 207. Zum gewerblichen Mietvertrag/Pacht vgl. OLG Düsseldorf – I-5 U 5/09 – GuT 2011, 169 KL = www.justiz.nrw.de/nrwe = juris; KG GuT 2008, 126; OLG Karlsruhe NZM 2004, 742; OLG Celle ZMR 2002, 505.

§ 556 BGB
Betriebskostenabrechnung;
vermietete Eigentumswohnung; Grundsteuer

Die mietvertraglich vereinbarte Umlage der für die Eigentumswohnung erhobenen Grundsteuer kann der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung an den Mieter „eins zu eins“ schlicht „weiterleiten“. Dies gilt auch bezüglich anderer, speziell für die einzelne Wohnung von Dritten erhobener Betriebskosten, deren Umlage mietvertraglich vereinbart ist.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Urteil vom 17. 4. 2013 – VIII ZR 252/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Klägerin ist Zwangsverwalterin einer an die Beklagte vermieteten Eigentumswohnung; sie nimmt die Beklagte auf Nachzahlung von Betriebskosten aus den Abrechnungen für die Jahre 2005 bis 2007 in Anspruch.

2 Die Klage hatte in den Vorinstanzen [AG Oranienburg, LG Neuruppin] teilweise Erfolg. In der Revisionsinstanz streiten die Parteien nur noch über die der Beklagten in Rechnung gestellte Grundsteuer in Höhe von insgesamt 433,90 €. Dabei handelt es sich um den Betrag, den die Gemeinde für die Wohnung der Beklagten erhoben hat. Die Beklagte meint, dass die Klägerin diesen Betrag nicht einfach in die Abrechnung einstellen dürfe, sondern eine Umlage nach dem Anteil der Wohnfläche vornehmen müsse. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren in Höhe des Betrages von 433,90 € weiter.

3 **Aus den Gründen:** Die Revision hat keinen Erfolg.

4 I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

5 Die Klägerin sei zur Abrechnung der in den Grundsteuerbescheiden ausgewiesenen Beträge berechtigt. Zwar habe der Bundesgerichtshof entschieden, dass die Parteivereinbarung über den Umlegungsmaßstab grundsätzlich auch dann vorrangig sei, wenn eine bestimmte Betriebskostenart, wie die Grundsteuer, den Vermieter gesondert wohnungsbezogen treffe. Anders liege der Fall jedoch, wenn Kosten des Betriebs eines Objektes, etwa bei einer Wohnungseigentumsanlage, eine Mehrzahl von Wohnungseigentümern treffe. Hier sei zu unterscheiden. Kosten, die die Wohnungseigentümer als Gemeinschaft zu zahlen hätten, seien in ihrer Gesamtheit Betriebskosten, denn auf jeden Wohnungseigentümer entfalle der seinem Anteil entsprechende Kostenbetrag. Wenn jedoch die Kosten, wie bei der Grundsteuer, dem Vermieter nicht anteilig, sondern durch separate Inanspruchnahme durch einen Gläubiger oder wie hier durch die Steuerbehörde entstünden, handele es sich nicht um

Kosten, die der Gemeinschaft entstünden. Jede Eigentumswohnung bilde für sich eine wirtschaftliche Einheit. Im Bemühen um einen dem Willen der Vertragsparteien entsprechenden Ausgleich sei deshalb davon auszugehen, dass der Vermieter berechtigt sei, den allein auf die Mietwohnung entfallenden Grundsteuerbetrag abzurechnen, ohne dass ihm ein Verstoß gegen den – etwa – vereinbarten Umlegungsmaßstab vorzuhalten sei.

6 II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

7 Das Berufungsgericht hat der Klägerin zu Recht die mit den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2005 bis 2007 geltend gemachten Grundsteuerbeträge in Höhe von insgesamt 433,90 € zuerkannt. Die Klägerin hat die von der Gemeinde für die Wohnung der Beklagten erhobene Grundsteuer korrekt – ohne weitere „Rechenoperationen“ – in die Betriebskostenabrechnung als von der Beklagten geschuldete Position übernommen. Vom Mieter zu tragende Betriebskosten, die wie hier von einem Dritten (Gemeinde) speziell für die einzelne Wohnung erhoben werden, sind an den Mieter in der Betriebskostenabrechnung schlicht „weiterzuleiten“ (vgl. bereits Senatsbeschlüsse vom 15. März 2011 – VIII ZR 243/10, WuM 2011, 281 Rn. 3; und vom 13. September 2011 – VIII ZR 45/11, WuM 2011, 684 Rn. 7, und – VIII ZR 69/11, juris Rn. 7 [= Parallelsache zu VIII ZR 45/11, WuM 2011, 684, 685 zit. in Anm. d. Red., Red.]).

8 Für die Anwendung eines gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten Umlageschlüssels ist kein Raum, da es bei derartigen Positionen nichts umzulegen gibt. Soweit sich aus einer früheren Senatsentscheidung (Senatsurteil vom 26. Mai 2004 – VIII ZR 169/03, WuM 2004, 403 unter II 2) etwas anderes ergeben sollte, hält der Senat daran nicht fest.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Hinw. d. Red.: Vgl. Drasdo in NJW-Spezial 2013, 385 f. zum Werdegang dieser BGH-Rechtsprechung.

§ 556 BGB; §§ 9a, 12 HeizkostenV; § 287 ZPO
Wohnraummiete; Schätzung des Heizwärmeverbrauchs;
Geräteausfall; fehlerhafte Erfassung

Dem auf Nachzahlung aus der Betriebskostenabrechnung klagenden Vermieter obliegt die Ermittlung des Wärmeverbrauchs, wenn dieser wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst worden ist, sofern der Vermieter sich nicht mit dem 15%-Abzug nach Flächenabrechnung begnügen will. Dahinter steht eine Schätzung des Gerichts zurück.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 5. 3. 2013 – VIII ZR 310/12)

1 **Aus den Gründen:** 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision besteht nicht. Das Berufungsgericht [LG Nürnberg-Fürth] hat die Revision nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 ZPO („zur Fortbildung des Rechts“) im Hinblick auf die Frage zugelassen, ob ein Anwendungsfall des § 9a Abs. 1 HeizkostenV auch dann vorliegt, wenn der am Heizkörper abgelesene Messwert aus zwingenden physikalischen Gründen nicht dem tatsächlichen Verbrauchswert entsprechen kann.

2 Die Fortbildung des Rechts erfordert eine Entscheidung des Revisionsgerichts indes nur dann, wenn der Einzelfall Veranlassung gibt, Leitsätze für die Auslegung von Gesetzesbestimmungen des materiellen oder formellen Rechts aufzustellen oder Gesetzeslücken auszufüllen. Hierzu besteht nur dann Anlass, wenn es für die rechtliche Beurteilung typischer oder verallgemeinerungsfähiger Lebenssachverhalte an einer richtungweisenden Orientierungshilfe ganz oder teilweise fehlt (st. Rspr., vgl. nur BGH, Beschlüsse vom 4. Juli 2002 – V ZB 16/02, BGHZ 151, 221, 225 und vom 27. März 2003 – V ZR 291/02, BGHZ 154, 288, 292). Dies ist hier nicht der Fall, denn die vom

Berufungsgericht genannte Frage beantwortet sich ohne weiteres aus dem Gesetz in der Weise, wie es auch das Berufungsgericht gesehen hat. Auch im Hinblick auf die weitere vom Berufungsgericht genannte Frage, ob und wie das Gericht eine Verbrauchsermittlung durchzuführen habe, wenn sich der Vermieter allein auf das Ablesergebnis und die darauf basierende Abrechnung stütze, bedarf es keiner Orientierungshilfe. Denn selbstverständlich obliegt es dem auf Nachzahlung klagenden Vermieter, im Rahmen seiner Darlegungslast den Verbrauch nach § 9a Abs. 1 HeizkostenV zu ermitteln, wenn der Verbrauch wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst worden ist und er sich nicht mit einer Abrechnung allein nach Fläche unter Abzug von 15% nach § 12 HeizkostenV begnügen will. Über die für die Verbrauchsermittlung nach § 9a Abs. 1 HeizkostenV erforderlichen Daten wird regelmäßig ohnehin nur der Vermieter verfügen.

3 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat zu Recht entschieden, dass die Beklagte der Klägerin aufgrund der bisher erteilten Heiz- und Betriebskostenabrechnung für das Jahr 2008 den noch im Streit befindlichen Betrag von 1029,99 € nebst Zinsen nicht schuldet. Das sachverständig beratene Berufungsgericht hat festgestellt, dass der am Heizkörper in der Essecke der ehemaligen Wohnung der Beklagten gemessene Verbrauch schon aus physikalischen Gründen nicht zutreffen kann. Da eine Messung nicht nachgeholt werden kann, ist – offensichtlich – ein Anwendungsfall des § 9a Abs. 1 HeizkostenV gegeben. Somit kann die Klägerin nicht auf der Grundlage des abgelesenen, nicht dem tatsächlichen Verbrauch entsprechenden Werts abrechnen, sondern sie muss den Verbrauch anhand einer der in dieser Vorschrift genannten Methoden ermitteln, nämlich auf der Grundlage des Verbrauchs der betroffenen Räume in vergleichbaren früheren Abrechnungszeiträumen oder des Verbrauchs vergleichbarer anderer Räume im jeweiligen Abrechnungszeitraum; soweit auf diese Weise eine Verbrauchsermittlung nicht möglich ist (z. B. mangels geeigneter Vergleichsdaten), bliebe nur eine verbrauchsunabhängige Abrechnung (etwa nach Wohnfläche), wobei eine Kürzung von 15% gemäß § 12 HeizkostenV vorzunehmen wäre.

4 Eine Verbrauchsermittlung nach § 9a Abs. 1 HeizkostenV hat die Klägerin aber bisher nicht vorgenommen. Vom Berufungsgericht übergangenen Sachvortrag der Klägerin zeigt die Revision hierzu nicht auf; auch eine Verfahrensrüge, das Berufungsgericht habe einen entsprechenden, nach § 139 ZPO gebotenen Hinweis unterlassen, hat sie nicht erhoben.

5 Soweit die Revision unter Bezugnahme auf ein zum Handelsvertreterausgleichsanspruch ergangenes Senatsurteil geltend macht, das Berufungsgericht hätte nach § 287 ZPO eine Schätzung des Mindestbetrages vornehmen müssen, verkennt sie den Regelungsgehalt der §§ 9a, 12 HeizkostenV. Die von der Revision erwogene Schätzgrundlage – der vom Sachverständigen für das Gesamtobjekt errechnete durchschnittliche Quadratmeterpreis für Heiz- und Warmwasserkosten von 1,50 € – könnte der Revision im Übrigen schon deshalb nicht zum Erfolg verhelfen, weil sich daraus für die 55 qm große Wohnung der Beklagten und die Wohndauer von acht Monaten ein Betrag von 660 € ergäbe, der überdies noch nach § 12 HeizkostenV um 15% zu kürzen wäre und somit noch weit unter dem vom Berufungsgericht bereits zuerkannten Betrag läge.

6 3. Es besteht Gelegenheit zur Stellungnahme binnen drei Wochen ab Zustellung dieses Beschlusses.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Hinw. d. Gerichts: Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

**§ 556 BGB; §§ 19, 20, 22 SGB II
Wohnraummiete; Unpfändbarkeit des Guthabens
aus der Betriebskostenabrechnung des fortlaufend
ALG II beziehenden Mieters**

Der Erstattungsanspruch des Mieters aus einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung des Vermieters ist unpfändbar, wenn der Mieter Arbeitslosengeld II bezieht und die Erstattung deshalb im Folgemonat die Leistungen der Agentur für Arbeit für Unterkunft und Heizung des Hilfeempfängers mindert (im Anschluss an BSG, NZS 2013, 273).

(BGH, Urteil vom 20. 6. 2013 – IX ZR 310/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Parteien führen einen Drittschuldnerprozess, in welchem die Klägerin die Forderung ihres Vollstreckungsschuldners auf Auszahlung eines Betriebskostenguthabens gegen die Beklagte geltend macht. Der Vollstreckungsschuldner ist seit 2008 Wohnungsmieter der Beklagten. Mieten einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen werden von der Agentur für Arbeit direkt an die Beklagte überwiesen, weil der Vollstreckungsschuldner Arbeitslosengeld II bezieht.

2 Im September 2010 rechnete die Beklagte gegenüber dem Vollstreckungsschuldner die Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Oktober 2008 bis zum 30. September 2009 ab. Um das in der Abrechnung ausgewiesene Guthaben von 131,68 € minderte die Agentur für Arbeit die Mietzahlung an die Beklagte für den Monat November 2010. Am 26. April 2011 erwirkte die Klägerin einen Pfändungs- und Überweisungsbeschluss, mit dem auch die rückständigen, gegenwärtigen und künftigen Ansprüche des Vollstreckungsschuldners gegen die Beklagte auf Auszahlung von Überschüssen aus Nebenkostenabrechnungen gepfändet und der Klägerin zur Einziehung überwiesen wurden. Der Pfändungs- und Überweisungsbeschluss wurde der Beklagten am 23. Juni 2011 zugestellt. Im Oktober 2011 rechnete die Beklagte gegenüber dem Vollstreckungsschuldner über die Betriebskosten für den Zeitraum vom 1. Oktober 2009 bis zum 30. September 2010 ab. Um das in der Abrechnung ausgewiesene Guthaben von 33,76 € minderte die Agentur für Arbeit die Mietzahlung an die Beklagte für den Monat November 2011.

3 Die Klägerin hat zunächst mit ihrer Drittschuldnerklage die Forderung auf Zahlung der beiden Betriebskostenguthaben sowie einen Anspruch auf Erstattung ihrer vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten in Höhe von 46,41 € rechtshängig gemacht. Sie hat in erster Instanz den Rechtsstreit wegen des Betriebskostenguthabens aus dem Mietjahr 2008/09 in Höhe von 131,68 € einseitig für erledigt erklärt.

4 Das Amtsgericht Dresden hat die Klage abgewiesen und die Berufung zugelassen. Das Landgericht Dresden hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision, mit welcher die Klägerin ihre bisherigen Sachanträge weiterverfolgt.

5 **Aus den Gründen:** Die Revision ist unbegründet.

6 I. Das Landgericht hat angenommen, die Klägerin habe keinen Anspruch auf Auszahlung der Betriebskostenguthaben sowie auf Erstattung außergerichtlicher Rechtsanwaltskosten. Die Klägerin könne aus dem Pfändungs- und Überweisungsbeschluss die Auszahlung der Betriebskostenguthaben von der Beklagten nicht verlangen, weil die Pfändung der Heiz- und Betriebskostenrückzahlungen hier entsprechend § 54 Abs. 3 Nr. 2a SGB I verboten sei. Der Vollstreckungsschuldner sei Bezieher von Arbeitslosengeld II, so dass vom Sozialleistungsträger nach § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II die Betriebskostenguthaben von den laufenden Mietzahlungen im Folgemonat abgezogen werden, ohne dass es einer Aufrechnung bedürfe. Es bestehe daher die Gefahr für den Mieter, dass ihm ein Teil der Leistungen zur Sicherung des Existenzminimums entzogen werde, wenn einerseits die Sozialleistungen gekürzt würden und andererseits der Vollstreckungsgläubiger auf das Betriebskostenguthaben zu-

greife, während gleichzeitig für den Kürzungsmonat die laufende Miete in voller Höhe geschuldet sei. Die vorgerichtlich entstandenen Kosten seien der Klägerin nicht zu erstatten. Die Beklagte habe der Klägerin in der Drittschuldnererklärung die Verrechnung des Betriebskostenguthabens aus dem Mietjahr 2008/09 mit der späteren Miete mitgeteilt. Zu weitergehenden Angaben sei die Beklagte nicht verpflichtet gewesen, so dass der Klägerin auch kein Schadensersatzanspruch nach § 840 Abs. 2 Satz 2 ZPO zustehe.

7 II. Die Entscheidung des Berufungsgerichts ist rechtlich nicht zu beanstanden.

8 1. Erst nach ihrer Verkündung ist das Urteil des Bundessozialgerichts vom 16. Oktober 2012 (NZS 2013, 273 Rn. 19 f, zVb in BSGE) bekannt geworden, nach welchem Betriebs- und Heizkostenerstattungen des Vermieters nicht der Pfändung und Zwangsvollstreckung gegen einen Bezieher von Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch Teil II unterliegen. Der Senat schließt sich der Auffassung des Bundessozialgerichts an, weil diese Rückzahlung von öffentlichen Leistungen gemäß § 19 Abs. 1, § 20 Abs. 1 SGB II nach § 22 Abs. 3 Satz 1 SGB II (früher § 22 Abs. 1 Satz 4 SGB II) die Leistungen des Folgemonats an den Hilfeempfänger mindert. Wäre in diesen Fällen die Pfändung zulässig, würde sie nach dem Gesetz zu Lasten öffentlicher Mittel erfolgen, die dem Leistungsbezieher das Existenzminimum sichern sollen. Solchen Vollstreckungsmaßnahmen ist auch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs schon bisher entgegengetreten (vgl. BGH, Beschluss vom 19. März 2004 – IXa ZB 321/03, WM 2004, 935, 936 unter 2. a; im Ergebnis ebenso Beschluss vom 16. Juni 2011 – VII ZB 12/09, WM 2011, 1418 Rn. 7 f). Der Senat sieht keinen Anlass, davon abzuweichen. Ob sich dieses Ergebnis mit dem Berufungsgericht hier auch durch eine Analogie zu § 54 Abs. 3 Nr. 2a SGB I begründen lässt, kann offenbleiben.

9 2. Wie das Berufungsgericht ebenfalls richtig erkannt hat, steht der Klägerin schon infolge der Unwirksamkeit ihrer Pfändung gegen die Beklagte kein Anspruch auf Ersatz ihrer vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten nach § 840 Abs. 2 Satz 2 ZPO oder aus anderem Rechtsgrund zu.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 573, 242 BGB

Wohnraummiete; Eigenbedarfskündigung kurze Zeit nach Vertragsabschluss

Eine Kündigung von Wohnraum wegen Eigenbedarfs für einen Familienangehörigen ist nicht rechtsmissbräuchlich, wenn der Eigenbedarf zwar nur kurze Zeit nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist, bei Abschluss des Mietvertrages aber noch nicht absehbar war.

(BGH, Urteil vom 20. 3. 2013 – VIII ZR 233/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Klägerin nimmt die Beklagten auf Räumung des von ihnen gemieteten Einfamilienhauses wegen Eigenbedarfs in Anspruch.

2 Die Beklagten sind seit Februar 2008 Mieter des Einfamilienhauses der Klägerin in W. Mit Schreiben vom 29. März 2011 kündigte die Klägerin das Mietverhältnis zum 30. Juli 2011 mit der Begründung, das Haus werde für ihren Enkel S. und dessen Ehefrau und Tochter benötigt.

3 Die Klägerin behauptet, bei Abschluss des Mietvertrags sei nicht absehbar gewesen, dass ihr Enkel mit seiner Familie in dem Haus würde wohnen wollen. Er habe zu dem Zeitpunkt in H. gearbeitet und es sei geplant gewesen, dass er nach S. versetzt werden würde, weshalb das Haus in W. für ihn nicht in Frage gekommen sei. Seine spätere Frau sei im April 2008 schwanger geworden. Erst nach der Geburt der gemeinsamen Tochter habe ein Umdenken über die zukünftige Lebensplanung statt-

gefunden und der Enkel habe sich entschieden, seine Karrierepläne zurückzustellen und mit seiner Familie in der Umgebung zu bleiben.

4 Die Beklagten haben der Kündigung widersprochen und Härtegründe unter anderem wegen nicht abgewohnter Investitionen geltend gemacht.

5 Das Amtsgericht Wolfenbüttel hat der Räumungsklage stattgegeben. Die hiergegen gerichtete Berufung der Beklagten hat das Berufungsgericht [LG Braunschweig] zurückgewiesen. Mit ihrer vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgen die Beklagten ihr Klageabweisungsbegehren weiter.

6 **Aus den Gründen:** Die Revision hat keinen Erfolg.

7 I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

8 Die Voraussetzungen der Eigenbedarfskündigung seien erfüllt. Es stehe fest, dass die Klägerin die Wohnung ihrem Enkel und dessen Ehefrau und Tochter überlassen wolle. Die Kündigung sei auch nicht rechtsmissbräuchlich, obwohl sie schon rund drei Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses erfolgt sei. Zwar käme eine Treuwidrigkeit in Betracht, wenn die Klägerin bei absehbarem Eigenbedarf die Möglichkeit des Abschlusses eines befristeten Mietvertrags nach § 575 Abs. 1 Nr. 1 BGB gehabt und nicht wahrgenommen hätte. Der Eigenbedarf sei jedoch bei Abschluss des Mietvertrags noch nicht absehbar gewesen. Im Gegenteil habe es der Enkel der Klägerin auf entsprechende Nachfrage stets abgelehnt, in das Haus der Klägerin zu ziehen. Erst nachdem zwei Monate nach Abschluss des Mietvertrags seine spätere Ehefrau schwanger geworden, die gemeinsame Tochter geboren worden und der Enkel seine berufliche und private Lebensplanung auf seine neu gegründete Familie umgestellt und den der beruflichen Karriere wegen geplanten Umzug nach Süddeutschland aufgegeben habe, habe sich die Eigenbedarfssituation ergeben. Auch hätten die Beklagten keinen Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses nach §§ 574 f. BGB („Sozialklausel“). Sämtliche geltend gemachten Härtegründe stellten letztlich nur die mit einem Umzug unvermeidlich verbundenen Unannehmlichkeiten dar. Dies gelte auch in Anbetracht der Aufwendungen zur Ausgestaltung der Wohnung.

9 II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung stand; die Revision ist daher zurückzuweisen.

10 Die Beklagten sind gemäß § 546 Abs. 1 BGB zur Räumung und Herausgabe des Einfamilienhauses verpflichtet. Die Eigenbedarfskündigung der Klägerin hat das Mietverhältnis beendet. Die Klägerin ist gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB zur Kündigung berechtigt, weil nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts Eigenbedarf besteht und dessen Geltendmachung auch nicht rechtsmissbräuchlich ist. Die von den Beklagten vorgebrachten Härtegründe gebieten auch keine Fortsetzung des Mietverhältnisses gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB.

11 1. Zu Recht hat das Berufungsgericht die Eigenbedarfskündigung der Klägerin zum 30. Juli 2011 als wirksam angesehen. Entgegen der Auffassung der Beklagten steht der Kündigung nicht der Einwand des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens der Klägerin gemäß § 242 BGB entgegen. Zwar ist die Kündigung hier schon etwa drei Jahre nach Beginn des Mietverhältnisses erfolgt – und dies, obgleich den Beklagten durch den Schwiegersohn der Klägerin vor Mietvertragsabschluss versichert worden war, ein Eigenbedarf für ein Familienmitglied komme nicht in Betracht; das einzige, was passieren könne, sei, dass das Haus verkauft werden könnte. Angesichts der Gesamtumstände begegnet die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass die Eigenbedarfskündigung der Klägerin nicht rechtsmissbräuchlich ist, jedoch keinen revisionsrechtlichen Bedenken.

12 a) Wie der Senat im Anschluss an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts bereits entschieden hat (BVerfGE 79, 292, 308 f. [= WuM 1989, 341]; BVerfG, NJW-RR 1993,

1357 [=WuM 1994, 132 =ZMR 1993, 505]; Senatsurteil vom 21. Januar 2009 – VIII ZR 62/08, NJW 2009, 1139 [=WuM 2009, 180]; Senatsbeschlüsse vom 13. April 2010 – VIII ZR 180/09, WuM 2010, 575 ‚Hinweisbeschluss‘, und vom 6. Juli 2010 – VIII ZR 180/09, WuM 2010, 512 ‚Zurückweisungsbeschluss: jeweils mwN), setzt sich ein Vermieter zu seinem eigenen Verhalten dann in Widerspruch, wenn er eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, sie alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen. Er darf dem Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, die mit jedem Umzug verbundenen Belastungen nicht zumuten, wenn er ihn über die Absicht oder zumindest die Aussicht begrenzter Mietdauer nicht aufklärt. Denn für den Mieter ist ein sich abzeichnender Eigenbedarf des Vermieters vor allem für die Entscheidung von Bedeutung, ob er eine Wohnung überhaupt anmieten und damit das Risiko eines Umzugs nach verhältnismäßig kurzer Mietzeit eingehen will (Senatsurteil vom 21. Januar 2009 – VIII ZR 62/08, aaO Rn. 17, 19; Senatsbeschluss vom 13. April 2010 – VIII ZR 180/09, aaO Rn. 2).

13 b) Diese Fallgestaltung liegt hier indes nicht vor. Nach den rechtsfehlerfreien Feststellungen des Berufungsgerichts war es zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags für keinen der Beteiligten absehbar, dass ein Eigenbedarf an dem Einfamilienhaus für den Enkel der Klägerin durch die Geburt seiner Tochter und die daraufhin geänderte Lebensplanung der Familie entstehen würde. Der Eigenbedarf ist vielmehr aufgrund einer erst nach der Vermietung eingetretenen Änderung der persönlichen Verhältnisse des Enkels der Klägerin entstanden.

14 Durch die Erklärung des Schwiegersohns der Klägerin anlässlich der Hausbesichtigung, ein Eigenbedarf komme nicht in Betracht, höchstens ein Hausverkauf, ist kein der Klägerin zuzurechnender besonderer Vertrauensstatbestand geschaffen worden, der ihre Kündigung wegen Eigenbedarfs rechtsmissbräuchlich erscheinen ließe. Die Äußerung, die im Übrigen eine reine Wissenserklärung darstellt und der kein rechtsgeschäftlicher Erklärungsgehalt zukommt, entsprach nach den vom Berufungsgericht rechtsfehlerfrei getroffenen Feststellungen den Tatsachen. Sie bezog sich auf den damaligen Stand, bei dem eine Änderung nicht absehbar war. Durch sie ist auch kein auf künftige Entwicklungen bezogener Vertrauensstatbestand erweckt worden, denn die persönlichen Verhältnisse eines Vermieters und seiner Familienangehörigen können sich ändern. Will ein Mieter für solche Fälle eine Kündigung wegen Eigenbedarfs ausschließen, bedarf es einer dahin gehenden Vereinbarung.

15 2. Soweit die Revision geltend macht, das Mietverhältnis sei jedenfalls gemäß §§ 574 f. BGB („Sozialklausel“) einstweilen fortzusetzen, kann dem nicht gefolgt werden. Zu Recht stellt das Berufungsgericht darauf ab, dass sämtliche beklagtenseits geltend gemachten Härtegründe letztlich nur die mit einem Umzug unvermeidlich verbundenen Unannehmlichkeiten darstellen. Dass die Beklagten davon absahen, im Mietvertrag einen (beiderseitigen) befristeten Kündigungsausschluss mit der Klägerin zu vereinbaren, um ihrerseits aus beruflichen Gründen in örtlicher Hinsicht flexibel zu bleiben, kann nicht zu Lasten der Klägerin gewertet werden. Insbesondere beruht die angefochtene Entscheidung des Berufungsgerichts – entgegen der Auffassung der Revision – nicht darauf, dass das Berufungsgericht den Vortrag, angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen sei nicht zu beschaffen, übergangen hätte. Abgesehen davon, dass das erstinstanzliche Urteil, auf dessen Gründe das Berufungsurteil Bezug nimmt, diesen Vortrag ausdrücklich gewürdigt hat, bedarf nicht jedes Vorbringen der Parteien der Erwähnung in den schriftlichen Entscheidungsgründen.

16 Eine Härte im Sinne von § 574 BGB ergibt sich entgegen der Auffassung der Revision auch nicht aus den finanziellen Aufwendungen der Beklagten, insbesondere für die speziell den räumlichen Gegebenheiten angepasste Einbauküche. Die Beklagten haben nach eigenem Vorbringen bewusst davon abgesehen, sich die Möglichkeit einer längerfristigen Nutzung des

Mietobjekts durch Vereinbarung eines (beiderseitigen) befristeten Kündigungsausschlusses zu sichern, weil sie aus beruflichen Gründen örtlich flexibel bleiben wollten. Sie sind daher sehenden Auges das Risiko eingegangen, dass finanzielle Investitionen in die Wohnung sich im Falle einer nur kurzen Mietdauer nicht angemessen amortisieren werden. Die Inkaufnahme dieses Risikos muss bei der Interessenabwägung nach § 574 Abs. 1 BGB zum Nachteil der Beklagten ausschlagen.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

**§§ 546, 566, 985, 986 BGB; § 152 ZVG;
§ 11 ErbbauVO; § 11 ErbbauRG; § 30 WEG
Wohnraummiete mit dem Zwangsverwalter der
Wohnung; Räumungs- und Herausgabeanspruch
des späteren Wohnungserbbauberechtigten**

Der Mietvertrag mit dem Zwangsverwalter der Wohnung kann bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes von einem späteren Erwerber der Wohnung gekündigt werden, wenn der Mietvertrag auf den Erwerber übergegangen oder neu begründet ist. Besteht kein Mietvertrag zwischen dem Erwerber und dem ursprünglichen Mieter, kann die Herausgabe aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis begründet sein.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Urteil vom 5. 6. 2013 – VIII ZR 142/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Der Beklagte ist seit 1994 Mieter einer Wohnung in D. Vermieter war ausweislich des Mietvertrags der dort als Zwangsverwalter bezeichnete U. B. Die Klägerin erwarb im Jahr 2006 das Eigentum an der Immobilie und wurde später als Erbbauberechtigte im Grundbuch eingetragen. Der Beklagte zahlte die Miete daraufhin mehrere Jahre an die Klägerin. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 18. August 2010 sowie vom 5. Januar und 9. März 2011 wegen Zahlungsverzugs.

2 Das Amtsgericht Düsseldorf hat der Räumungsklage stattgegeben, das Landgericht Düsseldorf hat sie unter Abänderung des erstinstanzlichen Urteils abgewiesen. Mit der vom Senat zugelassenen Revision begehrt die Klägerin die Wiederherstellung des erstinstanzlichen Urteils.

3 **Aus den Gründen:** Die Revision hat Erfolg.

4 I. Das Berufungsgericht hat zur Begründung seiner Entscheidung im Wesentlichen ausgeführt:

5 Die von der Klägerin erhobene Räumungsklage sei unbegründet. Ein auf § 546 BGB gestützter Herausgabeanspruch scheitert daran, dass die Klägerin ihre Aktivlegitimation als Vermieterin nicht nachgewiesen habe. Denn der Mietvertrag sei ursprünglich mit einem Herrn B. geschlossen worden, der zu keinem Zeitpunkt Eigentümer oder Erbbauberechtigter der Immobilie gewesen sei, so dass die Klägerin nicht nach § 566 BGB Vermieterin geworden sein könne.

6 Dass der Beklagte die Miete über einen Zeitraum von etwa fünf Jahren an die Klägerin gezahlt habe, führe nicht dazu, dass ein Mietvertrag zwischen den Parteien zustande gekommen sei. Eine derartige Bedeutung könne den Mietzahlungen des Beklagten nicht beigemessen werden. Lebensnah sei nur die Annahme, dass der Beklagte auf eine entsprechende Mitteilung der Klägerin, dass diese nun Vermieterin sei, die Miete an diese gezahlt habe, um vermeintliche Verpflichtungen ihr gegenüber zu erfüllen. Zudem habe die Klägerin nicht erläutert, wie der bisherige Vermieter B., ohne dessen Zustimmung eine Vertragsübernahme nicht möglich gewesen sei, aus dem Vertragsverhältnis ausgeschieden sei.

7 Ein Herausgabe- oder Räumungsanspruch aus § 985 BGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 Erbbauerechtsverordnung stehe der Klägerin ebenfalls nicht zu. Zwar habe die Klägerin ihr Erbbaurecht an der streitigen Wohnung belegt. Dem Beklagten ste-

he aber aufgrund des am 21. Januar 1994 mit Herrn B. abgeschlossenen Mietvertrages ein Recht zum Besitz nach § 986 BGB zu. Denn die Klägerin habe nicht in Zweifel gezogen, dass der damalige Vermieter zur Vermietung der streitigen Wohnung berechtigt gewesen sei. Dieses Mietverhältnis sei durch die Kündigungen der Klägerin schon deshalb nicht beendet worden, weil sie nicht schlüssig dargelegt habe, dass sie in den Mietvertrag eingetreten sei.

8 II. Diese Beurteilung hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung kann ein Anspruch der Klägerin auf Räumung der dem Beklagten vermieteten Wohnung nicht verneint werden.

9 1. Zu Unrecht hat das Berufungsgericht einen Herausgabeanspruch der Klägerin aus § 985 BGB in Verbindung mit § 11 Abs. 1 der Erbbaurechtsverordnung mit der Begründung verneint, der Beklagte könne ihr aufgrund des im Jahr 1994 mit U. B. abgeschlossenen Mietvertrags ein Recht zum Besitz (§ 986 BGB) auch dann entgegenhalten, wenn die Klägerin zwischenzeitlich nicht Vermieterin des Beklagten geworden sei.

10 Gemäß § 986 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Besitzer die Herausgabe der Sache an den Eigentümer nur dann verweigern, wenn er oder der mittelbare Besitzer, von dem er sein Recht zum Besitz ableitet, dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt ist. Wenn der im Jahr 1994 vom Beklagten abgeschlossene Mietvertrag, wie das Berufungsgericht meint, nicht auf die Klägerin übergegangen ist, stünde dem Beklagten gegenüber der Klägerin als Eigentümerin bzw. als Erbbauberechtigter kein Besitzrecht zu. Denn der Besitzer kann dem Eigentümer ein von einem Dritten abgeleitetes Besitzrecht nur entgegenhalten, wenn dieser Dritte mittelbarer Besitzer der Sache und seinerseits dem Eigentümer gegenüber zum Besitz berechtigt ist. Hierfür hat der Beklagte nichts Konkretes vorgetragen und ist auch sonst nichts ersichtlich. Entgegen der Auffassung der Revisionserwiderung genügt der – pauschale – Vortrag des Beklagten, dass U. B. einst zum Abschluss des Mietvertrags berechtigt gewesen sei, nicht.

11 2. Auch ein Räumungsanspruch aus § 546 BGB kann mit der vom Berufungsgericht gegebenen Begründung nicht verneint werden.

12 a) Das Berufungsgericht hat zum einen nicht berücksichtigt, dass der auf der Vermieterseite durch U. B. unterzeichnete Mietvertrag mit Wirkung für den damaligen Eigentümer abgeschlossen worden sein könnte. Denn U. B. ist im Mietvertrag als Zwangsverwalter bezeichnet, so dass es nahe liegt, dass er für den damaligen Eigentümer der Immobilie gehandelt hat. Da sich der Beklagte seither im Besitz der Wohnung befindet, hätte dies zur Folge, dass bei allen späteren Veräußerungen auch das Mietverhältnis gemäß § 566 BGB auf den jeweiligen Erwerber und somit zuletzt auf die Klägerin übergegangen wäre. Auf die Anzahl der Veräußerungsgeschäfte oder die Identität der jeweiligen Veräußerer/Erwerber käme es insoweit nicht an.

13 b) Aber auch dann, wenn der Mietvertrag im Jahr 1994 nicht mit Wirkung für den damaligen Eigentümer abgeschlossen worden wäre und sich die Vermieterstellung der Klägerin deshalb nicht schon über eine Veräußerungskette nach § 566 BGB ergäbe, könnte ein Mietverhältnis zwischen den Parteien nicht ohne weiteres verneint werden. Denn in diesem Fall käme – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – eine stillschweigende Übernahme des Mietvertrags durch die Klägerin in Betracht. Die gegenteilige Würdigung des Berufungsgerichts lässt wesentliche Umstände außer Betracht und wird den Interessen der Parteien – insbesondere des Beklagten – nicht gerecht. Denn nur die Klägerin (und nicht U. B. oder ein früherer Eigentümer) war nach dem Erwerb des Eigentums beziehungsweise des Erbbaurechts in der Lage, dem Beklagten den Besitz an der Wohnung weiterhin zu gewähren. Die Übernahme des Mietvertrags durch die Klägerin entsprach dem – offensichtlichen – Interesse beider Parteien, weil der Beklagte auf diese Weise ein Besitzrecht und die Klägerin im Gegenzug einen Anspruch auf Zahlung der Miete erhielt, während der bis-

herige Vermieter kein Interesse an einer weiteren Fortsetzung des von ihm gar nicht mehr erfüllbaren Vertrages gehabt haben dürfte. Nach der Rechtsprechung des Senats kommt in derartigen Fällen eine stillschweigende Vertragsübernahme durch dreiseitigen Vertrag in Betracht (vgl. Senatsurteil vom 20. Januar 2010 – VIII ZR 84/09, NZM 2010, 471 [= WuM 2010, 365 = ZMR 2010, 674] Rn. 18 f.). Diese könnte hier darin liegen, dass die Klägerin dem Beklagten mitgeteilt hat, dass sie nunmehr Vermieterin (entsprechend dem Mietvertrag von 1994) sei, der Beklagte dies durch Zahlung der weiteren Miete an die Klägerin akzeptiert hat und der bisherige Vermieter seither nicht mehr in Erscheinung getreten ist und die Übernahme stillschweigend gebilligt hat.

14 III. Nach alledem kann das Urteil des Berufungsgerichts keinen Bestand haben; es ist daher aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO). Der Rechtsstreit ist nicht zur Endentscheidung reif, weil das Berufungsgericht die dazu erforderlichen Feststellungen nicht getroffen hat. Der Rechtsstreit ist daher zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO). Dabei macht der Senat von der Möglichkeit des § 563 Abs. 1 Satz 2 ZPO Gebrauch.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Ann. d. Red.: Vgl. zu den Ansprüchen aus dem Eigentümer-Besitzer-Verhältnis BGH – XII ZR 115/11 – in GuT 2013, 107.

§§ 8, 9 ZPO; § 26 EGZPO
Beschwerdewert; Anspruch des Mieters auf
Besitz(wieder)einräumung gegen den Vermieter;
Gartenfläche des genossenschaftlichen Wohnungsnutzers

Der Beschwerdewert des Anspruchs gegen den Vermieter auf Wiedereinräumung des Besitzes am mitvermieteten Gartenteil bemisst sich nicht am Verkehrswert des Grundstücks oder am Kostenaufwand des Vermieters für die Erfüllung der Räumungspflicht, sondern nach der anteilig auf die Fläche entfallenden Miete gemäß streitiger Zeit bzw. 3,5-fachen Jahresbetrag.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 22. 1. 2013 – VIII ZR 104/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Klägerin ist Mitglied der beklagten Wohnungsbaugenossenschaft und begehrt von dieser die Wiedereinräumung des vollständigen Besitzes an einer zur Wohnung der Klägerin gehörenden Gartenfläche sowie die Wiederherstellung deren ursprünglichen Zustands.

2 Im Rahmen einer Neugestaltung des Innenhofs der Wohnanlage nahm die Beklagte die vorgenannte 92,92 m² große Gartenfläche in Besitz und beseitigte dort vorhandene Gegenstände, Pflanzen, Büsche und Hecken, was zu einer Zerstörung der Gartenanlage der Klägerin führte. Einen Teil der Fläche bezog die Beklagte in die Gemeinschaftsfläche des Innenhofs ein und errichtete darauf ein Kinderkarussell. Der Klägerin verblieb eine Restfläche von ca. 56 m².

3 Die Klägerin war mit den genannten Maßnahmen nicht einverstanden gewesen und hatte gegenüber der Beklagten durch Anwaltsschriftsatz eine vorherige gerichtliche Klärung der zwischen den Parteien damals streitigen Frage angeregt, ob die Gartenfläche von 92,92 m² Teil des von den Parteien im Jahre 1994 geschlossenen Nutzungsvertrags ist. Die Beklagte erhob daraufhin im Vorprozess eine entsprechende negative Feststellungsklage, führte jedoch noch vor deren Anhängigkeit die oben genannten Maßnahmen durch. Die negative Feststellungsklage hat keinen Erfolg gehabt.

4 Mit der vorliegenden Klage verlangt die Klägerin die Wiedereinräumung des vollständigen Besitzes an der Gartenfläche sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands. Das Amtsgericht Hamburg hat die Klage abgewiesen. Das Landgericht hat die Beklagte durch Teilurteil zur Wiedereinräumung des Besitzes an der Gartenfläche mit einer Größe von 92,92 m²

verurteilt. Das Berufungsgericht [LG Hamburg] hat die Revision nicht zugelassen; dagegen wendet sich die Beklagte mit der Nichtzulassungsbeschwerde.

5 **Aus den Gründen:** II. Die Nichtzulassungsbeschwerde ist unzulässig, weil der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer 20.000 € nicht übersteigt (§ 26 Nr. 8 EGZPO).

6 1. Die Nichtzulassungsbeschwerde hält die Beklagte durch die vom Berufungsgericht im Teilurteil ausgesprochene Verurteilung, die mit der Revision in vollem Umfang angegriffen werden soll, in Höhe eines von ihr mit 59.256 € angegebenen Grundstückswerts der an die Klägerin herauszugebenden Teilfläche des Gartens für beschwert. Sie macht darüber hinaus geltend, der mit der Herausgabe verbundene Kostenaufwand betrage 20.191,92 €. Dieser nach § 3 ZPO zu bemessende Wert sei gemäß § 5 ZPO hinzuzurechnen.

7 2. Entgegen der Auffassung der Nichtzulassungsbeschwerde sind die Voraussetzungen des § 26 Nr. 8 EGZPO nicht erfüllt. Der Wert der Beschwer der Beklagten bemisst sich nicht gemäß § 6 ZPO nach dem (Verkehrs-)Wert der streitigen Teilfläche des Gartens, deren Besitz die Klägerin zurückverlangt. Maßgeblich sind vielmehr die §§ 8, 9 ZPO. Auf die Höhe der mit der Wiedereinräumung des Besitzes verbundenen Kosten kommt es in diesem Fall nicht an.

8 a) Bei einem – hier gegebenen – Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Besitz(wieder)einräumung ist der Wert des Beschwerdegegenstandes nicht nach § 6 ZPO, sondern nach der Sondervorschrift des § 8 ZPO zu bestimmen (vgl. BGH, Beschluss vom 14. Oktober 1993 – LwZB 6/93, NJW-RR 1994, 256 [= WuM 1994, 80] unter II; Senatsbeschluss vom 12. März 2008 – VIII ZB 60/07, WuM 2008, 296 Rn. 8 f.; Schneider/Herget/Kurpat, Streitwert-Kommentar, 13. Aufl., Rn. 3874 f.; MünchKommZPO/Wöstmann, 4. Aufl., § 6 Rn. 3; Zöller/Herget, ZPO, 29. Aufl., § 6 Rn. 5; BeckOK-ZPO/Wendtland, Stand 30. Oktober 2012, § 6 Rn. 3; vgl. auch Senatsbeschluss vom 22. November 2005 – VIII ZB 34/05, WuM 2006, 45 Rn. 2; BGH, Beschluss vom 16. März 2012 – LwZB 3/11, NJW-RR 2012, 1103 [= GuT 2012, 158] Rn. 9 f.). Lässt sich – wie hier – die streitige Zeit nicht ermitteln, ist § 9 ZPO für die Berechnung der Beschwer entsprechend anwendbar (Senatsbeschluss vom 12. März 2008 – VIII ZB 60/07, aaO Rn. 9). Gemäß § 9 ZPO bemisst sich die Beschwer der Beklagten nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag der auf den streitigen Teil der Gartenfläche entfallenden Miete (vgl. Senatsbeschluss vom 12. März 2008 – VIII ZB 60/07, aaO). Wie hoch dieser Anteil der Miete im vorliegenden Fall zu bemessen ist, kann offen bleiben. Denn selbst der 3,5-fache Jahresbetrag der gesamten Kaltmiete von 370,69 € monatlich liegt unterhalb der Wertgrenze des § 26 Nr. 8 EGZPO.

9 b) Anders als die Nichtzulassungsbeschwerde meint, steht einer Anwendung der §§ 8, 9 ZPO nicht entgegen, dass zwischen den Parteien aufgrund der rechtskräftigen Entscheidung des Vorprozesses außer Streit steht, dass die gesamte Gartenfläche von 92,92 m² Bestandteil des Nutzungsvertrags ist. Denn Streit besteht gleichwohl weiterhin jedenfalls über den Umfang der aus dem Nutzungsvertrag folgenden Gebrauchsgewährungspflicht der Beklagten (vgl. hierzu Senatsbeschluss vom 22. November 2005 – VIII ZB 34/05, aaO; Schneider/Herget/Kurpat, aaO Rn. 3874 f.; Musielak/Heinrich, ZPO, 9. Aufl., § 8 Rn. 3; vgl. demgegenüber MünchKommZPO/Wöstmann, aaO, § 8 Rn. 9), insbesondere über die Frage, ob diese Pflicht hinsichtlich der streitigen Teilfläche des Gartens durch die aus dem Genossenschaftsverhältnis der Parteien folgende Treuepflicht eine Einschränkung erfährt.

10 c) Nicht zu folgen ist der Nichtzulassungsbeschwerde auch insoweit, als sie meint, einer Anwendung der §§ 8, 9 ZPO stehe – da vorliegend ebenfalls eine Hauptleistungspflicht betroffen sei – ein Beschluss des XII. Zivilsenats des Bundesgerichtshofs vom 19. Juni 2002 entgegen, wonach bei Mietzinsklagen für die Bemessung der Beschwer die Urteilssumme selbst dann maßgebend und § 8 ZPO nicht anzuwenden sei,

wenn sich die Parteien letztlich nur über den (Fort-) Bestand des zugrundeliegenden Mietverhältnisses stritten (BGH, Beschluss vom 19. Juni 2002 – XII ZR 5/02, NJW-RR 2002, 1233 unter II 1 mwN). Denn diese Rechtsprechung betrifft den hier nicht gegebenen Fall einer bezifferten Klageforderung. Ansonsten unterliegen auch mietvertragliche Erfüllungsansprüche – wie etwa der Anspruch auf Einräumung des Besitzes an der Mietsache – dem § 8 ZPO (vgl. BGH, Beschluss vom 19. Juli 2000 – XII ZR 269/99, NZM 2000, 1227; Schneider/Herget/Kurpat, aaO Rn. 3698).

11 d) Soweit die Nichtzulassungsbeschwerde geltend macht, mit der Herausgabe der streitigen Gartenfläche entstünden ihr Kosten in Höhe von 20.191,92 €, ändert dies ebenfalls nichts an der Unstatthaftigkeit des Rechtsmittels.

12 aa) Der Bundesgerichtshof hat für das Pachtrecht bereits mehrfach entschieden, dass sich der Wert der Beschwer eines zur Räumung und Herausgabe des Grundstücks verurteilten Pächters allein nach § 8 ZPO bemisst und der Kostenaufwand des Pächters zur Erfüllung der Räumungspflicht nach dem klaren Wortlaut des § 8 ZPO unmaßgeblich ist (BGH, Beschlüsse vom 14. Oktober 1993 – LwZB 6/93, aaO; vom 16. März 2012 – LwZB 3/11, aaO mwN; vgl. auch MünchKommZPO/Wöstmann, aaO, § 8 Rn. 17 mwN). Wenn und soweit die Sonderbestimmung des § 8 ZPO einschlägig ist, ist der zur Räumung und Herausgabe des Pachtgrundstücks in vertragsgemäßem Zustand erforderliche Aufwand mithin ohne Bedeutung und für eine Anwendung des § 3 ZPO daneben kein Raum (BGH, Beschluss vom 4. Juli 1996 – III ZR 34/96, juris Rn. 6). Für den im vorliegenden Fall streitgegenständlichen Anspruch auf Wiedereinräumung des Besitzes an (einem Teil) der Mietsache kann nichts anderes gelten, da auch hier, wie oben ausgeführt, § 8 ZPO einschlägig ist.

13 bb) Dem von der Beklagten vorgetragene Kostenaufwand kommt für die Höhe des Wertes ihrer Beschwer auch nicht etwa deshalb Bedeutung zu, weil die Beklagte im Wege der Klagehäufung (§ 260 ZPO) sowohl auf Wiedereinräumung des Besitzes als auch auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands in Anspruch genommen wird (vgl. hierzu BGH, Beschluss vom 16. März 2012 – LwZB 3/11, aaO Rn. 11 mwN). Denn Gegenstand des Nichtzulassungsbeschwerdeverfahrens ist nur die im angegriffenen Teilurteil des Berufungsgerichts ausgesprochene Verurteilung zur Wiedereinräumung des Besitzes. Im Falle des Erlasses eines Teilurteils ist die Höhe der Beschwer allein aufgrund des durch das Teilurteil beschiedenen Teils des Streitgegenstands zu bemessen (allgemeine Meinung, siehe nur Senatsurteil vom 3. Juli 1996 – VIII ZR 302/95, NJW 1996, 3216 unter <I> 1; BGH, Urteil vom 20. Juli 1999 – X ZR 139/96, NJW 2000, 217 unter I 3; jeweils mwN).

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§§ 114, 519, 522 ZPO
Bedingte Berufung mit Prozesskostenhilfe-Antrag PKH;
Mietsache

Eine Berufung, die unter der Bedingung eingelegt wird, dass die zugleich beantragte Prozesskostenhilfe bewilligt wird, darf nicht als unzulässig verworfen werden, bevor über den Prozesskostenhilfeantrag entschieden worden ist.

(BGH, Beschluss vom 5. 2. 2013 – VIII ZB 38/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die Klägerin nimmt den Beklagten zu 2 (fortan: Beklagter) auf Zahlung rückständiger Miete und Nutzungsentschädigung in Höhe von 3042 € nebst Zinsen in Anspruch. Das Amtsgericht Dresden hat den Beklagten durch Urteil vom 27. März 2012 antragsgemäß verurteilt.

2 Gegen das seinen erstinstanzlichen Prozessbevollmächtigten am 10. April 2012 zugestellte Urteil hat der Beklagte mit einem am 10. Mai 2012 beim Landgericht Dresden eingegangenen Schriftsatz seines zweitinstanzlichen Prozessbevoll-

mächtigt vom 9. Mai 2012 Berufung eingelegt und gleichzeitig die Bewilligung von Prozesskostenhilfe unter Beordnung des unterzeichnenden Prozessbevollmächtigten beantragt.

3 Der mit der Überschrift „Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe und Berufung“ versehene Schriftsatz enthält – durch Texteinzug und Fettdruck besonders hervorgehoben – folgende Erklärung:

„Die Berufung soll nur dann als eingelegt gelten, wenn Prozesskostenhilfe bewilligt wird. ...“

4 Dem Schriftsatz vom 9. Mai 2012 war das ausgefüllte und unterschriebene Formular „Erklärung über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse“ vom 8. Mai 2012 nebst Anlagen beigefügt.

5 Mit dem angefochtenen Beschluss vom 6. Juni 2012 hat das Berufungsgericht nach einem vorausgegangen Hinweis die Berufung des Beklagten als unzulässig verworfen, weil sie von der Bedingung der Bewilligung von Prozesskostenhilfe abhängig gemacht worden sei. Gegen diesen Beschluss wendet sich die Rechtsbeschwerde des Beklagten.

6 **Aus den Gründen:** II. Die Rechtsbeschwerde hat Erfolg.

7 1. Dem Beklagten ist gemäß § 233 ZPO antragsgemäß Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu bewilligen. 2

8 2. Die Rechtsbeschwerde ist zulässig. Sie ist gemäß § 522 Abs. 1 Satz 4 ZPO statthaft und auch im Übrigen gemäß § 574 Abs. 2 ZPO zulässig. Die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung erfordert eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts. Das Berufungsgericht hat durch seine Entscheidung das Verfahrensgrundrecht des Antragstellers auf Gewährung wirkungsvollen Rechtsschutzes (Art. 2 Abs. 1 GG i.V.m. dem Rechtsstaatsprinzip) verletzt, welches es den Gerichten verbietet, den Parteien den Zugang zu einer in der Verfahrensordnung eingeräumten Instanz in unzumutbarer, aus Sachgründen nicht zu rechtfertigender Weise zu erschweren (st. Rspr., z. B. Senatsbeschluss vom 3. Dezember 2003 – VIII ZB 80/03, NJW-RR 2004, 1218 [= WuM 2004, 160] unter II 2 mwN).

9 3. Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet.

10 Eine bedürftige Prozesspartei, die eine gegen sie ergangene Entscheidung mit der Berufung angreifen will, kann sich darauf beschränken, innerhalb der Berufungsfrist einen Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe unter Beifügung der nach § 117 Abs. 2 ZPO erforderlichen Erklärung über ihre persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse nebst entsprechenden Belegen beim Prozessgericht einzureichen und die Berufungseinlegung bis zur Entscheidung über den Prozesskostenhilfeantrag zurückzustellen (BGH, Beschluss vom 11. November 1992 – XII ZB 118/92, NJW 1993, 732 unter II 2). Ist dies geschehen, so muss das Berufungsgericht zunächst über den Prozesskostenhilfeantrag entscheiden. Wird über den Antrag nach Ablauf der Berufungsfrist entschieden, ist dem Antragsteller Wiedereinsetzung in die versäumte Frist zu gewähren, wenn Prozesskostenhilfe bewilligt wird oder – im Falle ihrer Versagung – der Antragsteller vernünftigerweise nicht mit der Ablehnung seines Antrags wegen fehlender Bedürftigkeit rechnen musste und die versäumte Prozesshandlung – die Einlegung der Berufung – innerhalb der Wiedereinsetzungsfrist (§ 234 Abs. 1 Satz 1 ZPO), die regelmäßig nicht vor der Bekanntgabe der Entscheidung über den Prozesskostenhilfeantrag zu laufen beginnt (BGH, Beschlüsse vom 23. März 2011 – XII ZB 51/11, NJW-RR 2011, 995 Rn. 9; vom 27. Oktober 2011 – III ZB 31/11, NJW-RR 2012, 308 Rn. 22), nachgeholt wird.

11 Hiernach durfte die Berufung des Beklagten nicht vor der Entscheidung des Berufungsgerichts über den Prozesskostenhilfeantrag als unzulässig verworfen werden. Die unwirksame, weil bedingte Einlegung der Berufung (BGH, Urteil vom 31. Mai 1995 – VIII ZR 267/94, NJW 1995, 2563 unter I 2 a) vor der Entscheidung über den gleichzeitig eingereichten Prozesskostenhilfeantrag hindert den Beklagten nicht, nach der – bislang noch ausstehenden – Entscheidung des Berufungsgerichts

über den Prozesskostenhilfeantrag nunmehr wirksam Berufung einzulegen. Die dazu erforderliche Wiedereinsetzung in die versäumte Berufungsfrist wird dem Beklagten nicht deswegen zu versagen sein, weil sein Prozessbevollmächtigter bereits vor der beantragten Bewilligung von Prozesskostenhilfe die Berufung – wenn auch unwirksam – eingelegt hat. Zwar kommt nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nur in Betracht, wenn die Mittellosigkeit der betroffenen Partei für die Fristversäumung kausal geworden ist (Senatsbeschluss vom 16. November 2010 – VIII ZB 55/10, NJW 2011, 230 Rn. 19 mwN). Das ist hier indessen der Fall, weil der Prozessbevollmächtigte des Beklagten eine unbedingte Berufung noch nicht eingelegt, sondern – wenn auch prozessual unbehelflich – die Wirksamkeit der erklärten bedingten Berufungseinlegung von der Bewilligung der zugleich beantragten Prozesskostenhilfe abhängig gemacht hat.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

§ 520 ZPO

Anforderungen an die Berufungsbegründungsschrift; Wohnraummiete

Die Berufungsbegründung muss (lediglich) erkennen lassen, aus welchen tatsächlichen und rechtlichen Gründen der Berufungskläger das angefochtene Urteil für unrichtig hält, und zur Darlegung der Fehlerhaftigkeit die Umstände mitteilen, die das Urteil aus Sicht des Rechtsmittelführers in Frage stellen.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 9. 4. 2013 – VIII ZB 64/12)

1 **Zum Sachverhalt:** Die klagende Erbengemeinschaft nimmt den Beklagten, den Sohn der Erblasserin, nach einer Kündigung gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf Räumung einer Mietwohnung in Anspruch. Die Erblasserin hatte die Kündigung darauf gestützt, dass sie durch das Mietverhältnis an einer Veräußerung ihrer Immobilie zu einem vertretbaren Preis gehindert sei und den Erlös zum Bestreiten ihres Lebensunterhalts benötige. Kurz vor der Verkündung des der Klage stattgebenden Urteils des Amtsgerichts Wiesbaden ist die – durch ihre Betreuerin anwaltlich vertretene – Erblasserin verstorben und vom Beklagten und dessen Schwestern beerbt worden.

2 Nach Zustellung des erstinstanzlichen Urteils am 20. Juli 2012 hat der Beklagte in einem an das Amtsgericht gerichteten Anwaltsschriftsatz vom 23. Juli 2012 unter anderem mitgeteilt, dass er das Urteil für nichtig halte, weil die Klägerin vor Erlass des Urteils verstorben und durch ihre drei Kinder beerbt worden sei; er beantrage „förmliche Bescheidung über die Nichtigkeit“. Mit weiterem Anwaltsschriftsatz vom 2. August 2012 hat der Beklagte ferner – unter Bezugnahme auf „die Grundzüge vor § 50 ZPO Randnote 20 bei Baumbach/Lauterbach“ – die Ansicht geäußert, dass die Klage „mangels Bestehen der Klagepartei“ als unzulässig hätte abgewiesen werden müssen. Ob das gleichwohl ergangene Sachurteil „wirkungslos“ oder „nichtig“ sei, sei für ihn nicht von Bedeutung, er wolle aber eine Berufung oder ein neues Verfahren aus Kostengründen vermeiden.

3 Mit Anwaltsschriftsatz vom 17. August 2012 hat der Beklagte mit dem Antrag, das Urteil des Amtsgerichts vom 19. Juli 2012 aufzuheben und die Klage abzuweisen, Berufung beim zuständigen Landgericht eingelegt. Dabei hat er Kopien der Schriftsätze vom 23. Juli und 2. August 2012 beigefügt und auf diese zur Begründung seines Rechtsmittels Bezug genommen. Mit Anwaltsschriftsatz vom 14. September 2012, beim Berufungsgericht am 19. September 2012 eingegangen, hat er weiter vorgetragen, dass die Grundlage der ordentlichen Kündigung, die Sicherung des Lebensunterhalts der Mutter, mit deren Tod entfallen sei und der Amtsrichter das Urteil in Kenntnis des Todes der Mutter erlassen habe.

4 Das Landgericht Wiesbaden hat die Berufung als unzulässig verworfen. Zur Begründung hat es ausgeführt, dass die Berufungsbegründung nicht den Anforderungen des § 520 Abs. 3 Nr. 2 bis 4 ZPO entspreche, weil der Beklagte nicht dargelegt habe, woraus sich eine Rechtsverletzung des angefochtenen Urteils oder eine unrichtige oder unvollständige Tatsachenfeststellung ergebe. Die pauschale Bezugnahme auf Schriftsätze vor und nach der Verkündung des erstinstanzlichen Urteils ersetze eine wenigstens im Ansatz nachvollziehbare Begründung nicht.

5 **Aus den Gründen:** II. 1. Die nach Maßgabe des § 575 ZPO form- und fristgerecht eingelegte und begründete Rechtsbeschwerde ist gemäß § 522 Abs. 1 Satz 4, § 574 Abs. 1 Nr. 1 ZPO statthaft. Sie ist auch nach § 574 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 ZPO zulässig, weil die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung gemäß den nachstehenden Ausführungen eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert.

6 2. Die Rechtsbeschwerde ist begründet. Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts genügt die Berufungsbegründung des Beklagten den gemäß § 520 Abs. 3 ZPO zu stellenden Anforderungen.

7 Zutreffend hat das Berufungsgericht allerdings angenommen, dass die von dem Beklagten gestellten Berufungsanträge den Anforderungen des § 520 Abs. 3 Nr. 1 ZPO genügen; denn sie lassen erkennen, in welchem Umfang der Beklagte eine Änderung des erstinstanzlichen Urteils erstrebt.

8 Von Rechtsirrtum beeinflusst ist hingegen die Auffassung des Berufungsgerichts, die Berufungsbegründung nenne keine Umstände, aus denen sich nach Ansicht des Berufungsklägers die Rechtsverletzung und deren Erheblichkeit für die angefochtene Entscheidung ergebe (§ 520 Abs. 3 Nr. 2 ZPO). Denn diese Anforderungen sind bereits dann gewahrt, wenn die Berufungsbegründung erkennen lässt, aus welchen tatsächlichen und rechtlichen Gründen der Berufungskläger das angefochtene Urteil für unrichtig hält, und zur Darlegung der Fehlerhaftigkeit die Umstände mitteilt, die das Urteil aus Sicht des Rechtsmittelführers in Frage stellen. Ob die von ihm erhobenen Rügen schlüssig oder auch nur vertretbar sind, ist ohne Belang (Senatsbeschlüsse vom 31. August 2010 – VIII ZB 13/10, WuM 2011, 48 Rn. 7, sowie vom 21. Mai 2003 – VIII ZB 133/02, NJW-RR 2003, 1580 unter II 3 b aa mwN; BGH, Beschluss vom 1. Oktober 2009 – VII ZB 43/09, BauR 2010, 248 Rn. 5).

9 Diesen Anforderungen wird die Berufungsbegründung gerecht. Denn der Beklagte hat darin hinreichend deutlich zum Ausdruck gebracht, dass die Klage nach seiner Rechtsauffassung als unzulässig hätte abgewiesen werden müssen, weil die Sachurteilsvoraussetzungen wegen des Todes der ursprünglichen Klägerin nicht mehr vorgelegen hätten. Dass dies im Wesentlichen in dem in der Berufungsbegründung in Bezug genommenen Schriftsatz vom 2. August 2012 geschehen ist, ist unschädlich, denn es handelt sich nicht um eine – unzulässige – pauschale Bezugnahme auf den erstinstanzlichen Sachvortrag; vielmehr hat der Beklagte in dem in Bezug genommenen Schriftsatz konkret ausgeführt, aus welchen Gründen seiner Auffassung nach ein Sachurteil nicht hätte ergehen dürfen. Ob die vom Beklagten zur Begründung seines Rechtsmittels vertretene Auffassung vertretbar ist (vgl. § 246 Abs. 1 ZPO), ist für die Zulässigkeit der Berufung – wie ausgeführt – ohne Bedeutung. Darüber hinaus hat der Beklagte seine Berufung damit begründet, dass mit dem Tod der Klägerin auch die Grundlage für die ordentliche Kündigung entfallen sei. Dies ist dahin zu verstehen, dass der Beklagte die Kündigung aus diesem Grund für unwirksam hält oder zumindest geltend macht, dass sich die Klägerseite nicht mehr auf sie berufen könne, so dass der Räumungsanspruch nicht (mehr) bestehe. Auch hierin liegt eine den Anforderungen des § 520 Abs. 3 Nr. 2 ZPO (noch) genügende Berufungsbegründung; auf die Schlüssigkeit der Ausführungen kommt es wiederum nicht an.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Kurzfassungen / Leitsätze (KL)
Mietrecht etc.

§§ 535, 542, 580a, 565 a. F. BGB; § 552a ZPO – Garagenmiete; Kündigung; nicht einheitlicher Wohnungsmietvertrag

1 1. Ein Grund für die Zulassung der Revision besteht nicht (§ 552a Satz 1, § 543 Abs. 2 ZPO). Die Frage, unter welchen Umständen ein einheitlicher und deshalb nur insgesamt kündbarer Mietvertrag über eine Wohnung und eine Garage vorliegt, ist durch das – vom Berufungsgericht [LG Frankfurt/Main] zutreffend herangezogene – Senatsurteil vom 12. Oktober 2011 (VIII ZR 251/10, NJW 2012, 224 [= GuF 2011, 394 = WuM 2012, 14 = ZMR 2012, 176]) hinreichend geklärt.

2 2. Die Revision hat auch keine Aussicht auf Erfolg. Das Berufungsgericht hat der Klage auf Räumung der Garage zu Recht stattgegeben, weil die von der Klägerin am 20. April 2011 ausgesprochene Kündigung das Mietverhältnis über die Garage beendet hat. Die tatrichterliche Würdigung des Berufungsgerichts, dass es sich bei dem am 15. Februar 1965 abgeschlossenen Mietvertrag über die Wohnung des Beklagten und dem weiteren Vertrag vom 3. Januar 1966 über die Anmietung der Garage um zwei separate und somit auch getrennt kündbare Verträge handelt, ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden.

3 Nach der Rechtsprechung des Senats (Senatsurteil vom 12. Oktober 2011 – VIII ZR 251/10, aaO) spricht bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Solche Umstände hat das Berufungsgericht nicht festgestellt; übergangenen Sachvortrag zeigt die Revision nicht auf. Im Gegenteil sprechen zusätzliche Umstände dafür, dass die Parteien zwei rechtlich getrennte Verträge abschließen wollten.

4 Das Berufungsgericht hat zutreffend darauf abgestellt, dass der Mietvertrag über die Garage für beide Vertragspartner – abweichend von den für Wohnraum geltenden Regelungen – eine ordentliche Kündigung mit einer Frist von einem Monat zum Monatsende vorsieht. Dies lässt auf den Willen der Parteien schließen, dass es sich bei dem Mietvertrag über die Garage um ein separates Mietverhältnis handeln sollte, das für beide Parteien mit einer verhältnismäßig kurzen Frist und unabhängig vom Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses (vgl. § 573 BGB) kündbar sein sollte. Dies wird entgegen der Ansicht der Revision auch nicht dadurch entkräftet, dass die Klägerin nach den Angaben des Beklagten bei früheren Mieterhöhungen die Garagenmiete und die Wohnraummiete im selben Verhältnis angehoben hat.

5 Vergeblich beruft sich die Revision darauf, dass sich Garage und Wohnung auf derselben Grundstückspartzele befänden. Zum einen steht dies im Widerspruch zu den tatbestandlichen Feststellungen des Berufungsgerichts, wonach die beiden Mietobjekte auf verschiedenen Grundstücken liegen; einen Tatbestandsberichtigungsantrag hat der Beklagte nicht gestellt. Zum anderen käme es hierauf auch nicht an. Denn der Umstand, dass bezüglich der Garage Kündigungsfristen vorgesehen sind, die von den für den Wohnraummietvertrag geltenden Kündigungsfristen abweichen, lässt unabhängig von der Lage der Mietobjekte auf den Willen der Vertragsparteien schließen, dass die Verträge gerade keine Einheit bilden sollen.

(BGH, Beschluss vom 9. 4. 2013 – VIII ZR 245/12)

Hinw. d. Gerichts: Das Revisionsverfahren ist durch Revisionsrücknahme erledigt worden.

Ann. d. Red.: Die Vereinbarung der Frist von einem Monat zum Monatsende zur ordentlichen Kündigung im Garagen-

mietvertrag vom 3.1.1966 erfolgte unter Geltung des § 565 BGB i. d. F. des Gesetzes vom 23. 6. 1960 (BGBl. I S. 389), des sog. Abbaugesetzes. § 565 BGB a.F. sah bei Vereinbarung von Monatsmietzins eine gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten (hier: bei Garagenmiete) vor. Davon sind die damaligen Parteien zulässigerweise – da insoweit kein zwingendes Recht, vgl. bereits RGRK, 10. Aufl. 1953, § 565 Anm 1; Schmidt-Futterer, Wohnraumschutzgesetz, 1974, Rn. 17 – abgewichen. Die vereinbarte Monats-Kündigungsfrist dürfte als abweichende Vereinbarung von der gesetzlichen Kündigungsfrist weiterhin, vgl. §§ 542, 580a Abs. 1 BGB n.F., Bestand gehabt haben (Zulässigkeit abweichender Vereinbarung: Blank in Schmidt-Futterer, Mietrecht, 8. Aufl. 2003, § 580a BGB Rn. 21; Kandelhard in Herrlein/Kandelhard, Mietrecht, 4. Aufl. 2010, § 580a Rn. 8 zu Geschäftsräumen; vgl. auch BGH GuT 2002, 139, 141 letzter Absatz; DMB, Das Mieterlexikon, 2001, S. 185).

§ 78b ZPO – Beiordnung eines Notanwalts nach Mandats-Niederlegung der zuvor beauftragten Anwälte

1 I. Die Anwälte, die für den Kläger Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt und auch begründet hatten, haben wegen Differenzen über den Inhalt der Nichtzulassungsbeschwerdebegründung das Mandat niedergelegt. Der Kläger beantragt nunmehr die Beiordnung eines Notanwalts, um dem Senat eine seinen Vorstellungen entsprechende Nichtzulassungsbeschwerdebegründung unterbreiten zu können.

2 II. Mit dem vom Kläger angestrebten Ziel kann die Bestellung eines Notanwalts nach § 78b ZPO nicht gerechtfertigt werden. Die Nichtzulassungsbeschwerde darf nach den gesetzlichen Vorschriften nur durch einen beim Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt begründet werden; er trägt die Verantwortung für ihre Fassung. Die Beiordnung eines am Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalts allein zu dem Zweck, die rechtlichen Überlegungen des Klägers zur Grundlage eines Begründungsschriftsatzes zu machen, würde dem Sinn und Zweck der Zulassungsbeschränkung zuwiderlaufen, der darin besteht, die Rechtspflege durch eine leistungsfähige und in Revisionsachen besonders qualifizierte Anwaltschaft zu stärken, die Rechtsuchenden kompetent zu beraten und den Bundesgerichtshof von unzulässigen Rechtsmitteln zu entlasten. Auch stünde eine solche Beiordnung im Widerspruch zur Eigenverantwortung des Rechtsanwalts (vgl. BGH, Beschlüsse vom 22. November 1994 – XI ZR 96/94, NJW 1995, 537; vom 20. Juni 2006 – VI ZR 255/05, VersR 2007, 132 Rn. 3).

(BGH, Beschluss vom 20. 11. 2012 – VIII ZR 175/12)

§ 78b ZPO – Beiordnung eines Notanwalts; unzulässige Nichtzulassungsbeschwerde

1 Die Beiordnung eines Anwalts (Notanwalts) kommt nicht in Betracht, weil die Rechtsverfolgung des Beklagten – unabhängig von der Frage der rechtzeitigen Rechtsmitteleinlegung – aussichtslos ist (§ 78 b Abs. 2 ZPO). Die beabsichtigte Nichtzulassungsbeschwerde gegen den Beschluss des Landgerichts Berlin vom 4. September 2012 ist auch deshalb unzulässig, weil der nach § 26 Nr. 8 EGZPO erforderliche Beschwerdewert von mehr als 20.000 € durch die Verurteilung des Beklagten zur Zustimmung zu einer monatlichen Mieterhöhung um 96 €, zur Räumung des zusätzlich zur Wohnung im zweiten OG im ersten OG angemieteten Zimmers und zur Entfernung eines Regals aus der Waschküche – offensichtlich – nicht erreicht ist.

2 Für die „vorläufige Zulassung“ eines nicht am Bundesgerichtshof zugelassenen Anwalts durch den Senat gibt es keine Rechtsgrundlage.

(BGH, Beschluss vom 20. 11. 2012 – VIII ZR 294/12)

§§ 114, 574 ZPO; § 114 FamFG – Verfahrenskostenhilfe; Bewilligung; höchstrichterlich nicht geklärte Rechtsfrage; BGH-Anwaltszwang

1. Ist das Beschwerdegericht in einem Verfahrenskostenhilfefverfahren der Auffassung, dass die Erfolgsaussichten der Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung von der Klärung einer in der Rechtsprechung der Oberlandesgerichte umstrittenen und höchstrichterlich noch nicht geklärten Rechtsfrage abhängt, muss es dem Beschwerdeführer beim Vorliegen der persönlichen Voraussetzungen insoweit Verfahrenskostenhilfe bewilligen, und zwar auch dann, wenn es die Auffassung vertritt, dass die Rechtsfrage zu Ungunsten des Beschwerdeführers zu entscheiden ist (im Anschluss an Senatsbeschlüsse vom 17. März 2004 – XII ZB 192/02 – NJW 2004, 2022 [= GuT 2004, 99] und vom 12. Dezember 2012 – XII ZB 190/12 – FamRZ 2013, 369 [= GuT 2012, 487 KL]).

2. Auch in Verfahren der Verfahrenskostenhilfe kann eine Rechtsbeschwerde zum Bundesgerichtshof wirksam nur durch einen beim Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt eingelegt werden (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 23. Juni 2010 – XII ZB 82/10 – FamRZ 2010, 1425).

(BGH, Beschluss vom 8. 5. 2013 – XII ZB 624/12)

§ 511 ZPO – Mietsache; Berufung; Rechtsmittelbeschwer; maßgebender Inhalt allein der angefochtenen Entscheidung

1 Die gemäß § 522 Abs. 1 Satz 3, § 574 Abs. 1 Nr. 1 ZPO stattliche Rechtsbeschwerde ist unzulässig, weil die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert (§ 574 Abs. 2 ZPO). Denn die von der Rechtsbeschwerde aufgeworfene Frage, ob bei Bemessung des nach § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO für die Zulässigkeit der Berufung erforderlichen Werts des Beschwerdegegenstandes über den gegen den Beklagten erkannten Zahlbetrag von 271,71 € hinaus zu berücksichtigen ist, dass das als Grundlage seiner Verurteilung dienende Sachverständigengutachten gemäß § 41 I a ZPO noch in weiteren Rechtsstreitigkeiten der Parteien zu seinem Nachteil Verwendung finden kann, ist durch die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs geklärt. Danach ist für die Bewertung der Rechtsmittelbeschwer allein der rechtskräftige Inhalt der angefochtenen Entscheidung maßgebend (BGH, Beschlüsse vom 8. Mai 2007 – VIII ZR 133/06, WuM 2007, 395 Rn. 7; vom 3. November 2008 – II ZR 103/08, juris Rn. 3; vom 27. Oktober 2009 – VIII ZR 82/09, juris [= WuM 2009, 694]; vom 5. Mai 2010 – VIII ZA 8/10, WuM 2010, 386). Der tatsächliche und rechtliche Einfluss der Entscheidung auf andere Rechtsverhältnisse bleibt hingegen außer Betracht (BGH, Beschluss vom 3. November 2008 – II ZR 103/08, aaO).

(BGH, Beschluss vom 5. 2. 2013 – VIII ZB 59/12)

Hinw. d. Red.: *Musterprozesse:* Verbot der Hundehaltung, LG München I WuM 1992, 495; Mieterhöhung in Genossenschaftswohnungen, LG Potsdam GE 2003, 393; Beseitigung vom Mieter installierter Parabolantenne, LG Bonn WuM 1993, 468; Vereinbarung über Verbindlichkeit des Ergebnisses eines Musterprozesses zur Rückzahlung preisrechtswidrig erlangter Miete, LG Magdeburg WuM 1998, 43; Kosten des Musterprozesses in einer Wohnungseigentumsanlage, LG Hanau ZMR 1979, 222; Streitwert in der *Verbandsklage*, LG Leipzig WuM 2010, 243; LG Trier WuM 2007, 626; LG München I WuM 2008, 100; je angegriffene Klausel, BGH III. ZS WuM 2006, 635; BGH VIII. ZS WuM 1998, 342; OLG Naumburg WuM 1995, 547; LG Hamburg WuM 1990, 115.

§§ 91a, 314, 511 ZPO – Mietsache; Feststellung prozessualer Erklärungen im Tatbestand des Urteils; Berufungssumme nach (Teil-)Erledigung

a) Die Beweisregel des § 314 Satz 1 ZPO gilt auch für die im Urteil aufgeführten prozessualen Erklärungen der Parteien, die in der mündlichen Verhandlung abgegeben worden sind (im Anschluss an BVerwG, NJW 1988, 1228).

b) Das Rechtsmittel der Berufung ist nicht statthaft, wenn sich eine Partei allein gegen die Kostenentscheidung nach § 91a ZPO und nicht zugleich gegen die Hauptsache wendet (im Anschluss an BGH, Urteil vom 21. Februar 1991 – I ZR 92/90, BGHZ 113, 362 ff.; Beschluss vom 19. Oktober 2000 – I ZR 176/00, NJW 2001, 230 unter II). Dies gilt auch dann, wenn die Partei zusammen mit ihrem Streitgenossen Berufung einlegt und sich der Streitgenosse nicht nur gegen die Kostenentscheidung nach § 91a ZPO, sondern auch gegen die Verurteilung in der Hauptsache wendet, die von ihm geltend gemachte Beschwer aber nicht die Berufungssumme erreicht.

(BGH, Beschluss vom 19. 3. 2013 – VIII ZB 45/12)

Art. 101 GG; §§ 574 ZPO; § 21 GKG; § 535 BGB – Wohnraummietsache; Rücknahme der Räumungsklage; Kosten des Rechtsstreits; Zulassung der Rechtsbeschwerde durch den Einzelrichter der Zivilkammer; Zurückverweisung; Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens

Beschlußsatz: Auf die Rechtsbeschwerde der Klägerin wird der Beschluss der Einzelrichterin der 23. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 9. August 2012 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Entscheidung – auch über die Kosten des Beschwerdeverfahrens – an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gerichtskosten für das Rechtsbeschwerdeverfahren werden nicht erhoben.

Wert des Beschwerdegegenstandes: bis 1200 €.

1 Gründe: I. Die Beklagten sind Mieter einer Wohnung der Klägerin in L. Die Klägerin kündigte das Mietverhältnis mit Schreiben vom 15. März 2012, das den Beklagten am selben Tag zugestellt wurde, mit folgender Begründung:

„Nach Durchsicht unserer Unterlagen mussten wir leider feststellen, dass die Miete für den März 2012 in Höhe von 590,29 € noch zur Zahlung offen steht. Wir setzen Ihnen hiermit eine Frist, die noch offenstehende Miete bis zum 4. Werktag des Monats April 2012 nachzuentrichten. Bereits jetzt erklären wir unter der aufschiebenden Bedingung, falls Sie die nächste Miete nicht oder nicht vollständig entrichten und insgesamt ein Rückstand von mehr als einer Monatsmiete entsteht, die fristlose, hilfsweise fristgerechte Kündigung zum nächstmöglichen Zeitpunkt.“

2 Nachdem die Miete für den Monat April 2012 nicht fristgerecht eingegangen war, hat die Klägerin mit Schriftsatz vom 24. April 2012 am 26. April 2012 Räumungsklage eingereicht. Vor Zustellung der Klage hat die Klägerin die Klage zurückgenommen und Kostenantrag gegen die Beklagten gestellt, nachdem die Beklagten die rückständige Miete am 9. Mai 2012 gezahlt hatten. Das Amtsgericht [Langenfeld] hat der Klägerin die Kosten des Rechtsstreits auferlegt. Das Landgericht [Düsseldorf] hat die sofortige Beschwerde der Klägerin zurückgewiesen. Mit der vom Beschwerdegericht – Einzelrichterin – zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Klägerin ihr Begehren weiter, die Kosten des Rechtsstreits den Beklagten aufzuerlegen.

3 II. 1. Die Rechtsbeschwerde ist gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO statthaft und auch im Übrigen (§ 575 ZPO) zulässig. Die Zulassung der Rechtsbeschwerde durch den Einzelrichter ist nicht unwirksam, auch wenn der Einzelrichter bei Annahme eines Zulassungsgrundes das Verfahren gemäß § 568 Satz 2 Nr. 2 ZPO der mit drei Richtern besetzten Kammer hätte übertragen müssen. An eine dennoch erfolgte Zulassung ist das Rechtsbeschwerdegericht gemäß § 574 Abs. 3 Satz 2 ZPO gebunden (st. Rspr.; Senatsbeschluss vom 8. März 2011 – VIII ZB 65/10, WuM 2011, 242 Rn. 3).

4 2. Die Rechtsbeschwerde ist auch begründet. Die angefochtene Entscheidung unterliegt bereits deshalb der Aufhebung, weil sie unter Verletzung des Verfassungsgebots des gesetzlichen Richters (Art. 101 Abs. 1 Satz 2 GG) ergangen ist. Auf die Gründe des Senatsbeschlusses vom 8. März 2011, der bereits eine aus den gleichen Gründen verfassungswidrige Entscheidung des Einzelrichters der 23. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf betraf, wird Bezug genommen (VIII ZB 65/10, aaO Rn. 4).

5 3. Die Sache ist deshalb unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses an das Beschwerdegericht – Einzelrichter – zurückzuverweisen. Hinsichtlich der Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens macht der Senat wiederum von der Möglichkeit des § 21 GKG Gebrauch.

6 Für das weitere Verfahren weist der Senat erneut darauf hin, dass gegen eine Kostenentscheidung die Rechtsbeschwerde nicht aus materiell-rechtlichen Gründen zugelassen werden darf, da es nicht Zweck des Kostenverfahrens ist, Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu klären oder das Recht fortzubilden, soweit es – wie im Streitfall – um Fragen des materiellen Rechts geht (st. Rspr.; Senatsbeschluss vom 8. März 2011 – VIII ZB 65/10, aaO Rn. 7 mwN, zur Kostenentscheidung nach § 91a ZPO). Dies gilt auch für die hier vorliegende Kostenentscheidung nach § 269 Abs. 3 Satz 3 ZPO.

(BGH, Beschluss vom 14. 5. 2013 – VIII ZB 51/12)

§ 43a GenG – Wahlordnung für die Wahl zur Vertreterversammlung einer Genossenschaft; Kandidatur-Ausschlüsse; Unterstützungsunterschriften für Wahlvorschläge; Einteilung von Wahlbezirken

a) Bestimmt die Wahlordnung für die Wahl zur Vertreterversammlung einer Genossenschaft, dass Kandidaten nicht zugleich Mitglied des Wahlvorstands oder Wahlhelfer sein können, wird dadurch weder das passive Wahlrecht nach § 43a Abs. 2 Satz 1 GenG noch der in § 43a Abs. 4 Satz 1 Halbsatz 1 GenG normierte Grundsatz der allgemeinen Wahl eingeschränkt.

b) Sehen Satzung und Wahlordnung zur Vertreterwahl einer Genossenschaft vor, dass Wahlvorschläge eines Mitglieds zu ihrer Wirksamkeit 20 Unterstützungsunterschriften bedürfen, verstößt dies bei einer Genossenschaft mit mehr als 70.000 Mitgliedern und einer auf Wahrung der Gleichheit des Wahlrechts ausgerichteten Einteilung der Wahlbezirke nicht gegen die Grundsätze der allgemeinen und gleichen Wahl. Dies gilt auch dann, wenn nach der Wahlordnung auch ein Wahlvorschlagsrecht des Wahlvorstands besteht, dessen Wahlvorschläge ohne Unterstützung wirksam sind.

c) In der Wahlordnung zur Vertreterversammlung einer Genossenschaft kann dem Wahlvorstand jedenfalls dann ein Wahlvorschlagsrecht eingeräumt werden, wenn ihm ausschließlich Mitglieder der Genossenschaft angehören, die mehrheitlich von der Vertreterversammlung oder Generalversammlung gewählt werden, und es auch den anderen Mitgliedern möglich ist, Wahlvorschläge zu unterbreiten.

(BGH, Urteil vom 15. 1. 2013 – II ZR 83/11)

Weitere Rechtsprechung

Art. 14 GG; § 102 StPO

Durchsuchung der Wohnung beim strafverdächtigen Mieter; Substanzschäden und Beschädigungen im Vollzug; Anspruch des Vermieters aus enteignendem Eingriff bei Umstände-bedingtem Sonderopfer; Tatort Mietwohnung

a) Dem Vermieter einer Wohnung steht für Schäden, die im Zuge einer rechtmäßigen Durchsuchung der Wohnung im Rahmen eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens gegen den Mieter verursacht worden sind, grundsätzlich ein Anspruch aus enteignendem Eingriff zu.

b) Ein dem Anspruch aus enteignendem Eingriff zugrunde liegendes gleichheitswidriges Sonderopfer kann allerdings dann zu verneinen sein, wenn der Vermieter weiß beziehungsweise davon erfährt oder es sich ihm aufdrängen muss, dass die Wohnung für die Begehung von Straftaten, die Lagerung von Diebesgut oder von Drogen benutzt wird oder werden soll, und er gleichwohl den Mietvertrag abschließt oder von einem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.

(BGH, Urteil vom 14. 3. 2013 – III ZR 253/12)

1 Zum Sachverhalt: Der Kläger ist Miteigentümer einer in B. gelegenen Eigentumswohnung. Im Rahmen einer richterlich angeordneten Durchsuchung der Wohnung wurde das von einem Spezialeinsatzkommando der Polizei zum Einsteigen benutzte Fenster beschädigt und der Teppichboden durch Glassplitter verunreinigt. Hintergrund des Durchsuchungsbeschlusses war der Verdacht, dass der Mieter der Wohnung mit Betäubungsmitteln in nicht geringer Menge unerlaubt Handel trieb. Eine in der Vergangenheit liegende Verstrickung des Mieters in Drogendelikte kannte der Kläger, der mit der Schwester des Beschuldigten in einer Beziehung lebt.

2 Der Kläger verlangt aus eigenem und abgetretenem Recht Erstattung der für die Beseitigung der entstandenen Schäden erforderlichen Kosten. Das Landgericht Magdeburg hat dem Kläger eine Entschädigung von 802 € unter dem Gesichtspunkt des enteignenden Eingriffs zugesprochen. Auf die Berufung des beklagten Landes hat das Oberlandesgericht Naumburg [ZMR 2013, 283] unter Abänderung der erstinstanzlichen Entscheidung die Klage abgewiesen. Hiergegen richtet sich die vom Berufungsgericht zugelassene Revision des Klägers.

3 Aus den Gründen: Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an die Vorinstanz.

4 I. Nach Auffassung des Berufungsgerichts war die Durchsuchung der Wohnung, und zwar auch in ihrer konkreten Durchführung, rechtmäßig. Daher komme allein ein Entschädigungsanspruch aus enteignendem Eingriff in Betracht. Ein derartiger Anspruch stehe dem Kläger jedoch nicht zu. Insoweit könne offenbleiben, ob die bei dem rechtmäßigen Polizeieinsatz entstandenen Schäden schon deshalb nicht die sogenannte Sonderopferschwelle überschritten, weil dem Kläger die kriminelle Vergangenheit des Bruders seiner Freundin bekannt gewesen sei, als er diesem die Wohnung (weiter) überlassen habe. Die Schäden seien gerade Folge der entgeltlichen Überlassung des Eigentums als Wohnung an eine der Strafverfolgung ausgesetzte Person und damit kein dem Kläger abverlangtes Sonderopfer. Von einem solchen könne nur dann die Rede sein, wenn die Eigentumsbeeinträchtigung auf einer Verletzung des Gleichheitssatzes beruhe. Wer sein Eigentum dagegen freiwillig der Gefahr preisgebe, habe die damit verbundenen nachteiligen Folgen selbst zu tragen. Der Kläger und sein Miteigentum seien nicht zufällig oder wahllos Opfer der Durchsuchung

geworden. Hintergrund sei vielmehr der richterlich bestätigte Verdacht auf – unter Einbeziehung der Wohnung begangene – Betäubungsmittelstraftaten des Mieters. Mit der Vermietung habe der Kläger durch die Überlassung zum vertragsgemäßen Gebrauch die Kontrolle und Einflussmöglichkeit über die Verwendung der Wohnung freiwillig im Wesentlichen aufgegeben und es dem Mieter überlassen, was der dort einbringe und tue. Von da an sei die Wohnung in ihrer Beziehung zum Gemeinwesen auch und vor allem durch das Nutzungsverhalten des Mieters geprägt worden. Die damit regelmäßig verbundene Gefahr von Missbräuchen oder auf den Mieter zurückgehenden Beschädigungen sei Bestandteil des Mietzinses. Realisiere sie sich in Form von Durchsuchungen der Polizei, sei dies kein Sonderopfer. Es könne insoweit auch von einer situationsbedingten Belastung des Eigentums gesprochen werden, die in ihrer Schadensanfälligkeit die Rechte des Eigentümers beschränke und die Hinnahme der hier nicht erheblichen Beschädigungen zumutbar erscheinen lasse.

5 II. Diese Beurteilung hält der rechtlichen Nachprüfung nicht stand.

6 1. Soweit das Berufungsgericht einen Schadensersatzanspruch nach § 839 Abs. 1 BGB, Art. 34 GG wegen der Rechtmäßigkeit der richterlich angeordneten Durchsuchung (§§ 102, 105 Abs. 1 StPO) abgelehnt und auch sonstige spezialgesetzliche Entschädigungsansprüche verneint hat, sind Rechtsfehler nicht erkennbar; auch die Revision erhebt insoweit keine Rügen. Insbesondere ist dem Berufungsgericht darin zuzustimmen, dass der Kläger keine Entschädigung nach § 2 Abs. 1, 2 Nr. 4 StrEG verlangen kann, da es vorliegend um die Entschädigung eines Nichtbeschuldigten geht (vgl. BGH, Beschluss vom 23. August 1989 – 1 BJs 72/87 - 4 - StB 29/89, NJW 1990, 397 f).

7 2. Nach der ständigen Senatsrechtsprechung kommen Ansprüche aus enteignendem Eingriff dann in Betracht, wenn an sich rechtmäßige hoheitliche Maßnahmen bei einem Betroffenen unmittelbar zu Nachteilen führen, die er aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen hinnehmen muss, die aber die Schwelle des enteignungsrechtlich Zumutbaren übersteigen (vgl. nur Urteile vom 9. April 1987 – III ZR 3/86, BGHZ 100, 335, 337; vom 11. März 2004 – III ZR 274/03, BGHZ 158, 263, 267 [= WuM 2004, 300 = GuT 2004, 103 KL] und vom 10. Februar 2005 – III ZR 330/04, NJW 2005, 1363, jeweils mwN). Hierbei geht es zumeist um atypische und unvorhergesehene Nachteile; dies ist für den Anspruch aus enteignendem Eingriff aber nicht Voraussetzung (vgl. nur Senatsbeschluss vom 30. Januar 1986 – III ZR 34/85, NJW 1986, 2423, 2424 [= DWW 1986, 174]). Deshalb steht der Ersatzfähigkeit nicht entgegen, dass Beschädigungen der hier streitgegenständlichen Art bei Wohnungsdurchsuchungen weder atypisch noch unvorhersehbar sind, sondern sich vielmehr eine Gefahr verwirklicht hat, die in der hoheitlichen Maßnahme selbst angelegt war (vgl. Senatsurteil vom 9. April 1987 aaO S. 338).

8 a) Der enteignende Eingriff stellt einen zwangsweisen staatlichen Zugriff auf das Eigentum dar, der den Betroffenen im Vergleich zu anderen entgegen dem verfassungsrechtlichen Gleichheitssatz ungleich behandelt beziehungsweise trifft und ihn zu einem besonderen, den übrigen nicht zugemuteten Opfer für die Allgemeinheit zwingt (vgl. nur Senat, Urteil vom 12. Februar 1962 – III ZR 204/60, JZ 1962, 609, 611; Staudinger/Wöstmann, BGB, Neubearb. 2013, § 839 Rn. 477 mwN). Während beim enteignungsgleichen Eingriff das Sonderopfer durch die Rechtswidrigkeit konstituiert wird, bedarf bei rechtmäßigen Eingriffen die Annahme eines entschädigungspflichtigen Sonderopfers einer besonderen Begründung. Hier ist ein Ersatzanspruch nur dann gegeben, wenn die Einwirkungen die Sozialbindungsschwelle überschreiten, also im Verhältnis zu anderen ebenfalls betroffenen Personen eine besondere „Schwere“ aufweisen oder im Verhältnis zu anderen nicht betroffenen

Personen einen Gleichheitsverstoß bewirken (vgl. nur Ossenbühl/Cornils, Staatshaftungsrecht, 6. Aufl., S. 344). Ob in diesem Sinn eine hoheitliche Maßnahme die Schwelle des enteignungsrechtlich Zumutbaren überschreitet oder sich noch als Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums begreifen lässt, kann nur aufgrund einer umfassenden Beurteilung der Umstände des Einzelfalls entschieden werden (vgl. Senat, Urteil vom 5. Mai 1988 – III ZR 116/87, VersR 1988, 1022, 1023). Maßgeblich ist letztlich, wo nach dem vernünftigen Urteil aller billig und gerecht Denkenden die Opfergrenze liegt (Senat, Urteil vom 2. Mai 1955 – III ZR 271/53, BGHZ 17, 172, 175) beziehungsweise wo die Grenze dessen liegt, was eine Gemeinschaft, die ihre verfassungsmäßige Ordnung in einem sozialen Rechtsstaat gefunden hat, dem Einzelnen entschädigungslos zumuten kann und will (Senat, Urteil vom 23. November 1959 – III ZR 146/58, BGHZ 31, 187, 191; RGRK-Kreft, BGB, 12. Aufl., vor § 839, Rn. 154).

9 b) Vor diesem Hintergrund erweist sich die Auffassung des Berufungsgerichts, dass ein Vermieter grundsätzlich das Risiko von Sachschäden bei Ermittlungsmaßnahmen gegen seinen Mieter trägt, und insoweit von vornherein die Annahme eines entschädigungspflichtigen Sonderopfers ausscheidet, als rechtsfehlerhaft.

10 Das Eigentum des Klägers wurde für Zwecke der Strafverfolgung und damit im öffentlichen Interesse in Anspruch genommen. Der Kläger – und sein Vater als Miteigentümer – wurden einem staatlichen Eingriff ausgesetzt, der sie anders als andere Eigentümer zu einer Aufopferung im öffentlichen Interesse zwang. Hierbei handelt es sich nicht um das allgemeine Lebensrisiko eines Vermieters, das deshalb immer von diesem zu tragen ist.

11 Allerdings kann nach der Senatsrechtsprechung von dem Abverlangen eines Sonderopfers im öffentlichen Interesse und damit einem gleichheitswidrigen, entschädigungspflichtigen staatlichen Verhalten regelmäßig keine Rede sein, wenn sich der nachteilig Betroffene freiwillig in eine gefährliche Situation begeben hat, deren Folgen dann letztlich von ihm herbeigeführt und grundsätzlich selbst zu tragen sind (vgl. etwa Urteile vom 2. Mai 1955, aaO S. 175 f; vom 18. September 1959 – III ZR 68/58, BGHZ 31, 1, 4; vom 15. März 1962 – III ZR 211/60, BGHZ 37, 44, 48 und vom 19. Februar 1976 – III ZR 13/74, NJW 1976, 1204, 1205). So hat der Senat etwa demjenigen, der schuldhaft den Anschein einer polizeilichen Gefahr hervorgeufen hat, keinen Anspruch aus enteignendem Eingriff für die aus der polizeilichen Maßnahme resultierenden Folgen zugebilligt, weil nicht in die Rechtsphäre eines Unbeteiligten eingegriffen worden sei, sondern der Betroffene, wenn auch nicht für eine objektive Gefahr, aber doch für eine Sachlage verantwortlich sei, die eine Pflicht der Polizei zum Eingreifen begründet habe, sodass er nicht als unbeteiligter Dritter angesehen werden könne (vgl. Urteil vom 14. Februar 1952 – III ZR 233/51, BGHZ 5, 144, 152). Allgemein ging es in der Senatsrechtsprechung insoweit um Sachverhalte, in denen jedenfalls der Konflikt zwischen den privaten und öffentlichen Interessen infolge eines Verhaltens des Betroffenen eintrat, welches im Hinblick auf die nachteiligen Einwirkungen rechtlich nicht geschützt war. Der Eigentümer darf nicht durch eigenes Verhalten, auch wenn dieses rechtlich erlaubt ist, einen vorher noch nicht vorhandenen Interessenkonflikt aktiviert haben; in diesem Fall sind die Folgen regelmäßig seiner Sphäre zuzuordnen und stellen kein gleichheitswidriges Sonderopfer dar (vgl. etwa Senat, Urteil vom 16. März 1995 – III ZR 166/93, BGHZ 129, 124, 129 f zur Errichtung eines Wohnhauses im Einflussbereich eines Militärflugplatzes).

12 Hiermit ist der Fall der Vermietung aber regelmäßig nicht zu vergleichen (im Ergebnis ebenso OLG Celle, BeckRS 2007, 09345). Von einer freiwilligen Übernahme einer Gefahr kann nicht allein im Hinblick auf den Umstand gesprochen werden, dass sich ein Eigentümer durch die Vermietung der eher entfernt liegenden, wenn auch nicht vollständig auszuschließenden Gefahr aussetzt, dass sein Mieter straffällig wird und es im Zuge

strafprozessualer Maßnahmen gegen den Mieter zu Beschädigungen der Wohnung kommt. Die Vermietung einer Wohnung ist ein sozial adäquates, ja sozial erwünschtes Verhalten, das im Normalfall die Gefahr strafbaren Verhaltens der Bewohner weder begünstigt noch gar hervorruft. Daher stehen die Vermietung und das den Polizeieinsatz auslösende strafbare Verhalten des Mieters grundsätzlich völlig unabhängig und selbständig nebeneinander. Der Vermieter verliert nicht im enteignungsrechtlichen Sinn durch die bloße Vermietung seine Stellung als unbeteiligter Dritter mit der Folge, dass strafprozessuale Maßnahmen gegen den Mieter seiner Sphäre zuzuordnen wären. Daran ändert sich grundsätzlich auch nichts, wenn der Mieter im Rahmen seines strafbaren Verhaltens Gegenstände – etwa Diebesgut oder wie hier Betäubungsmittel – in die Wohnung einbringt. Denn die Überlassung der Wohnung durch den Vermieter erfolgt zum vertragsgemäßen Gebrauch; hierfür zahlt der Mieter den Mietzins. Letzterer ist – entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts – gerade keine Gegenleistung für vertragswidrige Verhaltensweisen und rechtfertigt deshalb nicht für sich die Zuordnung von darauf zurückzuführenden Schäden zur Verantwortungssphäre des Vermieters.

13 Anders kann die Situation allerdings dann zu bewerten sein, wenn der Vermieter weiß beziehungsweise davon erfährt oder es sich ihm aufdrängen muss, dass die Wohnung für die Begehung von Straftaten, die Lagerung von Diebesgut oder – wie hier – von Drogen in nicht unerheblicher Menge benutzt wird oder werden soll, und er gleichwohl den Mietvertrag abschließt oder von einem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht. In einem solchen Fall kann gegebenenfalls, wenn sich das Risiko weiterer strafbarer Handlungen verwirklicht und es im Zuge strafprozessualer Maßnahmen gegen den Mieter zu Schäden an der Wohnung kommt, davon gesprochen werden, dass sich der Vermieter freiwillig der Gefahr ausgesetzt hat, sodass er den Schaden deshalb nicht als gleichheitswidriges Sonderopfer der Allgemeinheit in Rechnung stellen kann.

14 Das Berufungsgericht hat zu der im Tatbestand nur pauschal angesprochenen, dem Kläger bekannten „Verstrickung des Mieters in Drogendelikte“ und zu der Frage, ob diese ein Recht zur Beendigung des Mietverhältnisses begründet hat, keine näheren Feststellungen getroffen. Dies wird nachzuholen sein. In diesem Zusammenhang ist es ohne Bedeutung, ob der Vater des Klägers als Miteigentümer ebenfalls über entsprechende Kenntnisse verfügt hat. Auch wenn nur einer von zwei Miteigentümern über entsprechendes Wissen verfügt, fällt das hier streitgegenständliche Schadensrisiko in die Sphäre der Eigentümer und stellt kein entschädigungspflichtiges Sonderopfer dar.

15 c) Demgegenüber scheidet ein Ersatzanspruch entgegen der Auffassung des beklagten Landes nicht daran, dass der eingetretene Schaden lediglich 802 € beträgt. Zwar kann bei der im Enteignungsrecht wesentlichen wirtschaftlichen Betrachtungsweise regelmäßig nur eine fühlbare Beeinträchtigung einer vermögenswerten Rechtsposition als entschädigungspflichtiges Opfer angesehen werden; geringfügige Beeinträchtigungen scheiden aus (vgl. nur Senat, Urteil vom 30. September 1970 – III ZR 148/67, BGHZ 54, 293, 296 mwN). Bei der hier streitgegenständlichen gezielten Beschädigung beziehungsweise Zerstörung von Eigentum durch strafprozessuale Zwangsmaßnahmen liegt aber bereits in der Substanzverletzung eine solche fühlbare Beeinträchtigung des betroffenen Eigentums, die – abgesehen von Bagatellfällen – für die Annahme eines nicht hinzunehmenden Sonderopfers ausreicht.

16 Unerheblich ist in diesem Zusammenhang auch, ob dem Kläger möglicherweise ein Anspruch auf Schadensersatz gegen seinen Mieter zusteht. Die Regelung des § 839 Abs. 1 Satz 2 BGB, wonach dann, wenn einem Beamten nur Fahrlässigkeit zur Last fällt, dieser – beziehungsweise die haftpflichtige Körperschaft (Art. 34 Satz 1 GG) – nur dann in Anspruch genommen werden kann, wenn der Verletzte nicht auf andere Weise Ersatz zu erlangen vermag, gilt nicht für andere selbständige Erstattungsansprüche gegen den Staat (vgl. nur BGH, Urteil vom 24. Oktober 1974 – VII ZR 223/72, BGHZ 63, 167, 171 ff

mwN). Entgegen einer zum Teil in der obergerichtlichen Rechtsprechung (vgl. OLG Rostock, MDR 2011, 160, 161; anders OLG Celle, BeckRS 2007, 09345) vertretenen Auffassung kann das Vorliegen eines Sonderopfers auch nicht vom Fehlen einer solchen anderweitigen Ersatzmöglichkeit abhängig gemacht werden. Ob der Geschädigte aus dem Schadensereignis auch Ansprüche gegen Dritte hat, ist für die Frage, ob ihm im Interesse der Allgemeinheit durch hoheitlichen Zwang ein Sonderopfer in gleichheitswidriger Weise abverlangt worden ist, grundsätzlich ohne Bedeutung. Ein an sich entschädigungspflichtiges Sonderopfer wird im Allgemeinen nicht dadurch zum hinzunehmenden Nachteil, dass der Geschädigte auf Ansprüche gegen einen Dritten verwiesen und ihm insoweit das Risiko der Durchsetzbarkeit dieser Ansprüche auferlegt wird.

17 Soweit der Senat bei der gebotenen Gesamtwürdigung aller Umstände des Einzelfalls ein Sonderopfer auch unter Hinweis auf gegebene beziehungsweise realisierbare (anderweitige) Schadensersatzansprüche verneint hat, war der zu entscheidende Fall so gelagert, dass ohne die das Eigentum schädigende polizeiliche Maßnahme (gezieltes Rammen eines entwendeten Kraftfahrzeugs) der endgültige Verlust der Sache zu befürchten war und zudem auch nur durch dieses Eingreifen die Aussicht begründet wurde, deliktische Schadensersatzansprüche gegen den eigentlichen Schadensverursacher realisieren zu können (Urteil vom 3. März 2011 – III ZR 174/10, NJW 2011, 3157 Rn. 15 ff). Eine vergleichbare Konstellation liegt hier nicht vor.

18 III. Das Berufungsurteil war deshalb aufzuheben (§ 562 Abs. 1 ZPO) und, da die Sache mangels ausreichender tatrichterlicher Feststellungen nicht zur Entscheidung reif ist (§ 563 Abs. 3 ZPO), zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Oberlandesgericht zurückzuverweisen (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Hinw. d. Red.: Vgl. LG Köln WuM 1991, 510 (Polizei- und Ordnungsbehördenrecht).

§ 212 StGB
Konflikt im Wohnhaus;
tödliche Schussverletzung im Hausflur;
Strafsache

Zur Aufklärung und Feststellung des äußeren Tathergangs und des subjektiven Vorstellungsbilds sowie der Motive des Todesschützen im Hausflur des Wohnhauses bei jahrelang erfahrener Aggression des Getöteten.

(nichtamtlicher Leitsatz)

(BGH, Beschluss vom 15. 1. 2013 – 2 StR 512/12)

1 **Aus den Gründen:** Das Landgericht [Hanau] hat den Angeklagten wegen Totschlags (in einem minderschweren Fall) zu einer Freiheitsstrafe von zwei Jahren und sechs Monaten verurteilt. Seine Revision führt auf die Sachrüge zur Aufhebung des Urteils.

2 1. Die Feststellungen des Landgerichts zum objektiven Tatablauf sind für das Revisionsgericht nicht in hinreichendem Maße nachvollziehbar, so dass auch die sonstigen Feststellungen einer Überprüfbarkeit entzogen sind.

3 a) Das Landgericht hat festgestellt (UA S. 14 f.), der 71-jährige Angeklagte sei unter Mitführen seiner Pistole aus seiner Wohnungstür im ersten Obergeschoss in den Hausflur getreten, weil er befürchtete, der später Getötete habe seine – des Angeklagten – Ehefrau angegriffen, die im Erdgeschoss die Treppe reinigte. Er habe nach ihr gerufen. Dies habe der Geschädigte gehört, der zu diesem Zeitpunkt bereits kurz vor der Tür seiner eigenen Wohnung im 2. Obergeschoss gewesen sei. Er sei daraufhin die Treppe wieder hinabgegangen, wobei er – wie üblich – absichtlich besonders laut und provozierend aufgestampft habe.

4 Vor der Wohnungstür des Angeklagten führe links im rechten Winkel die Treppe sieben Stufen nach oben auf ein Zwischenpodest, dann in entgegengesetzter Richtung sieben Stufen ins 2. Obergeschoss. Vor der Tür des Angeklagten sei der Flur erleuchtet gewesen, die Treppe habe im Dunkeln gelegen. Der Angeklagte habe seine Waffe durchgeladen und mit ausgestrecktem Arm „auf die ... nur schemenhaft wahrgenommene Körpermitte“ des Geschädigten gezielt. Dieser habe sich zu diesem Zeitpunkt auf der oberen Hälfte der Treppe auf dem Weg nach unten befunden. Er habe in diesem Moment lautstark „Bumm“ gerufen. Nun habe der Angeklagte auf den sich bewegenden Geschädigten geschossen. Dieser habe dabei von oben gesehen auf der zweiten Stufe vor dem Zwischenpodest gestanden und dem Angeklagten die Körpervorderseite zugewandt. Der Schuss habe ihn in 105 cm Höhe vorne rechts getroffen und sei – nach Ablenkung durch einen Beckenknochen nach oben – hinten links in 108 cm Höhe ausgetreten, habe also den Bauchraum annähernd horizontal durchquert. Der Angeklagte ging nach der Schussabgabe in seine Wohnung zurück und zerlegte die Pistole. Sodann kam seine Ehefrau in die Wohnung. Er berichtete ihr, er habe auf ihren Sohn geschossen und glaube, ihn getroffen zu haben. Daraufhin rief die Zeugin den polizeilichen Notruf an. Erst danach suchte sie ihren Sohn. Dieser kam ihr „von oben in Richtung Zwischenpodest entgegen“ und legte sich dort hin. Er verstarb kurze Zeit später infolge Verblutens.

5 b) Der Ablauf kann sich so wie geschildert nicht zugetragen haben. Wenn der Geschädigte zum Zeitpunkt der Schussabgabe die obere der beiden Treppenhälften hinabging, wandte er dem Angeklagten nicht die Körpervorderseite, sondern den Rücken zu. Es ist daher nicht erklärlich, wie ihn der Schuss vorne rechts in den Bauch treffen konnte. Auch die annähernd horizontale Durchquerung des Bauchraums ist mit der vom Landgericht angenommenen Position der Beteiligten kaum vereinbar, da der Geschädigte danach mindestens neun Treppenstufen höher als der Angeklagte stand.

6 c) Auf der Grundlage dieser für das Revisionsgericht nicht auflösbaren Widersprüche in der Sachverhaltsdarstellung erweisen sich auch weitere Feststellungen als unzureichend. So ist etwa nicht nachvollziehbar, dass der Geschädigte seiner Mutter, als diese geraume Zeit nach der Schussabgabe nach oben ging, (immer noch) auf der oberen Treppe vor dem Zwischenpodest entgegenkam (UA S. 17). Er müsste danach zunächst wieder in Richtung seiner Wohnung gegangen sein. Unklar bleibt ebenso, wie der Angeklagte von seiner Wohnungstür aus auf die „Körpermitte“ des Geschädigten zielen konnte, wenn dieser sich nicht auf der unteren, sondern der um 180 Grad versetzten oberen Treppenhälfte – also vermutlich auch hinter einem Geländer – befand.

7 2. Der neue Tatrichter wird auf der Grundlage rechtsfehlerfreier Feststellungen zum äußeren Tathergang auch die Feststellungen zum subjektiven Vorstellungsbild des Angeklagten neu zu treffen haben. Die Ansicht des Landgerichts, eine Notwehrlage – oder deren irrtümliche Annahme – scheidet schon wegen der weiten Entfernung des Geschädigten aus, erscheint bedenklich, denn nach den Feststellungen betrug die Entfernung nur die Tiefe von neun Treppenstufen, also etwa zwei Meter. Soweit im Urteil Einlassungen des Angeklagten und Feststellungen zu dessen subjektiven Vorstellungen wiedergegeben sind (UA S. 23 f.), wird nicht hinreichend deutlich, welche dieser Feststellungen auf Schlussfolgerungen des Tatrichters beruhen und auf welche konkreten Fragen der Angeklagte etwa geäußert hat, er habe sich „keine Gedanken gemacht, was der Geschädigte als nächstes machen werde, und dennoch geschossen“ (UA S. 23), oder ihm sei „bewusst gewesen, dass die Abgabe eines Schusses in Richtung eines Menschen im Allgemeinen und auch im konkreten Fall des Geschädigten immer tödlich sein kann, unabhängig davon, wohin genau gezielt wird“ (UA S. 25); es sei „als allgemein bekannt anzusehen, dass ein Schuss aus einer Handfeuerwaffe tödlich sein könne“ (UA S. 25). Dass sich aus

diesen, teilweise auch in sich schwer verständlichen Äußerungen „zwanglos“ das voluntative Element des Tötungsvorsatzes ergebe, wie das Landgericht meint, ist nicht bedenkenfrei und bedürfte jedenfalls näherer Begründung.

8 Schließlich wird der neue Tatrichter sich – gegebenenfalls unter Zuziehung eines Sachverständigen – mit der Frage auseinanderzusetzen haben, aufgrund welcher Überlegungen, Zustände oder Motive der Angeklagte – eine „solide, unauffällige Persönlichkeit“ (UA S. 29) ohne Vorstrafen –, der krebskrank

und zu 80% behindert ist, sich zum Tatzeitpunkt entschlossen haben könnte, den schwer persönlichkeitsgestörten, extrem aggressiven 44-jährigen Sohn seiner Ehefrau, der ihn seit Jahren immer wieder auch körperlich angriff und dessen Übergriffen sich der Angeklagte nur dadurch entziehen konnte, dass er vor ihm aus dem Haus floh und sich täglich viele Stunden in der Stadt aufhielt, zu erschießen, ohne dass eine Steigerung der üblichen Angriffsintensität zu erkennen war.

Mitgeteilt von RiBGH Wellner, Karlsruhe

Magazin

TAG Immobilien AG, Hamburg

Thema heute im Anschluss an GuF-W 2012, 43-45: Fokussierungen auf das Wohnungsgeschäft

Pressemitteilung vom 28. August 2012

TAG-Konzern trennt sich vom Asset Management gewerblicher Immobilien für Dritte

Die Aufsichtsräte der TAG Immobilien AG (nachstehend auch „TAG“ genannt) sowie die der Colonia Real Estate AG (nachstehend auch „Colonia“ genannt) haben heute dem beabsichtigten Verkauf der POLARES Real Estate Asset Management GmbH (nachstehend auch „POLARES“ genannt) im Wege eines „Management buy outs“ an das Management der POLARES zugestimmt.

Die POLARES ist im Sommer 2011 durch Verschmelzung der früheren Tochter der TAG Immobilien AG, der LARUS Asset Management GmbH sowie der früheren Tochter der Colonia Real Estate AG, der Colonia Real Estate Solutions GmbH, entstanden und war damit – gemessen am von der POLARES betreuten Immobilienvolumen – in Deutschland zu einem der großen Gewerbeimmobiliendienstleister aufgestiegen. Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der POLARES ist das Asset Management sowie das Property Management gewerblich genutzter Immobilien. Die Aufgabe dieses Geschäftsbereiches und die Veräußerung von 100 % der Geschäftsanteile an der POLARES stellen einen weiteren Baustein der Fokussierung der TAG-Unternehmensgruppe auf die Bestandshaltung von Wohnimmobilien dar.

Über die Höhe des vereinbarten Kaufpreises haben die Parteien Stillschweigen vereinbart. Nach Abschluss der weitgehend ausgehandelten Verträge ist mit einem Übergang der Geschäftsanteile zum 1. Oktober 2012 zu rechnen.

Die Parteien erwarten, dass sich auf Grund der gewonnenen Unabhängigkeit die Serviceleistungen der POLARES noch weiter verbessern lassen und die Transaktion sich damit auch auf die Kundenbeziehungen positiv auswirken wird.

Hierzu führt Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der TAG, aus: „Die POLARES wird nach der Veräußerung dem Konzern der TAG-Gruppe verbunden bleiben. So wird sie auch künftig das Portfolio der TAG Gewerbeimmobilien-Aktiengesellschaft betreuen und Mieter in der Unternehmenszentrale der TAG in Hamburg bleiben. Wir sind davon überzeugt, dass die POLARES die durch den Verkauf entstehenden Freiräume für eine weitere positive wirtschaftliche Entwicklung nutzen wird. Für die Kunden und Auftraggeber der POLARES wird sich durch die Übertragung der Geschäftsanteile nichts ändern, die Servi-

celeistungen werden von der Transaktion profitieren. Gleichzeitig wird die Struktur der TAG weiter verschlankt und wir gehen einen weiteren Schritt in Richtung Fokussierung auf das Wohnungsgeschäft. Dem Management und den Mitarbeitern der POLARES wünschen wir viel Erfolg in ihrer unternehmerischen Zukunft.

TAG Immobilien AG, Hamburg

Pressemitteilung vom 12. November 2012

TAG Immobilien AG erwirbt Portfolio mit 360 Wohneinheiten in Erfurt

Die TAG Immobilien AG (nachfolgend TAG) baut ihr Wohn-Portfolio weiter aus und erwirbt in der thüringischen Hauptstadt Erfurt in zentraler Lage über 360 Wohneinheiten. Der Kaufpreis beträgt rund EUR 29 Mio. und umfasst die Übernahme der Verbindlichkeiten.

Bei den neu erworbenen Liegenschaften handelt es sich um eine zusammenhängende Wohnanlage, die neben fünf Gebäudeteilen eine Tiefgarage und ein Parkhaus umfasst. Die Gesamtmietfläche der Liegenschaft, die im Rahmen eines Share Deals erworben werden konnte, beträgt über 32.000 m². Im Erdgeschoß sind die Flächen an Einzelhandelsfilialen vermietet und im ersten Obergeschoß befinden sich Büroräume. Alle weiteren Etagen, deren Flächen sich auf 21.000 m² belaufen, werden wohnwirtschaftlich genutzt und verfügen über unterschiedlich große 1-4 Zimmerwohnungen mit einem hohen Vermietungsstand von 97 Prozent. Die Liegenschaften, die in der Rechtsform eines Erbbaurechts gehalten werden, sind Anfang der 80iger Jahre erbaut und zwischen 1999-2001 saniert worden.

Auch bei dieser Akquisition hat die TAG die Strategie verfolgt, an Standorten zu investieren, an denen sie bereits vertreten ist. So kann das neu akquirierte Portfolio kosteneffizient von der schon bestehenden Niederlassung der TAG Gruppe in Erfurt verwaltet werden. Die Jahresnettokaltmiete beträgt ca. EUR 3 Mio., so dass dieser Ankauf zu einer weiteren Steigerung des FFO (Funds from Operations) führen wird.

„Unsere Strategie bei Zukäufen ist, dass diese direkt zu einer Verbesserung auf FFO- und NAV-Ebene führen müssen. Dies ist hier der Fall, so können wir schon im nächsten Jahr deutliche operative Ergebnisbeiträge aus diesem Portfolio erzielen. Durch die wachsende Stärke unserer Plattform werden wir auch in Zukunft in der Lage sein, kleinere, attraktive Zukäufe zu tätigen, die unser Portfolio ergänzen und deren operative Rentabilität stärken.“, erläutert Rolf Elgeti, Vorsitzender des Vorstands der TAG Immobilien AG.

TAG Immobilien AG, Hamburg Pressemitteilung vom 9. November 2012

Squeeze Out Verfahren der Bau-Verein zu Hamburg AG erfolgreich abgeschlossen – Die TAG Immobilien AG hält nun 100 Prozent der Bau-Verein Aktien

Die TAG Immobilien AG (im Folgenden kurz „TAG“) hatte bei der Bau-Verein zu Hamburg Aktien-Gesellschaft (WKN 517900, ISIN DE0005179006) (nachstehend auch „Bau-Verein“ genannt) ein Verfahren zum Ausschluss der Minderheitsaktionäre (sogenanntes „Squeeze Out“) nach den §§ 327a ff AktG eingeleitet. In der Hauptversammlung des Bau-Vereins am 29. August 2012 wurde der Ausschluss der Minderheitsaktionäre gegen eine Barabfindung in Höhe von EUR 4,55 je Aktie beschlossen. Mit Eintragung dieses Beschlusses am 9. November 2012 in das Handelsregister ist das Ausschlussverfahren erfolgreich abgeschlossen worden und der Bau-Verein ist eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der TAG Immobilien AG. Damit ist auch die Beendigung der Notierung der Bau-Verein Aktien an der Frankfurter Wertpapierbörse und an der Hanseatischen Wertpapierbörse Hamburg verbunden.

Hierzu ergänzt Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der TAG: „Wir freuen uns, dass dieses Verfahren nun erfolgreich abgeschlossen ist. Die Struktur der TAG wird sich dadurch weiter vereinfachen und die Transparenz für unsere Aktionäre erhöht. Gleichzeitig können wir die nicht unerheblichen Kosten der Börsennotiz des Bau-Vereins einsparen.“

TAG Immobilien AG, Hamburg Pressemitteilung vom 19. November 2012

TAG Immobilien AG erhält Zuschlag zum Erwerb der TLG Wohnen GmbH und beschließt Barkapitalerhöhung über bis zu 30 Mio. Neue Aktien zur Finanzierung der Akquisition

Die TAG Immobilien AG (nachstehend „TAG“) hat heute von der Bundesrepublik Deutschland den Zuschlag zum Erwerb der TLG Wohnen GmbH (nachstehend „TLG Wohnen“) erhalten. Damit hat sich die TAG in dem vom Bundesministerium der Finanzen zur Privatisierung der TLG Gesellschaften – den Nachfolgeunternehmen der ehemaligen Treuhand – ausgerichteten Bieterverfahren mit einem angebotenen Kaufpreis in Höhe von EUR 471 Mio., der die Übernahme von Verbindlichkeiten der TLG Wohnen in Höhe von rd. EUR 256 Mio. umfasst, durchsetzen können.

Die TLG Wohnen verfügt über rd. 11.350 Wohneinheiten mit einer vermietbaren Gesamtmietfläche von rd. 697.000 m². Die derzeitige Jahres-Ist-Miete liegt bei rd. EUR 42,4 Mio. Das fast ausschließlich aus Wohnimmobilien bestehende Portfolio der TLG Wohnen weist regionale Schwerpunkte in Berlin, Dresden und Rostock auf. Der Leerstand beträgt 4,7%. In dem mit der Bundesrepublik Deutschland zur Übernahme der TLG Wohnen ausgehandelten Übertragungsvertrag sind umfangreiche Regelungen zum Schutz der Mieter verankert worden.

Nach Abschluss der Akquisition der TLG Wohnen, deren Vollzug in den kommenden Wochen erwartet wird, wird die TAG über rund 69.000 Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von 4.166.052 m² und eine Bilanzsumme von über EUR 3,6 Mrd. verfügen. Die gesamte Jahresnettokaltemiete des TAG Konzerns wird dann rd. EUR 254 Mio. betragen.

Die operativen Einheiten der TLG Wohnen werden von der TAG übernommen und in die bestehende Plattform integriert. Die neuen Mitarbeiter werden die lokalen Teams mit ihrem Know-How weiter verstärken, so dass die TAG ihre immobilienwirtschaftliche Kompetenz in Ostdeutschland weiter ausbauen kann.

Die für die Immobilienwirtschaft wichtige Kennzahl „Funds from Operations“ (FFO) wird sich nach Ansicht des Vorstands für die TAG deutlich erhöhen. Darin enthalten sind Synergien in Höhe eines niedrigen einstelligen Millionenbetrages pro Jahr, welche die TAG innerhalb von sechs Monaten zu realisieren er-

wartet. Dies hängt vor allem damit zusammen, dass die angekauften Immobilienbestände geografisch nahezu deckungsgleich zum bestehenden Portfolio der TAG liegen und die TLG Wohnen aufgrund ihrer Unternehmensstruktur im wesentlichen ohne einen zentralen Verwaltungsapparat erworben werden konnte.

Zur Refinanzierung des Barkaufpreisanzeiles in Höhe von rd. EUR 218 Mio. hat heute der Vorstand der TAG mit Zustimmung des Aufsichtsrates beschlossen, bis zu 30 Mio. Neue Aktien gegen Bareinlagen auszugeben. Neben der Refinanzierung des Barkaufpreises für die TLG Wohnen ist weiterhin vorgesehen, einen kleineren Teil des Emissionserlöses für den Erwerb weiterer kleinerer, das bestehende Portfolio ergänzende Akquisitionen zu nutzen, zu denen sich TAG bereits in fortgeschrittenen Ankaufsprozessen befindet. Die Beschlussfassung ist in Ausnutzung des von der Hauptversammlung am 14. Juni 2012 eingeräumten Genehmigten Kapitals unter Einräumung der gesetzlichen Bezugsrechte der Aktionäre erfolgt. Das Bezugsverhältnis wird 17 : 5 betragen. Der Angebots- und Bezugspreis der Neuen Aktien wird nach Durchführung eines Bookbuilding-Verfahrens voraussichtlich am 3. Dezember 2012 festgelegt werden, wobei die neuen Aktien ausgewählten nationalen und internationalen Investoren unter dem Vorbehalt des Bezugsrechts der Aktionäre angeboten werden sollen. Das eingetragene Grundkapital von derzeit EUR 100,7 Mio. wird sich auf bis zu EUR 130,7 Mio. erhöhen. Die Neuen Aktien sollen unverzüglich nach Eintragung der Durchführung der Kapitalerhöhung in das Handelsregister, mit der die Gesellschaft im Dezember 2012 rechnet, zum Börsenhandel zugelassen werden und noch für das Geschäftsjahr 2012 gewinnberechtigt sein. Die Vorstandsmitglieder der TAG beabsichtigen, über die vollständige Ausübung der Bezugsrechte ihrer privat gehaltenen TAG-Aktien an der Kapitalerhöhung teilzunehmen. Die Durchführung der Kapitalerhöhung steht unter dem Vorbehalt der Billigung des Wertpapierprospekts durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin), die für den 22. November 2012 erwartet wird.

Die Kapitalerhöhung wird von dem Bankenkonsortium Barclays und Credit Suisse als „Joint Global Coordinators“ und „Joint Bookrunners“ begleitet. Diese Banken haben der TAG darüber hinaus eine Zwischenfinanzierung in Höhe des Barkaufpreisanzeiles zugesagt. Close Brothers Seydler Bank, Kempen & Co und UniCredit Bank nehmen an der Kapitalerhöhung als Co-Lead-Managers teil. Credit Suisse hat die TAG im Rahmen der Transaktion als „Financial Advisor“ beraten.

Die TAG kann im Zuge des Erwerbs der TLG Wohnen bestehende Darlehen in Höhe von rd. EUR 256 Mio. übernehmen. Es ist jedoch geplant, die Fremdkapitalstruktur Anfang 2013 weiter zu optimieren. Die TAG geht davon aus, dass sie über ihr starkes Bankennetzwerk die Finanzierungsbedingungen deutlich verbessern kann. Entsprechende indikative Term Sheets sind bereits ausgehandelt worden. Im Zuge der geplanten Refinanzierungs- und Kapitalmaßnahmen wird der Vorstand auf eine angemessene Bilanzrelation achten und die Bilanz weiter stärken.

Rolf Elgeti, CEO der TAG Immobilien AG: „Wir freuen uns über diese sehr attraktive und strategisch exzellente Akquisition. Die Transaktion wird für die TAG signifikant FFO-steigernd sein und unser bereits starkes Cash-Flow-Profil weiter verbessern. Bei Durchführung der geplanten Kapitalerhöhung werden wir wie gewohnt diszipliniert und im Interesse der Wertschaffung für unsere Aktionäre handeln. Der Deal zeigt, dass es auch im aktuellen Marktumfeld möglich ist, profitabel zu wachsen. Die Bestände der TLG Wohnen sind durchweg in einem sehr guten Zustand und wurden sehr professionell verwaltet, was auch der niedrige Leerstand dokumentiert. Wir heißen die neuen Mieter und Mitarbeiter bei uns im Konzern herzlich willkommen und freuen uns auf die gemeinsame Zusammenarbeit.“

Diese Mitteilung stellt kein Angebot zum Kauf von Aktien oder anderen Wertpapieren der TAG Immobilien AG dar und ersetzt

nicht den Wertpapierprospekt. Anlageentscheidungen hinsichtlich der Aktien oder anderer Wertpapiere der TAG Immobilien AG sollten nur auf der Grundlage des Wertpapierprospekts erfolgen, der nach Billigung durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) bei der TAG Immobilien AG voraussichtlich ab dem 22. November 2012 kostenfrei erhältlich sein wird.

Nicht zur Veröffentlichung oder Weitergabe in die USA, Kanada, Japan oder Australien.

Diese Pressemitteilung ist kein Angebot zum Verkauf von Wertpapieren in den Vereinigten Staaten von Amerika, in Australien, Kanada oder Japan oder anderen Jurisdiktionen, in denen ein Angebot gesetzlichen Beschränkungen unterliegt. Die in dieser Pressemitteilung genannten Wertpapiere wurden und werden nicht registriert nach dem U.S. Securities Act von 1933 in seiner derzeit gültigen Fassung (der „Securities Act“) und dürfen in den Vereinigten Staaten von Amerika nur mit vorheriger Registrierung oder ohne vorherige Registrierung nur aufgrund einer Ausnahmeregelung verkauft oder zum Verkauf angeboten werden. Vorbehaltlich bestimmter Ausnahmeregelungen dürfen die in dieser Bekanntmachung genannten Wertpapiere in den Vereinigten Staaten von Amerika, Australien, Kanada oder Japan, oder an oder für Rechnung von australischen, kanadischen oder japanischen Einwohnern, nicht verkauft oder zum Verkauf angeboten werden. Es findet keine Registrierung des Angebots oder des Verkaufs der in dieser Bekanntmachung genannten Wertpapiere gemäß den jeweiligen gesetzlichen Bestimmungen in Kanada, Australien, und Japan statt. In den Vereinigten Staaten von Amerika erfolgt kein öffentliches Angebot von Wertpapieren.

TAG Immobilien AG, Hamburg Pressemitteilung vom 10. Januar 2013

TAG Immobilien AG veräußert Wohnimmobilien in Berlin an Union Investment

Die TAG Immobilien AG (nachstehend auch kurz „TAG“) hat Ende 2012 drei in Berlin gelegene Wohnanlagen mit 1.384 Wohneinheiten zu einem Gesamtaufpreis von EUR 87 Mio. verkauft. Auf Basis der IFRS-Buchwerte führt der Verkauf zu einem Gewinn vor Steuern in Höhe von rund EUR 12 Mio. Neue Eigentümerin des Wohnungsportfolios wird die Union Investment Institutional Property GmbH, die das Wohnportfolio für einen ihrer Immobilienspezialfonds erworben hat.

Die Belegung des Kaufpreises und der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel ist für Ende Januar 2013 vorgesehen. Die bilanziellen Effekte des Verkaufes werden jedoch noch im Jahresabschluss 2012 der TAG berücksichtigt.

Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG, kommentiert den Verkauf wie folgt: „Die TAG ist zwar in erster Linie langfristiger Bestandhalter, nutzt aber in Ausnahmefällen Opportunitäten, um Verkäufe zu realisieren. Das aus dem Verkauf freigesetzte Eigenkapital in Höhe von rund EUR 40 Mio. kann in den Ankauf von Objekten mit höherer Anfangsrendite investiert werden. Die operative Rentabilität und der FFO der TAG-Gruppe werden daher durch den Verkauf weiter verbessert. Auch künftig werden wir neben weiteren Käufen vereinzelt Verkäufe im Rahmen eines wertoptimierenden Managements durchführen und das uns von unseren Aktionären zur Verfügung gestellte Kapital unter sorgfältiger Abwägung von Chancen und Risiken allokalieren.“

GuT

Dokumentation, Analyse, Entwicklung

TAG Immobilien AG, Hamburg Pressemitteilung vom 11. Januar 2013

TAG Immobilien AG veräußert die Tegernsee-Bahnbetriebsgesellschaft sowie Grundstücke am Tegernsee

Die TAG Immobilien AG (nachstehend auch kurz „TAG“) teilt mit, dass das im Jahre 2010 der Kreissparkasse Miesbach-Tegernsee unterbreitete bindende Angebot zur Übertragung der am Tegernsee gelegenen Grundstücke und der Anteile an der Tegernsee-Bahnbetriebsgesellschaft innerhalb der vorgesehenen Fristen angenommen wurde. Die Grundstücke und Geschäftsanteile an der Gesellschaft werden von der Stadt Tegernsee, der Gemeinde Gmund und dem Landkreis Miesbach übernommen, die Käufer sichern sich durch den Erwerb das in den Liegenschaften und im Bahnverkehr bestehende regionale Entwicklungspotential. Mit dem Vollzug des Vertrages, der voraussichtlich Ende Februar 2013 stattfinden wird, wird die TAG dagegen ihre bahnbezogenen und historischen Geschäftsaktivitäten am Tegernsee endgültig aufgeben und sich in Zukunft weiter auf Wohnimmobilien konzentrieren.

TAG Immobilien AG, Hamburg Pressemitteilung vom 28. Februar 2013

TAG Immobilien AG setzt mit einem erfolgreichen Geschäftsjahr 2012 das dynamische Wachstum der Vorjahre fort.

- **FFO von EUR 40 Mio. bestätigt die Prognose für 2012**
- **Portfolio mit 69.000 Einheiten mehr als verdoppelt**
- **Mietergebnis EUR 144,5 Mio. nahezu verdoppelt (2011: EUR 79 Mio.)**
- **Ergebnis vor Steuern (EBT) von EUR 83 Mio. auf rund EUR 203 Mio. gesteigert**
- **NAV-Prognose von EUR 9,75 je Aktie mit EUR 9,96 übertroffen**
- **Loan to value (LTV) bei 58,9%**
- **Leerstand sinkt im Wohnportfolio auf 9,9%**
- **FFO Prognose von EUR 68 Mio. für 2013**
- **Dividendenvorschlag für das Geschäftsjahr 2012 von EUR 0,25**

Die TAG Immobilien AG (nachstehend auch „TAG“) veröffentlicht heute das vorläufige, noch nicht testierte und festgestellte Ergebnis für das Geschäftsjahr 2012. Das Jahr war im Hinblick auf die Kennzahlen durch die erfolgreiche Umsetzung größerer Akquisitionen und hinsichtlich des Immobilienbestandes durch starkes Wachstum geprägt. Die TAG hat sich in 2012 zu einem der großen börsennotierten Immobilienaktiengesellschaft der deutschen Wohnungswirtschaft entwickelt.

Die Kennzahlen des Jahres 2012 belegen den operativen und strategischen Erfolg der TAG:

Die TAG hat das abgelaufene Geschäftsjahr erfolgreich abgeschlossen und ihre Prognosen erreicht bzw. übertroffen. Die gesamten Umsatzerlöse konnten von EUR 178,3 Mio. in 2011 auf EUR 252,8 Mio. in 2012 gesteigert werden. Die Mieterlöse erhöhten sich von EUR 115,4 Mio. im Vorjahr auf EUR 192,5 Mio. zum Jahresende 2012. Daraus resultiert ein Mietergebnis von EUR 144,5 Mio. (2011: EUR 79,0 Mio.) Dieses Wachstum auf operativer Ebene beruht zum Einen auf der Konsolidierung der TAG Potsdam Immobilien AG seit April 2012 und belegt zum Anderen den Erfolg des aktiven Miet- und Asset Managements der TAG Gruppe. Das EBT konnte von EUR 83,3 Mio. im Vorjahr auf EUR 202,6 Mio. gesteigert werden. Daraus resultieren allein EUR 99,2 Mio. aus der Erstkonsolidierung der TAG Potsdam Immobilien GmbH. Das Finanzergebnis 2012 erhöhte sich auf EUR -86,7 Mio. nach EUR -62,1 Mio. in 2011. Die TAG erzielte ein Konzernergebnis in 2012 in Höhe von EUR 180,8 Mio. nach EUR 65,9 Mio. im Vergleichszeitraum 2011. Aufgrund des erfolgreichen Geschäftsjahres wird die TAG ihren

Aktionären auf der Hauptversammlung die Ausschüttung einer Dividende von EUR 0,25 je Aktie vorschlagen.

Der FFO (Funds from Operations) als Indikator der operativen Ertragskraft betrug im vierten Quartal EUR 12,0 Mio. ohne Verkäufe und konnte im Vergleich zum dritten Quartal (EUR 11,2 Mio.) nochmals gesteigert werden. Daraus resultiert ein FFO über die gesamte Periode 2012 von EUR 39,6 Mio. Der FFO II, welcher auch den Liquiditätszufluss aus Verkäufen beinhaltet, belief sich im Berichtszeitraum auf EUR 69,5 Mio.

Die Akquisitionen des Jahres 2012 führten zu einer Verdopplung des Immobilienbestandes auf rund 69.000 Einheiten, der Buchwert belief sich zum 31.12.2012 auf rund EUR 3,6 Mrd. (Vorjahr: rund EUR 2 Mrd.). Der Leerstand konnte im Wohnportfolio im Verlauf des Jahres von 11,4% Ende 2011 auf 9,9 % weiter abgebaut werden und reduzierte sich in allen Regionen vor allem auch in den oft kritisch beobachteten Standorten: In Salzgitter fiel der Leerstand im zweiten Halbjahr 2012 von 22,5% auf 21,3% und in den übrigen Beständen der Colonia Real Estate AG von 15,8% auf 15,0%. In Thüringen / Sachsen liegt der Leerstand aktuell bei 10,0%.

Der NAV (Net Asset Value) gemäß EPRA Vorgaben betrug EUR 9,96 je Aktie per Ende 2012 (Vorjahr: EUR 8,75) und lag deutlich über der Prognose von EUR 9,75. Die kontinuierliche Steigerung des NAV ist Ausdruck des auf Werthaltigkeit ausgerichteten Portfolio Managements des TAG Konzerns.

Auch die (vorläufigen) Bilanzkennzahlen der TAG stehen auf einer soliden Basis. Das Eigenkapital erhöhte sich in 2012 und betrug nach Abzug der Minderheitenanteile rund EUR 1,1 Mrd. nach EUR 547 Mio. in 2011. Die Eigenkapitalquote lag bei 30% (Vorjahr: 27%), während die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sich zum 31. Dezember 2012 rund EUR 2,2 Mrd. nach EUR 1,2 Mrd. Ende 2011 beliefen. Mit einem LTV (Loan to Value) von knapp 59 Prozent auf dem Niveau des Vorjahres und einer weiter verbesserten Eigenkapitalquote von 30 Prozent (Vorjahr: 27 Prozent) wies der TAG Konzern per 31. Dezember 2012 eine dem Geschäftsmodell angemessene solide Bilanzrelation auf.

Aufgrund des starken operativen Ergebnisses und der erfolgreichen Integration der großen Akquisitionen mit über 25.000 Wohneinheiten der ehemaligen DKBI und der TLG Wohnen GmbH mit einem Bestand von rund 11.300 Wohneinheiten prognostiziert die TAG für das laufende Geschäftsjahr 2013 einen FFO von rund EUR 68 Mio.

„Unsere Zahlen für 2012 belegen, genauso wie unsere FFO-Prognose für 2013, dass wir auf gutem Wege sind, einen nachhaltigen, operativen Cash Flow aus unseren Beständen zu erwirtschaften. Das wird sich auch zukünftig in der Ausschüttung höherer Dividenden niederschlagen. Die Kombination aus steigenden Mieten, sinkenden Leerständen, fallenden Zinsen und Synergien aus der Integration unserer Ankäufe wird auch in Zukunft für ein sehr starkes, organisches Wachstum im FFO unserer Gesellschaft sorgen.“, so Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG.

Das testierte Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2012 wird am 18. April 2013 veröffentlicht.

TAG Immobilien AG, Hamburg Pressemitteilung vom 8. Mai 2013

TAG Immobilien AG erreicht mit einem starken operativen Ergebnis einen FFO im ersten Quartal 2013 von EUR 15,1 Mio.

- **Integration des TAG Wohnen Bestandes mit 11.350 Einheiten abgeschlossen Synergiepotenzial ab zweiten Halbjahr 2013 auf Ergebnisebene sichtbar**
- **Leerstandsabbau im Wohnportfolio auf 9,4% erzielt**
- **Loan to value (LTV) liegt bei 57,6%**

- **Funds from Operations (FFO) beträgt EUR 15,1 Mio.**
- **Zukünftig Ausschüttung von ca. 75% des FFO als Dividende angestrebt**

Für die TAG Immobilien AG (nachstehend „TAG“) stand das erste Quartal 2013 im Zeichen der Integration und Konsolidierung des TAG Wohnen Bestandes (vormals TLG Wohnen GmbH). Die operative Ertragskraft aus dem Gesamtportfolio des Konzerns mit rund 70.000 Einheiten wird nun deutlich, auch wenn sich Synergiepotenziale und Einsparungen aus Kreditrefinanzierungen erst zeitverzögert im Laufe des Jahres ergebniswirksam zeigen. Die Konzernkennzahlen des 1. Quartals 2013 belegen den Erfolg der Strategie der TAG.

Die gesamten Umsatzerlöse konnten von EUR 57,0 Mio. im ersten Quartal 2012 auf EUR 164,9 Mio. in 2013 nahezu verdreifacht werden. Die Umsätze aus Vermietung erhöht sich von EUR 34,4 Mio. im ersten Quartal 2012 auf EUR 63,2 Mio. in 2013. Daraus resultiert ein Mietergebnis von EUR 49,2 Mio., das im Vergleich zum Vorjahr um ca. 90 Prozent gesteigert werden konnte. Hierin enthalten sind die Mietergebnisse der im letzten Jahr akquirierten Portfolios TAG Potsdam und TAG Wohnen (vormals DKBI bzw. TLG Wohnen) und belegen in der deutlichen Steigerung des operativen Ergebnisses den Erfolg des aktiven Miet- und Asset Managements in der TAG Gruppe. Die erfolgreiche Integration der erworbenen Einheiten spiegelt sich auch im effektiven Leerstandsabbau wieder: Konzernweit konnte die Leerstandsrate im Vergleich zum Jahresende im Bereich Wohnen von vormals 9,9% auf 9,4% weiter verbessert werden.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) des Gesamtkonzerns beläuft sich im ersten Quartal 2013 auf EUR 13,3 Mio. Das Zinsergebnis im ersten Quartal 2013 belief sich vor dem Hintergrund des starken Wachstums der Gesellschaft in 2012 mit EUR -25,7 Mio. auf entsprechendem Niveau. Die Kennzahl Funds from Operations (FFO) als Indikator der operativen Ertragskraft beträgt zum ersten Quartal 2013 EUR 15,1 Mio. ohne Verkäufe – respektive EUR 60,1 Mio. inklusive liquiditätswirksamer Rückflüsse aus Immobilienverkäufen.

Die Bilanzsumme lag nahezu unverändert zum Jahresende 2012 am 31. März 2013 bei EUR 3,7 Mrd. Das Immobilienvolumen beträgt parallel hierzu EUR 3,560 Mio. zum Ende des ersten Quartals 2013. Die Eigenkapitalquote vor Minderheiten beträgt 31,8 Prozent und der LTV (Loan to Value) rund 57,6 Prozent und hat sich in beiden Variablen zum Jahresende 2012 noch einmal deutlich verbessert. Der NAV pro Aktie (Net Asset Value) stieg von EUR 9,96 zum Jahresende 2012 leicht auf EUR 10,0 zum Ende des ersten Quartals 2013.

Mit dem starken operativen Jahresauftakt sind wir auf einem guten Weg, unsere Prognosen mit einem FFO von EUR 68 Mio. und Mieterlösen in Höhe von EUR 254 Mio. zu erreichen und bestätigen diese.

„Die Zahlen vom ersten Quartal zeigen, dass sich unsere Rentabilität und Effizienz auf allen Ebenen weiter verbessert. Diese zunehmende operative Stärke erlaubt es uns, unsere Dividende zu steigern. Zur kommenden Hauptversammlung im Juni wollen wir vorschlagen, 25 Cents je Aktie auszuschütten – das entspricht etwa 80% unseres operativen Vorjahresgewinns. Auch in Zukunft wollen wir einen großen Teil unseres FFO als Dividende auszahlen und peilen für die folgenden Jahre eine Zielausschüttungsquote von rund drei Vierteln an.“, so Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender der TAG Immobilien AG.

Weitere Details entnehmen Sie dem heute veröffentlichten Quartalsbericht zum 31.03.2013 unter www.tag-ag.com/investor-relations/finanzberichte/quartalsberichte

Bundestagsfraktion Die Linke Pressemitteilung vom 9. 8. 2013

Mietpreisbremse verkauft – und die Mieter gleich mit

„Dass der massenhafte Verkauf von öffentlichen Wohnungen an große Finanzinvestoren den Wohnungsmarkt in Deutsch-

land deformiert und die Mietpreisspirale befeuert, musste die Bundesregierung schon in ihrer Antwort auf unsere Kleine Anfrage zur Wohnungsprivatisierung in Deutschland im Frühjahr dieses Jahres einräumen (BT Drs. 17/12950). Doch anstatt diese Verkäufe zu stoppen und dadurch die Mietsteigerungen zu bremsen, hat man mit dem Verkauf der 11.500 bundeseigenen TLG Wohnungen in Ostdeutschland auch noch das letzte bisschen mietenpolitischen Einfluss verramscht und die Mieterinnen und Mieter mit einer pflaumenweichen Placebo-Sozialcharta verschaukelt“, erklärt Heidrun Bluhm, wohnungspolitische Sprecherin der Fraktion DIE LINKE, zu einer Reportage in der ARD-Sendung „Monitor“ vom gestrigen Donnerstag. Bluhm weiter:

„Die Sozialcharta ist, wie der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Franz Georg Rips, in der Monitor Sendung völlig zu Recht kritisierte, das Papier nicht wert, auf dem sie steht. Auch die von der Bundesregierung ständig wiederholte Behauptung, man habe wegen des Europäischen Beihilferechts keine weitergehenden Schutzklauseln in die Charta aufnehmen dürfen, wird in dem Bericht widerlegt. Den besten Beweis dafür, dass Mietpreisregelungen bei der Abfassung der Sozialcharta absichtlich ‚vergessen‘ wurden, hat die TAG AG, die die TLG Wohnungen erworben hat, selbst geliefert, als sie gerade flächendeckend Mietpreiserhöhungen angekündigt hat. Dazu befragt erklärte der Vorstandschef der Gesellschaft, Rolf Elgeti, eiskalt grinsend in die Kamera, so sei eben die Marktwirtschaft. Das war bezeichnender Weise der beste Partner, den die Bundesregierung für diesen Wohnungsdeal finden konnte.“

Hinw. d. Red.: Zum Verkauf der bundeseigenen TLG-Wohnungen an die TAG Immobilien AG und zur Dokumentation der Sozialcharta siehe GuFW 2012, 43 ff.

Lt. Manuskript der bezogenen Monitor-Fernsehsendung vom 8. 8. 2013 (<http://www.wdr.de/tv/monitor/sendungen/2013/0808/miete.php5>) sagten:

Franz-Georg Rips, Präsident Deutscher Mieterbund: „Die großen Wohnungsverkäufe haben auf dem Markt zu einer Steigerung der Mieten, zu einer deutlichen Steigerung der Mieten geführt. Man kann nicht einerseits öffentliche Wohnungen im großen Stil verkaufen, andererseits aber eine Mietpreisbremse fordern, das passt nicht zueinander.“

„Das ist weiße Salbe, diese Sozialchartas, die sind nichts wert, dem einzelnen Mieter nützt die Charta im Prinzip nichts. Sie dient den Politikern, um gewissermaßen ein sanftes Ruhekitzel bei einem schlechten Gewissen beim Verkauf der Wohnungen zu haben.“

Rolf Elgeti, Vorstandsvorsitzender TAG Immobilien AG: „Es ist ein Markt, und wir nehmen für leere Wohnungen in einem freien Land an freie Mieter als freie Unternehmer die Marktmiete. Ende aus.“

DMB-Pressemeldung vom 10. 4. 2013

Wohnungsverkäufe an Patrizia kurzfristig und falsch Preiswerte Wohnungsbestände sichern, nicht verkaufen

Als „kurzfristig und falsch“ bezeichnete der Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes (DMB), Lukas Siebenkotten, die Entscheidung des Freistaates Bayern bzw. der Bayerischen Landesbank, 32.000 Wohnungen an den Augsburger Immobilienkonzern Patrizia zu verkaufen. „Angesichts der aktuellen Wohnungsnot und rasant steigenden Mieten in Großstädten und Ballungsgebieten brauchen wir deutlich mehr bezahlbare und sozialgebundene Wohnungen und nicht weniger. Wenn jetzt zigtausend Wohnungen der öffentlichen Hand an private Investoren verkauft werden, ist das wohnungspolitisch ein schwerer Fehler und ein fatales Signal für die betroffenen Mieterinnen und Mieter.“

Nach den Erfahrungen des Deutschen Mieterbundes werden nach dem Verkauf der öffentlichen Wohnungsbestände die Mie-

ten steigen. Insbesondere bei den so genannten Wiedervermietungen, also nach einem Mieterwechsel, drohen Mietpreissteigerungen im zweistelligen Prozentbereich.

„So war das bei Wohnungen, die die Patrizia vor einem Jahr in Baden-Württemberg gekauft hat, und so ist es bei ehemals bundeseigenen Wohnungen, die vor wenigen Wochen die TAG gekauft hat“, sagte Siebenkotten. „Die Käufer wollen und werden ihr Geschäft mit den Wohnungen machen. Eine Sozialcharta, die beispielsweise zeitlich befristet Mieterhöhungen begrenzt, Eigenbedarfskündigungen ausschließt oder Luxusanmietungen verbietet, hilft wenig. Sie ist nichts anderes als eine „Beruhigungsspielle“ für die betroffenen Mieter.“

Aus Sicht des Deutschen Mieterbundes hätte der Freistaat Bayern entweder die Wohnungen seiner Landesbank selbst übernehmen oder an das kommunale Konsortium verkaufen müssen. Mit dem Verkauf an die Firma Patrizia verliert die öffentliche Hand den Zugriff auf preiswerte und bezahlbare Wohnungen und der Einfluss auf die örtlichen Wohnungsmärkte sinkt.

Siebenkotten: „Eine Beteiligung des Freistaates über die Landesstiftung mit 50 Millionen Euro an diesem Erwerb der Patrizia ändert nichts, sie dient offensichtlich nur der Gewissensberuhigung der Landesregierung.“

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 6. 8. 2013

Länder müssen ihrer Verantwortung für sozialen Wohnungsbau nachkommen

Mit Geld des Bundes wohnungspolitisch sinnvoll umgehen

Nach einem Bericht des Bundesbauministeriums haben es einige Bundesländer zwischen 2009 und 2011 unterlassen, neue Sozialwohnungen zu bauen. Dazu erklärt der wohnungspolitische Sprecher der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag, Dirk Fischer (Hamburg):

„Die Länder stehen für den Neubau von Sozialwohnungen in der Verantwortung. Wir bedauern, dass der soziale Wohnungsbau im Ergebnis der Förderalismusreform offenbar so stark zurückgefahren wurde.“

Mit dem Geld des Bundes muss wohnungspolitisch sinnvoll umgegangen werden. Die Ausfinanzierung von Altverpflichtungen – wie in Berlin geschehen – schonte die Landeskasse, ging jedoch zu Lasten der vielen Wohnungssuchenden in der Stadt. Vor allem einkommensschwache Haushalte haben in Berlin kaum Chancen, frei finanzierten Wohnraum zu mieten. Zum Glück hat in Berlin nun seit Regierungsbeteiligung der CDU ein Umdenken stattgefunden.

In den kommenden Jahren müssen die Landesparlamente noch genauer hinschauen, in welchem Umfang die Mittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau eingesetzt werden. Erst im Juni haben der Deutsche Bundestag und der Bundesrat der Verlängerung der jährlichen Kompensationszahlungen in Höhe von 518 Millionen Euro ab 2014 bis 2019 zugestimmt. Allerdings entfällt nun aufgrund verfassungsrechtlicher Vorgaben die Zweckbindung. Deren Verwendung für den sozialen Wohnungsbau muss nun allein landespolitisch sichergestellt werden.“

BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin Pressemitteilung vom 8. 7. 2013

Hausmeister: BBA schließt Bildungslücke

Hohe Erwartungen, aber keine Ausbildungsstandards: Diese Diskrepanz kennzeichnet den Berufsstand des Hausmeisters. „Angesichts der breiten Vielfalt an Aufgaben ist es bemerkenswert, dass es in Deutschland noch keine Berufsausbildung zum Hausmeister gibt“, so Hans-Michael Brey, geschäftsführendes Vorstandsmitglied der BBA – Akademie der Immobilienwirt-

schaft e.V., Berlin. Am 7. August 2013 startet die BBA deshalb erstmalig ihren Lehrgang „Zertifizierte/-r Hausmeister/-in“ (BBA).

Eine anspruchsvolle Tätigkeit mit ständig wechselnden Aufgaben: „Ein Hausmeister muss ein Allrounder sein. Neben verschiedenen handwerklichen Kenntnissen muss er auch in der Lage sein, im Umgang mit Mietern jederzeit kompetent das jeweilige Wohnungsunternehmen vertreten zu können oder schwierige Situationen zu bewältigen. Hierzu muss ihm das Rüstzeug vermittelt werden“, so Brey weiter.

Aus diesem Grund startet die BBA nun ihren Lehrgang. Vom 7. August bis zum 20. Dezember 2013 erwerben die Teilnehmer in 80 Unterrichtseinheiten an 16 Schulungstagen Kompetenzen auf verschiedenen Gebieten, wobei der Lehrgang thematisch in neun Module unterteilt ist.

So startet der Lehrgang mit dem dreitägigen Modul „Kommunikations- und Organisationskompetenz“, bei dem unter anderem die Gesprächsführung bei Konflikten, ein Training zur Serviceorientierung und Kundenbindung und ein Anti-Gewalt-Training auf dem Lehrplan steht. Auch für den Umgang mit aggressiven oder psychisch kranken Mietern werden die Teilnehmer geschult. Weitere Module beschäftigen sich anschließend beispielsweise mit Mietrecht und Vermietungspraxis, Betriebs- und Heizkosten, Verkehrssicherungspflichten, Arbeitssicherheit sowie der Wartung und Überprüfung technischer Anlagen.

Aareon AG – Presseinformation vom 26. 4. 2013

Aareon arbeitet mit Dienstleister IT-Power zusammen Erfolgreiche Anbindung der Stadtwerke Mühlhausen sowie zweier Wohnungsunternehmen an Aareon Rechnungsservice

Die Aareon AG, Mainz, und die IT-Power GmbH, Flensburg, haben in einem gemeinsamen Projekt die Stadtwerke Mühlhausen sowie die beiden Wohnungsunternehmen Wohnungsgenossenschaft Mühlhausen eG und Städtische Wohnungsgesellschaft mbH Mühlhausen erfolgreich an Aareon Rechnungsservice angebunden.

Aareon Rechnungsservice ermöglicht Wohnungsunternehmen und ihren Geschäftspartnern den einfachen, schnellen Austausch und die Bearbeitung von Rechnungen auf elektronischem Weg.

Der bundesweit tätige, plattformunabhängig arbeitende Dienstleister IT-Power ist durch die Anbindung an eine Vielzahl von Stadtwerken ein weiterer wichtiger Multiplikator zur Anbindung von Rechnungsstellern und für Wohnungsunternehmen.

Dr. Manfred Alflen, Vorstandsvorsitzender Aareon AG, zu den Vorteilen: „Durch die Einführung von Aareon Rechnungsservice kann ein Unternehmen bis zu 70 Prozent Zeitaufwand sparen und die Qualität des Prozesses steigern. Ein wichtiger Aspekt in Zeiten von Kostendruck und steigenden Anforderungen an Effizienz.“

Philipp Abromeit, IT-Consultant, IT-Power GmbH, über das gemeinsame Projekt: „In Zusammenarbeit zwischen Aareon und IT-Power wurde die schematreue Auslieferung von Rechnungen implementiert. Durch die langjährige Erfahrung der Aareon in der Bereitstellung solcher Dienste und der Kompetenz der IT-Power konnte dieses Projekt erfolgreich umgesetzt werden.“

Über Aareon

Die Aareon AG, eine hundertprozentige Tochter der Aareal Bank Gruppe, ist Europas führendes Beratungs- und Systemhaus für die Immobilienwirtschaft. Im Fokus der Geschäftsaktivität steht die Optimierung der IT-gestützten Geschäftsprozesse bei Immobilienunternehmen und in deren Umfeld. Aareon bietet ihren Kunden dabei das volle Leistungsspektrum von der Beratung über das Angebot von Software-Lösungen bis hin zu Service-Dienstleistungen. Die mehr als 50.000 Aareon-Anwender in Europa verwalten über 9,5 Millionen Mieteinheiten.

Aareon ist an 19 Standorten (davon neun in Deutschland) präsent und neben Deutschland auch in Frankreich, Großbritannien und den Niederlanden tätig. Das Beratungs- und Systemhaus beschäftigt über 1100 Mitarbeiter, davon mehr als ein Drittel außerhalb Deutschlands. 2012 verzeichnete Aareon einen Umsatz von 165,2 Mio. € und erwirtschaftete ein operatives Ergebnis (EBIT) von 26,2 Mio. €.

Über IT-Power

Die IT-Power GmbH ist ein junges, dynamisches Unternehmen aus dem praxisbezogenen Umfeld eines etablierten Energieversorgungsunternehmens. Ihre Stärke ist die Verbindung zwischen Prozess- und IT-Know-How. Der IT-Dienstleister ist in den Geschäftsbereichen IT-Infrastruktur, Consulting und dem sogenannten Output-Management aktiv. Nach dem Prinzip „Aus der Praxis für die Praxis“ besteht das Leistungsspektrum der IT-Power aus Lösungskonzepten, die sich bei den Stadtwerken Flensburg und anderen Kunden bereits bewährt haben und die speziell auf Energieversorger und Telekommunikationskunden zugeschnitten sind. Die Dienstleistungen und Lösungen der IT-Power orientieren sich entlang der Wertschöpfungskette der Kunden. Schwerpunkte werden dabei auf die prozessorientierte Beratung insbesondere im IT-Umfeld gelegt. Gemeinsam mit den Kunden werden innovative Strategien entwickelt, die diesen spürbare, langfristige Wettbewerbsvorteile verschaffen und das Unternehmensergebnis nachhaltig verbessern. Die ausführlichen Informationen und das Leistungsspektrum der IT-Power finden Sie unter www.it-power.org.

Aareon AG – Presseinformation vom 29. 5. 2013

DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2013 „Web 2.0 – Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ verliehen

Aareon und die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft prämiieren drei Unternehmen aus der deutschen Wohnungswirtschaft

Die Preisträger des DW Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft zum Thema „Web 2.0 – Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft“ stehen fest: LEG Immobilien AG, Düsseldorf, Nibelungen-Wohnbau-GmbH, Braunschweig, und Wohnbau GmbH, Bonn. GdW-Präsident und Schirmherr Axel Gedaschko überreichte den DW Zukunftspreis im feierlichen Rahmen des Galaabends auf dem 23. Aareon Kongress in Garmisch-Partenkirchen vor rund 1.000 Gästen an die Unternehmen.

Bereits zum zehnten Mal wird der renommierte Preis verliehen, der als Institution in der Branche gilt. Er dokumentiert jedes Jahr die Innovationskraft der deutschen Wohnungswirtschaft. Die Fachzeitschrift DW Die Wohnungswirtschaft lobt den Wettbewerb gemeinsam mit der Aareon AG, Europas führendem Beratungs- und Systemhaus der Immobilienwirtschaft, aus.

Das diesjährige Motto des DW Zukunftspreises lautete „Web 2.0“. Ziel war es, Unternehmen zu prämiieren, die ihre Abläufe mithilfe der Digitalisierung optimiert haben. Dabei wurde besonderer Wert auf die arbeitsintensiven Kernprozesse der Wohnungswirtschaft gelegt, zum Beispiel Instandhaltung, Kundenbeziehungsmanagement (CRM – Customer-Relationship-Management) und die Kommunikation mit den Zielgruppen des Wohnungsunternehmens.

Die hochkarätige Jury unter Leitung von Prof. Dr. Hansjörg Bach FRICS, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU), setzt sich u. a. aus Vertretern der Verbände, Forschung und Wohnungswirtschaft zusammen.

Die Preisträger:

Die LEG Immobilien AG, Düsseldorf, hat mit ihrem Beitrag „Mit polyEstate Kampagnen erfolgreich steuern“ ein Steuerungssystem für das Kundenbeziehungsmanagement eingereicht. Durch die strukturierte und zentrale Verwaltung der Daten von Mietinteressenten und Leerwohnungen haben die Ver-

mieter der LEG mehr Zeit für das persönliche Kundengespräch und die Wohnungsbesichtigungen. polyEstate und sein Kampagnenmanager entlasten die Vermieter auch durch Schnittstellen zu allen relevanten Anwendungen. Sind die Daten einmal eingegeben, können Immobilienportale gezielt und regional mit Wohnungsangeboten bestückt oder Kampagnen zugeordnet werden. Im Erfolgsfall werden die Mietverträge über die SAP(r)-Schnittstelle mit den Daten aus polyEstate erzeugt. Auch ein transparentes Reporting und Controlling ist auf Knopfdruck möglich, um den Erfolg von Vermarktungskampagnen zu überprüfen. In einem konkreten Beispiel wurden 60 weitere Wohnungen vermietet, die nicht originärer Teil der Kampagne waren. Dabei wurde ein Erlösüberschuss von ca. 200.000 € pro Jahr erzielt.

Die Braunschweiger Nibelungen-Wohnbau-GmbH hat mit ihrer „Nibelungen-App“ eine Anwendung entwickelt, mit deren Hilfe die Mieter zeitgemäß und bequem die Serviceleistungen des Wohnungsunternehmens nutzen können. Alle Mieter können sich die App einfach und sicher per QR-Code auf ihrem Smartphone installieren: Auf diesem Weg kann der Mieter jederzeit die Mitarbeiter der Nibelungen-Wohnbau-GmbH und den Handwerkerservice erreichen. So kann im Schadensfall direkt mit den Handwerkern ein Reparaturtermin vereinbart werden. Der Handwerksbetrieb erfasst die zugehörigen Aufträge und Rechnungen auf Grundlage von Einheitspreisen dann über das Internet. Standardvorgänge werden ohne weiteren Verwaltungsaufwand seitens der Nibelungen-Wohnbau-GmbH abgerechnet.

Die Wohnbau GmbH, Bonn, wurde für ihren Beitrag „Verliebt beim ersten Touch – Prozesse beim Mieterwechsel im iPad-Zeitalter“ ausgezeichnet. Sie hat Objektbetreuer mit iPads ausgestattet, um die Wohnungsübergaben und -abnahmen ohne Medienbrüche zu verschlanken. Bei diesem System müssen Daten nicht mehr doppelt erfasst werden. Alle für den Mieterwechsel relevanten Daten stehen Mitarbeitern und Kunden in einem integrierten System konsistent zur Verfügung. Die Lösung bildet nicht nur einzelne Prozessschritte mit einer App ab. Darüber hinaus werden alle Arbeitsschritte, die bei einem Mieterwechsel durchzuführen sind, ohne Medienbrüche optimiert.

Die prämierten Unternehmen wurden als Impulsgeber für die Wohnungswirtschaft in Deutschland ausgezeichnet und werden in der August-Ausgabe der DW Die Wohnungswirtschaft als Thema des Monats vorgestellt.

Informationen zu dem Wettbewerb auch unter:
www.aareon.com/web oder www.diewohnungswirtschaft.de

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 5. 3. 2013

Girokonto für alle: Europa muss richten, wozu Schwarz-Gelb nicht im Stande ist

Zu Medienberichten über eine Einführung eines Girokontos für Jedermann auf europäischer Ebene erklärt die zuständige Berichterstatterin der SPD-Bundestagsfraktion Kerstin Tack:

Jede und jeder sollte ein Recht auf ein Girokonto bei der Bank seiner oder ihrer Wahl haben. Seit Jahren fordern wir die gesetzliche Einführung eines solchen Girokontos für alle. Im Bundestag gab es hierzu Anträge, Anhörungen und Debatten. Die Bundesregierung lehnte aber bis heute die gesetzliche Verankerung eines derartigen Rechts ab und stellt sich auf den Standpunkt, die Selbstverpflichtung der Banken sei ausreichend. Damit wurden über Jahre die Interessen der Bankenlobby über die Interessen der Schwachen in der Gesellschaft gestellt. Denn seit Jahren zeigt Studie um Studie, dass die Selbstverpflichtung der Banken nicht funktioniert.

Jeder Mensch muss das Recht auf ein Girokonto haben, um am Sozialleben teilnehmen zu können. Vom Arbeitslohn bis zum Handyvertrag werden heute alle Geschäfte über Girokonten ab-

gewickelt. Die Teilnahme am Bankverkehr ist zu einer Voraussetzung der ungehinderten Teilhabe am heutigen Alltag geworden.

Dieser Zugang muss allen gewährt werden. Da die schwarz-gelbe Bundesregierung das nicht begreifen konnte, ist es umso schöner, dass nun eine entsprechende europäische Regulierung zu kommen scheint.

SPD-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 24. 1. 2013

Preis „Soziale Stadt“ ist wichtige Anerkennung für Stadtteilinitiativen

Zur heutigen Verleihung des Preises Soziale Stadt erklären der Sprecher für Verkehr Bau und Stadtentwicklung der SPD-Bundestagsfraktion Sören Bartol und sein Stellvertreter Michael Groß:

Die siebte Verleihung des Preises „Soziale Stadt“ ist ein wichtiges Signal an diejenigen, die sich für ein lebenswertes Wohnumfeld und ein solidarisches Miteinander in ihren Stadtteilen engagieren. Die Auslober Deutscher Städtetag, der GdW Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Arbeiterwohlfahrt, der vhw Bundesverband Wohnen und Stadtentwicklung, die Schader-Stiftung und der Deutsche Mieterbund lassen den Stadtteilprojekten damit die nötige Anerkennung zukommen. Die SPD-Bundestagsfraktion begrüßt, dass die Verbände mit der Preisverleihung gemeinsam auf die Bedeutung des Programms „Soziale Stadt“ für den sozialen Zusammenhalt in Städten und Gemeinden aufmerksam machen.

Die schwarz-gelbe Koalition hingegen hat seit 2009 das Programm „Soziale Stadt“ mehr als halbiert – auf nur noch 40 Millionen Euro. Damit nimmt sie den Nachbarschaftszentren, Quartiersräten, Bildungsverbänden und kulturellen Initiativen in den Quartieren die finanzielle Basis und riskiert die weitere soziale Spaltung der Städte.

Die SPD-Bundestagsfraktion will das Programm „Soziale Stadt“ zum Leitprogramm der Städtebauförderung fortentwickeln und verlässlich mit 150 Millionen Euro im Jahr ausstatten. „Soziale Stadt“ muss zum Gemeinschaftsanliegen künftiger Bundesregierungen werden und die Bundesressorts zum gebündelten Mitteleinsatz in sozialen Brennpunkten verpflichten. Denn nur mit fachübergreifenden Strategien, die neben der Verbesserung der Wohn- und Wohnumfeldsituation auch Themen wie Bildung, Arbeit, Integration und gesundheitliche Prävention einbeziehen, können die Lebenschancen in diesen Quartieren verbessert werden. Die Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner sowie von örtlichen Initiativen, Schulen, Betrieben, Gewerbetreibenden, Wohnungswirtschaft, Sozialverbänden und Kirchen ist dabei der Schlüssel zum Gelingen – wie der Preis Soziale Stadt zeigt.

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 18. 2. 2013

Bei der Armutsmigration sind vor allem Länder und Kommunen in der Pflicht Vorhandenes rechtliches und finanzielles Instrumentarium voll ausschöpfen

Die Kommunen klagen über die Folgen der Armutsmigration aus Bulgarien und Rumänien. Ab dem 1. Januar 2014 gilt die volle Arbeitnehmerfreizügigkeit für diese beiden EU-Länder. Dazu erklärt der innenpolitische Sprecher der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag, Hans-Peter Uhl:

„Die Armutszuwanderung - vor allem aus Rumänien und Bulgarien - nach Deutschland ist ein sehr ernst zu nehmendes Problem. Die Bedingungen des Beitritts dieser beiden Länder zur Europäischen Union hat die rot-grüne Bundesregierung, die vor 2005 im Amt war, zu verantworten. Sie hätte sich für strengere Auflagen einsetzen müssen. Das extreme Wohlstandsgefälle

zwischen Bulgarien und Rumänien auf der einen Seite und der restlichen EU auf der anderen Seite war für die Regierung Gerhard Schröder schon damals erkennbar und hätte zu entsprechenden Klauseln im Beitrittsvertrag führen müssen.

Mit gutem Grund haben die von Bundeskanzlerin Angela Merkel geführten Bundesregierungen die Übergangsfristen für diese EU-Staaten bis zum Inkrafttreten der vollen Arbeitnehmerfreizügigkeit ausgeschöpft. Bislang dürfen im Grundsatz nur Selbstständige aus Rumänien und Bulgarien von ihrem Freizügigkeitsrecht Gebrauch machen. Die Freizügigkeit gilt für Arbeitnehmer bislang noch nicht.

Im Kern brauchen wir keine neuen nationalen Gesetze, sondern die konsequente Anwendung der bestehenden. Länder und Kommunen sind gefordert, das vorhandene rechtliche und finanzielle Instrumentarium voll auszuschöpfen. So muss Scheinselbstständigkeit bei der Gewerbebeantragung in den Kommunen konsequent bekämpft werden. Sozialhilfebetrug muss mit Nachdruck verfolgt werden. Dafür sind die Länder zuständig. Die Ausländerbehörden der Länder müssen bei Ausstellung der Anmeldebescheinigung für EU-Bürger die Glaubhaftmachung der aufenthaltsrechtlichen Voraussetzungen verlangen und die Angaben auch tatsächlich überprüfen, wenn Zweifel bestehen. Aber auch der Zoll ist gefordert, verstärkt gegen Schwarzarbeit der Armutsmigranten vorzugehen.

Die Länder sollten im Bundesrat endlich der Wiedereinführung der Vermieterbestätigung bei An-, Ab- und Ummeldungen zustimmen, um Scheinanmeldungen zu verhindern und Massenunterbringung in Privatwohnungen einzudämmen.

Armutsmigration verschlimmert die soziale Lage in den Herkunftstaaten und verlagert das Problem in Zielländer wie Deutschland. Rumänien und Bulgarien sind in der Pflicht, die seit langem verfügbaren Mittel aus dem Europäischen Sozialfonds abzurufen, um den Betroffenen in ihren Herkunftsländern zu helfen und die Not, die zur Migration führt, zu lindern.“

CDU/CSU-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 17. 4. 2013

Wirtschaftswachstum in Städten muss allen Bürgern zugutekommen Ökonomie, Ökologie und Gerechtigkeit im Einklang

Diese Woche wird in Nairobi, Kenia, auf der 24. Verwaltungsratssitzung von UN-Habitat, dem Programm der Vereinten Nationen für menschliche Siedlungen, über wirtschaftliche Chancen in der nachhaltigen Stadtentwicklung diskutiert. Dazu erklärt der kommunalpolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Peter Götz:

„Städte und wirtschaftlicher Fortschritt sind schon immer eng miteinander verbunden. Weltweit generieren Städte einen wesentlichen Teil des Bruttoinlandsprodukts. Es genügt aber nicht, Wirtschaftswachstum zu schaffen. Das Wachstum muss allen Bürgern gleichermaßen zugutekommen, zum Beispiel indem es ihnen ermöglicht wird, ihren Lebensunterhalt zu verdienen. Neben der Bekämpfung von Armut darf das Wirtschaftswachstum unsere natürlichen Ressourcen auch nicht restlos verbrauchen. Stattdessen sollte das Ziel sein, diese zu regenerieren, z. B. durch die Reinigung von Flüssen, die durch giftige Abfälle verunreinigt worden sind. Bei zunehmender Verdichtung und Verkehr werden Grünschnitten und durchgrünte Stadtquartiere zur Sicherung der Lebensqualität wichtiger denn je.“

Für unsere zukünftige Lebensqualität wird es entscheidend sein, Wachstum in Städten zu fördern und gleichzeitig sicherzustellen, dass dieses Wachstum nachhaltig ist, in dem Sinne, dass Ökonomie, Ökologie und Gerechtigkeit in Einklang sind.

Die anwesenden Parlamentarier aus der ganzen Welt sind aufgefordert, sich für klare Regeln einer nachhaltigen Stadtentwicklung in ihrer nationalen Gesetzgebung einzusetzen und verstärkt die Finanzierung für die Umsetzung dieser Gesetze bereitzustellen.

Hintergrund:

Peter Götz ist seit 2008 Präsident der Global Parliamentarians on Habitat (GPH), ein internationaler Zusammenschluss von Parlamentariern, die sich für eine nachhaltige Entwicklung von Siedlungen engagieren. Die GPH arbeiten eng mit den Vereinten Nationen zusammen.

Die Verwaltungsratssitzung von UN-Habitat, dem Programm der Vereinten Nationen für menschliche Siedlungen, findet alle zwei Jahre in Nairobi, Kenia, statt. Das Thema der diesjährigen Verwaltungsratssitzung vom 15. bis 19. April 2013 ist „Nachhaltige Stadtentwicklung: die Rolle der Städte bei der Schaffung wirtschaftlichen Chancen für alle, unter besonderer Berücksichtigung der Jugend und von Gender“.

FDP-Bundestagsfraktion Pressemitteilung vom 24. 4. 2013

Baugesetzbuch: 2. Novellierung auf dem Weg

Zur zweiten Novelle des Baugesetzbuchs erklärt die Obfrau im Ausschuss für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung der FDP-Bundestagsfraktion und Sprecherin für Stadtentwicklung Petra Müller:

Mit den Stimmen der SPD und Grünen bringen wir heute die zweite Novelle des Baugesetzbuchs auf den Weg. Dabei werden wichtige Themen wie die energetische Sanierung im Gebäudebestand, Schrottimmobilen, Kindertagesstätten in reinen Wohngebieten und Intensivtierhaltung in Angriff genommen.

Mit § 172 (Erhaltungssatzung) können energetische Sanierungen durchgeführt werden, wenn sie dem Mindestmaß der EnEV entsprechen.

Mit § 27 a sollen Gemeinden ein Vorkaufsrecht zugunsten Dritter erweitert ausüben dürfen. Für Investoren werden Verfahrenserleichterungen geschaffen. Bisherige Beschränkungen beseitigt.

Mit der Neuregelung des § 179 (Schrottimmobilen) haben wir eine Lösung, die Kommunen finanziell entlastet, rechtlich absichert und auch den umliegenden Gebäuden wieder eine Wertverbesserung verspricht.

In § 3 der Baunutzungsverordnung ist nunmehr geregelt, dass Kindertagesstätten in reinen Wohngebieten in einer den Bedürfnissen der Bewohner angemessenen Größe künftig allgemein zulässig sind. Damit wird die lärmschutzrechtliche Begünstigung des „Kinderlärms“, die bereits gesetzlich verankert ist, bauplanungsrechtlich flankiert.

Mit der Neufassung des § 35 Absatz 1 Nummer 4 ist die Privilegierung von Großanlagen im Außenbereich dann ausgeschlossen, wenn eine Pflicht zur Durchführung einer standortbezogenen oder allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Beschränkung für den gewerblichen Bereich führt letztlich zur Befriedung der betroffenen Regionen und nicht zuletzt zu klaren rechtlichen Regelungen. Mit der zweiten Novellierung des Baugesetzbuchs werden nun nach der ersten Novellierung, die sich mit den energierelevanten Reformpunkten beschäftigte, die offen gebliebenen Reformpunkte angegangen.

www.gut-netzwerk.de

Fachleute auf den Gebieten Recht, Wirtschaft, Wettbewerb, Steuern, Miete, Leasing, Immobilien, Stadtentwicklung, Architektur, Politik und Kultur

im Netzwerk Gewerbemiete und Teileigentum

Erleichtern Sie Ratsuchenden die Kontaktaufnahme über das GuF-Netzwerk!

„Gewerbemiete und Teileigentum“ (GüT)

Herausgeber und Redaktion (verantwortlich): Ulrich von Schoenebeck M. A.,
Wolkenburgweg 1, 53227 Bonn.

Verlag: Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH,
Wolkenburgweg 1, 53227 Bonn; Postfach 30 13 45, 53193 Bonn.
Telefon 0228 / 47 63 78, Telefax 0228 / 47 09 54,
<http://www.prewest.de>, info@prewest.de

Satz: Herbert Kluth Digitale Druckvorlagenherstellung,
Neusser Straße 6, 41542 Dormagen. <http://www.kluth-dtp.de>

Druck: Koch Druckerei & Verlags GmbH,
Kaarster Straße 153, 41462 Neuss. <http://www.koch-druckerei.de>

Beilagen zu „Gewerbemiete und Teileigentum“ (GüT) werden nur im Rahmen
eines Abonnements ohne Aufpreis ausgeliefert. Im Einzelbezug der GüT sind
Beilagen nicht enthalten.

Einzelstücke dieser Beilage können zum Preis von 20,00 EUR inkl. 7% MwSt
zzgl. Porto bei der Prewest Verlag Pressedienste Medien und Kultur GmbH
bezogen werden.

