SRF-Newsletter 10/2016

Wahrung der tariflichen Ausschlussfrist durch Einreichung einer Klage?

Das Bundesarbeitsgericht hatte in einer Entscheidung vom 16.03.2016 folgenden Fall zu entscheiden:

Die Parteien stritten um einen Lohnanspruch für Juni 2013. Ein Tarifvertrag fand auf das Arbeitsverhältnis Anwendung. Am 18.12.2013 hat der Arbeitnehmer Klage eingereicht um die Eingruppierung in einer höheren Entgeltgruppe nach Tarifvertrag zu erreichen. Die Klage wurde am 07.01.2014 zugestellt. Die tariflichen Ausschlussfristen sahen vor, dass Ansprüche innerhalb von 6 Monaten schriftlich geltend gemacht werden müssen.

Das Bundesarbeitsgericht hat in diesem Fall entschieden, dass die Einreichung der Klage, die nicht vor Ablauf der Sechsmonatsfrist dem Arbeitgeber zugestellt wird, die tarifliche Ausschlussfrist nicht wahrt. Die hier einschlägige Vorschrift des § 37 Abs. 1 TV-L (Tarifvertrag für den öffentlichen Dienst der Länder) stellt auf den Zugang der schriftlichen Geltendmachung beim Arbeitsvertragspartner ab. Die schriftliche Geltendmachung ist offensichtlich im Fall vor Klageeinreichung nicht erfolgt, die Klage selbst erfüllt zwar das Schriftformerfordernis, ist aber erst nach 6 Monaten und 7 Tagen zugestellt worden.

Das Bundesarbeitsgericht hat erwogen, die Rückwirkungsfiktion des § 167 ZPO, der vorsieht, dass die fristwahrende Wirkung einer Klage bereits mit Eingang des Antrags bei Gericht eintritt, wenn die Zustellung demnächst erfolgt, auf die außergerichtliche Geltendmachung eines Anspruchs zur Wahrung einer tariflichen Ausschlussfrist anzuwenden, hat sich aber dagegen entschieden.

BAG, Urteil vom 16.03.2016 - 4 AZR 421/15

Freigabe eines Plans = Vertragsänderung?

Das Oberlandesgericht Naumburg hat, bestätigt durch den Bundesgerichtshof, eine an fast jedem Bauvorhaben vorkommende Konstellation zu beurteilen gehabt:

Der Auftragnehmer ist mit der Instandsetzung einer Fußgängerbrücke beauftragt worden, dem Vertrag liegen Entwurfspläne und Leistungsbeschreibung zugrunde, die Ausführungsplanung hat der Auftragnehmer nach dem Vertrag durchzuführen. Nach Ausführungsbeginn legt der Auftragnehmer ein Nachtragsangebot vor, da er eine Sonderkonstruktion herstellen muss. Dieses Angebot lehnt der Auftraggeber ab. Der Auftragnehmer legt dann eine Planung vor, die das vom Auftraggeber beauftragte Ingenieurbüro freigibt. Die Sonderkonstruktion ist in der Planung enthalten. Der Auftraggeber weigert sich die sodann vom Auftragnehmer abgerechnete Leistung zu vergüten. Der Auftragnehmer klagt auf die Vergütung, bleibt aber erfolglos:

Das Oberlandesgericht begründet die Klageabweisung damit, dass keine Leistungsänderung vorliege, bzw. keine vom Auftraggeber angeordnete Leistungsänderung. Die Freigabe von Plänen stelle keine Anordnung einer geänderten Leistung dar, wenn der Auftragnehmer abweichend vom vertraglichen Bausoll darin eine andere Ausführung als geschuldet eingetragen hat. Der Erklärungswert einer Planfreigabe beschränke sich auf die Prüfung der technischen Schlüssigkeit (und nur das kann ernsthafterweise auch der Ingenieur leisten) und umfasse nicht, ob es sich um eine vertragsgemäße Ausführung handelt oder nicht.

Zu beachten ist, dass die Frage, ob die Freigabe von Ausführungsplänen eine Änderungsanordnung ist oder nicht, sicherlich nicht pauschal sondern immer nur im Einzelfall beantwortet werden kann, so sind durchaus Konstellationen denkbar, in denen Ausführungspläne, die zwischen den Parteien abgesprochen werden, auch eine Vertragsänderung beinhalten, insbesondere wenn der Auftraggeber die Pläne erstellt und verteilt. Wenn der Auftragnehmer die Ausführungsplanung erstellt und nicht auf Abweichungen der Pläne zum vertraglichen Leistungssoll hinweist, ist in der Planfreigabe aber sicherlich im Regelfall keine Vertragsänderung

zu sehen, mit der Folge, dass der Auftragnehmer dann auch keinen Mehrvergütungsanspruch hat.

OLG Naumburg, Urteil vom 13.10.2014 - 12 U 110/14

BGH, Beschluss vom 13.07.2016 - VII ZR 274/14

- **Zurückweisung des Nachtrags schützt nicht vor Zusatzkosten**

Das Kammergericht Berlin hat in einer vom Bundesgerichtshof bestätigten Entscheidung einen Sachverhalt auf den ersten Blick irritierend, im Ergebnis aber zutreffend entschieden:

Im Rahmen der Ausführung von Straßenbauarbeiten weist der Auftragnehmer den Bauleiter des Auftraggebers darauf hin, dass für die Rohrbettung der Entwässerungsleitungen entgegen der Ausschreibung ein höherwertiger Beton verwendet werden muss und meldet entsprechende Mehrkosten an. Der Bauleiter widerspricht der Mehrkostenanzeige, kündigt aber an, die vom Auftragnehmer vorgelegte Statik überprüfen zu wollen. Nach Prüfung der Statik teilt der Bauleiter des Auftraggebers dem AN schriftlich mit, dass der höherwertige Beton verwendet werden soll. Der AN führt die Leistung aus und verlangt die angekündigte Mehrvergütung. Der Auftraggeber bezahlt sie nicht und es kommt zur Klage, mit der der Auftragnehmer insgesamt erfolgreich ist.

Dieses Ergebnis ist auf den ersten Blick überraschend, da der Auftraggeber ja das Nachtragsangebot abgelehnt hat. Wer aber eine Zusatzleistung (höherwertiger Beton) eindeutig verlangt, beauftragt damit diese Leistung dem Grunde nach. Ergibt sich dann bei der rechtlichen Würdigung des Bauvertrages, dass die Leistung vom vertraglichen Leistungsumfang nicht umfasst war, ist - selbstverständlich - eine Zusatzvergütung zu zahlen. Kommentiert wird diese Entscheidung mit dem durchaus zutreffenden Satz, dass beim VOB-Vertrag, in dem der Auftraggeber eine Anordnung zur Ausführung geänderter oder zusätzlicher Leistungen trifft, der Mehrvergütungsanspruch des Auftragnehmers quasi "automatisch" entstehe, die Höhe richtet sich dann nach den Grundlagen der Preisermittlung, also nach den Preisansätzen der Urkalkulation.

KG, Urteil vom 17.12.2013 - 7U 203/12

BGH, Beschluss vom 27.04.2016 - VII ZR 24/14

- **Nutzungsentschädigung gegen den eine Nachlassimmobilie bewohnenden Miterben**

Häufig wird die Nachlassimmobilie durch einen Miterben bewohnt, z. B. weil er dort bereits vor dem Tod des Erblassers mit diesem lebte. Dann stellt sich die Frage, ob der/die Miterbe(n) für die Zeit nach dem Tod Anspruch auf Nutzungsentschädigung haben. Hierzu hat sich das LG Mönchengladbach nunmehr in einem PKH-Beschluss geäußert (Beschluss vom 22.04.2016 - 11 O 1/16). Im Streitfall ist die Mutter der beiden Miterben gestorben. Der Sohn lebte vor dem Tod der Mutter gemeinsam mit ihr im elterlichen Haus und blieb auch nach dem Tod in dem Haus wohnen. Seine Schwester forderte als Miterbin Nutzungsentschädigung für das Bewohnen der Nachlassimmobilie und beantragte für dieses Verfahren Prozesskostenhilfe.

Der Antrag wurde abgelehnt, weil ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nicht besteht. Denn grundsätzlich sind die Miterben nach § 743 Abs. 2 BGB zum Gebrauch der gemeinschaftlichen Immobilie befugt, ohne dass insoweit eine Geldentschädigung an die übrigen Miterben geschuldet ist. Allerdings kann nach § 745 Abs. 2 BGB jeder Miterbe, sofern nicht die Verwaltung und Nutzung durch Vereinbarung oder Mehrheitsbeschluss geregelt ist, eine dem Interesse aller Teilhaber nach billigem Ermessen entsprechende Verwaltung und Benutzung verlangen. Die bloße alleinige Nutzung eines Miteigentümers begründet einen Anspruch auf Nutzungsentgelt noch nicht, vielmehr entsteht ein solcher erst ab dem erstmaligen Verlangen einer berechtigten Vergütung. Der Miterbe muss daher sein Verlangen äußern, die Verwaltung und Benutzung der Nachlassimmobilie neu zu regeln, wofür aber eine reine Zahlungsaufforderung nicht genügt. Erst ab dem Zeitpunkt des Neuregelungsverlangens ist der Anspruch auf Nutzungsentgelt gegeben.

Um den Anspruch auf Nutzungsentgelt begründen zu können, muss der Miterbe also zunächst eine Neuregelung der Nutzungsverhältnisse verlangen. Die Höhe der Nutzungsentschädigung richtet sich dabei nach der ortsüblichen Vergleichsmiete.

LG Mönchengladbach, Beschluss vom 22.04.2016 - 11 O 1/16

Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Familienrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

FAMILIENRECHT bekommen

- **Sorgerecht - (k)eine Reise ins Krisengebiet**

Es hatte sich das OLG Frankfurt/M. in einem Beschluss vom 21.07.2016 - 5 UF 206/16 (FamRZ 2016, 1595) in 2. Instanz in einem Eilverfahren damit auseinanderzusetzen, wie bei unterschiedlicher Auffassung geschiedener, gemeinsam sorgeberechtigter Elternteile, über eine Urlaubsreise in die Türkei zu entscheiden ist, in der momentan Situation.

Wie in 1. Instanz wurde durch das OLG Frankfurt/M. zugrunde gelegt, dass Urlaubsreisen grundsätzlich eine Alltagsentscheidung ohne weitreichende Bedeutung darstellen im Sinne des § 1687 Abs. 1 S. 2 BGB, deshalb der jeweils die tatsächliche Obhut ausübende Ehegatte darüber alleine entscheiden kann, beim gemeinsamen Sorgerecht. Übereinstimmend wurde in beiden Instanzen weiter ausgeführt, dass die Urlaubsreise in eine Krisenregion weitreichendere Konsequenzen haben kann, deshalb nicht mehr durch den, die tatsächliche Obhut ausübenden Elternteil allein entschieden werden kann, so dass im Falle der Uneinigkeit eine Übertragung der Einzelentscheidungsbefugnis gemäß § 1628 BGB auf einen Elternteil erfolgen muss.

Durch das OLG Frankfurt/M. wurde weiter ausgeführt, dass eine Reisewarnung des Auswärtigen Amtes ein Indiz dafür ist, dass Gründe des Kindeswohles gegen die Durchführung der geplanten Reise sprechen, das Fehlen einer entsprechenden Reisewarnung jedoch um gekehrt nicht den Schluss zulässt, dass die Reise per se ungefährlich bzw. zulässig ist.

Im konkreten Fall kam im Beschwerdeverfahren der Putschversuch mit Verhängung des Ausnahmezustandes hinzu, neben der bereits erhöhten Terrorgefahr auch im beabsichtigten Urlaubsgebiet, weshalb durch das Beschwerdegericht, anders als in 1. Instanz, die Bedenken gegen die Durchführung der Reise höher bewertet wurden als die Nachteile, welche sich aus der Stornierung (finanziell und persönlich, das Kind hatte sich auf die Reise gefreut, eine Verabredung mit Freunden bestand) ergaben.

Zwar war das Verfahren wegen einer erhöhten Terrorgefahr begonnen worden. Maßgeblich zum Ergebnis im Beschwerdeverfahren dürfte jedoch der gescheiterte Putsch und die damit zusammenhängenden Unsicherheiten und zusätzlichen Risiken beigetragen haben.

OLG Frankfurt/M, Beschluss vom 21.07.2016 - 5 UF 206/16

Peter Biernat
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht
07131/59412-80
biernat@srf-hn.de

HANDELS- UND GESELLSCHAFTSRECHT bekommen

- **Haftet der Gesellschafter oder die Gesellschaft für den Abfindungsanspruch?**

Der Kläger war Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (einer Anwaltssozietät), aus welcher dieser zum 31.12.2011 aufgrund Kündigung ausgeschieden ist. Die Gesellschaft wurde von den übrigen Gesellschaftern fortgesetzt. Zur Abfindung eines durch Kündigung ausgeschiedenen Gesellschafters enthält der Gesellschaftsvertrag keine Regelung. Nach einvernehmlicher Aufteilung des Inventars und der Mandate macht der Kläger unter anderem geltend, dass noch Kapitalkonten der Gesellschafter auszugleichen sind, was insbesondere deshalb erforderlich ist, weil einer der Gesellschafter in der Vergangenheit übermäßig hohe Beträge entnommen hat. Daher begehrt der Kläger mit der so genannten Stufenklage die Berechnung und Auszahlung einer Abfindung.

Der Bundesgerichtshof stellt fest, dass die beklagte Gesellschaft die Verpflichtung zur Aufstellung einer Abfindungsbilanz trifft. Nachdem eine Liquidation der Gesellschaft nicht stattgefunden hat besteht die Gesellschaft weiter fort, so dass die Auseinandersetzung mit dem ausgeschiedenen Gesellschafter zwischen diesem und der Gesellschaft vorzunehmen ist. Dem ausgeschiedenen Gesellschafter steht zur Ermittlung seines Abfindungsanspruchs ein Anspruch auf Aufstellung der Abfindungsbilanz zu, der sich ebenfalls gegen die Gesellschaft richtet.

Damit stellte der Bundesgerichtshof klar, dass jedenfalls während des Fortbestands der Gesellschaft vorbehaltlich anderweitiger Vereinbarungen der Anspruch auf Abfindung sich gegen die Gesellschaft und nicht etwa gegen die in der Gesellschaft verbliebenen Gesellschafter richtet.

BGH, Urteil vom 12.07.2016 - II ZR 74/14

- **Schriftformklauseln anpassen**

  Aufgrund einer Gesetzesänderung in § 309 Nr. 13 BGB sind Allgemeine Geschäftsbedingungen, die eine Schriftformklausel enthalten, bei der Verwendung gegenüber Verbrauchern anzupassen. Nach der bisherigen Fassung durfte für eine Erklärung keine strengere Form als die Schriftform vorgesehen werden, nunmehr wurde dies geändert und es darf ab 01.10.2016 keine strengere Form als die Textform vereinbart werden. Soweit AGB, die gegenüber Verbrauchern verwendet werden, eine Schriftformklausel vorsehen, sind diese entsprechend zu ändern und an die neue Gesetzeslage anzupassen. Dies gilt nicht nur, aber auch beim Abschluss von Verträgen über das Internet.

- **Fristlose Kündigung wegen Einsturzgefahr eines Hallendaches bei außergewöhnlichen Belastungen**

  Das Oberlandesgericht Düsseldorf hat mit Beschluss vom 16.02.2016 - 10 U 202/15 - einen Sachverhalt entschieden, der in mehrfacher Hinsicht von Interesse ist. Es ging darum, dass die Mietvertragsparteien einen mehrjährigen schriftlichen Vertrag über die Nutzung einer Lagerhalle mit Holzdach geschlossen hatten. Der Mieter kündigte den Mietvertrag am 29.09.2009 aus wichtigem Grund gemäß § 569 Abs. 1 BGB wegen erheblicher Gefährdung der Gesundheit fristlos. Die Parteien stritten nicht nur über die Wirksamkeit der fristlosen Kündigung sondern auch darüber, ob die Lagerhalle am 01.11.2009 durch Rückgabe eines Schlüssels an die Hausverwaltung oder erst am 14.09.2010 (also fast ein Jahr später) durch Rückgabe des zweiten Schlüssels herausgegeben wurde. Der Vermieter machte geltend, selbst wenn die fristlose Kündigung wirksam gewesen sei, schulde der Mieter bis zur Rückgabe am 14.09.2010 eine Nutzungsentschädigung in Höhe der Miete nach § 546 a BGB (nach dieser Vorschrift muss der Mieter, der die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, dem Vermieter für die Dauer der Vorenthaltung eine Entschädigung in Höhe der vereinbarten Miete zahlen). Der Vermieter (wohl genauer der Anwalt des Vermieters, denn von sich aus kam der Vermieter kaum auf diese glorreiche Idee) meinte auch besonders klug zu handeln, indem er erst eine Klage auf Zahlung rückständigen Mietzinses im Urkundenprozess erhob (derartiger Unsinn wird von vermeintlichen Spezialisten auf Seminaren empfohlen). Zwar erstritt der Vermieter im Urkundenprozess ein so genanntes Vorbehaltsurteil, im Nachverfahren wurde seine Klage auf Zahlung von Miete für die Zeit nach Zugang der fristlosen Kündigung aber abgewiesen und sein cleverer Schachzug, zunächst im Urkundenprozess geklagt zu haben, führte nur dazu, dass er noch mehr Gerichts- und Anwaltskosten zahlen musste (Merke: In aller Regel ist also eine Zahlungsklage im Urkundenprozess nur für den Geldbeutel des Anwalts gut und zu sonst nichts, es sei denn, dass ausnahmsweise aus besonderen Gründen Eile geboten ist). Für den Vermieter war die Sache also ein richtiges Waterloo (natürlich nur im übertragenen, bildlichen Sinn, denn das Unglück des Vermieters beschränkt sich auf den Prozessverlust und anders als Napoleon wurde er natürlich nicht verbannt, denn derartige Strafen sind dem modernen Recht fremd).

  Das Oberlandesgericht Düsseldorf nahm an, dass das Mietverhältnis der Parteien durch die außerordentliche Kündigung des Mieters vom 29.09.2009 aus wichtigem Grund gemäß § 569 Abs. 1 BGB fristlos beendet worden ist, so dass der Mieter ab Oktober 2009 nicht mehr zur Mietzahlung verpflichtet war. Nach § 569 Abs. 1 BGB liegt ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB für den Mieter auch vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Gemäß § 578 Abs. 2 S. 2 BGB ist die Vorschrift des § 569 Abs. 1 BGB auf ein Mietverhältnis über Räume, die keine Wohnräume sind, entsprechend anzuwenden, wenn die Räume - wie hier - (auch) zum Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Das Kündigungsrecht setzt nicht voraus, dass bereits eine Gesundheitsgefährdung eingetreten ist. Es reicht vielmehr bereits das konkrete Bestehen einer die Gesundheit berührenden Gefährdungslage. Wann diese vorliegt, ist objektiven Maßstäben zu entnehmen. Maßgebend ist der gegenwärtige Stand der Erkenntnis, auch wenn dieser bei Vertragsschluss noch nicht bestanden haben sollte. Entscheidend ist, ob von den Räumen in ihrem gegenwärtigen Zustand eine Gesundheitsgefahr ausgeht. Diese muss konkret drohen und zudem erheblich sein, d.h. der Tatbestand des § 569 Abs. 1 BGB ist nur erfüllt, wenn die Gefahr einer deutlichen und nachhaltigen Gesundheitsschädigung besteht (so beispielsweise Ghassemi-Tabar, Gewerberaummiete, § 569

Rn. 6). Diese Voraussetzungen lagen im entschiedenen Fall vor. Die Beweisaufnahme hat ergeben, dass die Standfestigkeit der streitgegenständlichen Halle bei Ausspruch der Kündigung nicht mehr gewährleistet und hierdurch der Mietgebrauch des Mieters insgesamt beeinträchtigt war. Bei ungünstigen Wind- und/oder Schneelasten bestand die Gefahr, dass das Hallendach einstürzen könnte. Dies begründet eine Gesundheitsgefährdung. Dem steht nicht entgegen, dass die Einsturzgefahr nur bei außergewöhnlichen Belastungen auftreten kann und es sich insoweit nur um eine entfernte Gefahr handelt. Eine auf fehlender Standsicherheit beruhende Einsturzgefahr des Holzdaches einer für den Aufenthalt von Menschen bestimmten Lagerhalle ist auch dann im Sinne des § 569 Abs. 1 BGB als gesundheitsgefährdend einzustufen, wenn ihr Eintritt zwar nur bei besonderen Wind- und Schneelasten in Betracht kommt, gleichwohl aber als real einzustufen ist (so auch OLG Koblenz, AgrarR 1992, 367 und Kammergericht Berlin, JW 1930, 2975; bei der Entscheidung des Kammergerichts Berlin hat sich kein Schreibversehen eingeschlichen, denn das Urteil wurde tatsächlich in der Juristischen Wochenschrift [Vorgängerin der Neuen juristischen Wochenschrift NJW] des Jahrgangs 1930 veröffentlicht). Darauf, ob die Halle dem technischen Standard im Zeitpunkt ihrer Errichtung entsprochen hat, kommt es im Anwendungsbereich des § 569 Abs. 1 BGB nicht an. Maßgebend ist insoweit der gegenwärtige Stand der Erkenntnis, auch wenn dieser bei Vertragsschluss noch nicht bestanden haben sollte (Ghassemi-Tabar, Gewerberaummiete, § 569 Rn. 8). Eine Fristsetzung vor Ausspruch der fristlosen Kündigung bedurfte es im konkreten Fall nicht, weil der Vermieter den Mangel nachhaltig bestritten hat (§ 543 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 BGB). Die fristlose Kündigung war auch nicht gemäß § 242 BGB (Treu und Glauben) ausgeschlossen. Der Vermieter berief sich erfolglos darauf, der Mieter habe den Zustand der Halle bei Mietvertragsabschluss gekannt und den angeblichen Mangel erst zu rügen begonnen, als dessen Ehefrau ein anderweitiges Objekt erworben hatte. Diese Einlassung des Vermieters war nach zutreffender Ansicht des Oberlandesgerichts Düsseldorf rechtlich ohne Bedeutung. Denn einer Kündigung nach § 569 Abs. 1 BGB steht nicht entgegen, wenn der Mieter die gefahrbringende Eigenschaft bei Vertragsschluss gekannt hat. Es liegt auch kein rechtsmissbräuchliches Verhalten im Sinne eines Verstoßes gegen Treu und Glauben vor, wenn Motiv der Kündigung der Erwerb eines anderen Objektes durch die Ehefrau gewesen sein sollte, denn entscheidend ist allein, dass die Voraussetzungen des § 569 Abs. 1 BGB vorlagen. Dann ist ein Mieter auch aus Treu und Glauben nicht an einer außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gehindert.

Der Vermieter erlitt auch mit seiner Begründung Schiffbruch, der Mieter müsse bis zur Rückgabe des zweiten Schlüssels eine Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB zahlen. Zwar neigte das Oberlandesgericht Düsseldorf der Meinung zu, dass der Vermieter die Mietsache erst mit Ablieferung des zweiten Schlüssels am 14.09.2010 zurückerhalten habe. Das führt aber nicht ohne weiteres zu einem Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546 a BGB bis zur Rückgabe der Mietsache. Das Gesetz gewährt Nutzungsentschädigung nur, wenn der Mieter dem Vermieter die Mietsache vorenthält. Vorenthaltung bedeutet Zurückbehaltung gegen den Willen des Vermieters. Sie liegt nicht vor, wenn der Vermieter der Auffassung des Mieters, der Mietvertrag sei beendet, wie hier widerspricht, indem er zu erkennen gibt, dass nach seiner Ansicht nicht wirksam gekündigt ist. Solange der Vermieter den Mietvertrag nicht als beendet ansieht, will er keine Räumung verlangen (BGH, Urteil vom 13.03.2003, XII ZR 34/12). Da dem Vermieter dieser Rücknahmewille fehlte, weil er der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses durch die fristlose Kündigung des Mieters vom 29.09.2009 bis zuletzt widersprochen hat und an dieser Auffassung auch weiterhin festhält, stand ihm kein Nutzungsentschädigungsanspruch nach § 546 a BGB zu. Auch konnte der Vermieter keine Zahlungen unter dem rechtlichen Gesichtspunkt der Bereicherung gemäß § 812 Abs.1 S. 1 2. Alt. BGB verlangen. Nutzt ein Mieter die Mietsache über die vereinbarte Laufzeit hinaus, ist er ohne rechtlichen Grund auf Kosten des Vermieters um den tatsächlich gezogenen Nutzungswert bereichert und nach §§ 812 Abs. 1, 818 Abs. 1 BGB zu dessen Herausgabe bzw. gemäß § 818 Abs. 2 BGB zum Wertersatz verpflichtet (BGH NZM 2002, 291). Allerdings reicht der bloße Besitz der Sache für einen Bereicherungsanspruch nicht aus. Der Besitzer (also hier der Mieter) muss den Nutzungswert nur vergüten, soweit er die Mietsache tatsächlich genutzt hat. Das war vorliegend aber nicht der Fall, die Rückgabe war nur daran gescheitert, dass der Mieter sich weiterhin im Besitz eines zweiten Schlüssels befand. Genutzt hatte er die Mietsache aber nicht mehr. Folglich stand dem Vermieter auch kein Bereicherungsanspruch zu. Fazit also für den Vermieter: Richtig dumm gelaufen.

OLG Düsseldorf, Beschluss vom 16.02.2016 - 10 U 202/15

- **Keine übertriebenen Substantiierungsanforderungen bei Mängeln**

Wenn sich Mietvertragsparteien im Rechtsstreit nicht vergleichen erliegt manches Gericht nach dem Trägheitsgrundsatz (Arbeit ist anstrengend!) der Versuchung, den Einwand eines Mieters, die Miete sei wegen Mängeln gemindert, als prozessual unbeachtlich zurückzuwei-

sen, weil nicht bis ins kleinste Detail vorgetragen wurde, welche Auswirkungen der behauptete Mangel hat und inwieweit der Gebrauch der Mietsache beeinträchtigt ist. Auch kommt es nicht zuletzt bei umfangreichem Sachvortrag nicht selten vor (und bei Spracherkennungsprogrammen vergrößert sich diese Fehlerquelle nicht unbeachtlich!), dass sich im Sachvortrag Ungereimtheiten und Unebenheiten einschleichen, die vom Gericht dann als Widersprüche gegeißelt werden. Mit Beschluss vom 27.07.2016 - XII ZR 59/14 - hat der Bundesgerichtshof erneut betont, dass keine übertriebenen Substantiierungsanforderungen gestellt werden dürfen. Wendet ein Mieter Mängel ein, dann genügt der Mieter seinen Substantiierungspflichten, wenn er Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet sind, das vom Vermieter geltend gemachte Recht als nicht bestehend erscheinen zu lassen. Dabei ist unerheblich, wie wahrscheinlich die Darstellung ist und ob sie auf eigenem Wissen oder auf einer Schlussfolgerung aus Indizien beruht (BGH Beschluss vom 21.10.2014, VIII ZR 34/14). Die Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind. Das Gericht muss nur in die Lage versetzt werden, aufgrund des tatsächlichen Vorbringens der Partei zu entscheiden, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen des geltend gemachten Rechts vorliegen (BGH, Beschluss vom 01.08.2012, XII ZR 87/11; BGH, Beschluss vom 28.02.2012, VIII ZR 124/11). Da die Minderung nach § 536 Abs. 1 BGB kraft Gesetzes eintritt, genügt der Mieter seiner Darlegungslast schon mit der Darlegung eines konkreten Sachmangels, der die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigt; das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung (oder einen bestimmten Minderungsbetrag) braucht er hingegen nicht vorzutragen. Von ihm ist auch nicht zu fordern, dass er über eine hinreichend genaue Beschreibung der Mangelerscheinungen ("Mangelsymptome") hinaus die ihm häufig nicht bekannte Ursache dieser Symptome bezeichnet (BGH, Urteil vom 27.02.1991, XII ZR 97/90; BGH, Urteil vom 25.10.2011, VIII ZR 125/11).

Diese Grundsätze hatte das Oberlandesgericht Düsseldorf in einer Entscheidung vom 13.05.2014 nicht beachtet. Das Oberlandesgericht Düsseldorf hatte einen Mieter von Gewerberaum, der Mängel an der Heizungsanlage und der Belüftung geltend gemacht hatte, ohne Beweisaufnahme zur Zahlung der rückständigen Mieten in voller Höhe mit der Begründung verurteilt, der prozessuale Vortrag des Mieters zu Mängeln der Mietsache sei nicht hinreichend substantiiert und deshalb unbeachtlich. Das war nach Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht in Ordnung und rechtsirrig. Der Mieter eines Restaurants hatte das Fehlen eines erforderlichen Belüftungssystems gerügt und im Einzelnen ausgeführt, es fehle an einer funktionierenden warmen Zuluft, da der Vermieter die vorhandene Zuluft-öffnung mit einer Styroporplatte verschlossen habe. Dadurch sei in den Räumlichkeiten nur Abluft, aber keine Zuluft vorhanden gewesen, wodurch auch ein Unterdruck zwischen Küche und Restaurant entstanden sei. Nur mit erhöhtem Kraftaufwand sei es möglich gewesen, die Zugangstüren zu öffnen. Der Mieter hatte vorgetragen, die Lüftungsanlage sei auch nicht funktionstüchtig gewesen, weil der erforderliche Zuluftmotor gefehlt habe. Der BGH rügt die Meinung des Oberlandesgerichts Düsseldorf als rechtsfehlerhaft, der Mieter habe einen Mangel der Belüftung nicht substantiiert vorgetragen. Vielmehr entscheidet der Bundesgerichtshof, dass die Einwendungen des Mieters hinreichend substantiiert und damit prozessual beachtlich mit der Folge sind, dass das Oberlandesgericht Beweis erheben muss. Weitere Einzelheiten im Sachvortrag sind von einem Mieter nicht zu fordern. Werden wie hier Räume zur Nutzung als Gastronomiebetrieb vermietet, kann nach den vertraglichen Vereinbarungen eine unzureichende Belüftung einen Mangel darstellen. Hierzu wird das Oberlandesgericht Düsseldorf nach Zurückverweisung der Sache die erforderlichen Feststellungen zu treffen haben.

Falsch handelte das Oberlandesgericht Düsseldorf auch, weil es den Vortrag des Mieters zur behaupteten mangelnden Beheizbarkeit der Gaststättenräume als prozessual unbeachtlich ansah. Der Sachvortrag des Mieters im Prozess widersprach einer vorgerichtlichen Sachdarstellung. Auch im Rechtsstreit kam es im Vortrag des Mieters zu einigen Unebenheiten. In einigen Schriftsätzen führte er aus, die Räume würden maximal 18 °C warm. In anderen Schriftsätzen war von maximal 16 °C die Rede. Dies hatte das Oberlandesgericht Düsseldorf zum Anlass genommen, den Verteidigungsvortrag des Mieters als widersprüchlich und nicht hinreichend zu geißeln. Der Bundesgerichtshof teilt diese Meinung völlig zu Recht nicht und weist das Oberlandesgericht Düsseldorf an, den Sachverhalt im Wege einer Beweisaufnahme zu klären. Zunächst sind die Darlegungen des Mieters nicht deswegen unschlüssig, weil sie unvereinbar mit einer vorgerichtlichen Sachdarstellung sind. Der Mieter kann nämlich nicht an seiner vorgerichtlichen Sachdarstellung festgehalten werden. Widersprüche im Parteivortrag sind zwar grundsätzlich ein nicht unwesentlicher Gesichtspunkt im Rahmen der Beweiswürdigung. Jedoch können sie nicht dazu führen, dass Beweise überhaupt nicht erhoben werden. Dies käme einer vorweggenommenen Beweiswürdigung gleich, die das rechtliche Gehör der übergangenen Partei verletzt. Erst recht können Widersprüche zwischen dem Parteivortrag im gerichtlichen Verfahren und vorgerichtli-

chen (schriftlichen) Äußerungen einer Partei nicht dazu führen, dass der im gerichtlichen Verfahren vorgetragene Sachverhalt nicht im Wege der Beweisaufnahme aufgeklärt wird. Auch die Widersprüche zwischen den verschiedenen Darstellungen, die der Mieter während des Prozesses abgab, waren nicht derart gravierend, dass deswegen von einem nicht nachvollziehbaren oder unsubstantiierten Vortrag, der der Beweisaufnahme nicht zugänglich ist, ausgegangen werden könnte. Auch wenn einmal von maximal 16 °C und an anderen Stellen von maximal 18 °C die Rede ist, ist ein konkreter Sachmangel in Form einer nicht ausreichend funktionierenden Heizungsanlage vorgetragen, weil es genügt, wenn der Mieter angibt, in welchem Zeitraum adäquate Raumtemperaturen nicht erreicht werden. Diesen Erfordernissen genügt der Vortrag des Mieters im Prozess. Ob die erreichten Temperaturen im Einzelfall 18 °C oder 16 °C waren, ist eine Quantifizierung der Gebrauchsbeeinträchtigung, die der Mieter nicht vortragen muss (BGH, Beschluss vom 25.10.2011, VIII ZR 125/11). Dementsprechend können diesbezüglich unterschiedliche Angaben des Mieters nicht dazu führen, dass der relevante Sachvortrag, nämlich dass die Temperaturen jedenfalls nicht über 18 °C lagen und so für den Restaurantbetrieb nicht ausreichend waren, nicht berücksichtigt wird. Ebenso wenig ist der Mieter verpflichtet, die Ursachen der niedrigen Temperaturen genauer zu benennen.

Welche Lehren kann man aus dem Beschluss ziehen? Zunächst ist er ein sehr schönes Beispiel dafür, dass der Gesetzgeber mit gutem Grund die Möglichkeit schuf, gegen gerichtliche Entscheidungen Rechtsmittel einzulegen. Immer wieder hört man von Mandanten, es sei doch aussichtslos, gegen ein Urteil Berufung oder Revision einzulegen, weil die Urteilsbegründung "ganz eindeutig" sei. Das ist bei näherer Betrachtungsweise ein falsches Argument. Urteile sind nämlich von Natur aus immer eindeutig. Für die Frage, ob Rechtsmittel eingelegt werden soll oder nicht, ist aber allein entscheidend, ob das Urteil richtig oder falsch ist. Dass sich Gerichte und demnach auch Oberlandesgerichte irren können, setzt der Gesetzgeber voraus. Deshalb hat er auch den Rechtszug und Rechtsmittel geschaffen. Wenn also entschieden werden muss, ob gegen ein Urteil Rechtsmittel eingelegt werden soll, spielt die Frage, ob die Entscheidungsgründe eindeutig formuliert sind oder nicht, also keine Rolle. Genau analysiert werden muss hingegen, ob ein Urteil mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs in Einklang steht. Die zweite Lehre, die man aus der Entscheidung herleiten kann, mag auf den ersten Blick widersprüchlich zum Beschluss des Bundesgerichtshofs erscheinen, denn meiner Meinung nach zeigt die Entscheidung des Bundesgerichtshofs, dass man trotz der nicht zu überspannenden Substantiierungspflicht größte Sorgfalt darauf legen muss, zu Mängeln der Mietsache so präzise wie irgend möglich vorzutragen. Hätte der Mieter dies in der entschiedenen Sache gemacht, hätte er sich die aufgetretenen Probleme (Zurückweisung seiner Einwendungen durch das Oberlandesgericht) sparen können. Zwar könnte man sagen, es sei noch einmal alles gut gegangen. Aber auch diese Auffassung ist zu kurz gesprungen. Durch den Beschluss des Bundesgerichtshofs hat der Mieter nämlich den Prozess nicht gewonnen. Vielmehr muss das Oberlandesgericht Düsseldorf jetzt in eine Beweisaufnahme eintreten. Der Mieter kann also den Prozess noch immer verlieren. Und dann trägt er auch die Kosten seiner erfolgreichen Beschwerde. Der Anwalt des Mieters hätte seinen Mandanten also etwas mehr quälen und darauf drängen müssen, dass die Mangelsymptome konkreter herausgearbeitet werden. Das lieben Mandanten zwar nicht, es ist aber zu ihrem Wohl. Es ist wie häufig bei guter Medizin. Diese ist bitter, aber wirkungsvoll.

BGH, Beschluss vom 27.07.2016 - XII ZR 59/14

- **Wie bei "Dinner for one": Schriftformfehler**

Man mag es kaum glauben, in zweieinhalb Monaten geht das Jahr zu Ende. Und dann wird zu Silvester wieder auf allen Dritten Programmen "Dinner for one" ausgestrahlt. Man hat das zwar schon oft gesehen (wie früher zu Weihnachten "Sissi", aber für diese Filme der jungen Romy Schneider stirbt wohl das Publikum weg), es ist aber trotzdem immer wieder für ein größeres Publikum (denn ansonsten würde mangels Quote etwas anderes über die Bildschirme flimmern) erheiternd, wie der zunächst nur tollpatschige und dann immer mehr betrunken werdende Diener James beim Servieren seiner Arbeitgeberin Miss Sophie, die ihren 90. Geburtstag feiert, elfmal über den Kopf eines ausgelegten Tigerfells stolpert. So ähnlich verhält es sich bei Schriftformfehler in Mietverträgen. Man staunt darüber, wie Mietvertragsparteien immer wieder in dieselbe Falle tappen können (also gleichsam wie James immer wieder am Kopf des Tigers hängen bleiben), obgleich die Problematik bekannt sein müsste. Auch in diesem Newsletter gibt es fast keine Ausgabe, in der nicht über Schriftformfehler berichtet wird. Und trotzdem passieren sie ständig und immer fort. Je nach Interessenlage kann man sich darüber freuen (wenn man als Mietvertragspartei aus einem unliebsamen Mietvertrag herauskommen will und von dem durch den Schriftformmangel begründeten ordentlichen Kündigungsrecht Gebrauch macht) oder wie James in "Dinner for one" aus Verzweiflung aus einer Blumenvase trinken und "I kill that cat" ausrufen.

Not amused war auch der Mieter von Praxisräumen einer Mietsache, die in Frankfurt am

Main belegen war, als er kurz vor Weihnachten am 22.12.2014 eine Kündigung zum 30.06.2015 erhielt, obgleich im Mietvertrag eine langjährige Dauer vereinbart war. Die Kündigung war wirksam, denn bei oder nach Abschluss des langjährigen Mietvertrages (das ließ sich im Prozess nicht aufklären, war aber irrelevant) hatten die Mietvertragsparteien ergänzend zum schriftlichen Vertragsinhalt mündlich vereinbart, dass der Mieter zusätzlich zu den Praxisräumen auch noch einen Kellerraum ohne zusätzliche Miete (also gewissermaßen unentgeltlich) nutzen darf. Da die Mitnutzung des Kellerraums nicht schriftlich vereinbart wurde, litt der Mietvertrag an einem Schriftformmangel mit der Folge, dass er als auf unbestimmte Zeit geschlossen galt und unter Einhaltung der ordentlichen Kündigungsfrist, frühestens zum Ablauf des ersten Mietjahres, kündbar war. Die Argumentation des Mieters, hinsichtlich des Kellerraums sei ein unentgeltlicher Leihvertrag geschlossen worden, der möglicherweise gesondert kündbar war, nicht aber zur ordentlichen Kündbarkeit des schriftlichen Vertrages über die Praxisräume führe, half dem Mieter nichts. Er ist im Räumungsprozess sowohl vor dem Landgericht Frankfurt als auch vor dem Oberlandesgericht Frankfurt unterlegen. Das Oberlandesgericht Frankfurt führt im Urteil vom 27.04.2016 - 2 U 9/16 - aus, der Mietvertrag zwischen den Parteien sei nach den gesetzlichen Vorschriften ordentlich kündbar gewesen, da er infolge der zusätzlichen Anmietung eines Kellerraums der gesetzlichen Schriftform nicht genügte (§ 550 S. 2 BGB). Denn hierdurch ergaben sich nicht alle wesentlichen Vereinbarungen der Parteien hinreichend bestimmbar aus der Mietvertragsurkunde. Dabei kommt es nicht darauf an, ob der Mieter und der Vermieter die Nutzung auch des Kellerraums sogleich bei Abschluss des Mietvertrages vereinbarten oder erst später. Bei der Anmietung eines Kellerraums handelt es sich um einen für beide Vertragsparteien wesentlichen Umstand. Der Mieter hatte insoweit argumentiert, zwar habe er den Kellerraum später zur Lagerung von Patientenakten genutzt, das sei bei dem mündlichen Vertragsabschluss aber noch nicht beabsichtigt gewesen. Das Oberlandesgericht Frankfurt hält diesen Verteidigungsvortrag ebenso wie die Einlassung des Mieters, hinsichtlich der Kellerräume sei ein eigenständiger Leihvertrag geschlossen worden, für irrelevant. Auch dann, wenn der Mieter zunächst noch keine konkrete Art der Nutzung des Kellerraums beabsichtigt habe, insbesondere noch nicht vor hatte, dort Patientenakten aufzubewahren, sei die Vereinbarung über den Kellerraum von wesentlicher Bedeutung gewesen und begründe einen Schriftformmangel (was bei unwesentlichen Absprachen nicht der Fall ist). Darüber hinaus habe es sich um keinen eigenständigen Leihvertrag gehandelt, da der Mieter den Kellerraum ersichtlich nur im Rahmen des Gebrauchs der Praxisräume ergänzend nutzen wollte. Auch für den Vermieter habe keinerlei Veranlassung bestanden, dem Mieter den Kellerraum unentgeltlich und gleichsam isoliert unabhängig von der Nutzung der Praxisräume zu überlassen. Auch die in derartigen Prozessen gebetsmühlenhaft immer wieder vorgebrachte Einwendung, der Vermieter handle treuwidrig, war natürlich ohne Erfolg. Der Mieter hatte argumentiert, dem Vermieter gehe es nur um die Optimierung des eigenen Gewinns. Hierzu meinte das Oberlandesgericht Frankfurt in Übereinstimmung mit der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass es grundsätzlich nicht gegen Treu und Glauben verstößt, den Mangel der Schriftform für den Ausspruch einer möglicherweise aus wirtschaftlichen Gründen angestrebten Kündigung des Vertrages zu nutzen. Nur ganz besondere Umstände können nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs den Ausspruch einer Kündigung als treuwidrig erscheinen lassen (so beispielsweise BGH NJW 2016, 311). Sieht man sich die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs an, wird man feststellen, dass dem Bundesgerichtshof noch nie ein Fall vorlag, in dem die Kündigung als treuwidrig angesehen wurde. Für einen Mieter (dies gilt entsprechend für einen Vermieter) ist es deshalb in der Praxis aussichtslos, wenn er versucht, mit Treu und Glauben zu argumentieren. Auch wenn eine Vertragspartei aus welchen Gründen auch immer nach Schriftformmängeln sucht, beispielsweise um die Mietsache lukrativer vermieten zu können oder aus einem unwirtschaftlichen Mietvertrag herauszukommen, vermag dies nicht das Unwerturteil rechtsmissbräuchlichen Verhaltens zu begründen.

OLG Frankfurt am Main, Urteil vom 27.04.2016 - 2 U 9/16

Lars Frauenknecht
Fachanwalt für Verkehrsrecht
07131/59412-50
frauenknecht@srf-hn.de

VERKEHRSRECHT bekommen

- **Herstellergarantie als Beschaffenheitsmerkmal**

Insbesondere beim Kauf von gebrauchten Kraftfahrzeugen kommt es im Nachhinein immer wieder zum Streit, ob das Fahrzeug bei Übergabe mangelhaft war, daraus Ansprüche des Käufers, bis hin zur Rückabwicklung, bestehen. Der Bundesgerichtshof hatte nunmehr in einem Urteil vom 15.06.2016 - VIII ZR 134/15 (NJW 2016, 2874 f.) darüber zu entscheiden, ob das Fehlen einer beim Verkauf angegebe-

nen Herstellergarantie Grundlage für eine Rückabwicklung gemäß §§ 437 Nr. 2, 434 Abs. 1, 323, 346 Abs. 1, 348 BGB sein kann im Sinne einer Beschaffenheit der Sache.

Anders als in der Berufungsinstanz wurde durch den Bundesgerichtshof ausgeführt, dass nach dem Willen des Gesetzgebers im Rahmen des Schuldrechtsmodernisierungsgesetzes der Begriff der Beschaffenheit weiter gefasst sein sollte, deshalb auch Umstände erfasst werden, welche die Beziehung der Kaufsache zu ihrer Umwelt betreffen, soweit dies nach der Verkehrsauffassung Einfluss auf die Wertschätzung hat. Diese Voraussetzungen wurden durch den BGH für das Bestehen einer noch nutzbaren Herstellergarantie grundsätzlich bejaht.

Es kann somit, soweit die übrigen Voraussetzungen vorliegen, das Fehlen der Herstellergarantie den Käufer zum Rücktritt vom Kaufvertrag berechtigen.

BGH, Urteil vom 15.06.2016 - VIII ZR 134/15

Auslegung hat Vorrang

In einer Gemeinschaftsordnung ist geregelt, dass Betriebs-, Instandhaltungs- sowie Verwaltungskosten nach dem Verhältnis der festgelegten Nettofläche umgelegt werden. Auf Räume, die dem Zweck "Sauna/Solarium/Fitness" dienen (Teileinheit Nr. 13) sind diese Kosten nicht umzulegen. Seit 2007 wird diese Einheit nur als Lager und Abstellfläche genutzt. Vom Eigentümer der Teileinheit Nr. 13 wird verlangt, dass einer Änderung der Gemeinschaftsordnung zugestimmt wird und sich dieser daher auch an den vorbenannten Kosten beteiligt, es sei denn, die Teileinheit wird wieder als Sauna zur Verfügung gestellt.

Der Bundesgerichtshof entscheidet den Streit dahin, dass den Wohnungseigentümern der Anspruch auf Änderung der Gemeinschaftsordnung gemäß § 10 Abs. 2 S. 3 WEG nicht zusteht. Denn dort, wo eine Auslegung bereits das gewünschte Ergebnis herbeiführt, gibt es für die Anpassung keinen Raum. Nachdem die Gemeinschaftsordnung unter anderem den Hinweis enthält, dass sich im Kellergeschoss Räume für "Sauna/Solarium/Fitness" befinden, die die Wohnungseigentümer, aber auch Eigentümer oder Bewohner benachbarter Wohnobjekte nutzen können, ist die Regelung nur dahingehend zu verstehen, dass der teilende Eigentümer von einer Nutzung der Räume durch alle Wohnungseigentümer sowie durch bestimmte Außenstehende ausging und die Kostenbefreiungen unter diesen Bedingungen gelten sollten. Demnach wurde die Klage auf Anpassung abgewiesen. Die Kläger stellten jedoch hilfsweise einen Feststellungsantrag, mit welchem sie festgestellt haben wollen, dass die Gemeinschaftsordnung dahingehend auszulegen ist, dass die Teileinheit Nr. 13 nur bei einer einvernehmlich vereinbarten Bereitstellung der Räume als Sauna/Solarium/Fitness-Bereich von den Kosten befreit ist. Der Bundesgerichtshof hält die Feststellungsklage für zulässig und begründet. Demnach klärt der Bundesgerichtshof das Verhältnis des Anpassungsanspruches gemäß § 10 Abs. 2 S. 3 WEG zur Auslegung und gibt der Auslegung den Vorrang. Um Rechtssicherheit zu erlangen, zu welchem Ergebnis eine Auslegung führt, nennt der Bundesgerichtshof die Feststellungsklage als richtigen Weg.

BGH, Urteil vom 13.05.2016 - V ZR 152/15

Anwendbarkeit des Mietspiegels auch für Reihenendhaus?

Mieterhöhungsverlangen sind streng formalistisch ausgestaltet. Neben der Textform gemäß § 558 a BGB muss dieses eine Begründung enthalten. Unter anderem ist eine Bezugnahme auf einen Mietspiegel möglich. Regelmäßig wird der Wohnungsbestand einer Gemeinde aus Kostengründen aber nie zu 100 % abgedeckt. In der Praxis strittig ist, ob man auf einen Mietspiegel zurückgreifen kann, wenn ein Reihenendhaus betroffen ist und dieses nicht vom Mietspiegel abgedeckt ist. In dem vom Bundesgerichtshof entschiedenen Fall hatte ein Vermieter eines Reihenendhauses in seinem Mieterhöhungsverlangen auf den Berliner Mietspiegel Bezug genommen, obwohl nach seinem Textteil der Mietspiegel "auf Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie in Reihenhäusern" nicht anwendbar ist.

Der Vermieter ist in allen drei Instanzen mit seinem Anspruch durchgedrungen. Der Bundesgerichtshof entscheidet, dass an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens keine überhöhten Anforderungen gestellt werden können. Denn Zweck dieses Begründungserfordernisses ist lediglich, dem Mieter im Interesse einer außergerichtlichen Einigung Tatsa-

chen mitzuteilen, die es ihm ermöglichen, die Berechtigung der Mieterhöhung ansatzweise zu überprüfen. Demnach ist der Mietspiegel trotz seines eingeschränkten Anwendungsbereiches formell wirksam. Es gebe einen Erfahrungssatz, dass die Miete für Einfamilienhäuser im Regelfall über der Miete für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt. In diesem Zusammenhang ist dem Mieter deshalb eine ansatzweise Überprüfung möglich, was für die formellen Anforderungen ausreicht. Materiell kommt aber einem solchen Mietspiegel keine Indizwirkung hinsichtlich der tatsächlichen Vergleichsmiete zu. Wird die Anhebung auf die ortsübliche Miete bestritten, wird in einem Rechtsstreit ein Sachverständigengutachten zur Überprüfung der Berechtigung der Forderung des Vermieters eingeholt werden müssen. Der Bundesgerichtshof lässt daher ein Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nicht bereits an Formalien scheitern. Gleichwohl muss die Forderung des Vermieters materiell-rechtlich begründet sein, was letztendlich nur durch Beweiserhebung in Form eines Sachverständigengutachtens geklärt werden kann.

BGH, Beschluss vom 26.04.2016 - VIII ZR 54/15