SRF-Newsletter 06/2022

ARBEITSRECHT bekommen

Verstoß gegen betriebliche angeordnete Maskenpflicht rechtfertigt Kündigung

Das Landesarbeitsgericht Niedersachsen hat über die Wirksamkeit einer ordentlichen, verhaltensbedingten Kündigung am 22.12.2021 entschieden.

Die Arbeitgeberin hatte im Betrieb angeordnet, dass beginnend mit dem Mai 2020 die Beschäftigten in den betrieblichen Räumlichkeiten eine Mund-Nase-Bedeckung tragen müssen. Die Maske durfte abgenommen werden, wenn dauerhaft der Mindestabstand von 1,5-2 m eingehalten werden konnte und mit einer plötzlichen Unterschreitung dieser Distanzregel nicht zu rechnen war. Die Masken wurden kostenlos zur Verfügung gestellt alternativ gab es ein Visier aus Plexiglas.

Der Arbeitnehmer hielt sich an dieses Gebot nicht, nach 2 Abmahnungen bekam er die verhaltensbedingte Kündigung. Im Verfahren berief sich der Kläger auf gesundheitliche Einschränkungen, belastbare Atteste legte er hierfür aber nicht vor.

Das Gericht führt aus, dass das Anordnen der betrieblichen Maskenpflicht vom Direktionsrecht der beklagten Arbeitgeberin gedeckt sei und billigem Ermessen entspreche. Die Maßnahme folge der gesetzlichen Verpflichtung der Arbeitgeberin, ihre Beschäftigten vor gesundheitlichen Gefahren im Arbeitsplatz zu schützen. Der Kläger seinerseits habe keine hinreichenden Anknüpfungspunkte dafür vorgetragen, dass es tatsächlich medizinische Gründe, die ihn am Tragen einer Maske hindern, gebe. Beide Atteste enthielten keinerlei Tatsachenfeststellungen und setzen sich z.B. mit der Frage des Gesichtsvisiers aus Plexiglas gar nicht auseinander.

Insbesondere im Hinblick auf den Herbst 2022, in dem mit Einschränkungen zu rechnen ist, ist diese Entscheidung für Arbeitnehmer und Arbeitgeber gleichermaßen von Bedeutung, auch andere Instanzgerichte haben ähnlich entschieden.

LAG Niedersachsen, Urteil vom 22.12.2021 - 13 Sa 275/21

BAURECHT bekommen

Vertragsanpassungen wegen Materialpreiserhöhungen?

Die Lieferkettenprobleme schon während der Covid 19-Pandemie wie die jetzige Verschärfung durch den Ukraine-Krieg führen zu erheblichen Preisveränderungen innerhalb kurzer Zeit bzw. dem Umstand, dass Lieferanten gar keine festen Preise mehr anbieten, was es für die Bauschaffenden naturgemäß schwierig macht, überhaupt eine verlässliche Kalkulation für ein Angebot zu erstellen.

Vereinzelt wird dabei nach Vertragsschluss der Versuch unternommen, allein gestützt auf die (pauschale) Behauptung einer Preiserhöhung der benötigten Materialien eine Preisanpassung des Vertragspreises zu verlangen. Das funktioniert natürlich so nicht. Dem steht der Grundsatz, dass Verträge einzuhalten sind (pacta sunt servanda) entgegen. Nur bei extremen Veränderungen kann es sein, dass das Preisanstiegsrisiko nicht allein vom Bieter/Auftragnehmer zu tragen ist.

Erste Voraussetzung wird dabei in aller Regel aber sein, dass der Bieter im Zeitpunkt der Abgabe seines Angebots die risikobehafteten Umstände nicht kannte. Bezüglich des Ukraine-Kriegs wird man das nur für Angebote, die aus dem Zeitraum vor dem 24.02.2022 herrühren und danach angenommen wurden, annehmen können. Wer in Kenntnis erheblich steigender Preise oder variabler Preise dennoch ein Festpreisangebot abgibt, wird mit einem Preisanpassungsverlangen, wenn dieses rechtlich geprüft und bewertet wird, die Angelegenheit also vor Gericht geht, eher Schiffbruch erleiden.

Die Rechtsprechung war in der Vergangenheit sehr zurückhaltend damit, Materialpreissteigerungen als Grundlage für eine Möglichkeit der Vertragsanpassung heranzuziehen. Die Beschaffbarkeit und das Risiko der Kostensteigerung bei Baustoffen wird typischerweise dem Auftragnehmer zugewiesen. Allerdings könnte als Vertragsgrundlage herangezogen werden, dass sich die politisch-wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht eruptiv verändern (sogenannte große Geschäftsgrundlage), dass also die grundlegenden politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen des betroffenen Vertrages nicht durch eine Revolution,

Krieg oder eine Naturkatastrophe verändert werden. Geht man davon aus, dass Vertragsparteien grundsätzlich das Verhältnis von Leistung zu Gegenleistung als ausgewogen ansehen (was zumindest der Bundesgerichtshof so schon gesehen hat, BGH NJW-RR 2011, 886), könnte eine Veränderung dieser Annahme zu einem Anpassungsrecht des Auftragnehmers führen. Dabei ist allerdings festzuhalten, dass es nicht ausreicht, dass der Gewinn schmilzt oder eventuell aufgezehrt wird. Die preisliche Veränderung muss zu Verlusten führen und der Auftragnehmer das auch nachweisen (BGH NJW 2003, 1805).

In Konstellationen, die vor dem Ukraine-Krieg begründet wurden, mag es also abhängig von der bisherigen Kalkulation und der konkreten Preisentwicklung im Einzelfall möglich sein, eine Preisanpassung zu verlangen. Hierfür muss der Auftragnehmer aber seine Kalkulation (und deren Richtigkeit bei Angebotsabgabe) ebenso darlegen und beweisen, wie die Veränderungen, die sich seitdem ergeben haben und dass diese zwingend zu Verlusten führen (die nicht auf Fehlkalkulationen des Auftragnehmers beruhen). Von ihm zu vertretende Verzögerungen, die erst dazu führen, dass die Ausführung nun in die Hochpreisphase fällt, helfen ihm nicht.

FAMILIENRECHT bekommen

- **Diebstahl mit Folgen**

  Durch das Amtsgericht Darmstadt, Familiengericht war in einem Beschluss vom 3. Januar 2022 – 51 F 1759/21 (FamRZ 2022, 692) im Rahmen eines Antrags auf einstweilige Anordnung wegen der Zahlung von Trennungsunterhalt über die Auswirkung eines Diebstahls anlässlich der räumlichen Trennung durch die Unterhaltsberechtigte zu entscheiden. Die Eheleute hatten am 10. November 2014 standesamtlich geheiratet, die Trennung ist am 23. Mai 2021 erfolgt. Aus der Ehe sind zwei Kinder hervorgegangen, geboren im Jahr 2016 sowie im Jahr 2019, diese befinden sich in Obhut der Unterhaltsberechtigten/Antragstellerin. Der Antragsgegner ist als niedergelassener Arzt tätig mit einem durchschnittlichen Nettoeinkommen von monatlich EUR 7.520,32, dieser bezahlt Kindesunterhalt sowie die Kosten einer Drittbetreuung für beide Kinder.

  Als Grundlage der Entscheidung des Amtsgerichts Darmstadt stand fest, dass die Antragstellerin anlässlich der räumlichen Trennung drei Goldbarren im Alleineigentum des Unterhaltsverpflichteten sowie einige persönliche Dokumente des Antragsgegners an sich genommen hat, um diese für sich zu verwenden. Hintergrund der Feststellungen war das Ergebnis einer polizeilichen Durchsuchung bei der Unterhaltsberechtigten im Strafverfahren, wobei Anklage noch nicht erhoben wurde. Weiter war Grundlage des Sachverhaltes die Darstellung durch den Unterhaltsverpflichteten und ein (unterbliebenes) Bestreiten durch die Unterhaltsberechtigte, mit Hinweis auf das strafrechtliche Schweigerecht.

  Auf Grundlage des insoweit im einstweiligen Anordnungsverfahren als gegeben zugrunde gelegten Diebstahls, wobei die Goldbarren einen Wert von ca. EUR 150.000 haben, wurde durch das Amtsgericht Darmstadt eine Unterhaltsverwirkung in vollem Umfang festgestellt. Aufgrund der Kostenübernahme für eine Drittbetreuung wurde weiter zugrunde gelegt, dass die Belange der gemeinsamen minderjährigen Kinder der Beteiligten, welche sich in Obhut der Unterhaltsberechtigten befinden, der Herabsetzung des Trennungsunterhalts auf EUR 0,00 nicht entgegenstehen.

  Mit Hinweis auf entsprechende Literatur wurde im Rahmen des Beschlusses noch angeführt, dass es sich nicht um Haushaltsgegenstände oder persönliche Gegenstände des Unterhaltsverpflichteten handelte, wobei bei einer solchen Wegnahme anlässlich der Trennungssituation nicht von einem Verwirkungsgrund ausgegangen werden soll. Die Entscheidung zeigt, dass einseitige Handlungen mit wesentlicher vermögensrechtlicher Wirkung für den anderen Ehegatten, ohne rechtlichen Grund, gravierende Folgen haben können.

  Amtsgericht Darmstadt, Familiengericht, Beschluss vom 31.03.2022 – 51 F 1759/21

MIETRECHT bekommen

- **Von SRF erstrittenes obergerichtliches Urteil zu Kosten für kaufmännisches und technisches Management, Verwaltung und Betreuung**

  Mit einem von uns erstrittenen Urteil vom 29.3.2022 – 3 U 118/20 – hat das Brandenburgische Oberlandesgericht entschieden, dass

eine mietvertragliche Umlageklausel betreffend Kosten des kaufmännischen und technischen Managements, der Verwaltung und Betreuung unwirksam ist. Auf der Grundlage einer derartigen mietvertraglichen Regelung legte der Vermieter Nebenkosten für die technische vor Ort Betreuung, die kaufmännische vor Ort Betreuung und das Objektmanagement um. Das Brandenburgische Oberlandesgericht entscheidet, dass diese Kosten von den Mietern nicht zu tragen sind, denn die mietvertragliche Regelung verstoße gegen das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB. Insofern sind Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen nach Treu und Glauben verpflichtet, Rechte und Pflichten der Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen. Dazu gehört auch, dass AGB wirtschaftliche Nachteile und Belastungen soweit erkennen lassen, wie dies nach den Umständen gefordert werden kann. Unter Zugrundelegung dieser Grundsätze war die mietvertragliche Regelung unwirksam. Zwar kann der gewerbliche Vermieter nach der Rechtsprechung des BGH die Kosten der Verwaltung des Mietobjekts grundsätzlich auf den Mieter umlegen und ist auch eine Umlage von "Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung“ des Mietobjekts in der Regel hinreichend bestimmt im Sinne des § 307 Abs. 1 S. 2 BGB, weil zur Ausfüllung des Begriffs der Verwaltungskosten auf die im wesentlichen übereinstimmenden Definitionen in der Betriebskostenverordnung und der II. Berechnungsverordnung zurückgegriffen werden kann. Eine Klausel, die eine Umlage der Kosten eines Centermanagers oder die "Kosten für das Management“ eines Einkaufszentrums vorsieht, ist jedoch intransparent, da sie nach dem Wortlaut nicht nur Tätigkeiten der Hausverwaltung, sondern sogar die Anwalts-, Steuer- und Unternehmensberatung des Vermieters im Zusammenhang mit der Objektvermietung umfassen kann, nach Grund und Höhe unbestimmt ist und die gewerblichen Mieter aus diesem Grund unangemessen benachteiligt. Die Anwendung einer solchen Klausel kann auch nicht auf einen wirksamen Teil (Verwaltungskosten) reduziert werden. Ebenso intransparent sei der Begriff der Betreuung des Objekts, denn es ist nicht ersichtlich, welche zusätzlichen Kosten davon erfasst und angefallen sein sollen.

Die Intransparenz der skizzierten Regelung bezieht sich auch auf die Abrechnung der im Mietvertrag daneben aufgeführten Verwaltungskosten. Zwar trifft es zu, dass der BGH den Begriff der Verwaltungskosten grundsätzlich als hinreichend transparent ansieht, soweit zu seiner Ausfüllung auf deren gesetzliche Definition in § 1 Abs. 2 Nr. 1 Betriebskostenverordnung abgestellt werden kann. Im Mietvertrag war aber ausdrücklich geregelt, dass die Abrechnung der vereinbarten Nebenkosten ihrem Umfang nach nicht auf die in der Betriebskostenverordnung aufgeführten Kosten beschränkt sein solle und die Kosten der Verwaltung auch entsprechend umfassender definiert, indem davon auch die Kosten "der Gestellung und Unterbringung des hierfür erforderlichen Personals (einschließlich üblicher Personalneben- und –zusatzkosten) sowie der erforderlichen Sachaufwendungen“ miterfasst sein sollen. Um welche "üblichen" Neben- und Zusatzkosten es sich in diesem Zusammenhang handelt, wird im Mietvertrag nicht weiter definiert, sodass sich die entsprechende Regelung ihrerseits als intransparent erweist. Für eine teilweise Aufrechterhaltung der entsprechenden Formularklausel sei vor diesem Hintergrund kein Raum.

Dem Vermieter hat es auch nicht geholfen, dass er im Verlaufe des Rechtsstreits die Tätigkeiten des Centermanagers, dass des Deputy Managers, des Marketingmanagers und der Centersekretärin nachträglich transparent gemacht hat, indem er die Stellenbeschreibungen für diese Mitarbeiter vorgelegt hat. Auch insoweit ist nämlich auf die dem Vertragspartner des Verwenders im Zeitpunkt des Vertragsschlusses erkennbaren tatsächlichen Verhältnisse abzustellen und nicht auf spätere Erläuterungen, aus denen sich im Übrigen nicht zwingend ergibt, dass sich die abgerechnete Tätigkeit der entsprechend eingesetzten Personen im Rahmen der jeweiligen Stellenbeschreibung hält.

Brandenburgisches Oberlandesgericht, Urteil vom 29.3.2023 – 3 U 118/20

Kein Vorrang bei Fahrbahnverengung

Durch den Bundesgerichtshof war in einem Urteil vom 8. März 2022 – VI ZR 47/21 (r+s 2022, 345) über die Haftung im Falle eines Unfalls bei gleichzeitigem Erreichen einer Engstelle (Zeichen 120, "verengte Fahrbahn") durch zwei Kraftfahrzeuge und deren Kollision zu entscheiden. In der Vorinstanz wurde eine Haftungsquote von 50 % zugrunde gelegt, dies hat der Bundesgerichtshof bestätigt. Entgegen der Begründung in der Revision des Klägers, welcher einen vollen Ersatzanspruch angestrebt hat, wurde insbesondere ausgeführt, dass in der konkreten Situation nur das allgemeine Rücksichtnahmegebot gemäß § 1 StVO, für beide Verkehrsteilnehmer, neben der Betriebsgefahr relevant ist. Insbesondere wurde ausgeführt, dass für den zunächst rechtsfahrenden Verkehrsteilnehmer kein automatischer Vorrang

besteht, auch das Reißverschlusssystem keine Anwendung findet, da keine der beiden Fahrbahnen wegfällt bzw. weitergeführt wird. In der konkreten Situation, bei Zeichen 120, werden zwei zunächst getrennte Fahrbahnen in einer Fahrspur fortgeführt, für keinen der Verkehrsteilnehmer, welche die Engstelle zeitgleich und mit gleicher Geschwindigkeit erreichen, besteht ein Vorrang.

Es wurde somit durch den Bundesgerichtshof die vorangegangene Entscheidung der Berufungsinstanz bestätigt, wonach bei Abwägung der Verursachungsbeiträge gemäß § 17 Abs. 2, Abs. 1 StVG lediglich die beiderseitige Betriebsgefahr und ein jeweiliger Verstoß gegen das Rücksichtnahmegebot zugrunde zu legen waren, sodass es bei der Haftungsquote von 50 % verblieben ist.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 08.03.2022 – VI ZR 47/21

- **Fehler allein reichen nicht aus**

  Viele Beschlussanfechtungsklagen gegen Beschlüsse der Wohnungseigentümerversammlung werden mit formalen Fehlern begründet, wenn beispielsweise nicht die richtige Person zur Versammlung der Eigentümer eingeladen hat oder Tagesordnungspunkte nicht ordnungsgemäß bezeichnet worden sind (§ 23 Abs. 2 WEG). Das Bestehen solcher Fehler allein reicht aber für die begehrte Ungültigerklärung von Beschlüssen nicht aus. Vielmehr müssen sich die Fehler auf die gefassten Beschlüsse auch ausgewirkt haben.

  So hat der Bundesgerichtshof am 11.03.2022 entschieden, dass der formelle Fehler in Form der Einberufung der Eigentümerversammlung durch einen Nichtberechtigten geheilt wird, wenn sämtliche Wohnungseigentümer an der Versammlung und der Abstimmung teilnehmen. Es kommt dabei nicht einmal darauf an, ob den Wohnungseigentümern die fehlende Einberufungsberechtigung bekannt gewesen ist, so der Bundesgerichtshof.

  Auch der Umstand, dass die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2019 in der Einladung nicht angekündigt worden war, hat den Bundesgerichtshof ebenfalls nicht dazu bewogen, die Beschlüsse für ungültig zu erklären. Zwar wurde gegen § 23 Abs. 2 WEG verstoßen, weil aber alle stimmberechtigten Wohnungseigentümer anwesend waren und in Kenntnis der Tagesordnung abgestimmt haben, hat sich auch dieser Fehler nicht ausgewirkt. Er war nicht kausal. Aus dem Protokoll der Versammlung ging zudem hervor, dass die Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2019 ausführlich diskutiert worden ist.

  Auch ein dritter Fehler hat sich nach Ansicht des Bundesgerichtshofes nicht ausgewirkt. Es wurde nämlich durch den Einladenden versäumt, zur Vorbereitung der Abstimmung in der Versammlung, den später beschlossenen Wirtschaftsplan 2019 mit dem Einladungsschreiben zu übersenden. Auch dieser Fehler hat sich aber nicht ausgewirkt, da bereits in einem früheren Schreiben die Unterlagen an den klagenden Eigentümer versendet wurden und er auch vor der Versammlung zum Wirtschaftsplan Stellung genommen hat. Außerdem gab es intensive Diskussionen in der Versammlung über den Wirtschaftsplan, sodass es den Wohnungseigentümern bewusst war, worum es gegangen ist.

  Schließlich führte auch ein vierter Fehler nicht zur Ungültigerklärung. Auch die Tatsache, dass der Wirtschaftsplan 2019 nicht vom Verwalter aufgestellt worden war (seine Bestellung war unwirksam) blieb folgenlos, da auch dieser Fehler sich aus den vorgenannten Gründen (alle Eigentümer wussten, worum es geht) sich nicht ausgewirkt hat.

  Formale Vorgaben einer ordnungsgemäßen Beschlussfassung erfüllen keinen Selbstzweck. Will ein Eigentümer eine Beschlussanfechtungsklage auf formale Fehler stützen, wird er zu prüfen und darzulegen haben, ob sich die Fehler tatsächlich auf die Beschlüsse ausgewirkt haben. Nur dann hat die Klage Aussicht auf Erfolg.

  Bundesgerichtshof, Urteil vom 11.03.2022 - V ZR 77/21

- **Vorsicht bei Zahlungen von Gemeinschaftsschulden**

  Wohnungseigentümer, die Verbindlichkeiten der Wohnungseigentümergemeinschaft tilgen, können keine unmittelbare (anteilige) Erstattung ihrer Aufwendungen verlangen. Das gilt auch für eine zerstrittene Zweiergemeinschaft. Die Parteien des Rechtsstreits bildeten eine Wohnungseigentümergemeinschaft, seit dem Jahr 2018 war kein Verwalter mehr bestellt worden. Beide Parteien tilgten Verbindlichkeiten der Gemeinschaft und verlangten wechselseitig die Erstattung der jeweils verauslagten Kosten in Höhe des Miteigentumsanteils des anderen. Der beklagte Eigentümer veräußerte seine Einheit schließlich im Jahr 2019. Der Kläger hat die Zahlung von EUR 7.068,49 verlangt.

Ein einzelner Wohnungseigentümer, der Verbindlichkeiten der WEG tilgt, hat nur gegenüber der Wohnungseigentümergemeinschaft einen Aufwendungsersatzanspruch. Nachdem der in Vorlage tretende Wohnungseigentümer für die Gemeinschaft tätig wird, ergibt sich ein Ersatzanspruch gegen die übrigen Wohnungseigentümer weder aus Bereicherungsrecht noch aus den Grundsätzen der Geschäftsführung ohne Auftrag, so der BGH. Auch der Haftungstatbestand nach § 10 Abs. 8 S. 1 WEG der bis zum 30.11.2020 geltenden Fassung (entspricht heute § 9a Abs. 4 S. 1 WEG) greift nicht, weil es sich um Ansprüche handelt, die aus dem Gemeinschaftsverhältnis herrühren und sogenannte Sozialverbindlichkeiten darstellen. Demnach kann ein Eigentümer allein die Wohnungseigentümergemeinschaft auf Ersatz der für sie getätigten Aufwendungen in Anspruch nehmen. Das gilt auch dann, wenn der Eigentümer bereits aus der Gemeinschaft ausgeschieden ist, so der Bundesgerichtshof. Wenn Eigentümer Verbindlichkeiten der Gemeinschaft tilgen, müssen sie den richtigen Schuldner auswählen, das ist allein die Wohnungseigentümergemeinschaft.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 25.03.2022 - V ZR 92/21

- **Vermieter darf das Mieterhöhungsverlangen ermäßigen**

Die klagende Vermieterin hat mit Schreiben vom 10.10.2018 die Mieter aufgefordert einer Erhöhung der Nettokaltmiete ab dem 01.01.2019 um EUR 65,68 (was einer Miete von EUR 7,97/m² entsprach) zuzustimmen und zur Begründung wurde auf den Nürnberger Mietspiegel 2018 Bezug genommen. Den Erhöhungsbetrag ermittelte die Klägerin anhand der Wohnfläche, des Baujahrs und bestimmter aus Ihrer Sicht vorhandener positiven Wohnmerkmale. Nachdem die Beklagten nicht zustimmten, wurde Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung erhoben. In dieser Klage begehrte die Klägerin nur noch die Zustimmung zu einer Vergleichsmiete von EUR 7,68/m², nachdem sie in der Klage die positiven Wohnwertmerkmale nicht mehr berücksichtigt haben wollte. Die Klage der Vermieterin hatte in allen drei Instanzen damit auch vor dem Bundesgerichtshof Erfolg.

Zwar handelt es sich bei dem Erhöhungsverlangen um einen Antrag auf Abschluss eines Änderungsvertrages, sodass mit Zustimmung des Mieters eine vertragliche Vereinbarung über die Erhöhung der Miete zustande kommt. Dies würde nach Ansicht der beklagten Mieter dazu führen, dass der Vermieter an sein ursprüngliches Mieterhöhungsverlangen gebunden ist, da er nur in dieser Höhe ein Angebot an die beklagten Mieter unterbreitet habe und falls er von diesem Angebot (wie in der Klage) abrückt, ein neues Angebot unter Berücksichtigung der Formalien eines Mieterhöhungsverlangens gemäß § 558 Abs. 1 BGB unterbreiten müsste.

Dieser Ansicht erteilte Bundesgerichtshof eine Absage. Denn die Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB, in welchen Voraussetzungen und die Folgen des Mieterhöhungsverlangens geregelt werden enthalten spezifische Regelungen und sind vorrangig vor den allgemeinen Regeln über den Vertragsabschluss gemäß §§ 145 ff. BGB anzuwenden. So regelt beispielsweise bereits § 558 b Abs. 1 BGB, dass der Mieter dem Erhöhungsverlangen auch teilweise zustimmen kann, was nach den allgemeinen Regelungen der §§ 145 BGB ausgeschlossen wäre. Auch Gerichte können, wenn sie das Verlangen nur teilweise als berechtigt ansehen, der Zustimmungsklage nur in der begründeten Höhe stattgeben. Denn das Verlangen des Vermieters nach Zustimmung zu einer bestimmten Mieterhöhung enthält schon begrifflich auch das Verlangen nach einer betragsmäßig niedrigeren Anhebung der Miete. Der Gesetzgeber hat dem Gesichtspunkt einer einvernehmlichen Beilegung von Streitigkeiten über die Miete im Erhöhungsverfahren sowie in diesem Zusammenhang der Vermeidung unnötiger Prozesse über Mieterhöhungen besondere Bedeutung beigemessen und im Rahmen von verschiedenen Gesetzesänderungen Regelungen, die den Vermieter aus seiner Sicht zu einer verfrühten Klageerhebung bewegen könnten, aufgehoben bzw. geändert. Dieser gesetzgeberischen Zielsetzung würde es widersprächen, wenn der Vermieter daran gehindert wäre mit der Zustimmungsklage einen niedrigeren Betrag geltend zu machen. Auch die Interessen des Mieters stehen dem nicht entgegen, da die teilweise Rücknahme des Erhöhungsverlangens sich grundsätzlich zu seinem Gunsten auswirkt und er dem aus seiner Sicht berechtigten Teil des Mieterhöhungsverlangens zustimmen kann.

Der Bundesgerichtshof erteilt daher zu Recht der formalistischen Auffassung des Mieters eine Absage und bestätigt das Ermäßigungsrecht des Vermieters.

Bundesgerichtshof, Urteil vom 06.04.2022 - VIII ZR 219/20