SRF-Newsletter 7/2021

Markus Rehmet
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
07131/59412-40
rehmet@srf-hn.de

BAURECHT bekommen

Ohne Frist zur Mangelbeseitigung keine berechtigte Selbstvornahme

Das Oberlandesgericht Oldenburg hat, bestätigt durch den Bundesgerichtshof folgende Situation entschieden:

Der Auftraggeber und der Auftragnehmer sind während des Bauvorhabens bereits in Streit gekommen, der Auftragnehmer verlangt Abschlagszahlungen. Der Auftraggeber verweigert diese und fordert den Auftragnehmer auf, von ihm verursachte Beschädigungen/Mängel zu beseitigen. Eine Frist setzt er dabei nicht. Der Vertrag wird nachfolgend gekündigt und der Auftraggeber lässt die Arbeiten durch Dritte fertigstellen, auch in dem Bereich, in dem Mängel und Schäden moniert wurden. Er macht nun widerklagend die Selbstvornahmekosten geltend. Das Oberlandesgericht entscheidet hierzu wie folgt:

„Grundsätzlich muss der Auftragnehmer dem Auftraggeber auch im Falle der Kündigung des Werkvertrages die Möglichkeit geben, selbst schwerwiegende und zur Unbrauchbarkeit der Leistung führende Mängel nachzubessern (vgl. Kniffka in Kniffka/Koeble/Jurgeleit/Sacher, 5. Auflage, 8. Teil Rn. 99, 113). Etwas anderes gilt nur dann, wenn die Mängel der Leistung bereits der Kündigungsgrund waren (vgl. Kniffka a.a.O. Rn.102, 107; Althaus in Beck'scher VOB-Kommentar, Teil B, 3. Auflage 2013, § 8 Abs. 3 Rn. 56, 59). Dann liegt in der Leistungsaufforderung, die erfolglos bleibt und schließlich zur Kündigung wegen Mängeln führt, bereits die Fristsetzung zur Mängelbeseitigung im Sinne des Gewährleistungsrechts."

Im weiteren weist das Oberlandesgericht auch darauf hin, dass die Frist zur Aufnahme von Mangelbeseitigungsarbeiten ebenfalls nicht ausreiche, da die nicht fristgerechte Aufnahme der Arbeiten nichts darüber besage, ob die Mangelbeseitigung innerhalb einer angemessenen Frist erfolge.

Es ist und bleibt weiterhin erforderlich, auch nach der Kündigung eines Bauvertrages, dass der Auftraggeber dem Unternehmer die Möglichkeit gibt, vorhandene Mängel zu beseitigen und ihm dabei eine angemessene Frist setzt, das zu tun, ansonsten besteht das hohe Risiko, dass der Auftraggeber auf den Kosten der Ersatzvornahme „sitzen bleibt".

Oberlandesgericht Oldenburg, Urteil vom 13.10.2020 – 2 U 87/20

BGH Beschluss vom 27.01.2021 - VII ZR 174/20

Zahlung der Abschlagsrechnung ist kein Anerkenntnis

Das Oberlandesgericht Frankfurt hatte über die Klage eines Auftraggebers gegen den Auftragnehmer auf Rückzahlung auf Abschlagsrechnungen überzahlter Beträge zu entscheiden.

Der Besteller hatte nach seiner Auffassung über Abschlagsrechnungen einen zu hohen Betrag bezahlt und hat den Auftragnehmer auf Rückzahlung von über EUR 200.000,00 verklagt. Die Klage war im Ergebnis erfolgreich. Soweit hier von Interesse hatte der Auftraggeber auch Abschlagsrechnungen und dort enthaltene Nachtragsleistungen bezahlt und im Rahmen der Prüfung der Abschlagsrechnungen diese Nachtragsleistungen auf der Rechnung selbst auch bejahend kommentiert. Das Oberlandesgericht führt hierzu aus, dass Abschlagsrechnungen nur vorläufigen Charakter haben und demgemäß auch handschriftliche Anmerkungen, unabhängig davon, ob sie unterschrieben sind oder nicht, allenfalls vorläufigen Charakter haben können und kein endgültiges Anerkenntnis darstellen. Auch in der Zahlung selbst sei kein Anerkenntnis zu sehen, da es sich nur um vorläufige Zahlungen auf vorläufige Berechnungen handele.

Das Oberlandesgericht betont im Rahmen der Entscheidung, dass es auch im Rückforderungsprozess des Auftraggebers gegen den Auftragnehmer der Auftragnehmer ist, der die Rechtfertigung für das Behaltendürfen der erhaltenen Zahlungen darlegen und beweisen muss, er also die Beweislast dafür trägt, dass alle abgerechneten Forderungen auch tatsächlich bestehen und rechtlich begründet sind. Das hat im vorliegenden Verfahren der Auftragnehmer nicht getan, sondern sich vielmehr auf die Argumentation konzentriert, dass seine Abschlagsrechnungen und die darin enthaltenen Forderungen über die Zahlungen und Kommentare „anerkannt“ sind, trotz entgegenstehenden Hinweis des Gerichts. Ein in diesem Verfahren über EUR 200.000,00 teurer Fehler.

Oberlandesgericht Frankfurt, Urteil vom 04.03.2019 - 29 U 7/18

BGH, Beschluss vom 24.03.2021 - VII ZR 67/19

Stefan Frütsche
Fachanwalt für Erbrecht
07131/59412-60
fruetsche@srf-hn.de

ERBRECHT bekommen

- **Zum Ausschluss des Erbrechts des Ehegatten**

  Gemäß § 1931 BGB sind Ehegatte neben den sonstigen gesetzlichen Erben (insbesondere den Abkömmlingen des Erblassers) zu Erben berufen. Dieses gesetzliche Erbrecht des Ehegatten endet mit der Scheidung der Ehe. Für den Zeitraum eines Scheidungsverfahrens ist gemäß § 1933 BGB geregelt, dass das Ehegattenerbrecht auch schon vor der Scheidung ausgeschlossen ist, wenn die Voraussetzungen für eine Scheidung vorliegen und der Erblasser die Scheidung beantragt oder ihr zugestimmt hat. Mit einem solchen Fall hatte sich auch das OLG Hamm zu befassen (Beschluss vom 22.01.2021 - 10 W 33/20). Im dort zur Entscheidung vorliegenden Fall hatte der Erblasser die Scheidung im Jahr 2008 beantragt, danach wurde das Scheidungsverfahren aber nicht weitergeführt und zwar bis zum Tod des Erblassers im Jahr 2019.

  Das OLG hat entschieden, dass dadurch das Erbrecht der Ehefrau nicht ausgeschlossen ist. Denn das Nicht-Betreiben eines Scheidungsverfahrens über einen längeren Zeitraum kann als Rücknahme des Scheidungsantrags zu behandeln sein. Maßgeblich insoweit sind aber jeweils die Umstände des Einzelfalls. Vorliegend ging das Gericht davon aus, dass der Erblasser seinen Scheidungswillen endgültig aufgegeben hatte, was schon der lange Zeitraum von 10 Jahren des Nicht-Betreibens nahelege. Hinzu kommt, dass die Eheleute nach einer im Jahr 2009 getroffenen außergerichtlichen Einigung über den Unterhalt und weiterer Modalitäten die Scheidung ihrer Ehe nicht mehr wollten. Denn die Eheleute hatten sich über die Vermögensauseinandersetzung und den Unterhalt geeinigt, wobei sie sich auch darüber einigten, dass das Scheidungsverfahren nicht weiter betrieben wird. Dem lag die Einsicht zugrunde, dass es für beide Parteien wirtschaftlich nicht von Vorteil ist, wenn der mit der Scheidung einhergehender Versorgungsausgleich nach neuem Recht durchgeführt würde. Durch diese Einigung und den langen Zeitraum war aus Sicht des OLG das Scheidungsverfahren dauerhaft beendet worden und die Ehefrau gesetzliche Erbin neben dem Bruder des Erblassers.

  Gerade im Zeitraum nach einer Trennung sollten sich Ehegatten darüber Gedanken machen, ob sie gegebenenfalls Einfluss auf die Erbfolge nehmen wollen. Unabhängig von den gesetzlichen Regelungen können die Ehegatten ohne Weiteres durch Errichtung eines Testaments die gesetzliche Erbfolge ausschließen, indem z.B. der andere Ehegatte enterbt wird. Auch nach der Scheidung gibt es im Übrigen Konstellationen, in welchen der geschiedene Ehegatte noch an der Erbfolge beteiligt wird, insbesondere wenn gemeinsame Kinder nachversterben. Auch hier besteht gegebenenfalls Handlungsbedarf, wenn dies verhindert werden soll (sog. Geschiedenen-Testament).

  OLG Hamm, Beschluss vom 22.01.2021 - 10 W 33/20

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

FAMILIENRECHT bekommen

- **Die streitige Kindesimpfung**

  Das Oberlandesgericht Frankfurt/Main, Senate in Darmstadt, hatte sich in einem Beschluss vom 08.03.2021 - 6 UF 3/21 in II. Instanz mit einem Antrag auf Einzelentscheidungsbefugnis wegen der Impfung eines gemeinsamen minderjährigen Kindes zu befassen. Die Kindesmutter hat die Durchführung von empfohlenen Schutzimpfungen nach Maßgabe der entsprechenden Veröffentlichungen/Empfehlungen der Ständigen Impfkommission (STIKO) beabsichtigt, der Kindesvater hat dies abgelehnt. Unter anderem wurde von Seiten des Kindesvaters als Beschwerdeführer gegen die Übertragung der Entscheidungsbefugnis auf die Kindesmutter durch die Entscheidung erster Instanz eingewandt, es sei nicht gutachterlich die „Impffähigkeit" des Kindes überprüft worden, im Rahmen des Verfahrens.

  Insoweit wurde durch das OLG Frankfurt/M. die erstinstanzliche Entscheidung, mit Übertragung der Einzelentscheidungsbefugnis hinsichtlich der Durchführung von Impfungen auf die Kindesmutter bestätigt. Zum Einwand der nicht gutachterlich überprüften Kontraindikation/Impffähigkeit ist seitens des Beschwerdegerichts darauf verwiesen worden, dass ebenfalls nach den Empfehlungen der STIKO der jeweils impfende Arzt die Verpflichtung hat, etwaige Kontraindikationen zu überprüfen, in diesem Fall wäre eine Impfung nicht durchzuführen. Insoweit wurde auch nochmals bestätigt, dass die Empfehlung der STIKO als antizipiertes Sachverständigengutachten in Bezug auf die Vor- und Nachteile einer Schutzimpfung für die familiengerichtliche Entscheidung heranzuziehen

ist. Mit der Entscheidung wurde eine pragmatische Regelung gefunden, ohne dass im Falle entsprechender Auseinandersetzungen jeweils medizinische Gutachten erforderlich sind, um vorgebrachte Einwände zu klären. Dies kann, im Falle einer entsprechenden Empfehlung der STIKO zur Corona-Impfung Minderjähriger, bei entsprechender Uneinigkeit der Sorgeberechtigten, herangezogen werden.

OLG Frankfurt/Main, Senate in Darmstadt, Beschluss vom 08.03.2021 - 6 UF 3/21

Dr. Markus Sickenberger
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
07131/59412-30
sickenberger@srf-hn.de

MIETRECHT bekommen

- **Heilung eines Schriftformmangels durch einen Mietvertragsnachtrag**

Mit Urteil vom 10.02.2021 - XII ZR 26/20 - hat der Bundesgerichtshof seine Rechtsprechung bestätigt, dass Schriftformmängel durch einen Mietvertragsnachtrag geheilt werden können. Für die Einhaltung der Schriftform des § 550 BGB ist es nicht erforderlich, dass schon die erste Vertragsurkunde - der Mietvertrag - selbst alle Schriftformvoraussetzungen erfüllt. Vielmehr genügt es, wenn diese Voraussetzungen durch eine nachfolgende Änderungsvereinbarung gemeinsam mit der in Bezug genommenen ersten Vertragsurkunde erfüllt werden (im Anschluss an BGH NZM 2020, 1111).

Gegenstand des Mietvertrages war die Überlassung einer Teilfläche des vom Vermieter seinerseits gemieteten Ladenlokals zum Zwecke der Installation eines Geldautomaten gegen eine monatliche Miete von EUR 570,00 zuzüglich Umsatzsteuer. Das Vertragsformular enthält auf der Vorderseite unter anderem Angaben zum Standort des Ladenlokals, zu den Vertragsparteien und zur Höhe der Miete und ist abschließend von beiden Vertragsparteien unterschrieben. Auf der von den Mietvertragsparteien nicht unterzeichneten Rückseite des Vertragsformulars wird die für das Aufstellen des Geldautomaten vorgesehene Mietfläche beschrieben. Des Weiteren befindet sich auf der Rückseite des Vertragsformulars die Vereinbarung, dass das Mietverhältnis fünf Jahre dauern soll. Später unterzeichneten die Vertragsparteien eine Anlage, die mit "Anlage 1 zum Mietvertrag zwischen S … und N. D. GmbH. Das eingezeichnete Objekt kennzeichnet die Mietfläche nach § 1.1 des Vertrags" überschrieben ist und eine Fotomontage zeigt, bei der der geplante von außen bedienbare Geldautomat in einer Ansicht der Hausfassade eingefügt ist.

Der Vermieter kündigte den Mietvertrag ordentlich mit der Begründung, es liege ein Schriftformmangel mit der Folge vor, dass das Mietverhältnis nach § 550 BGB als auf unbestimmte Zeit geschlossen gilt und deshalb ordentlich, allerdings frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache, gekündigt werden kann. Während das Oberlandesgericht Koblenz noch annahm, der Mietvertrag leide an einem Schriftformmangel und der Räumungsklage stattgab, war der Bundesgerichtshof anderer Auffassung. Er führt aus, dass zwar der ursprünglichen Mietvertrag an einem Schriftformmangel litt, der aber durch die später unterzeichnete Anlage zum Mietvertrag geheilt wurde.

Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist die Schriftform des § 550 BGB nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen - insbesondere den Mietgegenstand, die Miete, die Vertragsdauer und die Parteien des Mietverhältnisses - aus einer von beiden Parteien unterzeichneten Urkunde ergibt. Da auch formbedürftige Vertragsklauseln grundsätzlich der Auslegung zugänglich sind, reicht es aus, wenn der Inhalt der Vertragsbedingungen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses bestimmbar ist (BGH NJW 2015, 2648 Rn. 42). Werden wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen ausgelagert, sodass sich der Gesamtinhalt der mietvertraglichen Vereinbarung erst aus dem Zusammenspiel dieser "verstreuten" Bedingungen ergibt, müssen die Parteien zur Wahrung der Urkundeneinheit die Zusammengehörigkeit dieser Schriftstücke in geeigneter Weise zweifelsfrei kenntlich machen. Dazu bedarf es keiner körperlichen Verbindung dieser Schriftstücke. Vielmehr genügt für die Einheit der Urkunde die bloße gedankliche Verbindung, die allerdings in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen muss (BGH NJW 2020, 1507 Rn. 19). Zur Schriftform gehört zudem, dass die Urkunde gemäß § 126 Abs. 1 und 2 BGB von den Vertragsparteien eigenhändig unterzeichnet wird die beiderseitigen Unterschriften den gesamten Vertragsinhalt decken und den Vertragstext räumlich abschließen, also unterhalb des Textes stehen und damit äußerlich die urkundliche Erklärung vollenden (BGH NZM 2020, 1111 Rn. 19).

Allerdings ist es für die Einhaltung der Schriftform nicht erforderlich, dass schon die erste Vertragsurkunde selbst alle Schriftformvoraussetzungen erfüllt. Vielmehr genügt es, wenn diese Voraussetzungen durch eine nachfolgende Änderungsvereinbarung gemeinsam mit der in Bezug genommenen ersten Vertragsurkunde erfüllt werden. Dabei kann es nach den

Umständen des jeweiligen Falles auch genügen, wenn lediglich eine dem Vertrag beigefügte Anlage von den Parteien unterschrieben wird, vorausgesetzt, dass hinreichend deutlich ist, auf welchen Vertrag sich die Anlage bezieht. Eine körperliche Verbindung der Anlage mit dem in Bezug genommenen Vertrag ist dabei nicht erforderlich. Wie bei einer Nachtragsvereinbarung genügt es zur Einhaltung der Schriftform, dass zwischen der Anlage und dem Mietvertrag eine gedankliche Verbindung besteht, die erkennen lässt, dass die beiden Schriftstücke in ihrer Gesamtheit den Vertrag bilden. Ausreichend ist daher, dass die Anlage die Mietvertragsparteien bezeichnet, hinreichend deutlich auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nimmt und ersichtlich ist, dass es im Übrigen bei den Bestimmungen des ursprünglichen Vertrags verbleiben soll (BGH NZM 2020, 1111 Rn. 20). Auf dieser rechtlichen Grundlage wahrt der Vertrag im vorliegenden Fall die Schriftform nach § 550 S. 1 BGB i.V.m. § 578 Abs. 2 BGB. Richtig ist zwar, dass die eigentliche Vertragsurkunde dem Schriftformerfordernis nicht genügt. Diese ist von den Mietvertragsparteien lediglich auf der Vorderseite unterzeichnet worden. Diese Unterschriften schließen damit nicht den vollständigen Vertragsinhalt ab, der auch die auf der Rückseite des Vertrags enthaltenen Vereinbarungen umfasst. Die unterschriebene Vorderseite des Vertrags enthält auch keinen ausreichenden Verweis auf die auf der Rückseite enthaltenen Regelungen. Dieser Schriftformmangel wurde aber durch die später von beiden Vertragspartnern unterzeichnete Anlage 1 geheilt. Diese Anlage nimmt ausdrücklich Bezug auf den schriftlichen Vertrag, in dem in der Überschrift der Anlage 1 der streitgegenständliche Vertrag, die Mietvertragsparteien und der Mietgegenstand benannt werden. Durch diese Bezugnahme werden die gesamte Vertragsurkunde und die Anlage 1 zu einer gedanklichen Einheit verbunden, aus der sich der Inhalt des Vertrags ergibt. Bilden somit die Anlage 1 und die gesamte ursprüngliche Vertragsurkunde den Mietvertrag, decken die Unterschriften der beiden Mietvertragsparteien auf der Anlage 1 den gesamten Vertragsinhalt und schließen den Vertragstext räumlich ab, sodass die Schriftform nach § 126 Abs. 1 und Abs. 2 S. 1 BGB gewahrt ist (BGH NZM 2020, 1111 Rn. 23). Zwar ist es zur Einhaltung der Schriftform auch erforderlich, dass der Mietgegenstand im Mietvertrag individuell bestimmt oder zumindest bestimmbar sein muss. Aber auch diese Anforderungen sah der Bundesgerichtshof als erfüllt an, weil sich aus der Fotomontage in der Anlage 1 eindeutig ergab, an welcher Stelle und mit welchen Abmessungen der Geldautomat in dem Ladenlokal des Vermieters platziert werden sollte.

BGH, Urteil vom 10.02.2021 - XII ZR 26/20

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

VERKEHRSRECHT bekommen

Die Tücken der Fahrzeugreparatur

Durch das Oberlandesgericht Hamm war in einem Urteil vom 24.01.2020 - 9 U 100/18 (DAR 2021,328 ff.) in II. Instanz über die Abrechnung eines Fahrzeugschadens aufgrund Reparaturausführung zu entscheiden. Die Haftung der gegnerischen Versicherung dem Grunde nach zu 100 % war unstreitig. Der Geschädigte hat ein Gutachten beauftragt, welches zunächst zum Ergebnis gekommen ist, dass Reparaturkosten von brutto EUR 28.935,31 sowie eine Wertminderung von EUR 2.300,00 zur Schadensbeseitigung notwendig sind, dies bei einem Wiederbeschaffungswert des Fahrzeuges von EUR 34.000,00 (Restwert von EUR 16.700,00). Damit war das Fahrzeug reparaturwürdig, der Reparaturaufwand war deutlich geringer als der Wiederbeschaffungswert, der Geschädigte hat die Reparatur beauftragt. Über mehrere Abschnitte der Reparatur haben sich immer neue unfallbedingte Schäden gezeigt, an Teilen der Karosserie und Elektronik, wobei zunächst der hinzugezogene Sachverständige noch erklärt hat, dass weiterhin die zulässige 130-Prozent-Grenze eingehalten sei. Letztendlich haben sich bis zum Abschluss der Reparatur jedoch Kosten für die Reparatur von insgesamt EUR 44.156,02 sowie eine erhöhte Wertminderung von EUR 3.800,00 ergeben. Die gegnerische Versicherung hatte außergerichtlich auf Totalschadenbasis abgerechnet (EUR 34.000,00 abzüglich EUR 16.700,00 = EUR 17.300,00). In der I. Instanz wurde ein Teilbetrag weiter zugesprochen, auf die von Seiten des Geschädigten eingelegten Berufung sind die Reparaturkosten nebst Wertminderung in voller Höhe zugesprochen worden.

Es hat das Berufungsgericht ausgeführt, dass das Prognoserisiko mit Erteilung des Reparaturauftrages aufgrund eines ohne Auswahlverschulden des Geschädigten erstatteten Gutachtens auf den Schädiger bzw. dessen Haftpflichtversicherer übergeht. Pauschal erhobene Einwände eines Auswahlverschuldens waren durch Tatsachen nicht untermauert, insoweit wurde jedoch auf die Darlegungs- und Beweislast des Schädigers bzw. seines Haftpflichtversicherers verwiesen. Weiter wurde ausgeführt, dass weder die ausführende Werkstatt noch der Gutachter in Bezug auf die Verpflichtung zur Schadensgeringhaltung Erfüllungsgehilfen des Geschädigten sind, insoweit wurde auf die

Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes (BGHZ 63, 182) verwiesen. Das Urteil des OLG Hamm zeigt auf, wie bedeutend das Schadengutachten für die weitere Regulierung ist, soweit der Geschädigte hierauf seine Entscheidung hinsichtlich der weiteren Vorgehensweise zur Schadensbeseitigung stützt.

Oberlandesgericht Hamm, Urteil vom 24.01.2020 - 9 U 100/18

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

WOHNRAUMMIETRECHT bekommen

- **Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens ist entscheidend**

  Die beklagte Mieterin hatte zuletzt eine Nettokaltmiete von EUR 305,42 bezahlt. Die Klägerin als Vermieterin forderte die Beklagte auf, einer Erhöhung der Nettokaltmiete ab Oktober 2017 auf monatlich EUR 341,72 zuzustimmen, was einer Erhöhung der Nettokaltmiete auf EUR 6,20/m² entspricht. Dabei ist bei Heranziehung des Mietspiegels Berlin 2017 die Wohnung nach Alter, Wohnlage, Ausstattung und Wohnfläche in das Feld D6 der Mietspiegeltabelle einzuordnen. Dieses Feld weist Mietenspannen zwischen EUR 5,30/m² bis EUR 6,67/m² auf. Das Amtsgericht hat die Klage abgewiesen, das Landgericht hat ein Sachverständigengutachten eingeholt und der Klage bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete stattgegeben. Dieses Urteil rügt der Bundesgerichtshof als rechtsfehlerhaft. Zwar kann das Landgericht anstatt einen Mietspiegel heranzuziehen, grundsätzlich ein Sachverständigengutachten einholen, um die Vergleichsmiete zu überprüfen. Insbesondere war das Landgericht nicht verpflichtet, sich seine Überzeugungsbildung nur anhand von Indizien, die von einem Mietspiegel ausgehen können, zu bilden. Das Landgericht hat jedoch den für die Bildung der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblichen Stichtag rechtsfehlerhaft bestimmt. Es kommt nämlich nach der Entscheidung des Bundesgerichtshofes nicht auf den Zeitpunkt an, ab welchem die erhöhte Miete zu zahlen wäre (hier Oktober 2017), sondern wie hoch die ortsübliche Vergleichsmiete war als das Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist. Daher musste das Urteil des Landgerichtes aufgehoben und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung zurückverwiesen werden. Demnach ist der Zeitpunkt des Zugangs des Mieterhöhungsverlangens für die Frage maßgebend, wie hoch die Miete erhöht werden kann.

  Bundesgerichtshof, Urteil vom 26.05.2021 - VIII ZR 93/20