



IV. Bielefelder Verwalterforum

Aktuelle Rechtsprechung des BGH zum Wohnraummietrecht

Prof. Dr. Markus Artz
Bielefeld, 19. Oktober 2011

Fünf Teile, dreizehn Fälle:

- Betriebskostenabrechnung und Minderung
- Mieterhöhung und Modernisierungsankündigung
- Schönheitsreparaturen und Verjährung
- Kautionsrückzahlung und Verjährung
- Kündigung

Teil 1:

Aktuelle Rechtsprechung zur Betriebskostenabrechnung und Minderung

- Mit Schreiben vom 12. November 2008 rechnete die Klägerin die Betriebskosten für das Jahr 2007 gegenüber den Beklagten ab.
- Darin wurde der auf die Beklagten entfallende Anteil der Müllentsorgungsgebühren mit 525,71 € angegeben.
- Die Beklagten beanstandeten diese Abrechnungsposition unter Hinweis auf den vom Deutschen Mieterbund e.V. herausgegebenen "Betriebskostenspiegel für Deutschland", der für eine Wohnung vergleichbarer Größe hinsichtlich der Müllabfuhrgebühren lediglich eine Kostenumlage von 185,76 € als berechtigt ausweise.

1. Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für eine Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit bei der Abrechnung der Betriebskosten durch den Vermieter.
2. Mit der Behauptung, ein Kostenansatz in der Betriebskostenabrechnung des Vermieters übersteige den insoweit überregional ermittelten durchschnittlichen Kostenansatz für Wohnungen vergleichbarer Größe, genügt der Mieter seiner Darlegungslast nicht.
3. Den Vermieter trifft regelmäßig keine sekundäre Darlegungslast für die tatsächlichen Grundlagen seines Betriebskostenansatzes.

- Wegen Mängeln der Wohnung minderte der Mieter – vom Vermieter unbeanstandet - die monatliche Miete von 304 € in den Monaten August 2005 bis Februar 2006 jeweils um 64 € und von März bis Juni 2006 um monatlich 104 €. Die Miete setzte sich in dieser Zeit aus einer Nettokaltmiete in Höhe von 250,53 € und einer Betriebskostenvorauszahlung von 53,47 € zusammen.
- Der Vermieter macht Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen für die Jahre 2006 und 2007 geltend.
- Die Berechnung der Nachforderungen aus den Betriebskostenabrechnungen beruht darauf, dass der Vermieter die Mietminderung dem Mieter anteilig auf die Nettomiete und die Betriebskostenvorauszahlung anrechnet und in der jährlichen Abrechnung der Betriebskosten nur die entsprechend der Minderung reduzierten Vorauszahlungsbeträge gegenüber dem (ungeminderten) Jahresbetrag der auf die Beklagte entfallenden Betriebskosten in Ansatz bringt.

- Hat die Anrechnung einer Mietminderung bei vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen in entsprechender Anwendung des § 366 Abs. 2 BGB nur auf die Nettomiete zu erfolgen?
- Kann bzw. muss die Minderung auch auf die geschuldete Betriebskostenvorauszahlung angerechnet werden, weil Grundlage des Minderungsbetrags die „Bruttomiete“ ist?

- Es bedarf einer Aufteilung des Minderungsbetrages auf die Vorauszahlungen und die Nettomiete **nicht**, um im Falle vereinbarter Betriebskostenvorauszahlungen etwaige Nachforderungen des Vermieters oder Guthaben des Mieters in der Jahresabrechnung der Betriebskosten unter Berücksichtigung der Minderung korrekt berechnen zu können.
- Da sich die Minderung, soweit sie gerechtfertigt ist, auf die Gesamtmiete einschließlich aller Nebenkosten bezieht, kann erst aufgrund der Jahresabrechnung der Betriebskosten abschließend ermittelt werden, ob hinsichtlich der Gesamtmiete unter Berücksichtigung der gerechtfertigten Minderung noch eine Nachforderung des Vermieters oder ein Guthaben des Mieters besteht.
- Für das rechnerische Gesamtergebnis spielt es keine Rolle, ob der monatliche Minderungsbetrag ausschließlich auf die Nettomiete angerechnet wird, oder ob eine anteilige Anrechnung der Minderung sowohl auf die Nettomiete als auch auf die Betriebskostenvorauszahlung stattfindet.

BGH v. 13.4.2011 – VIII ZR 223/10 Tz 13:

„In der mietrechtlichen Kommentarliteratur wird allerdings die Frage für erheblich gehalten, wie die Anrechnung einer Mietminderung bei vereinbarten Betriebskostenvorauszahlungen zu erfolgen hat, und die Auffassung vertreten, dass ein monatlicher Minderungsbetrag in entsprechender Anwendung des § 366 Abs. 2 BGB nur auf die Nettomiete anzurechnen sei und nicht auf die geschuldete Betriebskostenvorauszahlung angerechnet werden dürfe (Schmidt-Futterer/*Eisenschmid*, Mietrecht, 10. Aufl., § 536 BGB Rn. 350 ff., 360; wohl auch Langenberg, Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberaummieta, 5. Aufl., G Rn. 162). Ob dies zutrifft, bedarf keiner Entscheidung. **Denn es handelt sich hierbei um ein Scheinproblem.**“

Teil 2:

Aktuelle Rechtsprechung zu Mieterhöhung und Modernisierungsankündigung

- Der Vermieter kündigte den Mietern den Einbau von Wasserzählern und eine Mieterhöhung um 2,28 € monatlich an.
- Die Mieter wiesen darauf hin, dass durch die beabsichtigte Maßnahme eine Neutapezierung der erst kürzlich renovierten Küche erforderlich werde, und verlangten für die in Eigenleistung auszuführenden Arbeiten gemäß § 554 Abs. 4 BGB einen Vorschuss von 144,30 € auf die ihnen insoweit entstehenden Aufwendungen.
- Der Vermieter ist bereit, die Renovierungskosten zu übernehmen, weil eine Beschädigung der Tapete beim Einbau der Wasserzähler nicht zu vermeiden sei; zugleich weist er darauf hin, dass es sich hierbei um umlagefähige Modernisierungskosten handele, so dass sich die Umlage auf 3,67 € monatlich erhöhen werde.

- Kann der Vermieter die Kosten für im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen erforderliche Tapezierarbeiten nicht nur bei Auftragsvergabe an einen Dritten gemäß § 559 Abs. 1 BGB auf den Mieter umlegen, sondern auch dann, wenn er die Kosten - wie hier - in der Weise getragen hat, dass er dem Mieter, der sich zur Durchführung der Arbeiten bereit erklärt hat, den hierfür verlangten Betrag gemäß § 554 Abs. 4 BGB zur Verfügung gestellt hat?

- Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.

Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um 11 vom Hundert **der** für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.

- Zu den Kosten baulicher Modernisierungsarbeiten zählen auch Aufwendungen zur Wiederherstellung einer durch die Bauarbeiten beschädigten Dekoration. Diese Kosten können auch dann gemäß § 559 Abs. 1 BGB umgelegt werden, wenn der Mieter die Arbeiten selbst durchgeführt und der Vermieter ihm die Aufwendungen gemäß § 554 Abs. 4 BGB erstattet hat.

- § 559 Abs. 1 BGB gestattet dem Vermieter die Umlage der von ihm für Modernisierungsmaßnahmen aufgewendeten Kosten.
- Eine Einschränkung dahin, dass der Vermieter ihm tatsächlich entstandene Kosten nicht umlegen dürfte, wenn und weil die Arbeiten von dem in Vorlage getretenen Mieter selbst ausgeführt worden sind, ergibt sich weder aus dem Wortlaut des § 559 Abs. 1 BGB noch aus seinem Zweck.
- § 554 Abs. 4 BGB enthält insofern keine abschließende Regelung über die Kostentragungspflicht.

- Vermieter kündigt zwar Fahrstuhleinbau an, zieht diese Ankündigung nach Widerspruch aber wieder zurück.
- Er lässt den Fahrstuhl einbauen.
- Danach erklärt er dem Mieter die Mieterhöhung wegen der Modernisierung mit neunmonatiger Frist .
- Mieter widerspricht Mieterhöhung. Wegen der unterbliebenen Ankündigung des Einbaus habe er den Einbau nicht dulden müssen. Daher könne darauf auch keine Mieterhöhung beruhen.
- Vermieter verlangt die erhöhte Miete. Mit Recht?

- (1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung auf Grund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.
- (2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.

- Die Mieterhöhung wegen einer bereits durchgeführten Modernisierung setzt nicht voraus, dass dem Mieter vor Durchführung der Arbeiten eine Modernisierungsankündigung gemäß § 554 Abs. 3 BGB zugegangen ist. Dies ergibt sich im Umkehrschluss aus der gesetzlichen Regelung in § 559b Abs. 2 Satz 2 BGB;
- Zweck des Ankündigungserfordernisses ist nicht die Einschränkung der Befugnis des Vermieters, die Kosten einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung im Rahmen des § 559 auf den Mieter umzulegen. Diese Bestimmung soll dem Vermieter im Interesse der allgemeinen Verbesserung der Wohnverhältnisse einen finanziellen Anreiz zur Modernisierung geben.

- Die Mieterhöhung hängt nicht von der vorherigen Ankündigung der Maßnahme ab.
- Der Vermieter hat die zusätzliche Wartefrist von sechs Monaten, bis die Mieterhöhung wirksam werden kann, berücksichtigt.
- Vermieter hat Anspruch auf erhöhte Miete.

- Mit Schreiben vom Juni 2009 begehrte die Klägerin unter Bezugnahme auf das Mietspiegelfeld I 2 des Berliner Mietspiegels 2007 die Zustimmung des Beklagten zu einer Erhöhung der monatlichen Bruttokaltmiete
- Zu diesem Zeitpunkt war bereits der Mietspiegel 2009 veröffentlicht.
- Der Beklagte beruft sich auf die formelle Unwirksamkeit des Erhöhungsverlangens.

- (1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
- (2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
 1. einen Mietspiegel (§ § 558c, 558d),

- Ein Mieterhöhungsbegehren ist nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil der Vermieter darin zur Begründung auf den bisher geltenden Mietspiegel und nicht auf den kurz zuvor veröffentlichten neuesten Mietspiegel Bezug genommen hat.
- Vielmehr handelt es sich - ähnlich wie bei Einordnung der Wohnung des Mieters in ein unzutreffendes Mietspiegelfeld (vgl. BGH v. 12.12. 2007 – VIII ZR 11/07 Rn. 16, und vom 11.3.2009 – VIII ZR 316/07 Rn. 8) - um einen bloß inhaltlichen Fehler.

Teil 3:

Aktuelle Rechtsprechung zu Schönheitsreparaturen und Verjährung

- Der Mietvertrag sieht Ausführung von Schönheitsreparaturen nach „starrem Fristenplan“ vor.
- Bei Beendigung des Mietverhältnisses Ende 2006 lässt der Mieter die Wohnung für 2.600 € streichen.
- 2009 macht der Mieter Erstattungsanspruch wegen der von ihm bezahlten Renovierung geltend.
- Der Vermieter beruft sich auf Verjährung, mit Recht?

Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten nach der Beendigung des Mietverhältnisses.

- Ersatzansprüche des Mieters wegen Schönheitsreparaturen, die er während des Mietverhältnisses in der irrigen Annahme einer entsprechenden Verpflichtung ausgeführt hat, verjähren nach § 548 Abs. 2 BGB binnen sechs Monaten ab Beendigung des Mietverhältnisses .
- Begründung hebt darauf ab, dass der Anspruch vom Zustand der Mietsache abhängt und damit dem Schutzzweck dieser kurzen Verjährung unterfällt.

- Bei seinem Auszug beschädigt der Mieter eines Sondereigentümers die Edelstahl-Paneelen des Fahrstuhls (Schaden ca. 6.000 EUR).
- Nach einem Jahr macht einer der Wohnungseigentümer wegen dieser Beschädigung des gemeinschaftlichen Eigentums aus abgetretenem Recht Schadensersatzansprüche sämtlicher Wohnungseigentümer gegen den Mieter geltend.
- Der Mieter beruft sich auf die Verjährung des § 548 Abs. 1 BGB in sechs Monaten.
- Land- und Oberlandesgericht weisen die Klage wegen Verjährung ab.

- Auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums findet die Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB keine Anwendung.
- Der Anspruch unterliegt der dreijährigen Regelverjährung.

Teil 4:

Aktuelle Rechtsprechung zu Kautions- und Verjährungsrecht

- Das Mietverhältnis zwischen V und M endete im Mai 2009. Es war im Jahr 1987 mit dem damaligen Eigentümer begründet worden, an den der Mieter (M) die vereinbarte Kautionszahlung gezahlt hat.
- Das Mietobjekt wurde zunächst im Jahr 1993 veräußert; im Jahr 2004 wurde es im Wege der Zwangsversteigerung von einem weiteren Eigentümer erworben, der es seinerseits im Jahr 2005 an V veräußerte.
- Die Kautionszahlung ist in der Erwerberkette nicht weitergereicht worden.

- Hat der Mieter des veräußerten Wohnraums dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Erwerber nicht erlangen, so ist der Vermieter weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet.

- Hat der Mieter des veräußerten Grundstücks dem Vermieter für die Erfüllung seiner Verpflichtungen Sicherheit geleistet, so tritt der Erwerber in die dadurch begründeten Rechte ein. Zur Rückgewähr der Sicherheit ist er nur verpflichtet, wenn sie ihm ausgehändigt wird oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernimmt.

- Nach altem Recht musste der Mieter beweisen, dass dem Erwerber die Kautionsweiterleitung erfolgte.
- Nach neuem Recht haftet der Erwerber unabhängig davon.
- Im vorliegenden Fall zahlte M die Kautionsweiterleitung an den ehemaligen Vermieter unter Geltung des alten Rechts. Der auf Rückzahlung in Anspruch genommene V erwarb die Wohnung aber unter Geltung des neuen Rechts.
- Eine Übergangsregelung in Art. 229 § 3 EGBGB fehlt.

- Infolge einer nach Inkrafttreten von § 566a BGB erfolgten Veräußerung vermieteten Wohnraums tritt der Erwerber auch dann in die durch die Zahlung der Kautions an den ursprünglichen Vermieter begründeten Rechte und Pflichten ein, wenn es zuvor - noch unter der Geltung des § 572 BGB aF - weitere Veräußerungsgeschäfte gegeben hat und die Kautions in der Kette der vorangegangenen Vermieter nicht weitergeleitet worden war (im Anschluss an Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 381/03, NZM 2005, 639 unter II 2b).

- Wird der Vermieter auf Rückzahlung der an den Vorvermieter geleisteten Kautions in Anspruch genommen, kommt es hinsichtlich der Anwendbarkeit des § 566a BGB nur darauf an, ob die Immobilie nach dessen Inkrafttreten (1.9.2001) erworben wurde.
- Unschädlich ist, dass der Mieter die Kautions bereits vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes an den ehemaligen Vermieter gezahlt hat.
- § 566a BGB setzt keine ununterbrochene "Kautionskette" voraus.
- Insoweit kann die Haftung des Erwerbers weiter gehen als die des Veräußerers.
- V ist zur Kautionsrückzahlung unabhängig davon verpflichtet, dass ihm die Sicherheit weitergereicht wurde.

- Ein Einfamilienhaus wurde mit Vertrag vom 1. Mai 2005 zu einer monatlichen Miete in Höhe von 1.330 € zuzüglich 40 € Nebenkostenvorauszahlungen vermietet. Der Mieter hat zu Beginn des Mietverhältnisses eine Kautions in Höhe von sechs Monatsmieten (7.980 €) erbracht.
- Mit der im April 2009 erhobenen Klage verlangt der Mieter Rückzahlung eines Teils der Kautions, insgesamt rund 3.500 €.

- (1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

- Die im Jahr 2005 gezahlte Kautionszahlung ist ohne Rechtsgrund erbracht worden, **soweit sie drei Monatsmieten überstieg.**
- Die Kautionsvereinbarung war gemäß § 551 Abs. 1, 4, §§ 134, 139 BGB unwirksam, **soweit sie über die bei einem Mietverhältnis über Wohnraum maximal zulässige Höhe von drei Monatsmieten hinausging.**
- Der daraus resultierende Bereicherungsanspruch des Mieters (§ 812 Abs. 1 Satz 1 BGB) unterliegt der regelmäßigen dreijährigen Verjährung. Diese hat gemäß § 199 Abs. 1 BGB mit Ablauf des Jahres 2005 begonnen und ist mit Ende des Jahres 2008 abgelaufen.

- Gemäß § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB setzt der Beginn der Verjährung neben der Entstehung des Anspruchs voraus, dass der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt hat oder ohne grobe Fahrlässigkeit hätte erlangen müssen.
- Bei einem Anspruch aus ungerechtfertigter Leistung liegt die für den Verjährungsbeginn erforderliche Kenntnis des Gläubigers vor, wenn er von der Leistung und vom Fehlen des Rechtsgrundes weiß, das heißt von den Tatsachen, aus denen dessen Fehlen folgt. Eine zutreffende rechtliche Würdigung setzt § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB hingegen nicht voraus.
- Eine Ausnahme wird lediglich für die Fälle in Betracht gezogen, in denen es sich um eine unübersichtliche oder zweifelhafte Rechtslage handelt, so dass sie selbst ein rechtskundiger Dritter nicht zuverlässig einzuschätzen vermag.

- Soweit die vom Mieter einer Wohnung erbrachte Kautions drei Monatsmieten übersteigt, steht ihm - unabhängig von der Beendigung des Mietverhältnisses und der Rückgabe der Mietsache - ein Bereicherungsanspruch zu, der binnen drei Jahren seit Ablauf des Jahres verjährt, in dem der Mieter den überschüssigen Betrag gezahlt hat.

Teil 5:

Kündigung

Fälligkeit der Miete und Samstag als Werktag

- Geldschuld als qualifizierte Schick- oder Bringschuld?
- Hat der Mieter Sorge dafür zu tragen, dass die Zahlung rechtzeitig auf dem Vermieterkonto eingeht oder genügt er seiner Pflicht zur pünktlichen Zahlung, wenn er rechtzeitig die Zahlung anweist?

Einschlägige Vorschriften

§ 556b BGB Fälligkeit der Miete, Aufrechnungs- und Zurückbehaltungsrecht

(1) Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.

§ 269 Leistungsort

- (1) Ist ein Ort für die Leistung weder bestimmt noch aus den Umständen, insbesondere aus der Natur des Schuldverhältnisses, zu entnehmen, so hat die Leistung an dem Ort zu erfolgen, an welchem der Schuldner zur Zeit der Entstehung des Schuldverhältnisses seinen Wohnsitz hatte.
- (2) Ist die Verbindlichkeit im Gewerbebetrieb des Schuldners entstanden, so tritt, wenn der Schuldner seine gewerbliche Niederlassung an einem anderen Ort hatte, der Ort der Niederlassung an die Stelle des Wohnsitzes.
- (3) Aus dem Umstand allein, dass der Schuldner die Kosten der Versendung übernommen hat, ist nicht zu entnehmen, dass der Ort, nach welchem die Versendung zu erfolgen hat, der Leistungsort sein soll.

§ 270 Zahlungsort

- (1) Geld hat der Schuldner im Zweifel auf seine Gefahr und seine Kosten dem Gläubiger an dessen Wohnsitz zu übermitteln.
- (2) Ist die Forderung im Gewerbebetrieb des Gläubigers entstanden, so tritt, wenn der Gläubiger seine gewerbliche Niederlassung an einem anderen Ort hat, der Ort der Niederlassung an die Stelle des Wohnsitzes.
- (3) Erhöhen sich infolge einer nach der Entstehung des Schuldverhältnisses eintretenden Änderung des Wohnsitzes oder der gewerblichen Niederlassung des Gläubigers die Kosten oder die Gefahr der Übermittlung, so hat der Gläubiger im ersteren Falle die Mehrkosten, im letzteren Falle die Gefahr zu tragen.
- (4) Die Vorschriften über den Leistungsort bleiben unberührt.

RICHTLINIE 2000/35/EG DES EUROPÄISCHEN PARLAMENTS UND DES RATES vom 29. Juni 2000 zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr

Artikel 3 Zinsen bei Zahlungsverzug

(1) Die Mitgliedstaaten stellen folgendes sicher:

c) Der Gläubiger ist berechtigt, bei Zahlungsverzug Zinsen insoweit geltend zu machen, als er

ii) den fälligen Betrag nicht rechtzeitig erhalten hat, es sei denn, dass der Schuldner für die Verzögerung nicht verantwortlich ist.

- Art. 3 Abs. 1 lit. c Ziff. ii der Richtlinie 2000/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 29. 6. 2000 zur Bekämpfung von Zahlungsverzug im Geschäftsverkehr ist dahin auszulegen, dass bei einer Zahlung durch Banküberweisung der geschuldete Betrag dem Konto des Gläubigers rechtzeitig gutgeschrieben sein muss, wenn das Entstehen von Verzugszinsen vermieden oder beendet werden soll.

Aktueller Meinungsstreit über die Folgen des EuGH-Urteils für den Geschäftsverkehr mit Verbrauchern

- Überwiegend wird angenommen, dass § § 269, 270 BGB umfänglich richtlinienkonform dahingehend ausgelegt werden müssen, dass Zahlung rechtzeitig beim Gläubiger eingegangen sein muss (keine „gespaltene Auslegung“).
 - Unmittelbare Auswirkung auf § 556 b Abs. 1 BGB
- Teilweise wird für die Beschränkung der Auswirkung auf den persönlichen Anwendungsbereich der Zahlungsverzugsrichtlinie plädiert („Geschäftsverkehr“).
 - Insofern keine Folgen für das Wohnraummietrecht, da Mieter privat handelt.

Einschlägige aktuelle Entscheidung des BGH

- Bei der Berechnung der Zahlungsfrist von drei Werktagen, die ein vorleistungspflichtiger Mieter nach § 556b Abs. 1 BGB oder entsprechenden Vertragsklauseln einzuhalten hat, ist der Sonnabend nicht als Werktag mitzuzählen (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 27. April 2005 - VIII ZR 206/04, NJW 2005, 2154).

- Frage der Auswirkung des EuGH-Urteils auf § 556 b Abs. 1 BGB wird bewusst offen gelassen.
- Im konkreten Fall lag eine entsprechende Vereinbarung über die Zahlungsverpflichtung des Mieters vor.
- Der Samstag wird bei der Berechnung des Fälligkeitszeitpunkts nicht mitgezählt, da der Sonnabend kein **Bankgeschäftstag** ist.
- Andere Beurteilung ist etwa beim Zugang der Kündigung angezeigt, weil Post an Samstagen zugestellt wird.
- Im Ergebnis ist der Samstag in § 556 b Abs. 1 BGB (Zahlung) kein Werktag, in § 573 c Abs. 1 BGB (Kündigung) dagegen wohl.

Formelle Anforderungen an die Eigenbedarfskündigung

- Der Mieterin einer Einzimmerwohnung wird mit Schreiben vom 29. April 2008 mit der Begründung zum 31. Januar 2009 gekündigt, dass die Wohnung für die Tochter benötigt werde, die seit Ende Februar 2008 ein Studienjahr in Neuseeland absolviere und danach ihr Studium in München fortsetzen und einen eigenen Hausstand begründen wolle; in das ehemalige Kinderzimmer der elterlichen Wohnung könne sie nicht mehr zurück, weil es inzwischen von ihrer Schwester genutzt werde.

- Der Zweck des Begründungserfordernisses in § 573 Abs. 3 BGB besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition zu verschaffen und ihn dadurch in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen.
- Diesem Zweck wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.

- Das Kündigungsschreiben wird diesen Anforderungen gerecht.
- Denn darin ist ausgeführt, dass die zum damaligen Zeitpunkt im Ausland studierende Tochter Anfang des Jahres 2009 zur Fortsetzung ihres Studiums nach München zurückkehren und in einem eigenen Hausstand leben wolle. Damit ist das berechtigte Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses über die Einzimmerwohnung ausreichend dargelegt.
- Angaben zu der früheren Wohnsituation der Tochter bedurfte es nicht. Ihr Interesse an der Wohnung ergibt sich daraus, dass sie von einem längeren Auslandsaufenthalt nach München zurückkehrt und deshalb nunmehr eine Wohnung in München benötigt. Die Wohnsituation der Tochter vor dem Auslandsaufenthalt ist für diesen nachvollziehbar dargelegten Erlangungswunsch offensichtlich ohne Bedeutung.

Anwaltskosten bei unbegründeter Kündigung:

- Die Mieter hatten von den Vermietern mit Vertrag vom 9. Juni 2005 eine Wohnung gemietet. Mit Schreiben vom 25. November 2008 kündigten die Vermieter das Mietverhältnis ohne nähere Begründung unter Bezugnahme auf § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB. Der von den Mietern daraufhin eingeschaltete Rechtsanwalt wies die Kündigung zurück, weil keine Gründe vorlägen, die eine Kündigung rechtfertigten, und stellte den Mietern hierfür Gebühren in Höhe von 667,35 € in Rechnung. Die Vermieter kündigten erneut unter näherer Darlegung des geltend gemachten Eigenbedarfs und nahmen die Mieter aus der späteren Kündigung in einem anderen Verfahren mit Erfolg auf Räumung in Anspruch.
- Die Mieter verlangen nun Ersatz der im Zusammenhang mit der ersten Kündigung entstandenen Rechtsberatungskosten.

- Den Mietern steht wegen des Versäumnisses der Vermieter, die Gründe für ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses in der Kündigung vom 24. November 2008 näher anzugeben, kein Schadensersatzanspruch aus § 280 Abs. 1 Satz 1 BGB zu.
- Es gibt keine vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, eine aus formellen Gründen unwirksame Kündigung zu unterlassen.

- Der Zweck der Begründungspflicht besteht darin, dem Mieter zum frühestmöglichen Zeitpunkt über seine Position Klarheit zu verschaffen und ihn in die Lage zu versetzen, rechtzeitig alles Erforderliche zur Wahrung seiner Interessen zu veranlassen.
- Nach der gesetzlichen Regelung ist die Begründung der ordentlichen Kündigung des Vermieters von Wohnraum Wirksamkeitsvoraussetzung, eine Kündigung ohne Angabe konkreter Gründe mithin von vornherein unwirksam.
- Dem Interesse des Mieters, die Kündigungsgründe frühzeitig zu erfahren und die Wahrnehmung seiner Rechte darauf einzustellen, wird somit bereits durch die Rechtsfolge der Unwirksamkeit einer nicht mit Gründen versehenen Kündigung umfassend Rechnung getragen. Welche nicht oder nicht ausreichend dargelegten Gründe den Vermieter zu der ausgesprochenen Kündigung veranlassen haben, ist für den Mieter angesichts der sich schon aus dem Begründungsmangel ergebenden Unwirksamkeit der Kündigung nicht mehr von Bedeutung.

Die ordnungsgemäße Begründung der Kündigung liegt mithin in erster Linie im eigenen Interesse des Vermieters, weil das Mietverhältnis anderenfalls auch bei Vorliegen eines materiellen Kündigungsgrundes nicht beendet wird. Die Angabe des Kündigungsgrundes ist deshalb **keine Nebenpflicht** des Vermieters, auf deren Erfüllung der Mieter einen Anspruch hat, sondern eine **Obliegenheit**, die der Vermieter im eigenen Interesse zur Vermeidung von Rechtsnachteilen zu beachten hat. Die rechtliche Beurteilung, ob eine vom Vermieter ausgesprochene Kündigung dem gesetzlichen Begründungserfordernis genügt, ist dem eigenen Risikobereich des Mieters zuzuordnen; Anwaltskosten, die ihm insoweit - außerhalb eines gerichtlichen Prozesses - durch die Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe zur Wahrnehmung seiner Interessen entstehen, sind deshalb grundsätzlich nicht erstattungsfähig.

Die Angabe der Gründe für die Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses ist eine bloße Obliegenheit des Vermieters, aus deren Verletzung der Mieter keine Schadensersatzansprüche (hier: Kosten eines außergerichtlich eingeschalteten Anwalts) herleiten kann.

- Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung und einer Garage in einem 150 Meter von der Wohnung entfernt gelegenen Einfamilienhaus, das ursprünglich ebenfalls im Eigentum der Vermieterin stand. Im schriftlichen Wohnungsmietvertrag ist von einer Garage nicht die Rede. Die Anmietung der Garage wurde mündlich vereinbart. Später erwarben die Kläger das Eigentum an dem Gebäude, in dem sich die Garage befindet, und kündigten das Mietverhältnis über die Garage. Die auf Räumung und Herausgabe der Garage gerichtete Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt.

Die dagegen gerichtete Revision der Kläger hatte Erfolg.

Der VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat entschieden, dass den Klägern der geltend gemachte Räumungsanspruch gemäß § 546 Abs. 1 BGB zusteht. Die Kündigung der Garage wäre nur dann unzulässig, wenn die Garage Bestandteil des Wohnungsmietverhältnisses wäre. Das ist hier nicht der Fall. Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spricht eine Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Diese Vermutung ist hier nicht widerlegt. Zwar ist im Regelfall anzunehmen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen, wenn sich die Wohnung und die Garage auf demselben Grundstück befinden. Diese Voraussetzung ist hier aber nicht erfüllt. Auch die übrigen Umstände des Falles rechtfertigen nicht die Annahme einer rechtlichen Einheit beider Mietverträge.