



**Wanderer und Partner**

# WIR - VIP - Meeting #15

## Auswahl aktueller Entscheidungen zum Wohnraummietrecht

RA Malte Monjé

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

## Übersicht der anstehenden Themen:

- I. BGH zur Modernisierung - und damit auch zur Mietpreisbremse
- II. LG Berlin zum Widerruf
- III. AG Spandau zum Mietspiegel

## Wann muss bei Modernisierungsmieterhöhungen ein Abzug für ersparte Instandhaltungen erfolgen?

Beispiel 1: Der Vermieter modernisiert eine 30 Jahre alte, kaputte Heizungsanlage (Austausch gegen eine neue Heizung mit weit besserem Wirkungsgrad). Die Gesamtkosten berücksichtigt er in seiner nachfolgenden Mieterhöhung.

Beispiel 2: Der Vermieter modernisiert eine 30 Jahre alte aber noch gebrauchsfähige Heizungsanlage (Austausch gegen eine neue Heizung mit weit besserem Wirkungsgrad). Die Gesamtkosten berücksichtigt er in seiner nachfolgenden Mieterhöhung.

**Entscheidung vom 17.06.2020**

**Aktenzeichen VIII ZR 81/19**

2. Leitsatz des BGH:

Der Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und anschließende Mieterhöhung gebietet es, nicht nur in der Fallgestaltung, dass der Vermieter sich durch die Modernisierung bereits "fällige" Instandsetzungsmaßnahmen erspart oder solche anlässlich der Modernisierung miterledigt werden, nach § 559 Abs. 2 BGB einen Abzug des Instandhaltungsanteils von den aufgewendeten Kosten vorzunehmen, sondern auch bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, die zwar noch (ausreichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-) genutzt worden sind (hier: Austausch von etwa 60 Jahre alten Türen und Fenstern sowie einer ebenso alten Briefkastenanlage).

**Entscheidung vom 17.06.2020**

**Aktenzeichen VIII ZR 81/19**

Folge dieser Entscheidung:

Der Vermieter kann bei Durchführung der Modernisierung nicht mehr sicher sein, auf welche Kosten der Maßnahme die spätere Mieterhöhung um 8 % Bezug nehmen kann. Denn im Falle eines Streites ist aktuell nicht vorhersehbar, in welcher Höhe der prozentuale Abzug für ersparte Instandhaltungen im Ergebnis erfolgt.

**Entscheidung vom 17.06.2020**

**Aktenzeichen VIII ZR 81/19**

Folge dieser Entscheidung:

Der Vermieter kann bei Durchführung der Modernisierung nicht mehr sicher sein, auf welche Kosten der Maßnahme die spätere Mieterhöhung um 8 % Bezug nehmen kann. Denn im Falle eines Streites ist aktuell nicht vorhersehbar, in welcher Höhe der prozentuale Abzug für ersparte Instandhaltungen im Ergebnis erfolgt.

**Hat diese Entscheidung Einfluss auf die Mietpreisbremse?**

## **Befreiung von der Mietpreisbremse bei umfänglicher Modernisierung (§ 556f BGB)?**

Welche Kriterien gelten für eine umfassende Modernisierung und ist das Urteil des BGH vom 17.06.2020 (wie soeben besprochen) auch auf die Berechnungen nach § 556f S. 2 BGB anzuwenden?

Der Fall: Der Vermieter erklärt Ihnen, er hätte umfängliche Modernisierungen (meist spricht er von „Sanierungen“) vor Neuvermietung ausgeführt und deshalb wäre er jetzt für die Vermietung von den Fesseln der Mietpreisbremse befreit.



**Entscheidung vom 11.11.2020**

**Aktenzeichen VIII ZR 369/19**

1. Leitsatz des BGH:

Eine Modernisierung von Wohnraum ist umfassend im Sinne des § 556f Satz 2 BGB, wenn sie einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lässt.

Dies ist dann der Fall, wenn die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand der Wohnung führt, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht.

Beide Prüfungskriterien sind dabei von grundsätzlich gleichem Gewicht.

**Entscheidung vom 11.11.2020**

**Aktenzeichen VIII ZR 369/19**

2. Leitsatz des BGH:

Ein im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB zu prüfender wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands - ohne Grundstücksanteil - erreicht.

**Entscheidung vom 11.11.2020**

**Aktenzeichen VIII ZR 369/19**

3. Leitsatz des BGH:

In die Berechnung des wesentlichen Bauaufwands dürfen lediglich Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB angefallen sind. Kosten für (reine) Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a Abs. 1 BGB zählen hierzu nicht.

**Entscheidung vom 11.11.2020**

**Aktenzeichen VIII ZR 369/19**

4. Leitsatz des BGH:

Werden im Zuge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b BGB Erhaltungsmaßnahmen im Sinne des § 555a Abs. 1 BGB miterledigt, ist bei der im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB erforderlichen Bestimmung des wesentlichen Bauaufwands ein (zeitanteiliger) Abzug der angefallenen Kosten insoweit vorzunehmen, als Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer (ab)genutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden (sog. modernisierende Instandsetzung; im Anschluss an BGH, Versäumnisurteil vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, NZM 2020, 795 Rn. 36 ff.).

## 2. Thema: Widerrufsrecht

Immer wieder kommt die Frage auf, ob der Mieter den abgeschlossenen Vertrag widerrufen kann.

Ein Widerrufsrecht besteht aber nur in besonderen Fällen. Grundsätzlich gilt: Verträge sind einzuhalten, immer vor Vertragsabschluss gründlich überlegen!

### **Der vom LG Berlin zu lösende Fall:**

Mieter widerruft nach 12 Monaten und will gezahlte Miete zurück, Vermieter zahlt nicht, er führt einen Nutzungsentschädigungsanspruch in Höhe der Miete ins Feld.

## 1. Vorfrage: Wann kommt der Widerruf eines Mietvertrages ausnahmsweise in Frage?

- Wohnraummietvertrag zwischen Verbraucher und Unternehmer
- Die Wohnung wurde zuvor nicht besichtigt
- Mietvertrag als Fernabsatzvertrag:

Das sind solche Verträge, bei denen der Unternehmer oder sein Vertreter (z.B. der Verwalter) und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsabschluss ausschließlich Fernkommunikationsmittel verwenden und der Vertragsabschluss im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems erfolgt.

## 2. Vorfrage: Wie lange ist dann die Frist für den Widerruf?

- grundsätzlich 14 Tage nach Vertragsschluss
- ein Jahr und 14 Tage, wenn der Verbraucher nicht über sein Widerrufsrecht aufgeklärt worden ist.

## Noch mal der vom LG Berlin zu lösende Fall:

Der **Wohnungsmieter (Verbraucher)**, der den Mietvertrag **im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebssystems geschlossen** hat und der vom Vermieter **nicht über sein Widerrufsrecht belehrt** wurde, widerruft nach 12 Monaten und will die gezahlte Miete zurück.

Der Vermieter zahlt nicht, er führt einen Nutzungsentschädigungsanspruch in Höhe der Miete ins Feld und erklärt damit die Aufrechnung.



**Entscheidung vom 21.10.2021**

**Aktenzeichen 67 S 140/21**

1. Leitsatz des LG Berlin:

Ist ein Wohnraummietvertrag im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems geschlossen worden und hat der Vermieter den Mieter nicht über dessen Widerrufsrecht belehrt, hat der Vermieter dem Mieter im Falle des wirksamen Widerrufs durch den Mieter jedenfalls sämtliche bis dahin geleistete Mietzahlungen einschließlich der erbrachten Nebenkostenvorauszahlungen zurückzugewähren, ohne dass der Mieter dem Vermieter Nutzungs- oder Wertersatz für die Ingebrauchnahme der Mietsache schuldet.

**Entscheidung vom 21.10.2021**

**Aktenzeichen 67 S 140/21**

2. Leitsatz des LG Berlin:

Der Mieter ist als Ergebnis seines Widerrufs befugt, die Mietsache - abhängig vom Zeitpunkt seines Widerrufs - bis zu 13 Monate kostenfrei zu nutzen.

**Entscheidung vom 21.10.2021**

**Aktenzeichen 67 S 140/21**

Die Begründung des LG Berlin:

§ 357 BGB regelt abschließend die Rechtsfolgen des Widerrufs in diesen Fällen. Danach ist vom Verbraucher Wertersatz nur nach Maßgabe bestimmter Voraussetzungen zu leisten. Dies kann bei Verlust der Ware denkbar sein oder wenn es sich um einen Vertrag über die Erbringung von Dienstleistungen oder die Lieferung von Wasser, Gas, Strom oder Fernwärme handelt.

Darunter fällt ein Mietvertrag nicht und folglich muss der Mieter keinen Wertersatz für seine Nutzungen erbringen.

(Revision anhängig beim BGH, VIII ZR 401 /21)

## **Hinweis des LG Berlin zur möglichen Verwalter-Rettung: die rechtsmissbräuchliche Ausübung des Widerrufs**

„Der Kläger hat sein Widerrufsrecht auch nicht rechtsmissbräuchlich ausgeübt, indem er den Widerruf treuwidrig spät erklärt hätte. Zwar kann die Ausübung eines Widerrufsrechts im Einzelfall ausnahmsweise eine unzulässige Rechtsausübung darstellen (vgl. BGH, Urt. v. 12. Juli 2016 - XI ZR 564/15, NJW 2016, 3512, beckonline Tz. 32 ff.). Diese Ausnahmenvoraussetzungen sind hier aber nicht erfüllt, da es dafür erforderlich gewesen wäre, dass der Kläger bereits erhebliche Zeit vor Ausübung seines Widerrufs Kenntnis davon gehabt hätte, zum Widerruf berechtigt zu sein. Das aber hätte jedenfalls eine Widerrufsbelehrung durch die Beklagte oder eine vergleichbare Kenntnisverschaffung vorausgesetzt, an denen es hier gerade fehlte.“

### 3. Thema: Mieterhöhung mit dem Berliner Mietspiegel 2021

Aktuell gibt es Streit über den Berliner Mietspiegel 2021.

Ursache hierfür ist der gescheiterte Versuch des Senats, durch den Mietendeckel die Miete zu begrenzen. Der Senat hat deshalb zunächst keinen neuen Mietspiegel erstellen lassen. Nachdem das Bundesverfassungsgericht den Mietendeckel kippte, musste schnell ein Mietspiegel her. Die letzte Neuaufstellung eines qualifizierten Mietspiegels erfolgte im Jahre 2017. Im Jahr 2019 wurde dieser Mietspiegel zum Erhebungsstichtag 1.9.2018 fortgeschrieben. Im Mai 2021 erfolgte nun eine weitere Fortschreibung dieses Mietspiegels zum 1.9.2020. Seither gibt es Streit, ob das ein qualifizierter, ein einfacher (so z.B. das AG Neukölln) oder gar kein Mietspiegel ist.

**Welches sind die gesetzlich zugelassenen Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsverlangen?**

- **Mietspiegel**
- Mietdatenbank
- Vergleichswohnungen
- Gutachten

**Entscheidung vom 10.01.2022**

**Aktenzeichen 67 S 140/21**

Die Entscheidung des AG Spandau:

Der Berliner Mietspiegel 2021 ist weder ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB noch ein einfacher Mietspiegel im Sinne von § 558c BGB.

.

**Entscheidung vom 10.01.2022**

**Aktenzeichen 67 S 140/21**

Begründung der Entscheidung des AG Spandau:

Er ist **kein qualifizierter Mietspiegel** nach § 558d BGB, weil ein qualifizierter Mietspiegel nach § 558d Abs. 2 BGB im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen ist; dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrunde gelegt werden; **nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.**

Daran fehlt es hier, doppelte Fortschreibung des Mietspiegels 2017 ohne neue Datenerhebung ist für den qualifizierten Mietspiegel 2021 nicht zulässig.



**Entscheidung vom 10.01.2022**

**Aktenzeichen 67 S 140/21**

Begründung der Entscheidung des AG Spandau:

Der Berliner Mietspiegel 2021 ist **auch kein einfacher Mietspiegel** im Sinne von § 558c BGB.

Zwar verlangt das Gesetz nach vier Jahren dafür keine neue Datenerfassung, gleichwohl konnte der Mietspiegel 2017 nicht einfach weiter fortgeschrieben werden: das Gesetz hat sich geändert (§ 558 Abs. 2 BGB) und neue Mietspiegel (auch einfache) müssen seit dem 1.1.2020 grundsätzlich auf einen Betrachtungszeitraum von nunmehr 6 Jahren abstellen, an statt wie bisher auf 4 Jahre. Eine gesetzlich vorgesehen Übergangsfrist konnte der Berliner Senat nicht nutzen:

da der Mietspiegel 2019 noch auf einen vierjährigen Betrachtungszeitraum abstellt und weil er aus dem Mietspiegel 2017 fortgeschrieben ist, konnte er jetzt nicht einmal als einfacher Mietspiegel fortgeschrieben werden.

**Entscheidung vom 10.01.2022**

**Aktenzeichen 67 S 140/21**

Zum „eigentlichen“ Streit vor dem AG Spandau:

Der Vermieter, der sein Mieterhöhungsverlangen mit dem Berliner Mietspiegel 2021 begründete, hat kein formal zutreffendes Mieterhöhungsverlangen ausgebracht. Auf die Frage der Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete kommt es daher gar nicht an. Der Berliner Mietspiegel 2021 ist weder ein qualifizierter noch ein einfacher Mietspiegel und damit für die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens gänzlich ungeeignet.

**Wie sollte aktuell ein Zustimmungsverlangen begründet werden, um das Risiko des formalen Fehlers zu umgehen?**

Die Begründung sollte sich auf den **Berliner Mietspiegel 2021** stützen – und für den Fall, dass der Berliner Mietspiegel 2021 ein rechtliches Nullum sein sollte, sollte die Mieterhöhung zusätzlich hilfsweise mit mindestens **drei Vergleichswohnungen** begründet werden.

Vergleichswohnungen sind zur Begründung geeignet, wenn sie auf dem Berliner Wohnungsmarkt vergleichbar belegen und in Ausstattung und Größe der in Rede stehenden Wohnung ähnlich sind.

Wanderer und Partner  
Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte PartG mbB  
Bürocenter am Lützowplatz  
Karl-Heinrich-Ulrichs-Str. 24  
10785 Berlin

Telefon: +49 (30) 405 994 - 0  
Telefax: +49 (30) 405 994 - 16

E-Mail: [info@wir-wanderer.de](mailto:info@wir-wanderer.de)



**Wanderer und Partner**