

IMMOBILIENRECHT

Mai 2021

Aktuelle Rechtsprechung im Mietrecht

Im Rahmen dieses Newsletters soll auf drei aktuelle Gerichtsentscheidungen im Bereich des Mietrechts hingewiesen werden.

Mit dem Urteil des Kammergerichts Berlin (KG) vom 01.04.2021, Az. 8 U 1099/20, liegt nun eine weitere Entscheidung hinsichtlich der Möglichkeit einer Anpassung der Gewerbemiete während der Corona-Pandemie vor. Bereits im Newsletter März 2021 hatten wir Urteile höherer Gerichte, insbesondere des Oberlandesgerichts (OLG) Dresden, vorgestellt.

Eine weitere wichtige Entscheidung dürfte der Beschluss des Bundesverfassungsgerichts (BVerfG) vom 15.04.2021, Az. 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20, sein. Das BVerfG hat in dieser Entscheidung den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt.

Weiterhin musste sich der Bundesgerichtshof (BGH) mit der Frage auseinandersetzen, ob eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei einer modernisierten Wohnung eine anschließende Mieterhöhung aufgrund einer Modernisierung ausschließt (Urteil vom 16.12.2020, Az. VIII ZR 367/18).

1. Halbierung der Gewerbemiete während der Corona-Pandemie?

Dem Leitsatz des Urteils des KG Berlin vom 01.04.2021, Az. 8 U 1099/20, folgend, kann bei einer staatlich angeordneten Geschäftsschließung wegen der Corona-Pandemie die Miete gemäß § 313 BGB auf die Hälfte herabzusetzen sein, ohne dass eine Existenzbedrohung des Mieters im Einzelfall festgestellt werden muss.

In dem vorliegenden Fall beehrte der Vermieter einer als Spielhalle vermieteten Gewerbeeinheit in der ersten Instanz von seinem Mieter im Wege der Widerklage die Zahlung der restlichen Gewerbemiete für die Monate April und Mai 2020. Der Mieter hatte während dieses Zeitraums die Miete nur teilweise überwiesen. Grund hierfür war, dass Berlin aufgrund der Corona-Pandemie eine Schließungsanordnung erließ, wonach auch der Betrieb einer Spielhalle vollständig unterbleiben musste. Das Landgericht (LG) Berlin wies diese Widerklage jedoch ab (Urteil vom 14.08.2020, Az. 34 O 107/20). Hiergegen richtete die Beklagte die Berufung, welche teilweise erfolgreich gewesen ist.

Das KG Berlin entschied – wie bereits auch das OLG Dresden –, dass die Miete um 50% zu reduzieren ist. Dabei betont das Gericht nochmals, dass aufgrund des

Gesetzes zur Abmilderung der Folgen der COVID-19-Pandemie im Zivil-, Insolvenz- und Strafverfahrensrecht vom 27.03.2020 der Mietzahlungsanspruch nicht untergeht, sondern weiter bestehen bleibt, wobei nicht geregelt ist, dass die volle Miete geschuldet ist. Auch ein entsprechendes Leistungsverweigerungsrecht sei bei Mietverhältnissen nicht gegeben. Vielmehr beschränke das Gesetz nur das Recht zur Kündigung.

Auch eine etwaige Mietminderung gem. § 536 BGB scheidet aus, da die staatliche Schließung als hoheitliche Maßnahme keinen Sachmangel darstelle. Das Mietobjekt sei nach Beschaffenheit und Lage für den vereinbarten Zweck weiterhin geeignet.

Jedoch könne der Umstand, dass die Schließung des Betriebes der Spielhalle auf eine staatliche Maßnahme zurückzuführen ist, nicht unberücksichtigt bleiben, da dies von keiner der beiden Vertragsparteien verschuldet worden sei. Insbesondere handele es sich vorliegend nicht um ein „normales“ Verwendungsrisiko, sondern um weitgehende staatliche Eingriffe, so dass vorliegend eine Störung der Geschäftsgrundlage gem. § 313 BGB anzunehmen sei.

Dabei ging das KG Berlin davon aus, da es wohl zu den gemeinsamen Vorstellungen der Mietvertragsparteien gehöre, dass es nicht zu einer Pandemie und damit verbunden pandemiebedingten Nutzungsuntersagungen und/oder -beeinträchtigungen kommen würde. Die Parteien hätten sonst den Vertrag mit einem anderen Inhalt geschlossen. Demnach stellen diese weitreichenden staatlichen Eingriffe eine schwerwiegende Änderung der für die Vertragslaufzeit vorgestellten Umstände dar.

Weiterhin ging es um die Frage, ob einem Teil unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls das Festhalten am Vertrag, so wie dieser tatsächlich ausgestaltet ist, zugemutet werden kann. Bei dieser Frage ist insbesondere auch die Risikoverteilung zu berücksichtigen. Dabei trifft grundsätzlich den Mieter das Verwendungsrisiko, so dass bei „klassischen Umständen“ sich der Mieter aufgrund der Verwirklichung dieses Risikos nicht auf den Wegfall der Geschäftsgrundlage berufen kann. Dieser Grundsatz findet jedoch bei extremen Ausnahmefällen, bei welchen eine unvorhergesehene Entwicklung unter Umständen zu existenziell bedeutsamen Folgen für eine Partei führt, keine Anwendung. Dies ist bei der Coronapandemie zu bejahen, da es sich hierbei wohl kaum um ein normales Risiko handelt, welches lediglich einer Vertragspartei allein zugewiesen werden kann. Die staatlichen pandemiebedingten Maßnahmen können jedoch einen tiefgreifenden und potentiell existenzgefährdenden Eingriff in die im Vertrag vorausgesetzte Nutzungsmöglichkeit darstellen.

Eine konkrete Existenzbedrohung für den Mieter muss dabei nicht positiv festgestellt werden, sondern diese unter Umständen existenziell bedeutsamen Folgen können bei einer angeordneten Schließung, welche einen Monat oder länger andauert, vermutet werden. Dies führt dazu, dass die damit einhergehenden Nachteile solidarisch von beiden Mietparteien zu tragen sind und die Miete bei einer vollständigen Betriebsuntersagung um jeweils die Hälfte reduziert werden kann.

An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass es sich – wie auch beim Urteil des OLG Dresden – um einen Mietvertrag handelte, der vor Ausbruch der Coronapandemie geschlossen wurde. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Fälle, in welchen Mietverträge nach Ausbruch der Coronapandemie aufgrund der Kenntnis möglicher staatlicher Maßnahmen anders zu beurteilen sind. Auch ist zu berücksichtigen, dass sich eine andere Würdigung ergeben könne, wenn Mieter ihren Betrieb eingeschränkt weiterführen oder es zumindest in zumutbarer Weise hätten tun können.

2. Mietendeckel verfassungswidrig

Das BVerfG erließ am 15.04.2021 einen Beschluss, wonach der sog. Berliner Mietendeckel, also das Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin, für verfassungswidrig erklärt worden ist (Az. 2 BvF 1/20, 2 BvL 4/20, 2 BvL 5/20).

Ziel des Mietendeckels war es, einen (erheblichen) Anstieg der Mieten in Berlin zu vermeiden. Danach wurden die Mieten quasi auf dem Stand von Juni 2019 eingefroren. Seit November 2020 mussten Vermieter unter Androhung eines Bußgeldes ferner Mieten, welche mit 20% oberhalb der im Mietendeckel bestimmten Grenze lagen, sogar absenken.

Nach der Entscheidung des BVerfG fehlte dem Land Berlin jedoch die Gesetzgebungskompetenz hierfür. Regelungen zur Miethöhe unterliegen der konkurrierenden Gesetzgebung gem. Art. 74 Abs. 1 Nr. 1 GG, wonach den Ländern dann eine entsprechende Gesetzgebungskompetenz fehlt, wenn der Bund bereits von dieser Möglichkeit Gebrauch gemacht und demnach entsprechende Regelungen erlassen hat. Vorliegend hat nach Auffassung des BVerfG der Bund Regelungen über die Miethöhe sowie der Mietpreisbremse bereits in den §§ 556 ff. BGB abschließend getroffen. Für die erlassenen „Berliner Regelungen“ besteht demnach kein Spielraum.

Im Ergebnis wird es wohl keine Übergangsvorschrift geben. Auch eine Nachbesserung durch die Landesgesetzgebung wird nicht möglich sein. Die Regelungen des Berliner Mietendeckels sind daher nicht mehr anzuwenden, sondern ausschließlich die Regelungen des Bürgerlichen Gesetzbuches. Ferner ist davon auszugehen, dass betroffene Mieter und Mieterinnen entsprechende Nachzahlungen zu leisten haben.

3. Modernisierungsmieterhöhung nach bereits erfolgter Mieterhöhung

Ein Vermieter hat nicht nur die Möglichkeit, die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anzuheben. Vielmehr

sehen die §§ 559 ff. BGB auch die Mieterhöhung nach Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen vor. Danach können Kosten einer Modernisierung zu einem gewissen Prozentsatz (seit 01.01.2019 8%) auf den Mieter umgelegt und in dieser Höhe eine Mieterhöhung geltend gemacht werden.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass gem. §§ 559, 555b BGB unter Modernisierungsmaßnahmen bauliche Veränderungen verstanden werden, durch welche Endenergie nachhaltig eingespart (energetische Modernisierung) oder der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert oder der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden. Bei einer solchen Mieterhöhung ist auch zu beachten, dass bei der Berechnung Kosten für durch die Modernisierungsmaßnahme ersparte Aufwendungen hinsichtlich erforderlicher Instandhaltungs- sowie Instandsetzungsmaßnahmen in Abzug gebracht werden müssen und nicht auf den Mieter umgelegt werden können.

In der Entscheidung des BGH vom 16.12.2020, Az. VIII ZR 367/18, musste sich dieser mit der Frage beschäftigen, ob eine bereits erklärte Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete eine Sperrwirkung auf eine darauffolgende Mieterhöhung aufgrund Modernisierungsmaßnahmen hat.

In dem zugrundeliegenden Fall ließ eine Vermieterin 2010 nach vorheriger Ankündigung bauliche Veränderungen innerhalb der Mietwohnung durchführen. So wurde die in der Wohnung vorhandene Toilette zu einem Bad ausgebaut. Daraufaufgehend forderte die Vermieterin von der Mieterin die Zustimmung zu Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (vgl. § 558 BGB) unter Angabe von Vergleichswohnungen, welche mit einem Bad ausgestattet sind. Im August 2011 machte die Vermieterin sodann eine weitere Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen geltend. Hiergegen erhob die Mieterin Widerspruch, wonach die Vermieterin den verlangten Mieterhöhungsbeitrag um den im Jahr 2010 vereinbarten Erhöhungsbeitrag reduzierte. Die Mieterin machte jedoch geltend, dass nach der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die Mieterhöhung aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen unzulässig gewesen sei.

Der BGH verneinte dies und gab der Vermieterin Recht. Dabei sieht § 559 BGB die Möglichkeit einer Modernisierungsmieterhöhung vor. Die vorherige Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete führt nach Ansicht des BGH lediglich dazu, dass der mit dieser Mieterhöhung geltend gemachte Erhöhungsbeitrag bei der Modernisierungsmieterhöhung berücksichtigt und dementsprechend abzuziehen ist. Im Ergebnis dürfen demnach beide Mieterhöhungen zusammengekommen den Betrag, den der Vermieter bei lediglich einer Modernisierungsmieterhöhung verlangen könnte, nicht übersteigen. Der Vermieter kann demnach unmittelbar nach Beendigung der Modernisierungsmaßnahme die Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete für die modernisierte Wohnung geltend machen, auch wenn zu diesem Zeitpunkt die Abrechnungsunterlagen nicht vollständig vorliegen und dann im Nachgang ggfs. auch eine Modernisierungsmieterhöhung aussprechen.