BGH Entscheidungen zum Mietrecht
Sortiert nach Datum
Stand 1. Dezember 2025
Zusammengestellt von
RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus

30. Januar 2002 XII ZR 106/99	§ 550 BGB: **Schriftformgebot bei vertraglichem Mieterwechsel** Die Vereinbarung der Auswechslung eines Mieters bedarf der Schriftform, wenn die Laufzeit des ursprünglichen Vertrages erhalten bleiben soll.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 1 = NZM 2002, 291	
8. Mai 2002 XII ZR 8/00	§ 557a BGB: **Wegfall der Geschäftsgrundlage bei einer Staffelmiete** Zur Frage der Anpassung einer Staffelmiete für Gewerberaum bei unvorhergesehenem Absinken des Mietpreisniveaus nach den Regeln des Wegfalls der Geschäftsgrundlage.	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 1 = NJW 2002, 2384 = NZM 2002, 659 = GE 2002, 1056 = ZMR 2002, 654	
5. Juni 2002 XII ZR 220/99	§ 538 BGB: **Instandsetzungs- und Reparaturverpflichtung des Gewerberaummieters bei Vertragsende** Zur ergänzenden Auslegung eines Mietvertrages dahin, dass der Mieter anstelle der Verpflichtung, Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten durchführen zu lassen, dem Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Ausgleich in Geld zu zahlen hat, wenn dieser das Mietobjekt umbaut und dadurch die Instandsetzungsmaßnahmen zerstört würden (im Anschluß an BGH, 26. Juni 1980, VIII ZR 260/79, BGHZ 77, 301 und 30. Oktober 1984, VIII ARZ 1/84, BGHZ 92, 363).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 1 = NJW 2002, 2383 = NZM 2002, 655 = GE 2002, 1054 = WuM 2002, 484 = ZMR 2002, 735	
18. Juni 2002 VIII ZB 6/02	§ 7 RVG: **Mehrvertretungszuschlag bei Vertretung sämtlicher Gesellschafter einer GbR** Zur Erstattungsfähigkeit der Erhöhungsgebühr gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 BRAGO beim Aktivprozeß der Gesellschafter einer BGB-Gesellschaft.	MietPrax-AK § 7 RVG Nr. 1 = NJW 2002, 2958 = NZM 2002, 794 = MDR 2002, 1216	Schütt, MDR 2002, 1217; Enders, JurBüro 2003, 90
3. Juli 2002 XII ZR 39/00	§ 535 BGB: **Voraussetzungen für die Annahme eines Mietvorvertrages sowie zum Auskunftsrecht bei vereinbartem Vormietrecht** Zur Auslegung eines Mietvorvertrages über Kinoräume, die als Teil eines Gesamtkomplexes erst noch errichtet werden sollen, sowie zum Auskunftsrecht aus einem Vormietrecht.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 1 = NJW 2002, 3016 = NZM 2002, 910 = ZMR 2002, 895 = MDR 2002, 1362	
3. Juli 2002 XII ZR 327/00	§ 536b BGB: **Mietminderung; Gesundheitsgefährdung; Haftungsausschluss**	MietPrax-AK § 536b BGB Nr. 1 = NZM 2002, 784 = NJW 2002, 3232 = DWW 2002, 265 =	Beuermann, GE 2002, 1168

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Zur Wirksamkeit des formularmäßigen Ausschlusses der Gewährleistung für anfängliche Mängel bei für möglich gehaltener gesundheitsgefährdender Schadstoffbelastung der Mieträume.	GE 2002, 1191 = ZMR 2002, 899	
10. Juli 2002 XII ZR 314/00	§ 535 BGB: **Mietwucher bei Gaststättenpacht; indirekte Vergleichswertmethode; EOP-Methode** Die indirekte Vergleichswertmethode ist - wie die EOP Methode - zur Ermittlung des angemessenen Pachtzinses einer Gaststätte völlig ungeeignet. Sie ist daher auch dann nicht anzuwenden, wenn in der Gemeinde keine geeigneten Vergleichsobjekte gefunden werden können.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 2 = NJW-RR 2002, 1521 = NZM 2002, 822 = GE 2002, 1193	Beuermann, GE 2003, 1126
10. Juli 2002 XII ZR 107/99	§ 538 BGB: **Wegfall der Geschäftsgrundlage bei kontaminiertem Boden** Zu der Verpflichtung des Mieters eines Tankstellengrundstücks, nach Beendigung des Mietvertrages Kontaminierungen zu beseitigen, die ausschließlich auf den vertragsgemäßen Gebrauch zurückzuführen sind.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 2 = NJW 2002, 3234 = DWW 2002, 262 = NZM 2002, 913 = ZMR 2002, 901	
17. Juli 2002 XII ZR 248/99	§ 550 BGB: **Bestimmbarkeit des Mietobjektes; Nachholen der Schriftform** 1. Einer im Mietvertrag enthaltenen salvatorischen Klausel kann entnommen werden, dass die Vertragsparteien zur Nachholung der Schriftform verpflichtet sind. 2. Der Mietgegenstand wird durch die konkrete Angabe der Örtlichkeit sowie der jeweiligen Circa-Angabe der Quadratmeter hinreichend bestimmbar bezeichnet.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 2 = NJW-RR 2002, 1377 = NZM 2002, 823 = GE 2002, 1193	Beuermann, GE 2003, 1126
11. September 2002 XII ZR 187/00	§ 550 BGB: **Mietvertrag durch Vertreter einer Erbengemeinschaft; Einhaltung der Schriftform** 1. Ein von einem Vertreter einer Erbengemeinschaft abgeschlossener Mietvertrag kann mangels Rechtsfähigkeit derselben nicht mit der Erbengemeinschaft als solcher, sondern nur mit den einzelnen Miterben zustande kommen. 2. Zur Frage der Einhaltung der Schriftform in einem solchen Fall.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 3 = NJW 2002, 3389 = GE 2002, 1326 = NZM 2002, 950 = WuM 2002, 601 = DWW 2002, 302 = ZMR 2002, 907	Schach, GE 2002, 1310; Beuermann, GE 2003, 498; Fritz, NZM 2003, 676; Eberl-Borges, LMK 2003, 2003, 5; Früchtl, NotBZ 2002, 450
25. September 2002 XII ZR 307/00	§ 557b BGB: **Indexmiete bei Gewerberaum** Haben die Mietvertragsparteien eines Gewerberaummietvertrages einen "Index für gewerbliche Mieten" vereinbart, dann ist damit in der Regel ein örtlicher Index und kein bundesweiter Index gemeint.	MietPrax-AK § 557b BGB Nr. 1 = NZM 2003, 107 = NJW-RR 2003, 227	
20. November 2002 VIII ZB 66/02	§ 259 ZPO: **Klage auf zukünftige Leistung - Nutzungsentschädigung** Wurde Wohnraum gekündigt, weil der zahlungsunfähige Mieter über mehrere Monate hinweg keinen Mietzins zahlte, und erhebt der	MietPrax-AK § 259 ZPO Nr. 1 = GE 2003, 320 = NZM 2003, 231 = NJW 2003, 1395 = ZMR 2003, 333 = WuM 2003, 280	Börstinghaus, GE 2003, 1538

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Vermieter Räumungsklage, kann er zugleich die künftig fällig werdende Nutzungsentschädigung bis zur Herausgabe der Wohnung einklagen.		
10. Mai 2006 XII ZR 124/02	§ 285 BGB: **Ansprüche bei Doppelvermietung** Bei einer Doppelvermietung von Gewerberaum kommt ein Anspruch des nicht-besitzenden (Erst-)Mieters gegen den Vermieter auf Herausgabe der durch die weitere Vermietung erzielten Miete nach § 281 BGB a.F. jedenfalls dann nicht in Betracht, wenn der (nichtbesitzende) Mieter die Mietsache nicht in der Weise hätte nutzen dürfen wie der Zweitmieter. Insoweit fehlt es an der gemäß § 281 BGB a.F. erforderlichen Identität zwischen geschuldetem Gegenstand und dem, für den Ersatz erlangt worden ist.	MietPrax-AK § 285 BGB Nr. 1 = GuT 2006, 124 = NZM 2006, 538 = NJW 2006, 2323 = ZMR 2006, 604 = MDR 2006, 1396	Lützenkirchen, MietRB 2006, 215; Derleder, EWiR § 285 BGB 489; Ott, BGHReport 2006, 1006
27. November 2002 VIII ZR 108/02	§ 556 BGB: **Abrechnung bei unterbliebenen Vorauszahlungen** Eine Abrechnung, in der lediglich die geschuldeten Vorschüsse aufgeführt sind, entspricht jedenfalls dann den Anforderungen an eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung, wenn zum Zeitpunkt der Erteilung der Abrechnung der Mieter für den Abrechnungszeitraum keinerlei Vorauszahlungen erbracht hat, die offenen Vorauszahlungsansprüche vom Vermieter bereits eingeklagt sind und auch noch keine Abrechnungsreife im Sinne des § 20 Abs. 3 Satz 4 NMV 1970 eingetreten ist.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 1 = GE 2003, 250 = NZM 2003, 196 = MDR 2003, 382 = NJW-RR 2003, 442 = WuM 2003, 216 = DWW 2003, 91 = ZMR 2003, 334 = GuT 2003, 61	Schach, GE 2003, 230; Schach, GE 2003, 238; Schmid, ZMR 2003, 335; Wall, WuM 2003, 201
27. November 2002 VIII ZB 33/02	§ 9 ZPO: **Rechtsmittelstreitwert bei Mängelbeseitigungsklage** Der Wert der Beschwer eines zur Mängelbeseitigung verurteilten Vermieters bemißt sich gem. § 9 ZPO nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag der aufgrund des Mangels gegebenen Mietminderung.	MietPrax-AK § 9 ZPO Nr. 1 = NJW-RR 2003, 229 = NZM 2003, 152 = GE 2003, 250	Beuermann, GE 2003, 236
18. Dezember 2002 XII ZR 253/01	§ 550 BGB: **Schriftformgebot bei Einbeziehung von Anlagen** Werden Essentialia des Mietvertrages in Anlagen ausgelagert, auf die im Mietvertrag Bezug genommen wird, so muss zur Wahrung der Schriftform die Anlage im Mietvertrag so genau bezeichnet werden, dass eine zweifelsfreie Zuordnung möglich ist (Fortführung von Senatsurteilen, 24. September 1997, XII ZR 234/95, BGHZ 136, 357; 30. Juni 1999, XII ZR 55/97, BGHZ 142, 158).	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 4 = NZM 2003, 281 = NJW 2003, 1248 = ZMR 2003, 337 = GE 2003, 588	
18. Dezember 2002 VIII ZR 72/02	§ 558a BGB: **Zum Umfang der Angaben über die Vergleichswohnungen und zum Umfang der Prozessvollmacht im Erhöhungsverlangen** 1. Zur Angabe von Vergleichswohnungen in einem Mieterhöhungsverlangen. 2. Die zur Verteidigung gegenüber einem Mieterhöhungsverlangen erteilte Prozeßvollmacht	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 1 = GE 2003, 318 = NJW 2003, 963 = NZM 2003, 229 = DWW 2003, 90 = MDR 2003, 451 = ZMR 2003, 406	Lützenkirchen, BGHReport 2003, 423; Beuermann, GE 2003, 302; Schlaegelm, ProzRB 2003, 203; Jürgen Vahle, DVP 2006, 130

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	ermächtigt auch zur Entgegennahme eines während des Verfahrens abgegebenen (weiteren) Mieterhöhungsverlangens. 3. § 174 BGB findet auf eine von einem Rechtsanwalt im Rahmen des gesetzlichen Umfangs seiner Prozeßvollmacht abgegebenen Erklärung keine Anwendung.		
18. Dezember 2002 VIII ZR 141/02	§ 558a BGB: **Zum Umfang der Angaben über die Vergleichswohnungen und zum Umfang der Prozessvollmacht im Erhöhungsverlangen** 1. Zur Angabe von Vergleichswohnungen in einem Mieterhöhungsverlangen. 2. Die zur Verteidigung gegenüber einem Mieterhöhungsverlangen erteilte Prozeßvollmacht ermächtigt auch zur Entgegennahme eines während des Verfahrens abgegebenen (weiteren) Mieterhöhungsverlangens. 3. § 174 BGB findet auf eine von einem Rechtsanwalt im Rahmen des gesetzlichen Umfangs seiner Prozeßvollmacht abgegebenen Erklärung keine Anwendung.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 2 = WuM 2003, 149	
22. Januar 2003 VIII ZR 244/02	§ 535 BGB: **Zumutbarkeit und Eignung eines Nachmieters (alleinerziehender Vater mit Kinder)** Zur Frage der Zumutbarkeit und Eignung eines Nachmieters, wenn sich der Vermieter unter der Bedingung, daß ein solcher Nachmieter gefunden wird, mit einer Entlassung des Mieters aus dem Mietvertrag einverstanden erklärt.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 3 = NZM 2003, 277 = NJW 2003, 1246 = WuM 2003, 204 = GE 2003, 455 = ZMR 2003, 413 = MDR 2003, 562 = JuS 2003, 814	Blank, LMK 2003, 85
14. Februar 2003 IXa ZB 10/03	§ 885 ZPO: **Räumung eines Alten- und Pflegeheims** Die Räumungsvollstreckung bezüglich eines Alten- und Pflegeheims richtet sich nach § 885 ZPO. Für die Räumung der Bewohner ist eine Titel gegen diese erforderlich. Sollen diese im Hause verbleiben genügt ein Titel gegen Mieter.	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 2 = ZMR 2004, 734 = BGHReport 2003, 707 = GE 2005, 729	
26. Februar 2003 XII ZR 66/01	§ 536b BGB: **Verlust des Minderungsrechts bei vorbehaltloser Mietzahlung trotz Vorliegen eines Mangels** 1. Der Mieter ist aufgrund analoger Anwendung des § 539 BGB a.F. mit Gewährleistungsansprüchen ausgeschlossen, wenn er die Miete seit seinem Einzug vorbehaltlos gezahlt hat, obwohl er den Mangel hätte erkennen können. 2. Auch der Mieter muß sich darauf verlassen können, daß der Vermieter, eine Minderung über einen längeren Zeitraum rügelos hinnimmt, die vertraglich vereinbarte Miete nicht rückwirkend verlangen kann. Ob insoweit die - gleichsam spiegelbildlich - entsprechende Anwendung des § 539 BGB a.F. in Betracht kommt, kann dahinstehen, da § 539 BGB ein Unterfall der Verwirkung ist und jedenfalls die allgemeinen Voraussetzungen der Verwirkung erfüllt sind.	MietPrax-AK § 536b BGB Nr. 2 = ZMR 2003, 341 = NZM 2003, 355 = NJW-RR 2003, 727	Timme, NZM 2003, 508

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

26. Februar 2003 VIII ZB 69/02	§ 91 ZPO: **Mehrvertretungszuschlag bei Vertretung sämtlicher Gesellschafter einer GbR** Die Mehrvertretungsgebühr ist wegen der ungesicherten Rechtslage auch auch dann erstattungsfähig, wenn der Kläger wenige Monate nach der Veröffentlichung der BGH Entscheidung zur Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Außen-GbR noch Klage im Namen aller Gesellschafter erhoben hat. Erst seit dem Beschluß des BGH vom 18.2.2002 (NJW 2002, 1207) ist als hinreichend geklärt anzusehen, daß eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts im Zivilprozeß parteifähig ist.	MietPrax-AK § 91 ZPO Nr. 1 = JurBüro 2004, 145	
12. März 2003 XII ZR 18/00	§ 550 BGB: **Schriftform; Vermieterwechsel, Inhaltskontrolle einer formularvertraglichen Vertragsstrafenvereinbarung** 1. Zur Formfreiheit der Zustimmung des Mieters zu einem Vermieterwechsel, den der alte und der neue Vermieter in einem der Schriftform des § 566 BGB a.F. genügenden Nachtrag zu einem langfristigen Mietvertrag vereinbart haben. 2. Zum Fortbestand der Besitzeinräumungspflicht des Vermieters, der sich zur Herstellung des Mietobjekts verpflichtet hat, das Grundstück aber nachträglich an einen Dritten verkauft, der es bebaut und anderweitig vermietet. 3. Zur Angemessenheit einer in einem Gewerbemietvertrag über ein noch zu errichtendes Gebäude ohne zeitliche Begrenzung vereinbarten Vertragsstrafe für jeden Tag der Überschreitung des vereinbarten Mietbeginns.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 5 = NZM 2003, 476 = NJW 2003, 2158 = ZMR 2003, 647	Leo, MietRB 2003, 35; Leo, MietRB 2003, 38; Drasdo, LMK 2003, 140; Emmerich, JuS 2003, 918
12. März 2003 VIII ZR 175/02	§ 559b BGB: **Umfang der Erläuterungen bei Mieterhöhung wegen Energieeinsparmaßnahme** Zur Erläuterung einer Mieterhöhungserklärung gem. § 559b BGB nach einer Energiesparmaßnahme bedarf es keiner Beifügung einer Wärmebedarfsberechnung. Für solche Maßnahmen genügt es, wenn der Vermieter in der Erhöhungserklärung neben einer schlagwortertigen Bezeichnung der Maßnahme und einer Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegt, anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt.	MietPrax-AK § 559b BGB Nr. 1 = DWW 2003, 229 = WuM 2004, 154	Kunze, MietRB 2003, 4
26. März 2003 XII ZR 167/01	§ 536 BGB: **Umfang der Minderung und des Zurückbehaltungsrechts** Zur Berücksichtigung eines Leistungsverweigerungsrechts des Mieters bei Mängeln der Mietsache.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 1 = NZM 2003, 437 = ZMR 2003, 416 = GE 2003, 804 = NJW-RR 2003, 873 = DWW 2003, 188 = WuM 2003, 439	Schach, GE 2003, 785; Zich, MietRB 2003, 36

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

26. März 2003 VIII ZR 333/02	§ 556 BGB: **Abrechnungspflicht des Zwangsverwalters; Auszahlung von Vorauszahlungsguthaben** 1. Der Zwangsverwalter eines Grundstücks hat die Betriebskosten für ein Mietobjekt auch für solche Abrechnungszeiträume abzurechnen, die vor seiner Bestellung liegen, sofern eine etwaige Nachforderung von der als Beschlagnahme geltenden Anordnung der Zwangsverwaltung erfaßt wird (§ 1123 Abs. 2 Satz 1 BGB; §§ 21, 148 Abs. 1 Satz 1 ZVG). 2. Soweit der Zwangsverwalter zur Abrechnung verpflichtet ist, hat er auch ein etwaiges Vorauszahlungsguthaben an den Mieter auszuzahlen; dies gilt auch dann, wenn ihm die betreffenden Vorauszahlungen nicht unmittelbar zugeflossen sind.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 2 = NZM 2003, 473 = WuM 2003, 390 = GE 2003, 945 = NJW 2003, 2320;	Maciejewski, MM 2003, Nr 7/8, 9; Walke, WuM 2004, 185; Pfeifer, MietRB 2003, 30; Langenberg NZM 2005, 51, 54; Klühs, Die Einstandspflicht des Zwangsverwalters für Ansprüche des Mieters aus dem Mietverhältnis (2008)
8. April 2003 KZR 39/99	§ 20 GWB: **Marktbeherrschende Stellung eines Vermieters; Konkurrenzschutz für Schilderpräger** Ein marktbeherrschender Vermieter darf, ohne gegen das Verbot unbilliger Behinderung nach § 20 Abs. 1 GWB zu verstoßen, in begrenzter Zahl zur Verfügung stehende Gewerbeflächen nur in einer Weise vermieten, die den Marktzutritt für aktuelle und potentielle Wettbewerber des Mieters nicht für einen längeren Zeitraum als fünf Jahre blockiert. Das setzt regelmäßig eine Feststellung des Bedarfs durch Ausschreibung bei der erstmaligen Vermietung sowie die Wiederholung dieses Vorgehens in entsprechenden zeitlichen Abständen voraus.	MietPrax-AK § 20 GWB Nr. 1 = NJW 2003, 2684 = NZM 2003, 597 = GuT 2003, 193 = ZMR 2003, 651	Emmerich, LMK 2003, 169; Joachim, NZM 2004, 57
30. April 2003 VIII ZR 279/02	§ 556 BGB: **Billigkeit der Preisbestimmung; Verpflichtung zum Abschluss von Versorgungsverträgen mit dem Mieter** 1. Zum Zustandekommen eines Wasserversorgungsvertrages durch konkludentes Handeln. 2. Im Zahlungsprozess gegen den Kunden trifft das Versorgungsunternehmen die Darlegungs- und Beweislast für die Billigkeit der Ermessensausübung bei Festsetzung des Leistungsentgelts; das Bestreiten der Billigkeit der Preisbestimmung des Versorgungsunternehmens durch den Kunden wird durch die Regelung des § 30 Abs. 1 AVBWasserV nicht ausgeschlossen. 3. Das Wasserversorgungsunternehmen ist grundsätzlich nicht verpflichtet, Versorgungsverträge mit den Mietern unter gleichzeitiger Entlassung des Grundstückseigentümers als Vermieter aus seinem Vertragsverhältnis abzuschließen.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 3 = GE 2003, 872 = NZM 2003, 551 = DWW 2003, 199 = WuM 2003, 460 = ZMR 2003, 566 = NJW 2003, 3131	
30. April 2003 VIII ZR 278/02	§ 556a BGB: **Direktabrechnung bei Wasserbezug; konkludenter Vertragsabschluss bei Annahme der**	MietPrax-AK § 556a BGB Nr. 1 = WuM 2003, 458	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Versorgungsleistung.Unangemessenheit der Preisbestimmung 1. Die Direktabrechnung der Wasserkosten setzt die Zustimmung des Wasserversorgungsunternehmens voraus. Der Grundstückseigentümer, der die Versorgungsleistungen mangels Alternative zulässt, nimmt jedenfalls konkludent das Vertragsangebot des VU auf Wasserversorgung an. 2. Bei einseitiger Preisbestimmung und Rechnungsstellung durch das Versorgungsunternehmen kann der Kunde im Rahmen der Zahlungsklage die Unangemessenheit und damit die Unverbindlichkeit der Preisbestimmung geltend machen.		
30. April 2003 VIII ZR 163/02	§ 565 BGB: **Nichtgewerbliche Zwischenvermietung** Zur Einschränkung des Herausgabeanspruchs gemäß § 556 Abs. 3 BGB a.F., § 985 BGB durch den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz im gestuften Mietverhältnis (Art. 3 Abs. 1 GG).	MietPrax-AK § 565 BGB Nr. 1 = GE 2003, 1151 = WuM 2003, 563 = ZMR 2003, 816 = DWW 2003, 299	Baldus, ZMR 2003, 818
30. April 2003 VIII ZR 162/02	§ 565 BGB: **Nichtgewerbliche Zwischenvermietung** Zur Einschränkung des Herausgabeanspruchs gemäß § 556 Abs. 3 BGB a.F., § 985 BGB durch den allgemeinen Gleichheitsgrundsatz im gestuften Mietverhältnis (Art. 3 Abs. 1 GG).	MietPrax-AK § 565 BGB Nr. 2 = NJW 2003, 3054- = MDR 2003, 1106 = NZM 2003, 759	Intveen, MietRB 2004, 37
14. Mai 2003 VIII ZR 308/02	§ 538 BGB: **Bewertung einer vertraglichen Pflicht, sowohl während als auch bei Beendigung der Vertragslaufzeit Schönheitsreparaturen vorzunehmen.** Eine unangemessene Benachteiligung einer Vertragspartei - und damit eine Unwirksamkeit der Gesamtregelung - kann sich aus dem Zusammenwirken zweier Formularklauseln auch dann ergeben, wenn eine dieser Klauseln schon für sich gesehen unwirksam ist (Bestätigung von BGH, Bes. v. 26. Oktober 1994, VIII ARZ 3/94, BGHZ 127, 245, 253 f.).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 3 = NJW 2003, 2234 = NZM 2003, 394 = GE 2003, 944 = WuM 2003, 436 = DWW 2003, 226 = MDR 2003, 1041 = ZMR 2003, 653	Gather, GE 2003, 1248; Kinne, ZMR 2004, 245; Lützenkirchen, MietRB 2003, 1; Lammel, LMK 2003, 163; Eisenhardt, WuM 2013, 332
21. Mai 2003 VIII ZB 10/03	§ 9 ZPO: **Rechtsmittelstreitwert bei Mieterhöhungsklage** Der Wert der Beschwer bei einer Zustimmungsklage gem. § 558b BGB bemißt sich gem. § 9 ZPO nach dem 3,5 fachen Jahresbetrag der im Streit stehenden Mieterhöhung.	MietPrax-AK § 9 ZPO Nr. 2 = BGHReport 2003, 1036 = AnwBl 2003, 597 = NZM 2004, 617 = NJOZ 2003, 3008	Enders JurBüro 2004, 207
18. Juni 2003 VIII ZR 240/02	§ 573c BGB: **Formularvertragliche Vereinbarung von Kündigungsfristen in Altverträgen** § 573c Abs. 4 BGB ist auf Formularklauseln in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietvertrag, die hinsichtlich der Kündigungsfristen die damalige gesetzliche Regelung wörtlich oder sinngemäß wiedergeben, nach Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB nicht anzuwenden.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 1 = DWW 2003, 226 = WuM 2003, 505 = NJW 2003, 2739 = GE 2003, 1147 = NZM 2003, 711 = ZMR 2003, 655	Horst, NJW 2003, 2720; Lützenkirchen, BGHReport 2003, 1059; Börstinghaus, ZMR 2003, 658; Schach, GE 2003, 1120; Schach, GE 2003, 1250;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

			Lützenkirchen, MietRB 2003, 32
18. Juni 2003 VIII ZR 324/02	§ 573c BGB: **Formularvertragliche Vereinbarung von Kündigungsfristen in Altverträgen** § 573c Abs. 4 BGB ist auf Formularklauseln in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietvertrag, die hinsichtlich der Kündigungsfristen die damalige gesetzliche Regelung wörtlich oder sinngemäß wiedergeben, nach Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB nicht anzuwenden.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 2 = WuM 2003, 462	
18. Juni 2003 VIII ZR 339/02	§ 573c BGB: **Formularvertragliche Vereinbarung von Kündigungsfristen in Altverträgen** § 573c Abs. 4 BGB ist auf Formularklauseln in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietvertrag, die hinsichtlich der Kündigungsfristen die damalige gesetzliche Regelung wörtlich oder sinngemäß wiedergeben, nach Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB nicht anzuwenden.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 0	
18. Juni 2003 VIII ZR 355/02	§ 573c BGB: **Formularvertragliche Vereinbarung von Kündigungsfristen in Altverträgen** § 573c Abs. 4 BGB ist auf Formularklauseln in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietvertrag, die hinsichtlich der Kündigungsfristen die damalige gesetzliche Regelung wörtlich oder sinngemäß wiedergeben, nach Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB nicht anzuwenden.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 0	
25. Juni 2003 VIII ZR 335/02	§ 538 BGB: **Bewertung einer vertraglichen Pflicht, sowohl während als auch bei Beendigung der Vertragslaufzeit Schönheitsreparaturen vorzunehmen.** Zur Unwirksamkeit zweier die Renovierungspflicht des Mieters betreffender Klauseln in einem Mietvertrag.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 4 = GE 2003, 1153 = NZM 2003, 755 = WuM 2003, 561 = NJW 2003, 3192	Fischer, WuM 2004, 56; Kinne, ZMR 2004, 245; Harsch, MietRB 2003, 94; Blank, LMK 2003, 201
25. Juni 2003 VIII ZR 344/02	§ 551 BGB: **Folgen unwirksamer Fälligkeitsvereinbarungen** Zur Rückforderung einer Mietkaution bei unwirksamer Fälligkeitsklausel.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 1 = WuM 2003, 495 = GE 2003, 1144 = NJW 2003, 2899 = NZM 2003, 754 = ZMR 2003, 729 = DWW 2003, 261	Wiek, WuM 2003, 497; Börstinghaus, LMK 2003, 202; Kunze, MietRB 2003, 65
2. Juli 2003 XII ZR 74/01	§ 550 BGB: **Gesamtnichtigkeit des Mietvertrages; mündliche Nebenabrede über Mietzins** Zur Frage der Nichtigkeit des gesamten Mietvertrags, wenn im schriftlichen Mietvertrag eine wesentlich geringere Miete dokumentiert wird, als sie in einer mündlichen Nebenabrede tatsächlich vereinbart wurde.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 6 = NJW 2003, 2742 = NZM 2003, 716 = ZMR 2003, 731 = GE 2003, 1271 = DWW 2003, 299	Löfflad, MietRB 2003, 68
2. Juli 2003 XII ZR 34/02	§ 566 BGB:	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 1 =	Intveen, MietRB 2003, 69

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Abtretung von Mietzinsansprüche und Mieterschutz Der isolierten Abtretung von Mietzinsansprüchen ohne gleichzeitige Übernahme der Pflichten aus einem Mietvertrag steht weder der Schutzzweck des § 571 BGB a.F (= § 566 BGB n.F.)., noch die enge Verknüpfung von Rechten und Pflichten aus dem Mietvertrag entgegen.	NZM 2003, 716 = GE 2003, 1209 = NJW 2003, 2987 = ZMR 2003, 732	
9. Juli 2003 VIII ZR 276/02	§ 573 BGB: **Zur räumlichen Beschränkung der Anbietpflicht** 1. Geschwister sind kraft ihres nahen Verwandtschaftsverhältnisses privilegierte Angehörige des Vermieters im Sinne von § 564 b Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BGB a.F. (jetzt: § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB). 2. Kündigt der Vermieter eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs, so hat er dem Mieter eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage ihm zur Verfügung stehende Wohnung, die vermietet werden soll, zur Anmietung anzubieten. Auf andere Wohnungen erstreckt sich die Anbietpflicht nicht. 3. Kommt der Vermieter seiner Anbietpflicht nicht nach, so ist die Kündigung wegen Rechtsmißbrauchs unwirksam.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 1 = WuM 2003, 464 = GE 2003, 1078 = NJW 2003, 2604 = NZM 2003, 681 = ZMR 2003, 664 = DWW 2003, 258	Kappus, NZM 2003, 657; Wiek, DWW 2003, 297; Schwartmann, MietRB 2003, 5; Schumacher, WuM 2004, 507; Blank, LMK 2003, 177
9. Juli 2003 VIII ZR 311/02	§ 573 BGB: **Zur zeitlichen Beschränkung der Anbietpflicht** 1. Kündigt der Vermieter eine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs, so hat er dem Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage ihm zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehende Wohnung, die vermietet werden soll, zur Anmietung anzubieten. 2. Kommt der Vermieter dieser Anbietpflicht nicht nach, so ist die Kündigung wegen Rechtsmißbrauchs unwirksam.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 2 = WuM 2003, 463 = NJW 2003, 2604 = NZM 2003, 682 = GE 2003, 1206 = ZMR 2003, 665 = DWW 2003, 258	Kappus, NZM 2003, 657; Wiek, DWW 2003, 297; Häublein, NZM 2003, 970; Löfflad, MietRB 2003, 4; Blank, LMK 2003, 177
9. Juli 2003 VIII ZR 26/03	§ 577a BGB: **Kündigungssperrfrist bei in das Mietverhältnis eingetretenen Angehörigen** Wohnungseigentum ist auch dann „nach der Überlassung an den Mieter" im Sinne des § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB a.F. begründet worden, wenn der Mieter, dem gekündigt wurde, zur Zeit der Begründung des Wohnungseigentums als Angehöriger in der Wohnung lebte und mit dem Tode des damaligen Mieters kraft Gesetzes in das Mietverhältnis eingetreten ist. Der Angehörige rückt auch bezüglich der Wartefrist, die der Vermieter für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs zu beachten hat, in die Rechtsposition des verstorbenen Mieters ein.	MietPrax-AK § 577a BGB Nr. 1 = WuM 2003, 569 = NJW 2003, 3265 = GE 2003, 1326 = ZMR 2003, 819 = NZM 2003, 847 = DWW 2003, 336	Schach, GE 2003, 1306; Schmidt, ZWE 2004, 159; Scheff, MietRB 2003, 97
15. Juli 2003 VIII ZB 30/03	§ 119 GVG: **Zuständigkeit in Berufungssachen mit Auslandsbezug**	MietPrax-AK § 119 GVG Nr. 1 = NJW 2003, 3278 = ZMR 2003, 823 =	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	§ 119 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b GVG findet auch auf Mietstreitigkeiten Anwendung.	NZM 2003, 799 = WuM 2003, 634 = GE 2003, 1607	
16. Juli 2003 VIII ZR 274/02	§ 536b BGB: **Verlust des Minderungsrechts bei vorbehaltloser Mietzahlung trotz Vorliegen eines Mangels** 1. Hat ein Wohnungsmieter, dessen Mietvertrag vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 1. September 2001 geschlossen worden ist, in entsprechender Anwendung des § 539 BGB a.F. sein Recht zur Minderung der Miete verloren, weil er den Mangel längere Zeit nicht gerügt und die Miete ungekürzt und vorbehaltlos weiter gezahlt hat, so verbleibt es hinsichtlich der bis zum 1. September 2001 fällig gewordenen Mieten bei diesem Rechtsverlust. Die Bestimmungen des Mietrechtsreformgesetzes und der hierzu ergangenen Übergangsvorschriften führen nicht zu einem Wiederaufleben des Minderungsrechts. 2. Für nach dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes fällig gewordene Mieten scheidet eine analoge Anwendung des § 536b BGB, der an die Stelle des § 539 BGB a.F. getreten ist, aus. Insoweit beurteilt sich die Frage, ob und in welchem Umfang ein Mieter wegen eines Mangels der Wohnung die Miete mindern kann, ausschließlich nach § 536c BGB. Dies gilt auch für Mietverträge, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen worden sind. 3. Soweit hiernach das Minderungsrecht des Mieters nach dem 1. September 2001 nicht entsprechend der bisherigen Rechtsprechung zur analogen Anwendung des § 539 BGB a.F. erloschen ist, bleibt jedoch zu prüfen, ob der Mieter dieses Recht unter den strengeren Voraussetzungen der Verwirkung (§ 242 BGB) oder des stillschweigenden Verzichts verloren hat.	MietPrax-AK § 536b BGB Nr. 3 = WuM 2003, 440 = NJW 2003, 2601 = NZM 2003, 679 = GE 2003, 1145 = ZMR 2003, 667 = DWW 2003, 258	Langenberg , BGHReport 2003, 922; Paschke, GE 2003, 1134; Maciejewski , MM 2003, 357; Schach, GE 2003, 1118; Timme, NJW 2003, 3099; Börstinghaus, LMK 2003, 178; Gerber, NZM 2003, 825; Streyl, NZM 2004, 15; Zich, MietRB 2003, 2: Krauss, JA 2004, 3; Wendtla
16. Juli 2003 XII ZR 65/02	§ 550 BGB: **Schriftform bei einem für eine GbR handelnden Vertreter** Zur Einhaltung der Schriftform beim Abschluß eines langfristigen Mietvertrages durch einen für eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts handelnden Vertreter.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 7 = NJW 2003, 3053 = NZM 2003, 801 = GE 2003, 1489 = ZMR 2004, 19	Breisbart , NZM 2004, 293; Leo, MietRB 2003, 98
16. Juli 2003 VIII ZR 11/03	§ 566a BGB: **Kautionsrückzahlung durch Zwangsverwalter** Der Zwangsverwalter einer Mietwohnung ist dem Mieter gegenüber, wenn die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind, zur Herausgabe einer von diesem geleisteten Kaution verpflichtet, selbst wenn der Vermieter dem Zwangsverwalter die Kaution nicht ausgefolgt hat. Dies gilt auch dann, wenn für die Verpflichtungen des Zwangsverwalters die Vorschriften des Mietrechtsreformgesetzes vom 19. Juni 2001 noch nicht heranzuziehen sind.	MietPrax-AK § 566a BGB Nr. 1 = NJW 2003, 3342 = NZM 2003, 849 = WuM 2003, 630 = ZMR 2003, 903 = DWW 2003, 335	Walke, WuM 2004, 185; Junker, MietRB 2004, 5; Berger, LMK 2003, 203; Klühs, Die Einstandspflicht des Zwangsverwalters für Ansprüche des Mieters aus dem Mietverhältnis (2008)

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

16. Juli 2003 VIII ZR 286/02	§ 2 Nr 4 BetrkV: **Umfang des Entgelts der Wärmelieferung; Übergangsregelung nach § 14 MHG im Beitrittsgebiet** Nach § 14 Abs. 1 Satz 1 MHG durften in den neuen Ländern bei Mietverträgen, die vor dem 11. Juni 1995 abgeschlossen worden waren, bis zum 31. Dezember 1997 unter den dort genannten weiteren Voraussetzungen Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung durch schriftliche Erklärung auf die Mieter umgelegt werden. In diesen Fällen ist § 4 Abs. 2 Satz 2 MHG, wonach die Erklärung nur wirksam ist, wenn in der Erklärung der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird, nicht heranzuziehen. 3. Zum Entgelt für die Wärmelieferung bei der eigenständigen gewerblichen Lieferung von Wärme im Sinne von Nr. 4c der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 zählen die kompletten vom Versorgungsunternehmen berechneten Kosten, einschließlich der darin enthaltenen Investitions- und Verwaltungskosten und auch der Unternehmergewinn des Lieferanten.	MietPrax-AK § 2 Nr 4 BetrkV Nr. 1 = WuM 2003, 50 = GE 2003, 11525 = NJW 2003, 2900 = NZM 2003, 757 = ZMR 2003, 824	Schwartmann, MietRB 2003, 63; Glause, WuM 2004, 323; Beyer, GE 2006, 826
16. Juli 2003 VIII ZR 30/03	§ 6 HeizkV: **Ergänzende Vertragsauslegung; Umlage bei Leerstand** Zur ergänzenden Vertragsauslegung eines Wärmelieferungsvertrags zwischen einem Energieversorgungsunternehmen und einem Grundstückseigentümer hinsichtlich des Grundkostenanteils für leerstehende Mietwohnungen.	MietPrax-AK § 6 HeizkV Nr. 1 = WuM 2003, 503 = NJW 2003, 2902 = GE 2003, 1207 = NZM 2003, 756 = DWW 2003, 302 = ZMR 2004, 20	Langenberg NZM 2005, 51, 54
18. Juli 2003 IXa ZB 116/03	§ 885 ZPO: **Räumungsvollstreckung gegen Untermieter** Gegen einen Untermieter kann die Räumungsvollstreckung nicht auf Grund des gegen den Hauptmieter ergangenen Titels betrieben werden.	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 3 = NZM 2003, 802 = GE 2003, 1207 = WuM 2003, 577 = NJW-RR 2003, 1450 = ZMR 2003, 826 = MDR 2004, 53	Paschke GE 2004, 28; Fallak, ZMR 2004, 324; Monschau MietRB 2004, 8; Pauly, ZMR 2005, 337
23. Juli 2003 XII ZR 16/00	§ 546a BGB: **Zwangsverwaltung und Nutzungsentschädigung; Vorausverfügung über Miete** 1. Zur Aktivlegitimation des Zwangsverwalters hinsichtlich des Anspruchs auf Nutzungsentschädigung nach §§ 557 Abs. 1 a.F., 581 Abs. 2 BGB. 2. Eine im Zusammenhang mit dem Pachtvertrag getroffene Vereinbarung zwischen dem Verpächter und einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Pächterin dahingehend, dass die Haftung der Gesellschafter auf das Gesellschaftsvermögen beschränkt sei, stellt keine Vorausverfügung über den Pachtzins i.S. von §§ 574 a.F., 1124 Abs. 2 BGB dar.	MietPrax-AK § 546a BGB Nr. 1 = WuM 2003, 510 = GE 2003, 1424 = ZMR 2003, 827 = NZM 2003, 871	Lützenkirchen, MietRB 2003, 39

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

10. September 2003 VIII ZR 58/03	§ 559a BGB: **Anrechnung von Kürzungsbeträgen durch den Grundstückserwerber** Zur Frage der Fortgeltung einer wegen öffentlicher Förderung von Modernisierungsmaßnahmen vertraglich vereinbarten Beschränkung von Mieterhöhungen, wenn der neue Vermieter das Wohnhaus in der Zwangsversteigerung erworben hat, ohne die Verpflichtungen aus dem öffentlich-rechtlichen Fördervertrag von dem Rechtsvorgänger zu übernehmen.	MietPrax-AK § 559a BGB Nr. 0 = NJW 2003, 3767 = WuM 2003, 694 = NZM 2003, 973 = ZMR 2004, 22 = GE 2004, 292	Kunze, MietRB 2004, 66
10. September 2003 VIII ZR 22/03	§ 573 BGB: **Zur Kündigung eines Ex-Genossen aus Genossenschaftswohnung** Wird ein Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft, das von der Genossenschaft durch einen Dauernutzungsvertrag eine Wohnung gemietet hat, gemäß § 68 GenG wegen genossenschaftswidrigen Verhaltens aus der Genossenschaft ausgeschlossen und wird die von ihm genutzte Wohnung für ein anderes Mitglied benötigt, so hat die Genossenschaft ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 3 = ZMR 2003, 904 = GE 2003, 1488 = WuM 2003, 691 = NJW-RR 2004, 12 = NZM 2004, 25	Maciejewski, MM 2003, 445; Roth, NZM 2004, 129, Lützenkirchen, MietRB 2004, 4
16. September 2003 VIII ZR 187/03	§ 535 BGB: **Betreutes Wohnen, isolierte Kündigung von Betreuungsleistungen** Der Mieter kann im betreuten Wohnen nicht allein den Dienstleistungsvertrag kündigen, um sich die preiswerte Wohnung in einer öffentlich geförderten Anlage zu erhalten.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 4 = WuM 2003, 573 = NJW-RR 2004, 160 = NZM 2004, 22	Maaß, DW 2004, 70
8. Oktober 2003 VIII ZR 67/03	§ 12 HeizkV: **Verpflichtung zur Ausstattung der Räume mit Thermostatventilen; Ausnahmetatbestand bei nicht regulierbaren Heizkörpern** Die Verpflichtung, Räume mit Thermostatventilen oder mit Vorrichtungen zur Verbrauchserfassung auszustatten, gilt nicht für Gebäude, die mit nicht regulierbaren Zentralheizkörpern versehen sind, bei denen mithin der Ausnahmetatbestand des § 11 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b HeizkostenVO eingreift. Für die Heizanlagen in dem Gebiet der ehemaligen DDR, die bis 31. Dezember 1995 auszustatten sind, gilt nichts anderes.	MietPrax-AK § 12 HeizkV Nr. 1 = NJW 2004, 285 = GE 2004, 106 = NZM 2004, 24 = ZMR 2004, 99	Schwartmann, MietRB 2004, 68; Langenberg NZM 2005, 51, 55
22. Oktober 2003 XII ZR 112/02	§ 542 BGB: **Auslegung einer Kündigungserklärung; Verwirkung des Minderungsrechts** Eine unbestimmt befristete Kündigung ist regelmäßig unwirksam.	MietPrax-AK § 542 BGB Nr. 1 = NJW 2004, 284 = GE 2004, 104 = NZM 2004, 66 = ZMR 2004, 172 = WuM 2004, 271	Leo, MietRB 2004, 72
5. November 2003 VIII ZR 371/02	§ 540 BGB: **Aufnahme eines Lebensgefährten** Für die Aufnahme eines Lebensgefährten in eine gemietete Wohnung bedarf der Mieter der Erlaubnis des Vermieters. Auf die Erteilung der Erlaubnis hat er im Regelfall einen Anspruch.	MietPrax-AK § 540 BGB Nr. 1 = GE 2003, 1606 = WuM 2003, 688 = NJW 2004, 56 = NZM 2004, 22 = DWW 2004, 16 =	Wiek, WuM 2003, 690; Langenberg, BGHReport 2004, 4; Beuermann, GE 2003, 1588; Blank, LMK 2004, 1; Lützenkirchen, MietRB 2004, 35

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

		ZMR 2004, 100 = MDR 2004, 141	
5. November 2003 XII ZR 134/02	§ 550 BGB: **Keine Treuwidrigkeit einer Kündigung** Ist ein Mietvertrag nicht in der für langfristige Mietverträge vorgeschriebenen Schriftform (§ 550 BGB = § 566 a.F. BGB) abgeschlossen worden, so ist eine darauf gestützte vorzeitige Kündigung nicht deshalb treuwidrig, weil der Mietvertrag zuvor jahrelang anstandslos durchgeführt worden ist.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 8 = NZM 2004, 97 = ZMR 2004, 106 = GE 2004, 176 = NJW 2004, 1103	Scheff, MietRB 2004, 103
5. November 2003 VIII ZR 10/03	§ 10 WoBindG: **Gleitklausel und Mieterhöhungserklärung im öffentlich geförderten Wohnraum** Die in den Allgemeinen Vertragsbestimmungen eines Wohnungsmietvertrages enthaltene Klausel "Bei preisgebundenem Wohnraum gilt die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vertraglich vereinbart" verstößt nicht gegen das Transparenzgebot. Zu den Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung bei preisgebundenem Wohnraum.	MietPrax-AK § 10 WoBindG Nr. 1 = GE 2004, 102 = WuM 2004, 25 = NZM 2004, 93 = ZMR 2004, 103 = MDR 2004, 527 = NJW 2004, 1598	Schwartmann; MietRB 2004, 99; Althammer, NJW 2004, 1567
12. November 2003 VIII ZR 41/03	§ 557 BGB: **Folgen eines Mietverzichts** Zu einem "vorläufigen Mietverzicht" bei durch öffentliche Mittel geförderten Baumaßnahmen.	MietPrax-AK § 557 BGB Nr. 1 = GE 2004, 105 = WuM 2004, 29 = NZM 2004, 136 = ZMR 2004, 174 = MDR 2004, 325 = NJW-RR 2004, 518	Kunze, MietRB 2004, 98
12. November 2003 VIII ZR 52/03	§ 558a BGB: **Mietspiegeleinordnung im Erhöhungsverlangen** 1. Ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen ist gegeben, wenn der Vermieter unter zutreffender Einordnung der Wohnung des Mieters in die entsprechende Kategorie des Mietspiegels die dort vorgesehene Mietspanne richtig nennt und die erhöhte Miete angibt. 2. Liegt die verlangte Miete oberhalb der im Mietspiegel ausgewiesenen Mietspanne, so ist das Erhöhungsverlangen insoweit unbegründet, als es über den im Mietspiegel ausgewiesenen Höchstbetrag hinausgeht.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 3 = WuM 2004, 93 = GE 2004, 232 = DWW 2004, 53 = NJW 2004, 1379 = NZM 2004, 219 = ZMR 2004, 325	Löfflad, MietRB 2004, 135
12. November 2003 VIII ZR 31/03	§ 573c BGB: **Formularvertragliche Vereinbarung von Kündigungsfristen in Altverträgen** § 573c Abs. 4 BGB ist auf Formularklauseln in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietvertrag, die hinsichtlich der Kündigungsfristen die damalige gesetzliche Regelung wörtlich oder sinngemäß wiedergeben, nach Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB nicht anzuwenden.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 0 = WuM 2004, 101	
19. November 2003 XII ZR 68/00	§ 548 BGB:	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 1 = WuM 2004, 21 =	Kurek, MietRB 2004, 75;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Verjährung von Ansprüchen gem. § 179 BGB; Zum Verjährungsbeginn durch Rückgabe 1. Ersatzansprüche des Vermieters/Verpächters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Miet-/Pachtsache gegen den vollmachtlosen Vertreter des Mieters/Pächters (§ 179 Abs. 1 BGB) verjähren in der kurzen Verjährungsfrist des § 558 Abs. 1 BGB a.F./§ 548 Abs. 1 BGB n.F. 2. Zu den Voraussetzungen einer solchen Verjährung. 3. Die "Rückgabe" der Miet-/Pachtsache im Sinne von § 558 Abs. 2 BGB a.F./§ 548 Abs. 1 BGB n.F. setzt grundsätzlich einen vollständigen Besitzverlust des Mieters/Pächters sowie die Kenntnis des Vermieters/Verpächters hiervon voraus (Bestätigung von Senatsurteil vom 7. Februar 2001 - XII ZR 118/98 - NJ 2001; 535 f.).	NZM 2004, 98 = ZMR 2004, 108 = NJW 2004, 774	Schimmel/Buhlmann, LMK 2004, 58
19. November 2003 VIII ZR 160/03	§ 558 BGB: **Kappungsgrenze bei Teilinklusivmiete** Zur Berechnung der Kappungsgrenze bei einer Teilinklusivmiete.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 1 = GE 2004, 349 = DWW 2004, 84 = NJW 2004, 1380 = WuM 2004, 153 = NZM 2004, 218 = ZMR 2004, 327	
25. November 2003 VIII ZR 121/03	§ 119 GVG: **Berufungszuständigkeit bei Wohnsitz eines Streitgenossen im Ausland** Hat der Rechtsmittelführer Berufung sicherheitshalber beim LG und OLG eingelegt und nimmt er das Rechtsmittel beim LG zurück nachdem das OLG mitgeteilt hat, dass es zuständig sei, so ist die Berufung unter Berücksichtigung des Meistbegünstigungsprinzips in jedem Fall zulässig	MietPrax-AK § 119 GVG Nr. 5 = NZM 2004, 219 = WuM 2004, 220	
3. Dezember 2003 VIII ZR 86/03	§ 551 BGB: **Folgen unwirksamer Fälligkeitsvereinbarungen** Zur Rückforderung einer Mietkaution bei Nichtigkeit der Fälligkeitsregelung und einer widersprüchlichen Vereinbarung über die Kautionshöhe.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 2 = MM 2004, 120 = NJW 2004, 1240 = GE 2004, 350 = DWW 2004, 83 = WuM 2004, 147 = NZM 2004, 217 = ZMR 2004, 405	Worf, MietRB 2004, 136
3. Dezember 2003 VIII ZR 157/03	§ 557a BGB: **Staffelmiete im öffentlich geförderten Wohnungsbau** Zur Wirksamkeit der Vereinbarung einer Staffelmiete, die während des Laufs einer Mietpreisbindung für die Zeit nach ihrer Beendigung geschlossen wird.	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 2 = WuM 2004, 28 = NJW 2004, 511 = GE 2004, 175 = NZM 2004, 135 = MDR 2004, 268 = ZMR 2004, 175 = DWW 2004, 55	Kunze BGHReport 2004, 215; Kunze MietRB 2004, 54
3. Dezember 2003 VIII ZR 168/03	§ 566 BGB: **Betriebskostenabrechnung bei Vermieterwechsel** Nach einem Eigentumswechsel ist nicht der Erwerber, sondern der Veräußerer gegenüber dem Mieter bezüglich der zum Zeitpunkt des Wechsels im Grundstückseigentum abgelaufenen	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 2 = WuM 2004, 94 = GE 2004, 292 = ZMR 2004, 250 = DWW 2004, 54 =	Schwartmann, MietRB 2004, 136; Langenberg NZM 2005, 51, 54

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Abrechnungsperiode zur Abrechnung der Betriebskosten verpflichtet und zur Erhebung etwaiger Nachzahlungen berechtigt; es kommt nicht darauf an, wann der Zahlungsanspruch fällig geworden ist.	NZM 2004, 188 = NJW 2004, 851	
4. Dezember 2003 IX ZR 222/02	§ 50 InsO: **Vermieterpfandrecht in der Insolvenz des Mieters** 1. Verlangt der Vermieter des insolventen Mieters Auskunft über die seinem Vermieterpfandrecht unterliegenden Sachen, kann der Insolvenzverwalter dazu auch dann verpflichtet sein, wenn die Sachen unter der Verantwortung seines Amtsvorgängers von dem vermieteten Grundstück entfernt wurden. 2. Soweit der Insolvenzverwalter die Mietsache noch nach Anzeige des Masseunzulänglichkeit nutzt, ist der Vermieter mit seiner Mietzinsforderung Neumassegläubiger.	MietPrax-AK § 50 InsO Nr. 1 = NJW-RR 2004, 772 = WuM 2004, 222 = NZM 2004, 224 = ZMR 2004, 331 = MDR 2004, 594 = ZinsO 2004, 151	Amend, LMK 2004, 94; Uhlenbruck, NZI 2004, 212; Intveen, MietRB 2004, 168;
12. Dezember 2003 V ZR 180/03	§ 906 BGB: **Nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch unter Mietern** Beeinträchtigungen, die von einer Mietwohnung innerhalb desselben Grundstückseigentums auf eine andere Mietwohnung einwirken, berechtigen den Mieter der von den Beeinträchtigungen betroffenen Wohnung nicht zu einem verschuldensunabhängigen nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch analog § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB gegen den Mieter der anderen Wohnung.	MietPrax-AK § 906 BGB Nr. 1 = NJW 2004, 775 = NZM 2004, 193 = WuM 2004, 215 = MDR 2004, 681 = GE 2004, 476 = DWW 2004, 88 = ZMR 2004, 335 = GuT 2004, 65	Wieling, LMK 2004, 82; Dötsch, NZM 2004, 177; Worf, MietRB 2004, 149; Roth, JZ 2004, 918
17. Dezember 2003 XII ZR 308/00	§ 569 BGB: **Fristlose Kündigung des Zwischenmieters bei Gesundheitsgefährdung** Das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen gesundheitsgefährdender Beschaffenheit der Mieträume steht grundsätzlich auch dem (hier: gewerblichen) Zwischenmieter im Verhältnis zum Hauptvermieter zu.	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 1 = NJW 2004, 848 = NZM 2004, 222 = ZMR 2004, 338 = WuM 2004, 206 = GE 2004, 294	Bieber, MietRB 2004, 107; Löfflad, BGHReport 2004, 505; Blank, NZM 2004, 249
22. Dezember 2003 VIII ZB 94/03	§ 569 BGB: **Umfang der Begründung bei Zahlungsverzugskündigung** Kündigt der Vermieter das Wohnungsmietverhältnis fristlos wegen Zahlungsverzuges des Mieters (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB), so genügt er jedenfalls bei klarer und einfacher Sachlage seiner Pflicht zur Angaben des Kündigungsgrundes, wenn er in dem Kündigungsschreiben den Zahlungsverzug als Grund benennt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert. Die Angabe weiterer Einzelheiten wie Datum des Verzugseintritts oder Aufgliederung des Mietrückstandes für einzelne Monate ist entbehrlich.	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 2 = WuM 2004, 97 = GE 2004, 233 = ZMR 2004, 254 = DWW 2004, 53 = NZM 2004, 187 = NJW 2004, 850	Gellwitzki, WuM 2004, 181; Hoffmann, MietRB 2004, 100; Börstinghaus, LMK 2004, 57
22. Dezember 2003 VIII ZR 81/03	§ 573c BGB: **Individualvertraglicher Kündigungsausschluss**	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 6 = ZMR 2004, 252 = GE 2004, 348 =	Häublein, ZMR 2004, 252; Horst, MDR 2004, 437; Eisenhard,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Zur Wirksamkeit des befristeten Verzichts des Mieters auf sein gesetzliches Kündigungsrecht in einem Wohnraummietvertrag.	NJW 2004, 1448 = MDR 2004, 436 = WuM 2004, 157 = NZM 2004, 216 = MM 2004, 119	BGHReport 2004, 575; Fischer, WuM 2004, 123; Hinz, WuM 2004, 126, Kandelhard, WuM 2004, 129; Breiholdt, WE 2004, 118; Timme, NJW 2004, 1639; Pfeifer, MietRB 2004, 162; Breiholdt, WE 2004, 4; Derled
7. Januar 2004 VIII ZR 156/03	§ 559b BGB: **Umfang der Erläuterungen bei Mieterhöhung wegen Energieeinsparmaßnahme** Zur Erläuterung einer Mieterhöhungserklärung wegen baulicher Maßnahmen zur Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse (Schallschutz) und der Einsparung von Heizenergie (Einbau von Isolierglasfenstern)..	MietPrax-AK § 559b BGB Nr. 2 = GE 2004, 231 = DWW 2004, 83 = NZM 2004, 252 = WuM 2004, 155 = NJW-RR 2004, 658 = ZMR 2004, 407	Kunze, MietRB 2004, 134
21. Januar 2004 XII ZR 214/00	§ 542 BGB: **Zugang durch Telefax bei empfangsbedürftigen Willenserklärungen** 1. Zum Zugang einer per Telefax übermittelten empfangsbedürftigen Willenserklärung, deren Empfänger urlaubsbedingt abwesend ist. 2. Zum Bedeutungsgehalt einer Vereinbarung, nach der die Kündigung eines Mietvertrages durch eingeschriebenen Brief erfolgen soll.	MietPrax-AK § 542 BGB Nr. 2 = NZM 2004, 258 = NJW 2004, 1320 = ZMR 2004, 344 = WuM 2004, 269 = GE 2004, 614	Bieber, MietRB 2004, 140
21. Januar 2004 VIII ZR 115/03	§ 557 BGB: **Mieterhöhungsbeschränkung bei "Schein-Sozialwohnung"** Zur Zulässigkeit einer Mieterhöhung bei einem Mietvertrag in dem die vermietete Wohnung als "öffentlich gefördert (Sozialwohnung) oder sonst preisgebunden" bezeichnet wird.	MietPrax-AK § 557 BGB Nr. 2 = WuM 2004, 282 = NZM 2004, 378 = GE 2004, 619 = ZMR 2004, 408 = NJW-RR 2004, 1017	Worf, MietRB 2004, 199; Börstinghaus, BGHReport 2004, 797
21. Januar 2004 VIII ZR 99/03	§ 560 BGB: **Betriebskostensteigerung im Berliner Altbaubestand** Zur Zulässigkeit der Erhöhung einer Teilinklusivmiete wegen gestiegener Betriebskosten nach Außerkrafttreten des Gesetzes zur dauerhaften Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (GVW) am 31. Dezember 1994.	MietPrax-AK § 560 BGB Nr. 0 = NZM 2004, 253 = NJW-RR 2004, 586 = ZMR 2004, 341 = MM 2004, 163	Maciejewski , MM 2004, 165; Langenberg NZM 2005, 51, 54
21. Januar 2004 VIII ZR 101/03	§ 560 BGB: **Betriebskostensteigerung im Berliner Altbaubestand** Zur Zulässigkeit der Erhöhung einer Teilinklusivmiete wegen gestiegener Betriebskosten nach Außerkrafttreten des Gesetzes zur dauerhaften Verbesserung der Wohnungssituation im Land Berlin (GVW) am 31. Dezember 1994.	MietPrax-AK § 560 BGB Nr. 0 = GE 2004, 229 = WuM 2004, 151	Beuermann, GE 2004, 214; Langenberg NZM 2005, 51, 54

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

21. Januar 2004 VIII ZR 137/03	§ 6 HeizkV: **Änderung des Umlageschlüssels bei Leerstand** Zur Zulässigkeit der Änderung des Abrechnungsmaßstabes für Heizkosten bei Leerstand von Mietwohnungen in einem Mehrfamilienhaus.	MietPrax-AK § 6 HeizkV Nr. 2 = GE 2004, 351 = NZM 2004, 254 = WuM 2004, 150 = ZMR 2004, 343 = NJW-RR 2004, 659 = DWW 2004, 149	Harsch, MietRB 2004, 164; Langenberg NZM 2005, 51, 54
28. Januar 2004 VIII ZR 190/03	§ 5 WiStG: **Mietpreisüberhöhung; Ausnutzen eines geringen Angebots** Das Tatbestandsmerkmal der "Ausnutzung eines geringen Angebots" (§ 5 Abs. 2 WiStG) ist nur erfüllt, wenn die Mangellage auf dem Wohnungsmarkt für die Vereinbarung der Miete im Einzelfall ursächlich war. Dazu hat der Mieter darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, welche Bemühungen bei der Wohnungssuche er bisher unternommen hat, weshalb diese erfolglos geblieben sind und daß er mangels einer Ausweichmöglichkeit nunmehr auf den Abschluß des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen war.	MietPrax-AK § 5 WiStG Nr. 1 = GE 2004, 540 = NJW 2004, 1740 = WuM 2004, 294 = NZM 2004, 381 = ZMR 2004, 410 = DWW 2004, 153	Siebke , ZMR 2004, 412; Scheff, MietRB 2004, 200; Breiholdt, ZMR 2004, 412
4. Februar 2004 XII ZR 301/01	§ 535 BGB: **Langfristiger Mietvertrag mit Gemeinde ohne Genehmigung der Aufsichtsbehörde** 1. Zur Bindung der Zivilgerichte an bestandskräftige Entscheidungen der Verwaltungsbehörde (hier: Versagung der Genehmigung eines langfristigen Mietvertrages mit einer Gemeinde). 2. Auch langfristige Mietverträge sind keine kreditähnlichen Geschäfte i.S. von § 100 Abs. 5 der Gemeindeordnung für das Land Sachsen-Anhalt.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 9 = NZM 2004, 340 = WuM 2004, 298 = ZMR 2004, 413 = MDR 2004, 766 = GuT 2004, 102 = JZ 2005, 251	Meyer/Leo MietRB 2004, 258; Lühmann, NJ 2004, 416; Althammer JZ 2005, 253
4. Februar 2004 VIII ZR 171/03	§ 536b BGB: **Verwirkung von Mietforderungen** Durch die widerspruchslose Hinnahme einer Mietminderung verliert der Vermieter unter Umständen seinen Anspruch auf den restlichen Mietbetrag. In Betracht kommen das Rechtsinstitut der Verwirkung oder - was hier weiter offenbleibt - die umgekehrte analoge Anwendung des § 539 a.F. BGB.	MietPrax-AK § 536b BGB Nr. 4 = WuM 2004, 198	Wiek , WuM 2004, 199; Lützenkirchen, MietRB 2004, 161
11. Februar 2004 VIII ZR 195/03	§ 556 BGB: **Pflichtverletzung bei Vereinbarung einer zu geringen Nebenkostenvorauszahlung** Liegen keine besonderen Umstände vor, begeht der Vermieter keine Pflichtverletzung beim Vertragsschluß, wenn er mit dem Mieter Vorauszahlungen für Nebenkosten vereinbart, die die Höhe der später anfallenden tatsächlichen Kosten nicht nur geringfügig, sondern auch deutlich unterschreiten.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 4 = NJW 2004, 1102 = WuM 2004, 201 = NZM 2004, 251 = GE 2004, 416 = ZMR 2004, 347	Eisenschmid, WuM 2004, 202; Derckx, NZM 2004, 321; Artz, NZM 2004, 328; Hoffmann, MietRB 2004, 163; Maciejewski, MM 2004, 301; Schumacher, WuM 2004, 507; Langenberg NZM 2005, 51, 54

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

18. Februar 2004 VIII ZB 84/03	§ 9 ZPO: **Rechtsmittelstreitwert bei Mängelbeseitigungsklage** Die Beschwer des auf Mängelbeseitigung klagenden Wohnungsmieters ist nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag der Mietminderung zu bemessen.	MietPrax-AK § 9 ZPO Nr. 3 = WuM 2004, 220	
25. Februar 2004 VIII ZR 116/03	§ 558a BGB: **Zum zeitlichen und inhaltlichen Umfang der Angabe von Kürzungsmitteln im Mieterhöhungsverlangen** 1. Die formelle Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens nach § 2 MHG erfordert es grundsätzlich, dass der Vermieter Kürzungsbeträge aufgrund der Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel zur Wohnungsmodernisierung in das Erhöhungsverlangen aufnimmt. 2. Zur Bindung eines Vermieters hinsichtlich eines Mieterhöhungsverlangens nach den §§ 2, 3 MHG, wenn er öffentliche Fördermittel zur Wohnungsmodernisierung in Anspruch genommen hat.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 4 = WuM 2004, 283 = NZM 2004, 380 = ZMR 2004, 421 = GE 2004, 687 = NJW-RR 2004, 947	Kunze, MietRB 2004, 199, Börstinghaus, BGHReport 2004, 797
3. März 2004 VIII ZR 124/03	§ 558a BGB: **Mieterhöhungsverlangen bei Personenmehrheit** Zur Frage, ob ein Mieterhöhungsverfahren allein gegen den in der gemeinsam angemieteten Wohnung verbleibenden Mieter durchgeführt werden kann, wenn der aus der Wohnung ausgezogene Ehegatte mit dem Vermieter seine Entlassung aus dem Mietverhältnis vereinbart hat und nur der andere Ehegatte seitdem die Wohnung nutzt und die Miete zahlt.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 5 = WuM 2004, 280 = NJW 2004, 1797 = NZM 2004, 419 = GE 2004, 615 = DWW 2004, 148 = ZMR 2004, 492	Eupen, MietRB 2004, 225
3. März 2004 VIII ZR 149/03	§ 10 WoBindG: **Nach Modernisierung keine Begrenzung der Mieterhöhung durch Wirtschaftlichkeitsüberlegungen** Im Bereich des preisgebundenen Wohnraums wird die Zulässigkeit einer Mieterhöhung wegen energiesparender Modernisierungsmaßnahmen im Grundsatz nicht durch das Verhältnis zu der hierdurch bewirkten Heizkostenersparnis (sog. Gebot der Wirtschaftlichkeit) begrenzt.	MietPrax-AK § 10 WoBindG Nr. 2 = NZM 2004, 336 = NJW 2004, 1738 = WuM 2004, 285 = GE 2004, 620 = ZMR 2004, 424 = DWW 2004, 329	Börstinghaus, LMK 2004, 97; Lützenkirchen, MietRB 2004, 198
3. März 2004 VIII ZR 153/03	§ 10 WoBindG: **Keine Begrenzung der Mieterhöhung nach Energieeinsparungen auf Grund des Gebots Wirtschaftlichkeit** 1. Eine Klausel in den Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Wohnraummietvertrag des Inhalts, dass bei preisgebundenem Wohnraum eine gleitende Anpassung in Bezug auf zulässige Erhöhungen der Miete als vertraglich vereinbart gilt, unterliegt weder nach dem Transparenzgebot noch unter dem Gesichtspunkt einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters durchgreifenden Bedenken. Die Klausel ist nicht	MietPrax-AK § 10 WoBindG Nr. 3 = NZM 2004, 379	Lützenkirchen, MietRB 2004, 197

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	anders zu beurteilen als die wirksame Klausel, wonach die jeweils gesetzlich zulässige Miete als vertragliche Miete vereinbart ist (Fortführung BGH, 5. November 2003, VIII ZR 10/03, NZM 2004, 93; Abgrenzung BGH, 21. Januar 2004, VIII ZR 99/03, NZM 2004, 253). 2. Die Mieterhöhung wegen energieeinsparender Modernisierungsmaßnahmen wird im Grundsatz nicht durch das Verhältnis zu der erzielten Heizkostenersparnis begrenzt (entgegen OLG Karlsruhe, 20. September 1984, 9 REMiet 6/83, OLGZ 1985, 252; LG Köln, 29. Januar 1998, 1 S 173/97, ZMR 1998, 562; LG Lüneburg, 15. November 2000, 6 S 75/00, WuM 2001, 83 und LG Berlin, 15. März 1991, 64 S 281/89, MM 1994, 396).		
3. März 2004 VIII ZR 151/03	§ 10 WoBindG: **Zur Begrenzung der Mieterhöhung wegen Energieeinsparmaßnahmen auf Grund des Gebots der Wirtschaftlichkeit** 1. Im Formularmietvertrag aus den 1970er Jahren ist die Regelung unter der Überschrift "Gleitklausel" "Alle durch gesetzliche oder behördliche Regelungen allgemein oder im konkreten Fall zugelassenen Mieterhöhungen oder Erhöhungen bzw. Neueinführungen von Nebenkosten und Grundstücksumlagen jeder Art sind vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab vereinbart und zahlbar, ohne dass es einer Kündigung oder einer Mitteilung gemäß § 18 I. BMG bedarf." als teilbare Klausel zu Mieterhöhungserklärungen nach Modernisierung der preisgebundenen Wohnung nicht unwirksam. (Ergänzung BGH, 5. November 2003, VIII ZR 10/03, WuM 2004, 25; Abgrenzung BGH, 21. Januar 2004, VIII ZR 99/03, NZM 2004, 253; BGH, 20. Januar 1993, VIII ZR 10/92, NJW 1993, 1061 und BGH, 29. November 2003, VIII ZR 160/03, NJW 2004, 1380). 2. Im Bereich des preisgebundenen Wohnraums wird die Zulässigkeit einer Mieterhöhung wegen energieeinsparender Modernisierungsmaßnahmen im Grundsatz nicht durch das Verhältnis zu der hierdurch bewirkten Heizkostenersparnis (sog. Gebot der Wirtschaftlichkeit) begrenzt (wie BGH, Urt. v. 3. März 2004, VIII ZR 149/03, WuM 2004, 285).	MietPrax-AK § 10 WoBindG Nr. 4 = WuM 2004, 288	
10. März 2004 VIII ZR 34/03	§ 573c BGB: **Kündigungsfristen in Altverträgen; Fußnotentechnik** Die formularmäßige Vereinbarung der vormals längeren gesetzlichen Kündigungsfristen ist in einem Altvertrag auch in einer Fußnote möglich.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 8 = WuM 2004, 275	Wiek, WuM 2004, 276; Schumacher, WuM 2004, 507
10. März 2004 VIII ZR 64/03	§ 573c BGB: **Formularvertragliche Vereinbarung von Kündigungsfristen in Altverträgen** § 573c Abs. 4 BGB ist auch auf solche Formularklauseln in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietvertrag nicht	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 7 = NJW 2004, 1447 = NZM 2004, 336 = WuM 2004, 273 =	Tiefenbacher, WuM 2004, 274; Hoffmann, MietRB 2004, 201

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	anzuwenden, die auf die gesetzlichen Kündigungsfristen verweisen und in einer Fußnote zum Vertragstext die damals geltenden Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB a.F. sinngemäß wiedergegeben (im Anschluß an BGHZ 155, 178).	GE 2004, 618 = ZMR 2004, 427	
16. März 2004 VIII ZB 114/03	§ 7 RVG: **Mehrvertretungszuschlag bei Vertretung einer Erbengemeinschaft** Zur Gebührenerhöhung bei Vertretung einer Erbengemeinschaft.	MietPrax-AK § 7 RVG Nr. 4 = GE 2004, 751 = AnwBl 2004, 450 = NZM 2004, 513 = NJW-RR 2004, 1006	Onderka, AGS 2004, 279; Klinger, ZEV 2004, 247
17. März 2004 VIII ZR 166/03	§ 551 BGB: **Folgen unwirksamer Fälligkeitsvereinbarungen** Ist die Regelung über die Fälligkeit in einer Kautionsvereinbarung unwirksam hat dies nicht die Unwirksamkeit der Kautionsabrede insgesamt zur Folge.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 3 = WuM 2004, 269	
17. März 2004 XII ZR 162/00	§ 9 ZPO: **Gebührenstreitwerte im Mietrecht** 1. Im Falle einer Klage auf künftige Miete bestimmt sich der Gebührenstreitwert nach §§ 12 Abs. 1 GKG, 9 ZPO; eingeklagte Mietrückstände sind entsprechend § 17 Abs. 4 GKG hinzuzurechnen. 2. Der Gebührenstreitwert einer Feststellungsklage über die Höhe der Miete richtet sich nach § 3 ZPO, begrenzt durch den Wert einer entsprechenden Leistungsklage. 3. Zur Streitwertberechnung bei Leistungsklage und wechselseitig erhobenen Feststellungsklagen im Rahmen eines Mietverhältnisses.	MietPrax-AK § 9 ZPO Nr. 4 = NZM 2004, 423 = ZMR 2004, 494	
19. März 2004 IXa ZB 328/03	§ 885 ZPO: **Umfang der Vollsteckung bei Räumungsvollstreckung** 1. Bei der Vollstreckung eines Anspruchs auf Räumung und Herausgabe eines Grundstücks ist der Gerichtsvollzieher nicht berechtigt, Bauwerke und Anpflanzungen beseitigen zu lassen, selbst wenn der Schuldner nach dem Inhalt des Titels zur Beseitigung verpflichtet ist; der Beseitigungsanspruch ist nach § 887 ZPO zu vollstrecken. 2. Ist die Beseitigung im Rahmen der Herausgabevollstreckung durch den Gerichtsvollzieher ohne die erforderliche Ermächtigung des Prozeßgerichts des ersten Rechtszuges erfolgt, können die Kosten der Ersatzvornahme nicht als notwendige Kosten der Zwangsvollstreckung festgesetzt werden.	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 6 = GE 2004, 811 = MDR 2004, 1021 = NJW-RR 2005, 212	
24. März 2004 VIII ZR 44/03	§ 536 BGB: **Mangel bei Wohnflächenabweichung; Anwendbarkeit von Vorschriften zur Berechnung der Wohnfläche** Für die Beantwortung der Frage, ob die anrechenbare Wohnfläche einer Mietwohnung von der im Mietvertrag angegebenen Fläche in	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 2 = WuM 2004, 337 = GE 2004, 680 = NZM 2004, 454 = ZMR 2004, 501 = NJW 2004, 2230 = DWW 2004, 183 =	Lammel, LMK 2004, 121; Bieber, MietRB 2004, 331; Eichberger, BGHReport 2004, 1008; Schul/Wichert, ZMR 2004, 496;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	erheblicher Weise abweicht, können im Regelfall auch im frei finanzierten Wohnraum die Bestimmungen der §§ 42-44 II. BV als Maßstab herangezogen werden.	DB 2004, 1554 = MDR 2004, 933	Maciejewski, MM 2004, 237; Pauly, MDR 2005, 1204
24. März 2004 VIII ZR 295/03	§ 536 BGB: **Mangel bei Wohnflächenabweichung; Höhe der Minderung** Weist eine gemietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand grundsätzlich einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt. Einer zusätzlichen Darlegung des Mieters, daß infolge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist, bedarf es nicht.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 3 = WuM 2004, 336 = GE 2004, 682 = NJW 2004, 1947 = NZM 2004, 453 = ZMR 2004, 495 = MDR 2004, 933	Schul/Wichert, ZMR 2004, 496; Lammel, LMK 2004, 121; Bieber, MietRB 2004, 254; Bieber MietRB 2004, 331; Pauly, MDR 2005, 1204
24. März 2004 VIII ZR 133/03	§ 536 BGB: **Mangel bei Wohnflächenabweichung** Weist die gemietete Wohnung eine Wohnfläche von mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche auf, ist grundsätzlich ein Mangel der Mietsache anzunehmen. Daran ändert auch der Zusatz "ca." nichts	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 4 = WuM 2004, 268 = DWW 2004, 148 = GE 2004, 683 = NZM 2004, 456 = ZMR 2004, 500	
24. März 2004 VIII ZR 188/03	§ 573 BGB: **Zur Abrißkündigung** Der ersatzlose Abriss eines Gebäudes ist keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Eine zu diesem Zweck ausgesprochene Kündigung des Mietverhältnisses durch den Vermieter ist daher in den neuen Bundesländern nicht durch Art. 232 § 2 Abs.2 EGBGB ausgeschlossen.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 4 = NJW 2004, 1736 = WuM 2004, 277 = NZM 2004, 377 = GE 2004, 611 = ZMR 2004, 428 = DWW 2004, 147	Hinz , WuM 2004, 279; Zich, MietRB 2004, 200
7. April 2004 VIII ZR 167/03	§ 2 Nr 17 BetrkV: **Dachrinnenreinigung; Verpflichtung zur Vereinbarung** 1. Kosten einer Dachrinnenreinigung können als sonstige Betriebskosten nach Nr. 17 der Anlage 3 zu § 27 II. BV a.F. (jetzt: § 2 BetrKV) auf den Mieter umgelegt werden. 2. Sonstige Betriebskosten i.S. v. Nr.17 der Anlage 3 zu § 27 II BV. a.F. (jetzt: § 2 BetrKV) sind nur dann umlagefähig, wenn die Umlegung der im einzelnen bestimmten Kosten mit dem Mieter vereinbart worden ist.	MietPrax-AK § 2 Nr 17 BetrkV Nr. 1 = WuM 2004, 290 = NZM 2004, 417 = GE 2004, 613 = ZMR 2004, 430 = NJW-RR 2004, 875 = DWW 2004, 188	Blümmel, GE 2004, 584; Pfeifer, MietRB 2004, 203; Blank, NZM 2004, 651; Langenberg, NZM 2005, 51 und 53; Warnecke, jurisPR-MietR 1/2004 Anm 2; Schmid, DWW 2012, 42; Schmid, GE 2004, 736; Schach, GE 2010, 161
7. April 2004 VIII ZR 146/03	§ 2 Nr 17 BetrkV: **Dachrinnenreinigung; stillschweigende Vereinbarung** Kosten der Dachrinnenreinigung sind weder Entwässerungskosten noch Kosten der Hausreinigung. Sie können aber als sonstige Betriebskosten, die laufend anfallen, umlagefähig sein. Die Umlegung einzelner sonstiger Betriebskosten kann aufgrund jahrelanger Zahlung durch stillschweigende Vereinbarung erfolgen.	MietPrax-AK § 2 Nr 17 BetrkV Nr. 2 = WuM 2004, 292 = NZM 2004, 418 = NJW-RR 2004, 877	Lützenkirchen, MietRB 2004, 255; Schumacher, WuM 2004, 507; Schmid, GE 2004, 736; Langenberg, NZM 2005, 51, 52; Maciejewski, MM 2004, 185; Derckx, WuM 2005, 690
14. April 2004 XII ZB 224/02	§ 9 ZPO:	MietPrax-AK § 9 ZPO Nr. 5 = WuM 2004, 353 = NZM	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Rechtsmittelstreitwert Räumung Garage Zur Berechnung der Rechtsmittelbeschwer, wenn sich der Mieter eines getrennt angemieteten Garagenplatzes gegenüber der Kündigung des Vermieters darauf beruft, die Garage so lange wie die angemietete Wohnung nutzen zu dürfen, der Zeitpunkt der Beendigung der Wohnungsnutzung aber ungewiß ist.	2004, 460 = GE 2004, 810 = MDR 2004, 931	
22. April 2004 XII ZR 16/04	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung** Der Antrag des Mieters im Berufungsverfahren, den Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit im Urteil des Landgerichts dahin abzuändern, dass die Zwangsvollstreckung aus diesem Urteil ohne Sicherheitsleistung einstweilen eingestellt wird, gilt nur für die Dauer des Berufungsverfahrens und gilt nicht über den Erlaß des Berufungsurteils hinaus. Ein solcher Antrag ersetzt nicht den erforderlichen Antrag nach §§ 712, 714 ZPO dahin, daß das Berufungsgericht den Beklagten auch bei seiner Entscheidung Vollstreckungsschutz gewähren solle.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 1 = GuT 2004, 129	
28. April 2004 VIII ZR 230/03	§ 538 BGB: **Bewertung einer vertraglichen Pflicht, sowohl während als auch bei Beendigung der Vertragslaufzeit Schönheitsreparaturen vorzunehmen (Mustermietvertrag 1976).** Die vereinbarte Regelung über Schönheitsreparaturen des § 7 Mustermietvertrag 1976 stellt keine unwirksame Bedarfsklausel dar; die Renovierungsklausel ist vom Mieter einschließlich der Fußnote zu lesen. Eine Endrenovierungspflicht besteht daher erst, wenn die Fristen zur Vornahme von Renovierungen abgelaufen waren, ohne dass der Mieter Arbeiten vorgenommen hatte.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 5 = WuM 2004, 333 = NJW 2004, 2087 = GE 2004, 880 = DWW 2004, 222 = NZM 2004, 497	Wiek, WuM 2004, 334; Straßberger, MietRB 2004, 253; Langenberg NZM 2005, 51, 55
28. April 2004 XII ZR 21/02	§ 556 BGB: **Pflichtverletzung bei Vereinbarung einer zu geringen Nebenkostenvorauszahlung** Allein der Umstand, daß die vom gewerblichen Vermieter verlangte Betriebskostenvorauszahlung die später entstandenen Kosten deutlich unterschreiten, führt noch nicht zur Annahme einer Verletzung der Aufklärungspflicht. Eine solche ist nur bei Vorliegen besonderer Umstände, die einen Vertrauenstatbestand beim Mieter begründen, zu bejahen (im Anschluß an BGH Urteil vom 11. Februar 2004 VIII ZR 195/03 NJW 2004, 1102).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 5 = GE 2004, 958 = NZM 2004, 619 = ZMR 2004, 653 = NJW 2004, 2004, 2674 = GuT 2004, 160 = MDR 2004, 1177	Langenberg NZM 2005, 51, 54; Artz, LMK 2004, 157
28. April 2004 VIII ZR 177/03	§ 558 BGB: **Kappungsgrenze bei Mieterhöhung wegen Kapitalkostensteigerung** Bei Berechnung der Kappungsgrenze bleibt eine Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten nicht außer Betracht.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 2 = WuM 2004, 348 = NZM 2004, 735 (Ls)	Börstinghaus, LMK 2004, 137; Kunze MietRB 2004, 256

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

28. April 2004 VIII ZR 178/03	§ 558 BGB: **Kappungsgrenze bei Mieterhöhung wegen Kapitalkostensteigerung** Eine im preisgebundenen Wohnraum wegen gestiegener Kapitalkosten erklärte Mieterhöhung ist nach Wegfall der Preisbindung bei einem nach dem 31. August 2001 zugegangenen Mieterhöhungsverlangen in die Berechnung der Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB einzubeziehen.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 3 = WuM 2004, 345 = GE 2004, 746 = NJW-RR 2004, 945 = MDR 2004, 989	Börstinghaus, LMK 2004, 137
28. April 2004 VIII ZR 185/03	§ 558 BGB: **Kappungsgrenze und einvernehmliche Modernisierungsmieterhöhung** Bei der Berechnung der Kappungsgrenze nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 3 MHG bleiben auch solche Mieterhöhungen unberücksichtigt, die auf den in den §§ 3 - 5 MHG genannten Gründen beruhen, jedoch nicht in dem dort vorgesehenen einseitigen Verfahren vom Vermieter geltend gemacht, sondern einvernehmlich von den Parteien vereinbart worden sind.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 4 = WuM 2004, 344 = GE 2004, 749 = NZM 2004, 456 = NJW 2004, 2088 = ZMR 2004, 503 = MDR 2004, 930	Börstinghaus, LMK 2004, 137; Artz, NZM 2004, 609; Kunze, MietRB 2004, 256; Glause, WuM 2004, 708
12. Mai 2004 XII ZR 223/01	§ 548 BGB: **Schadensersatz bei nicht durchgeführten Schönheitsreparaturen. Die Verhandlung als Tatbestandsmerkmal der Verjährungshemmung** 1. Zur Umwandlung des Erfüllungsanspruchs auf Rückgabe der Mietsache in renoviertem Zustand in einen Schadensersatzanspruch wegen Nichterfüllung. 2. Zur Hemmung der Verjährung nach § 558 a.F. BGB durch Vertragsverhandlungen in analoger Anwendung des § 852 Abs. 2 a.F. BGB.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 2 = NZM 2004, 583 = GE 2004, 878 = DWW 2004, 223 = ZMR 2004,800= MDR 2004, 1050	
12. Mai 2004 VIII ZR 234/03	§ 558a BGB: **Zum Umfang der Erläuterungspflicht bei der Anrechnung von Drittmitteln; Prozessuale Auswirkungen von Mängeln des Erhöhungsverlangens auf Zustimmungsklage** Ein Mieterhöhungsverlangen ist aus formellen Gründen unwirksam, wenn der Vermieter in der Begründung auf die Inanspruchnahme einer öffentlichen Förderung für die Modernisierung der Wohnung und die dadurch veranlaßte Kürzung der Mieterhöhung hinweist, den Kürzungsbetrag jedoch nicht nachvollziehbar erläutert. Dies gilt auch dann, wenn der Hinweis auf einem Versehen beruht, weil eine solche Förderung in Wirklichkeit nicht erfolgt und deshalb eine Kürzung nicht erforderlich ist (im Anschluß an Senatsurteil vom 25. Februar 2004 VIII ZR 116/03, zur Veröffentlichung bestimmt).	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 6 = NZM 2004, 581 = GE 2004, 883 = ZMR 2004, 655 = NJW-RR 2004, 1159 = WuM 2004, 405	
12. Mai 2004 VIII ZR 235/03	§ 558a BGB: **Zum Umfang der Angaben bei Kürzungsbeträgen** Der Vermieter muss im Erhöhungsverlangen die Berechnungsgrundlagen zur Errechnung der	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 7 = GE 2004, 1170 = WuM 2004, 406	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Kürzungsbeträge angeben; hierzu gehört die Angabe, wann er welche Mittel, zu welchem Zweck -Modernisierung oder Instandsetzung- gegebenenfalls zu welchem Zinssatz erhalten hat. Die bloße Mitteilung des Berechnungsergebnisses genügt nicht.		
26. Mai 2004 VIII ZR 310/03	§ 535 BGB: **Zum Umfang des Instandsetzungsanspruchs** In das Protokoll der mündlichen Verhandlung ist grundsätzlich die Aussage des Gutachters aufzunehmen, der sein Gutachten zur Mangelhaftigkeit der Mietsache, die im Streit steht, mündlich erläutert. Das Gericht kann aber ausnahmsweise die Erläuterungen des Sachverständigen in einem Aktenvermerk oder im Tatbestand des Urteils festhalten oder sie in den Entscheidungsgründen hinreichend deutlich erkennen lassen.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 5 = GE 2004, 1168 = WuM 2004, 411	
26. Mai 2004 XII ZR 149/02	§ 536 BGB: **Bewertung einer Präambel im Mietvertrag** Zur Frage, ob von der Zusicherung der Vollvermietung eines Einkaufszentrums ausgegangen werden kann, wenn die Parteien den gegenwärtigen Vermietungszustand in die Präambel des Mietvertrags aufgenommen haben.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 5 = NZM 2004, 618 = GE 2004, 1021 = ZMR 2004, 664 = NJW-RR 2004, 1236	Bieber, MietRB 2004, 261
26. Mai 2004 VIII ZR 77/03	§ 538 BGB: **Zur Wirksamtkeit von Quotenklauseln (Kostenabgeltungsklausel)** 1. Eine mietvertragliche Formularklausel, die den Mieter im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses vor Ablauf der Fristen zur Ausführung von Schönheitsreparaturen zu einer zeitanteiligen Kostenbeteiligung verpflichtet und ihm die Wahl zwischen der Zahlung und einer fachgerechten Renovierung überläßt, benachteiligt den Mieter nicht unangemessen. 2. Zu den Voraussetzungen der Erstattung von Gutachtenskosten, wenn der Vermieter einen Sachverständigen mit der Feststellung des Zustands der Mietwohnung beauftragt, weil der Mieter seine Zahlungspflicht aus einer solchen Kostenabgeltungsklausel bestreitet.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 6 = GE 2004, 954 = WuM 2004, 466 = NZM 2004, 615 = ZMR 2004, 659 = MDR 2004, 1108 = NJW 2004, 3042 = DWW 2004, 257	Blank, LMK 2004, 177; Langenberg NZM 2005, 51, 57
26. Mai 2004 VIII ZR 169/03	§ 556 BGB: **Umlagemaßstab bei Grundsteuer** Zur Anwendbarkeit einer Mietvertragsklausel nach der für die Betriebskosten das Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Hauses als vereinbarter Umlegungsmaßstab gilt, auf eine zu entrichtende Grundsteuer.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 6 = NZM 2004, 580 = GE 2004, 879 = WuM 2004, 403 = ZMR 2004, 662 = NJW-RR 2004, 1237 = DWW 2004, 261	Langenberg, NZM 2005, 51, 53
26. Mai 2004 VIII ZR 135/03	§ 2 Nr 10 BetrkV: **Kosten der Gartenpflege** Der Mieter hat auch dann die vereinbarten Kosten der Gartenpflege zu tragen, wenn er den Garten nicht nutzen kann, die Gartenfläche das Anwesen aber insgesamt verschönert.	MietPrax-AK § 2 Nr 10 BetrkV Nr. 0 = GE 2004, 959 = NZM 2004, 545 = WuM 2004, 399 = DWW2004, 224	Lützenkirchen MietRB 2004, 255; Langenberg NZM 2005, 51, 53

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

1. Juni 2004 VIII ZB 2/04	§ 119 GVG: **Rechtsmittelzuständigkeit bei Auslandsberührung** Für die Frage, ob gem. § 119 GVG das OLG das zuständige Rechtsmittelgericht ist, ist der in erster Instanz unstreitig gebliebene allgemeine Gerichtstand der Parteien maßgeblich. Aus Gründen der Rechtssicherheit ist von einem allgemeinen Gerichtsstand im Ausland auch dann auszugehen, wenn bei einer Partei eine Anschrift im Ausland mit dem Zusatz "z.Zt." angegeben ist.	MietPrax-AK § 119 GVG Nr. 2 = NZM 2004, 654 = NJW-RR 2004, 1505 = NJW 2004, 3637 (LS)	
2. Juni 2004 VIII ZR 316/03	§ 557a BGB: **Kündigungsausschluss bei der Staffelmiete** Zur Beschränkung des Kündigungsrechts des Mieters entgegen § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG.	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 3 = WuM 2004, 483 = GE 2004, 1092 = ZMR 2004, 735 = NJW-RR 2004, 1309 = NZM 2004, 736 = MDR 2004, 1291	
9. Juni 2004 VIII ZR 145/04	§ 719 ZPO: **Anwaltszwang auch für Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung** Ein Antrag auf Einstellung der (Räumungs-)Zwangsvollstreckung kann bei dem Bundesgerichtshof auch im Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde nur von einem bei dem Bundesgerichtshof zugelassenen Rechtsanwalt gestellt werden. Erforderlich für die Begründetheit des Antrags ist, dass der Schuldner in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag gestellt hat.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 2 = GE 2004, 1092 = WuM 2004, 416	
23. Juni 2004 VIII ZR 361/03	§ 538 BGB: **Schönheitsreparaturklausel mit starren Fristen** Zur Unwirksamkeit einer mietvertraglichen Formularklausel, durch die dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach einem "starren" Fristenplan auferlegt wird.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 7 = WuM 2004, 463 = NJW 2004, 2586 = GE 2004, 1023 = DWW 2004, 221= NZM 2004, 653 = ZMR 2004, 736 = MDR 2004, 1290	Fischer, WuM 2004, 438; Hilgenstock, WuM 2004, 464; Schach GE 2004, 1000; Stürzer, WuM 2004, 512; Goch, WuM 2004, 513; Blank, LMK 2004, 177; Emmerich, JuS 2004, 1008; Langenberg NZM 2005, 51, 56; Eisenschmid, BGHReport 2004, 1336; Specht, MietRB 2004, 315
23. Juni 2004 VIII ZR 282/03	§ 558 BGB: **Zur Anrechnungsdauer von Kürzungsbeträgen** Aus verfassungsrechtlichen Gründen sind Kürzungsbeträge nicht auf Dauer anzurechnen. Ob die Frist 10 oder 12 Jahre beträgt bleibt dahingestellt, zumindest nach beinahe 25 Jahren besteht keine Verpflichtung zur Angabe mehr	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 5 = NZM 2004, 655 = WuM 2004, 484	
23. Juni 2004 VIII ZR 283/03	§ 558 BGB:	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 6	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Zur Anrechnungsdauer von Kürzungsbeträgen Aus verfassungsrechtlichen Gründen sind Kürzungsbeträge nicht auf Dauer anzurechnen. Ob die Frist 10 oder 12 Jahre beträgt bleibt dahingestellt, zumindest nach mehr als 25 Jahren besteht keine Verpflichtung zur Angabe mehr		
23. Juni 2004 VIII ZR 284/03	§ 558 BGB: **Zur Anrechnungsdauer von Kürzungsbeträgen** Aus verfassungsrechtlichen Gründen sind Kürzungsbeträge nicht auf Dauer anzurechnen. Ob die Frist 10 oder 12 Jahre beträgt bleibt dahingestellt, zumindest nach 23 Jahren besteht keine Verpflichtung zur Angabe mehr	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 7	
23. Juni 2004 VIII ZR 285/03	§ 558 BGB: **Zur Anrechnungsdauer von Kürzungsbeträgen** Aus verfassungsrechtlichen Gründen sind Kürzungsbeträge nicht auf Dauer anzurechnen. Ob die Frist 10 oder 12 Jahre beträgt bleibt dahingestellt, zumindest nach mehr als 25 Jahren besteht keine Verpflichtung zur Angabe mehr	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 8	
25. Juni 2004 IXa ZB 29/04	§ 885 ZPO: **Räumungsvollstreckung gegen Ehegatten** Aus einem Räumungstitel gegen den Mieter einer Wohnung kann der Gläubiger nicht gegen einen im Titel nicht aufgeführten Dritten vollstrecken, wenn dieser Mitbesitzer ist.	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 1 = GE 2004, 1094 = WuM 2004, 555 = NZM 2004, 701 = ZMR 2004, 738 = NJW 2004, 3041 = DWW 2004, 300	Straßberger, MietRB 2005, 2; Schuschke LMK 2004, 214; Schuschke NZM 2005, 10; Karsten Schmidt, JuS 2004, 1114
30. Juni 2004 XII ZR 11/01	§ 535 BGB: **Ermittlung der ortsüblichen Pacht** 1. Zur Ermittlung der ortsüblichen Pacht anhand vergleichbarer Pachtobjekte (im Anschluß an Senatsurteile BGHZ 141, 257 ff.; vom 13. Juni 2001 XII ZR 49/99 NJW 2002, 55; und vom 10. Juli 2002 XII ZR 314/00 NZM 2002, 822). 2. Zur Frage des Rückschlusses auf eine verwerfliche Gesinnung des Verpächters bei einer auffälligen Überhöhung des Pachtzinses.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 6 = GuT 2004, 157 = NZM 2004, 741 = DWW 2004, 264 = ZMR 2004, 802 = NJW-RR 2004, 1454 = MDR 2004, 1408	Hoffmann, MietRB 2005, 4
30. Juni 2004 XII ZR 251/02	§ 536 BGB: **Gewährleistungsrechte bei gewerblicher Zwischenvermietung; unerheblicher Mangel** 1. Bei einer gewerblichen Zwischenmiete von Wohnungen zum Zwecke der Weitervermietung sind Umstände, die die Wohnungstauglichkeit beeinträchtigen, i.d.R. auch als Mängel des Zwischenmietverhältnisses im Verhältnis Hauptvermieter zu Zwischenmieter anzusehen. Ob diese Mängel dort als erheblich bzw. unerheblich i.S. des § 537 Abs. 1 Satz 2 a.F. BGB einzustufen sind, hängt insbesondere von der Größenordnung des gewerblichen Zwischenmietverhältnisses ab. 2. Als unerheblich i.S. von § 537 Abs. 1 Satz 2 a.F. BGB ist ein Fehler insbesondere dann anzusehen, wenn er leicht erkennbar ist und schnell und mit geringen Kosten beseitigt werden	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 6 = WuM 2004, 531 = GuT 2004, 169 = GE 2004, 1228 = NZM 2004, 776 = NJW-RR 2004, 1450 = MDR 2004, 1348 = ZMR 2005, 101	Drasdo, NJW-Spezial 2004, 290

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	kann, so daß die Geltendmachung einer Minderung gegen Treu und Glauben verstieße.		
30. Juni 2004 VIII ZR 243/03	§ 551 BGB: **Folgen unwirksamer Fälligkeitsvereinbarungen; Zusammentreffen mit anderer Sicherheit** 1. Zur Wirksamkeit einer mietvertraglichen Kautionsvereinbarung im Falle einer unzulässigen Einschränkung des gesetzlichen Rechts des Mieters, die Mietsicherheit in Teilzahlungen zu leisten. 2. Zur Wirksamkeit einer Kautionsvereinbarung, wenn der Vermieter zusätzlich zur Leistung der Kaution durch Hinterlegung eines Geldbetrages eine weitere Sicherheit verlangt.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 4 = GE 2004, 956 = WuM 2004, 473 = NZM 2004, 613 = ZMR 2004, 666 = MDR 2004, 1107 = NJW 2004, 3045 = DWW 2004, 254	Drasdo, NJW-Spezial 2004, 243
30. Juni 2004 VIII ZB 31/04	§ 569 BGB: **Umfang der Begründung bei Zahlungsverzugskündigung** Ein einfacher und klarer Sachverhalt i.S.d Beschlusses vom VIII ZB 94/03 liegt auch dann vor, wenn der Vermieter zusätzlich zu den Angeben in der Kündigung ein Mietkontoblatt beifügt, dessen Saldo geringfügig von dem im Kündigungsschreiben angegebenen Saldo abweicht.	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 3 = WuM 2004, 489 = GE 2004, 979 = NZM 2004, 699 = DWW 2004, 256	
30. Juni 2004 VIII ZR 379/03	§ 573c BGB: **Formularvertraglicher Kündigungsausschluß** Eine Bestimmung in einem Formularmietvertrag über Wohnraum, wonach die ordentliche Kündigung innerhalb der ersten zwei Jahre nach Vertragsschluß für beide Seiten ausgeschlossen ist, ist nicht nach § 307 BGB (früher: § 9 AGBG) unwirksam (Fortführung des Senatsurteils vom 22. Dezember 2003 - VIII ZR 81/03, NJW 2004, 1448).	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 9 = WuM 2004, 542 = GE 2004, 1166 = NZM 2004, 733 = DWW 2004, 255 = NJW 2004, 3117 = ZMR 2004, 802 = MDR 2004, 1408	Wiek, WuM 2004, 509; Schach, GE 2004, 1142; Brock/Lattka, NZM 2004, 729; Maciejewski, MM 2004, 337; Wiek, Mietrecht-express 2004, 65
7. Juli 2004 VIII ZR 192/03	§ 558 BGB: **Auswirkung von Flächenabweichung auf Mieterhöhung** Übersteigt die in einem Mieterhöhungsverlangen angegebene und der Berechnung zugrunde gelegte Wohnfläche die tatsächliche Wohnfläche, so kann der Mieter unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung die Rückzahlung der in der Folgezeit aufgrund der fehlerhaften Berechnung überzahlten Miete verlangen, wenn die Abweichung der tatsächlichen von der angegebenen Wohnfläche mehr als 10 % beträgt (im Anschluß an Senatsurteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 295/03).	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 9 = WuM 2004, 485 = GE 2004, 1021 = NZM 2004, 699 = ZMR 2004, 740 = NJW 2004, 3115 = DWW 2004, 259 = MDR 2004, 1232	Wiek, WuM 2004, 487; Schach GE 2004, 999; Börstinghaus BGHReport 2004, 1204; Maciejewski MM 2004, 373
14. Juli 2004 XII ZR 352/00	§ 535 BGB: **Sittenwidriger Pachtvertrag** Besteht bei einem gewerblichen Miet- oder Pachtverhältnis ein auffälliges Mißverhältnis zwischen der vereinbarten und der marktüblichen Miete oder Pacht, kann hieraus allein noch nicht auf eine verwerfliche Gesinnung des Begünstigten geschlossen werden. Vielmehr bedarf es	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 10 = GuT 2004, 225 = GE 2004, 1453 = NJW 2004, 3553 = NZM 2004, 907 = MDR 2005, 26 = ZMR 2005, 29	Hoffmann, MietRB 2005, 5; Hoffmann, BGHReport 2004, 1614; Eckert, ZfIR 2005, 95

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	angesichts der häufig auftretenden Bewertungsschwierigkeiten der tatrichterlichen Prüfung, ob dieses Mißverhältnis für den Begünstigten subjektiv erkennbar war (im Anschluß an Senatsurteil vom 13. Juni 2001 - XII ZR 49/99 - NJW 2002, 55).		
14. Juli 2004 VIII ZR 339/03	§ 538 BGB: **Kostenklausel als wirksame Schönheitsreparaturabwälzung.** Auch bei Vereinbarung der Klausel "Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter" ist die Schönheitsreparaturpflicht wirksam auf den Mieter abgewälzt.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 8 = NZM 2004, 734 = GE 2004, 1093 = WuM 2004, 529 = NJW 2004, 2961 = DWW 2004, 256 = ZMR 2005, 105	Drasdo, NJW-Spezial 2004, 244; Langenberg, NZM 2005, 51, 55; Häublein, ZMR 2005, 94
14. Juli 2004 XII ZR 68/02	§ 550 BGB: **Schriftform bei unterschriebenem Vertragsangebot** Die Schriftform eines langfristigen Mietvertrages ist gewahrt, wenn die Vertragsbestimmungen in einem unterzeichneten Schreiben der einen Partei niedergelegt sind, das die andere mit oder ohne einen das uneingeschränkte Einverständnis erklärenden Zusatz ihrerseits unterzeichnet hat. Der nochmaligen Unterzeichnung durch die eine Partei unterhalb der Gegenzeichnung der anderen bedarf es nicht (Aufgabe von RGZ 105, 60, 62). Ob der Vertrag schon zuvor durch mündliche Einigung zustande gekommen war, durch die Gegenzeichnung zustande kommt oder es hierzu erst noch des Zugangs der Gegenzeichnung bedarf, ist für die Frage der Schriftform ohne Belang.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 9 = WuM 2004, 534 = NJW 2004, 2962 = GE 2004, 1163 = NZM 2004, 738 = ZMR 2004, 804 = DWW 2004, 293 = MDR 2004, 1347	Wichert, ZMR 2005, 593
14. Juli 2004 VIII ZR 164/03	§ 557 BGB: **Ausschlussvereinbarung bei besonders günstiger Miete** Auch nach der Reform des Rechtsmittelrechts hat das Berufungsgericht die erstinstanzliche Auslegung einer Individualvereinbarung gemäß §§ 513 Abs. 1, 546 ZPO - auf der Grundlage der nach § 529 ZPO maßgeblichen Tatsachen - in vollem Umfang darauf zu überprüfen, ob die Auslegung überzeugt. Hält das Berufungsgericht die erstinstanzliche Auslegung lediglich für eine zwar vertretbare, letztlich aber - bei Abwägung aller Gesichtspunkte - nicht für eine sachlich überzeugende Auslegung, so hat es selbst die Auslegung vorzunehmen, die es als Grundlage einer sachgerechten Entscheidung des Einzelfalles für geboten hält.	MietPrax-AK § 557 BGB Nr. 3 = NJW 2004, 2751 = WuM 2004, 549 = GE 2004, 1020 = NZM 2004, 821	
14. Juli 2004 VIII ZR 294/03	§ 573c BGB: **Formularvertraglicher Kündigungsausschluß** Ein zum Ablauf der Mindestlaufzeit befristeter Ausschluss der ordentlichen Kündigung im Formularmietvertrag ist jedenfalls dann wirksam, wenn er für beide Seiten gelten soll.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 10 = WuM 2004, 543 = GE 2004, 1165 = NZM 2004, 734	Wiek, WuM 2004, 509; Schach, GE 2004, 1142; Brock/Lattka, NZM 2004, 729; Wiek, Mietrecht-express 2004, 65
26. Juli 2004 VIII ZR 281/03	§ 535 BGB: **Nachbesserungspflicht des Vermieters auf Mindeststandard**	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 7 = GE 2004, 1090 = WuM 2004, 527 = NJW 2004, 3174 =	Schläger, ZMR 2004, 810; Scheff, MietRB 2005, 1; Zank, NJ 2004,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Der Mieter einer nicht modernisierten Altbauwohnung kann mangels abweichender vertraglicher Vereinbarung jedenfalls einen Mindeststandard erwarten, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und den Einsatz der für die Haushaltsführung allgemein üblichen elektrischen Geräte erlaubt.	NZM 2004, 736 = ZMR 2004, 807 = DWW 2004, 292 = MDR 2004, 1346	555; Börstinghaus, NZM 2005, 561
28. Juli 2004 XII ZR 292/02	§ 535 BGB: **Miete und Mehrwertsteuer** Zur Auslegung einer Vereinbarung, nach der der Mieter neben der Nettomiete die "jeweils gültige Mehrwertsteuer" zu zahlen hat, wenn die Option des Vermieters zur Steuerpflicht unwirksam ist, so daß die Vermietung tatsächlich steuerfrei bleibt.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 8 = GuT 2004, 159 = GE 2004, 1230 = NZM 2004, 785 = ZMR 2004, 812 = NJW-RR 2004, 1452 = MDR 2004, 1406	Drasdo, NJW-Spezial 2004, 294; Specht MietRB 2004, 345
28. Juli 2004 XII ZR 163/03	§ 535 BGB: **Mietvertrag mit Vorkaufsrecht; Bodenkontaminationen bei Tankstellengrundstück** a) Die Verpflichtung des Vermieters zur Erhaltung des vertragsgemäßen Zustandes umfasst auch die Instandhaltung technischer Anlagen, die notwendig sind, um den Mietgegenstand zweckentsprechend zu nutzen. b) Der Ausgleichsanspruch gem. § 24 Abs.2 BBodSchG kann durch vertragliche Vereinbarungen ausgeschlossen werden.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 11 = GuT 2004, 233 = ZMR 2004, 898 = NJW-RR 2004, 1596 = NZM 2004, 916 = MDR 2005, 25	Drasdo, NJW-Spezial 2004, 292; Drasdo, ZfIR 2004, 941; Leo, MietRB 2005, 6; Mohr ZMR 2005, 107
9. August 2004 VIII ZR 178/04	§ 719 ZPO: **Einstellung der Räumungsvollstreckung im Verfahren der Nichzulassungsbeschwerde** Hat der Räumungsschuldner im Berufungsverfahren weder einen Vollstreckungsschutzantrag gestellt noch zulässigerweise eine Ergänzung des Berufungsurteils zur Erklärung der vorläufigen Vollstreckbarkeit ohne Sicherheitsleistung beantragt, kommt im Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde ein Antrag auf Einstellung der Räumungsvollstreckung nicht in Betracht. Hat der Beklagte es versäumt in dem Schriftsatz, in dem er unter Hinweis auf die Schwangerschaft seiner Ehefrau die Verlängerung der ihm in erster Instanz gewährten Räumungsfrist beantragt hat, aus dem gleichen Grund die Wiedereröffnung der mündlichen Verhandlung nach § 156 ZPO anzuregen, um ihm insoweit Gelegenheit zu geben, einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO zu stellen, so hat er nicht alles getan, was ihm möglich war, um etwaige Nachteile der Zwangsvollstreckung zu vermeiden.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 3 = WuM 2004, 553	
11. August 2004 XII ZR 101/01	§ 9 ZPO: **Klage auf Feststellung eines zukünftigen Mietausfallschadens** 1. Der Feststellungsabschlag beträgt 20% vom behaupteten Schaden.	MietPrax-AK § 9 ZPO Nr. 6 = NZM 2004, 824	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	2. Bei Klage auf zukünftigen Mietausfall richtet sich die Streitwertberechnung nach § 9 ZPO und nicht nach § 41 GKG.		
1. September 2004 XII ZR 73/01	§ 535 BGB: **Sittenwidriger Mietvertrag** Ein Fachsenat eines Oberlandesgericht kann aufgrund eigener Sachkunde die objektiven Voraussetzungen der Sittenwidrigkeit ausschließen. Er muss den Parteien spätestens in der mündlichen Verhandlung die eigene Sachkunde darlegen und ihnen hierzu Gelegenheit zur Stellungnahme geben.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 12 = GuT 2004, 238	
22. September 2004 VIII ZR 360/03	§ 538 BGB: **Unwirksame Schönheitsreparaturklausel; Trennbarkeit von Klauseln** Eine mietvertragliche Regelung, durch die die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter abgewälzt wird, ist auch dann wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn die Verpflichtung als solche und die für ihre Erfüllung maßgebenden starren Fristen zwar in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind, zwischen diesen Klauseln aus der Sicht eines verständigen Mieters jedoch ein innerer Zusammenhang besteht, so daß sie als einheitliche Regelung erscheinen (im Anschluß an Senatsurteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 9 = NJW 2004, 3775 = WuM 2004, 660 = GE 2004, 1450 = NZM 2004, 901 = DWW 2004, 328 = ZMR 2005, 34	Specht, MietRB 2005, 1; Emmert, WuM 2005, 314
29. September 2004 XII ZR 22/02	§ 138 BGB: **Sittenwidrigkeit der Mitverpflichtung des Ehepartners** Die vom BGH entwickelten Grundsätze zur Sittenwidrigkeit von Bürgschafts- und Mithaftungsverträgen ist auch auf Gewerberaummietverträge anzuwenden. Es kommt regelmäßig entscheidend auf den Grad des Mißverhältnisses zwischen dem Verpflichtungsumfang und der finanziellen Leistungsfähigkeit des Ehepartners an. Entscheidend sind für die Beurteilung der Frage, ob eine krasse finanzielle Überforderung des Ehepartners vorliegt, sind die Verhältnisse zum Zeitpunkt der Übernahme der Mitverpflichtung.	MietPrax-AK § 138 BGB Nr. 1 = GuT 2005, 6	
29. September 2004 VIII ZR 341/03	§ 556 BGB: **Zur Form einer Betriebskostenabrechnung im öffentlich geförderten Wohnungsbau** 1. Zum Vorwegabzug für Garagen bei den Straßenreinigungskosten, Wartungskosten und Grundsteuer. 2. Für die Beurteilung der Schriftform der Abrechnung kann auf die sog. Auflockerungsrechtsprechung zurückgegriffen werden.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 7 = GE 2004, 1388 = WuM 2004, 666 = ZMR 2004, 901 = NZM 2005, 61	Jennißen, MietRB 2005, 90
29. September 2004 XII ZR 148/02	§ 566 BGB: **Betriebskostenabrechnung bei Vermieterwechsel**	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 3 = GE 2004, 1522 = DWW 2004, 329 =	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Auch im gewerblichen Mietrecht verbleiben bei einem Eigentumswechsel für die bis zum Zeitpunkt des Eigentumsübergangs abgelaufenen Abrechnungsperioden die Pflicht zur Abrechnung der Nebenkosten und die sich daraus ergebenden Rechte und Pflichten beim früheren Eigentümer und Vermieter (im Anschluß an BGH, Urteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 168/03 - NJW 2004, 851).	ZMR 2005, 37 = NZM 2005, 17 = MDR 2005, 136 = GuT 2005, 12	
6. Oktober 2004 VIII ZR 355/03	§ 535 BGB: **Nachträglicher Trittschallschutz im Altbau** Für die Beurteilung der Frage, ob eine Mietwohnung Mängel aufweist, ist in erster Linie die von den Mietvertragsparteien vereinbarte Beschaffenheit der Wohnung, nicht die Einhaltung bestimmter technischer Normen maßgebend. Fehlt es an einer Beschaffenheitsvereinbarung, so ist die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen. Nimmt der Vermieter bauliche Veränderungen vor, die zu Lärmimmissionen führen können, so kann der Mieter erwarten, dass Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden, die den Anforderungen der zur Zeit des Umbaus geltenden DIN-Normen genügen. Wird ein älteres Wohnhaus nachträglich um ein weiteres Wohngeschoß aufgestockt, so entsteht an der Mietwohnung, die vor der Aufstockung im obersten Wohngeschoß gelegen war, ein Mangel, wenn die Trittschalldämmung der darüber errichteten Wohnung nicht den Anforderungen der im Zeitpunkt der Aufstockung geltenden DIN-Norm an normalen Trittschallschutz genügt. Die Einhaltung der Anforderungen an erhöhten Trittschallschutz kann der Mieter nur dann verlangen, wenn dies mit dem Vermieter vereinbart ist.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 13 = WuM 2004, 715 = GE 2004, 1586 = NZM 2005, 60 = ZMR 2005, 108 = NJW 2005, 218 = MDR 2005, 743	Worf MietRB 2005, 32; Drasdo, NJW 2005, 798
6. Oktober 2004 VIII ZR 215/03	§ 538 BGB: **Wirksamkeit einer Quotenabgeltungsklausel; Inhalt und Umfang der Fristsetzung** 1. Die formularmäßige Abwälzung der Schönheitsreparaturen ist wirksam. 2. Eine Quotenabgeltungsklausel ist jedenfalls dann wirksam, wenn a) der Kostenvoranschlag nicht verbindlich ist, b) die Fristen und Prozentsätze sich an den üblichen Renovierungsfristen ausrichten c) und dem Mieter nicht untersagt ist, die Arbeiten vor Ende des Mietverhältnisses selbst auszuführen. 3. Die nach altem Recht erforderliche Fristsetzung mit Ablehnungsandrohung gem. § 326 BGB a.F. verlangte nur die Setzung einer Frist.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 10 = WuM 2004, 663 = GE 2004, 1452 = NZM 2004, 903 = ZMR 2005, 518	Harsch, MietRB 2005, 62; Fischer, WuM 2005, 284
6. Oktober 2004 VIII ZR 2/04	§ 573c BGB: **Formularvertraglicher Kündigungsausschluß**	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 11 = WuM 2004, 672	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Ein beidseitiger formularmäßiger Kündigungsausschluß ist bei einer Laufzeit von knapp über einem Jahr wirksam.		
6. Oktober 2004 VIII ZR 146/04	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung bei Nichtzulassungsbeschwerde** Der Schuldner kann sich nur dann darauf berufen, die Zwangsvollstreckung bringe ihm einen nicht zu ersetzenden Nachteil, wenn er in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrrag nach § 712 ZPO gestellt hat. Eine Ausnahme gilt nur dann, wenn es dem Schuldner aus besonderen Gründen nicht möglich war, den Antrag zu stellen.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 4 = WuM 2004, 678	
7. Oktober 2004 I ZR 18/02	§ 314 BGB: **Betriebseinstellung zur Insolvenzvermeidung kein Kündigungsgrund** Die Einstellung eines Betriebes zur Vermeidung eines Insolvenzverfahrens stellt grundsätzlich keinen wichtigen Grund dar, der die außerordentliche Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses rechtfertigt.	MietPrax-AK § 314 BGB Nr. 1 = NJW 2005, 1360 = GE 2005, 481 = ZIP 2005, 534 = GuT 2005, 60	
13. Oktober 2004 XII ZR 7/01	§ 812 BGB: **Leistender i.S.d. Bereicherungsrecht bei Raumüberlassung** Auch im Mietrecht bestimmt sich die Frage wer Leistender i.S.d. der vorrangigen Leistungskondiktion vor allem nach dem Willen der Beteiligten.	MietPrax-AK § 812 BGB Nr. 1 = GuT 2005, 21	
13. Oktober 2004 XII ZR 110/02	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Nichtzulassungsbeschwerde und Festsetzung der Beschwer** In einem Berufungsurteil, das auf eine nach dem 31. Dezember 2001 geschlossene mündliche Verhandlung ergeht, ist eine Beschwer nicht festzusetzen. Geschieht dies dennoch, ist das Revisionsgericht daran nicht gebunden.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 1	
19. Oktober 2004 VIII ZR 327/03	§ 535 BGB: **Aufstellung einer mobilen Parabolantenne** Für die Entscheidung über die Frage, ob der Mieter eine mobile Parabolantenne auf dem Balkon aufstellen darf kommt es darauf an, inwieweit hierdurch die Außenansicht des Hauses beeinträchtigt wird und welches Interesse der Mieter am Empfang bestimmter nur so empfangbarer Sender hat.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 14 = WuM 2004, 725	
20. Oktober 2004 VIII ZR 378/03	§ 538 BGB: **Fristenplan mit Verlängerung auf Antrag; Ausgleichsanspruch bei nutzlosen Schönheitsreparaturen wegen anschließendem Umbau** 1. Im Falle der Vermietung einer bei Vertragsbeginn nicht renovierten Wohnung ist die formularmäßige Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nach Maßgabe eines Fristenplans wirksam, wenn die	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 11 = GE 2005, 51 = WuM 2005, 50 = NZM 2005, 58 = ZMR 2005, 109	Wiek WuM 2005, 10; Specht MietRB 2005, 63; Timme NZM 2005, 132; Klimke NZM 2005, 134; Lammel. LMK 2005, 17; Lehmann-Richter, NZM 2005, 691

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Renovierungsfristen (erst) mit dem Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen; dies gilt auch dann, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn renovierungsbedürftig war und der Anspruch des Mieters auf eine Anfangsrenovierung durch den Vermieter vertraglich ausgeschlossen ist (Bestätigung von BGHZ 101, 253 ff.). 2. Um eine den Mieter nach § 9 AGBG bzw. § 307 BGB unangemessen benachteiligenden "starren" Fristenplan handelt es sich dann nicht, wenn der Vermieter bei einem entsprechenden Zustand der Wohnung zur Verlängerung der Fristen verpflichtet ist. 3. Nimmt der Vermieter nach Beendigung des Mietverhältnisses in der Wohnung Umbauarbeiten vor, verwandelt sich sein Erfüllungsanspruch auf Vornahme der (unterlassenen) Schönheitsreparaturen im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung in einen Ausgleichsanspruch in Geld, falls der Mietvertrag nichts anderes bestimmt. Hätte der Mieter nach dem Mietvertrag die Arbeiten in Eigenleistung bzw. durch Verwandte oder Bekannte ausführen lassen dürfen, und hatte er die von ihm geschuldete Ausführung von Schönheitsreparaturen nicht abgelehnt, braucht er - neben den Kosten für das notwendige Material - nur den Betrag zu entrichten, den er für deren Arbeitsleistung hätte aufwenden müssen.		
20. Oktober 2004 VIII ZR 246/03	§ 574 BGB: **Sozialklausel bei alten kranken Mietern** Es ist rechtsfehlerfrei wenn das Berufungsbericht bei einer umfassenden Abwägung des gesamten Sachverhalts bei über 80 Jahre alten teilweise schwer krebskranken Mietern eine besondere Härte annimmt, die zu einer unbefristeten Fortsetzung des Mietverhältnisses führt	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 1 = GE 2005, 174 = WuM 2005, 136 = NZM 2005, 143 = ZMR 2005, 843	
27. Oktober 2004 XII ZR 175/02	§ 557a BGB: **Staffelmiete bei Gewerberaummiete** Zur Staffelmietvereinbarung bei Gewerberaummietverhältnissen (im Anschluß an BGH, Urteil vom 8. Mai 2002 - XII ZR 8/00 - NJW 2002, 2384, 2385).	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 4 = NZM 2005, 63 = ZMR 2005, 112 = GE 2005, 178 = MDR 2005, 264 = GuT 2005, 8	Kunze MietRB 2005, 66
27. Oktober 2004 XII ZB 106/04	§ 8 ZPO: **Rechtsmittelstreitwert bei Streit über Bestand eines Nutzungsverhältnisses** Zur Anwendbarkeit des § 8 ZPO (Wertberechnung) bei einem Streit über das Bestehen oder die Dauer eines miet- oder pachtähnlichen Nutzungsverhältnisses	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 1 = GE 2004, 1523 = WuM 2005, 66 = ZMR 2005, 115 = DWW 2005, 25 = MDR 2005, 204	Schneider MietRB 2005, 70
27. Oktober 2004 VIII ZR 215/04	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung bei Nichtzulassungsbeschwerde** Die Zwangsvollstreckung kann regelmäßig nur dann im Verfahren über die Entscheidung über die Nichtzulassungsbeschwerde vorläufig eingestellt werden, wenn der Mieter bereits in der Berufungsinstanz einen Antrag auf Vollstreckungsschutz gestellt hat.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 5 = GE 2004, 1523	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

3. November 2004 VIII ZR 28/04	§ 538 BGB: **Abkehr von der sog. haftungsrechtlichen Lösung zur sog. versicherungsrechtlichen Lösung/ Regressverzicht des Versicherers** 1. Ist streitig, ob vermietete Räume infolge Mietgebrauchs beschädigt sind, trägt der Vermieter die Beweislast dafür, daß die Schadensursache nicht aus dem Verhalten eines Dritten herrührt, für den der Mieter nicht (nach § 278 BGB) haftet. 2. Da eine ergänzende Auslegung des Gebäudeversicherungsvertrags des Vermieters einen konkludenten Regreßverzichts des Versicherers für die Fälle ergibt, in denen der Wohnungsmieter einen Leitungswasserschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat, kann in der mietvertraglichen Verpflichtung des Wohnungsmieters, die (anteiligen) Kosten der Gebäudeversicherung zu zahlen, keine stillschweigende Beschränkung seiner Haftung für die Verursachung von Leitungswasserschäden auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit gesehen werden. Der Vermieter ist jedoch verpflichtet, den Gebäudeversicherer und nicht den Mieter auf Schadensausgleich in Anspruch zu nehmen, wenn ein Versicherungsfall vorliegt, ein Regreß des Versicherers gegen den Mieter ausgeschlossen ist und der Vermieter nicht ausnahmsweise ein besonderes Interesse an einem Schadensausgleich durch den Mieter hat.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 12 = WuM 2005, 57 = GE 2005, 123 = NZM 2005, 100 = ZMR 2005, 116	Specht, MietRB 2005, 65; Armbrüster, LMK 2005, 38; Prölls, ZMR 2005, 241; Rohrlack, GE 2005, 656
5. November 2004 IXa ZB 51/04	§ 885 ZPO: **Räumungsvollstreckung gegen alleinbesitzenden Ehegatten, der nicht Mieter ist.** Für die Räumungsvollstreckung ist ein Titel gegen alle Mitbesitzer erforderlich (Festhaltung BGH, 25. Juni 2004, IXa ZB 29/04, NJW 2004, 3041). Lebt in der Wohnung nach Trennung der Eheleute nur noch der Partner, der nicht Mieter war, ist ein Titel gegen ihn erforderlich.	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 4 = FamRZ 2005, 269	
9. November 2004 VIII ZB 36/04	§ 511 ZPO: **Beschwer im Berufungsverfahren** Übersteigt die Beschwer der in erster Instanz unterlegenen Partei die Wertgrenze des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO, so kann grundsätzlich erst auf der Grundlage des in der mündlichen Berufungsverhandlung gestellten Antrags entschieden werden, ob der Wert des Beschwerdegegenstands die Berufungssumme erreicht. Ein zunächst beschränkter Berufungsantrag, der die Berufungssumme unterschreitet, kann bis zum Schluß der mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht erweitert werden, soweit die Erweiterung von der fristgerecht eingereichten Berufungsbegründung gedeckt ist (Bestätigung von BGHZ 12, 52, 67; BGH, Beschluß vom 8. Oktober 1982 V ZB 9/82, NJW 1983, 1063). Das gilt auch für den Fall, daß die Berufung zugleich	MietPrax-AK § 511 ZPO Nr. 1 = ZMR 2005, 178 = GE 2005, 295	Monschau, MietRB 2005, 144

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	mit ihrer Einlegung begründet und dabei ein Berufungsantrag angekündigt wird, mit dem die in erster Instanz abgewiesene Klage nur teilweise weiterverfolgt wird.		
9. November 2004 VIII ZB 60/04	§ 119 GVG: **Rechtsmittelzuständigkeit bei Auslandsberührung** Im Rechtsmittelverfahren ist regelmäßig der im Verfahren vor dem Amtsgericht unstreitig gebliebene Gerichtsstand einer Partei zugrunde zu legen.	MietPrax-AK § 119 GVG Nr. 3 = WuM 2004, 726	
10. November 2004 XII ZR 71/01	§ 536 BGB: **Beweislast nach Gefahrenkreisen** Der Mieter ist nicht nach § 543 BGB (§ 542 BGB a.F.) zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt, wenn er die Störung des vertragsgemäßen Gebrauchs (hier durch einen Wasserschaden) selbst zu vertreten hat. Ist die Schadensursache zwischen den Vertragsparteien streitig, trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass sie dem Obhutsbereich des Mieters entstammt. Sind sämtliche Ursachen, die in den Obhuts- und Verantwortungsbereich des Vermieters fallen, ausgeräumt, trägt der Mieter die Beweislast dafür, dass er den Schadenseintritt nicht zu vertreten hat.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 7 = NZM 2005, 17 = WuM 2005, 54 = GE 2005, 125 = ZMR 2005, 120 = DWW 2005, 19 = GuT 2005, 19 = MDR 2005, 325	Bieber, MietRB 2005, 95
11. November 2004 IX ZR 237/03	§ 556 BGB: **Aufrechnung von Miete gegen Guthaben aus Betriebskostenabrechnung in der Insolvenz** Maßgebliche Rechtshandlung für die Möglichkeit der Aufrechnung von Mietzinsansprüchen gegen Ansprüche auf Auszahlung von Guthaben aus Nebenkostenvorauszahlungen ist der Abschluß des Mietvertrages.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 9 = ZIP 2005, 181 = GuT 2005, 13 = ZMR 2005, 281 = NZM 2005, 342 = NJW-RR 2005, 487 = MDR 2005, 596 = GE 2005, 609	Eckert, NZM 2005, 330; Kurek, MietRB 2005, 148; Gundlach, NZI 2005, 165
16. November 2004 VIII ZB 45/04	§ 119 GVG: **Rechtsmittelzuständigkeit bei juristischer Person** Für die Bestimmung des allgemeinen Gerichtsstandes einer juristischen Person ist deren Sitz maßgeblich. Als Sitz gilt, wenn sich nichts anderes ergibt, der Ort, wo die Verwaltung geführt wird.Bei Vertretung durch einen in Deutschland ansässigen Direktor ist das LG das zuständige Rechtsmittelgericht.	MietPrax-AK § 119 GVG Nr. 4 = WuM 2005, 67 = NZM 2005, 147	Monschau, MietRB 2005, 117
17. November 2004 VIII ZR 115/04	§ 556 BGB: **Änderung des Abrechnungsschlüssels nach Ablauf der Ausschlussfrist** 1. Die Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB zur Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten wird mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt; auf die inhaltliche Richtigkeit kommt es für die Einhaltung der Frist nicht an. 2. Weicht der in der Abrechnung verwendete und angegebene Umlageschlüssel von dem im Mietvertrag vereinbarten ab, liegt ein inhaltlicher	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 8 = GE 2005, 50 = NZM 2005, 13 = WuM 2005, 61 = ZMR 2005, 121 = DWW 2005, 18	Börstinghaus, LMK 2005, 1; Lützenkirchen NZM 2005, 8; ders. MietRB 2005, 64; Maciejewski MM 2005, 73; Monjé GE 2005, 20; Börstinghaus, NZM 2005, 250; U. Bieber, WuM 2005, 448; Langenberg, WuM

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Fehler und kein formeller Mangel der Abrechnung vor. 3. Eine Korrektur des Fehlers zu Lasten des Mieters ist nach Ablauf der Abrechnungsfrist gemäß § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat den Fehler nicht zu vertreten.		2005, 502; Langenberg, NZM 2006, 641
23. November 2004 VI ZR 336/03	§ 15a EGZPO: **Nachholung obligatorischen Güteverfahrens nicht möglich** Ist durch Landesrecht ein obligatorisches Güteverfahren vorgeschrieben, so muss der Einigungsversuch der Klageerhebung vorausgehen. Er kann nicht nach Klageerhebung nachgeholt werden. Eine ohne den Einigungsversuch erhobene Klage ist als unzulässig abzuweisen.	MietPrax-AK § 15a EGZPO Nr. 1 = WuM 2005, 64 = NJW 2005, 437 = NZM 2005, 154 = MDR 2005, 285 = ZMR 2005, 181 = JZ 2005, 208 = AnwBl 2005, 292	Schneider, MietRB 2005, 91; Wesche, BGHReport 2005, 389; Jordans, MDR 2005, 286
24. November 2004 XII ZR 113/01	§ 535 BGB: **Gesellschafterhaftung bei GbR für Mietschulden** Zur Frage der Beschränkung der persönlichen Haftung eines GbR-Gesellschafters auf das Gesellschaftsvermögen im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages über gewerbliche Räume (im Anschluss an BGHZ 142, 315 = NJW 1999, 3483).	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 15 = NJW-RR 2005, 400 = GE 2005, 297 = DB 2005, 441 = ZMR 2005, 282 = NZM 2005, 218 = MDR 2005, 460	Leo, MietRB 2005, 119
8. Dezember 2004 VIII ZR 218/03	§ 543 BGB: **Zeitlicher Anwendungsbereich des § 543 BGB; Interessenabwägung bei schuldlos handelndem Mieter** Eine Kündigung aus wichtigem Grund wegen Hausfriedensstörung gem. §§ 543, 569 BGB kann auch gegenüber einem schuldlos handelnden Mieter erfolgen. Erforderlich ist eine Abwägung zwischen den Belangen der Beteiligten.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 1 = WuM 2005, 125 = ZMR 2005, 183 = GE 2005, 296 = NZM 2005, 300	
21. Dezember 2004 IXa ZB 324/03	§ 885 ZPO: **Vollstreckungsrechtliche Rechtsmittel gegen Räumungsvollstreckung** Zur Unzulässigkeit einer Erinnerung des Schuldners gegen eine bereits beendete Maßnahme zur Vollstreckung eines Räumungsanspruchs.	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 5 = GuT 2005, 23 = WuM 2005, 292 = ZMR 2005, 289 = NZM 2005, 193	Scheff, MietRB 2005, 149
21. Dezember 2004 IXa ZB 281/03	§ 887 ZPO: **Erledigung der Hauptsache bei Zwangsvollstreckung wegen Mängelbeseitigung** Auch im Zwangsvollstreckungsverfahren gelten die im Erkenntnisverfahren entwickleten Grundsätze zur einseitigen Erledigungserklärung. Mit Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug der Mieter ist die Erledigung des Zwangsvollstreckungsverfahrens aus einem Titel auf Mangelbeseitigung eingetreten, da kein Erfüllungsanspruch mehr besteht.	MietPrax-AK § 887 ZPO Nr. 1 = WuM 2005, 139	Eupen, MietRB 2005, 118
22. Dezember 2004 VIII ZR 41/04	§ 558 BGB: **Mieterhöhung nach dem Grundsatz des Wegfalls der Geschäftsgrundlage bei DDR Mietvertrag**	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 10 = WuM 2005, 132 = NZM 2005, 144 =	Zich, MietRB 2005, 143

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	War der Vermieter aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen gehindert, die Miete für Wohnraum in den neuen Bundesländern nach den Bestimmungen der Ersten oder Zweiten Grundmietenverordnung oder nach den §§ 11, 12 MHG zu erhöhen, obwohl deren Voraussetzungen erfüllt waren, so kann er die Heraufsetzung der Miete nach den Grundsätzen über die Anpassung eines Vertrages wegen wesentlicher Änderung der Geschäftsgrundlage verlangen.	GE 2005, 174 = ZMR 2005, 184	
19. Januar 2005 VIII ZR 114/04	§ 548 BGB: **Verjährungsbeginn für Schadensersatzansprüche** Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters beginnt gemäß §§ 548 Abs. 1 Satz 2, 200 Satz 1 BGB auch dann mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält, wenn die Ansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 3 = BGHZ 162, 30 = WuM 2005, 126 = GE 2005, 230 = DWW 2005, 65 = NZM 2005, 176 = NJW 2005, 739 = ZMR 2005, 291 = GuT 2005, 59	Börstinghaus LMK 2005, 65; Emmerich, NZM 2005, 248; Löfflad, MietRB 2005, 144; Langenberg, BGHReport 2005, 483; Kinne, GE 2005, 208
19. Januar 2005 VIII ZR 116/04	§ 556 BGB: **Änderung des Abrechnungsschlüssels nach Ablauf der Ausschlussfrist** Für die Einhaltung der Abrechnungsfrist kommt es auf die materielle Richtigkeit der Abrechnung nicht an. Die Frist wird durch eine formell ordnungsgemäße Abrechnung gewahrt, inhaltliche Fehler können auch nach Fristablauf berichtigt werden.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 10 = GE 2005, 360	Börstinghaus, NZM 2005, 250
20. Januar 2005 IX ZB 154/01	Art 34 EuGVÜ: **Vollstreckung aus ausländischem Räumungs- und Zahlungsurteil** Nach Art 34 Abs. 2 i.V.m. Art 27 Nr. 2 EuGVÜ wird eine Entscheidung nicht anerkannt und damit auch nicht mit einer Vollstreckungsklausel versehen, wenn dem säumigen Beklagten die Klage nicht ordnungsgemäß zugestellt wurde. Die Zustellung des Urteils mit der Möglichkeit dagegen Rechtsmittel einzulegen reicht nicht aus.	MietPrax-AK Art 34 EuGVÜ Nr. 1 = WuM 2005, 203 = InVO 2005, 427 = BGHReport 2005, 938	
26. Januar 2005 VIII ZR 66/04	§ 556a BGB: **Versorgungsvertrag durch konkludentes Verhalten** Ein konkludenter Abschluß eines Energielieferungsvertrages durch Entnahme des von dem Netzbetreiber zur Verfügung gestellten Stroms kommt grundsätzlich nicht in Betracht, wenn der Abnehmer einen Stromlieferungsvertrag mit einem Dritten geschlossen hat und weder weiß noch wissen muß, daß der Dritte ihn nicht mehr mit Energie beliefert. Der zur Versorgung von Letztverbrauchern nach § 10 EnWG verpflichtete Netzbetreiber hat in diesem Fall Anspruch auf Vergütung des entnommenen Stroms nach seinem Allgemeinen Tarif unter dem Gesichtspunkt der berechtigten Geschäftsführung ohne Auftrag. Er ist nach § 681 Satz 1 BGB verpflichtet, dem Abnehmer die Aufnahme der Stromlieferung für eigene Rechnung anzuzeigen, sobald dies tunlich ist; verletzt er diese Anzeigepflicht, hat er dem	MietPrax-AK § 556a BGB Nr. 2 = DWW 2005, 126 = ZMR 2005, 345 = NZM 2005, 356 = NJW-RR 2005, 639	Krapf, MietRB 2005, 120

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Abnehmer den dadurch entstandenen Schaden zu ersetzen.		
4. Februar 2005 V ZR 294/03	§ 148 ZVG: **Zwangsverwaltung und Untermiete** Die Beschlagnahme durch Anordnung der Zwangsvollstreckung erfaßt auch Forderungen aus einem Untermiet- oder Unterpachtverhältnis, wenn der Hauptmiet- oder Hauptpachtvertrag wegen Vereitelung der Gläubigerrechte nach § 138 Abs. 1 BGB nichtig ist.	MietPrax-AK § 148 ZVG Nr. 1 = DWW 2005, 242 = ZMR 2005, 431 = NZM 2005, 433	Walke, jurisPR-MietR 10/2005 Anm. 4
9. Februar 2005 VIII ZR 22/04	§ 566 BGB: **Schadensersatzansprüche bei Eigentümerwechsel** Befindet sich der Vermieter von Wohnraum dem Mieter gegenüber mit der Beseitigung eines Mangels im Verzug, so wirkt im Fall der Grundstücksübereignung die einmal eingetretene Verzugslage nach dem Eigentumsübergang in der Person des Erwerbers fort. Tritt der Schaden in diesem Fall nach dem Eigentumsübergang ein, so richten sich die Ansprüche des Mieters nicht gegen den Grundstücksveräußerer, sondern gegen den Grundstückserwerber.	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 4 = GE 2005, 361 = WuM 2005, 201 = DWW 2005, 103 = NZM 2005, 253 = NJW 2005, 1187 = ZMR 2005, 354	Beuermann, GE 2005, 328; Krapf, MietRB 2005, 142
10. Februar 2005 VIII ZB 10/05	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung** Der Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung im Revisionsverfahren setzt die Darlegung der drohenden größeren Nachteile im Antrag voraus.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 6 = WuM 2005, 263	
16. Februar 2005 XII ZR 162/01	§ 535 BGB: **Rechtsgeschäftlicher Mieterwechsel; Schadensminderungspflicht bei Kündigungsfolgeschaden** 1. Zur Auslegung einer Klausel, die den Mieter berechtigt, die Rechte und Pflichten aus einem langfristigen Mietvertrag auf einen Nachmieter zu übertragen, und zu den sich daraus ergebenden Voraussetzungen eines Mietwechsels. 2. Zur Beweislast für eine Verletzung der Pflicht des Vermieters, den Kündigungsschaden (hier: Mietausfall) abzuwenden oder zu mindern.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 16 = DWW 2005, 151 = NZM 2005, 340 = MDR 2005, 618 = ZMR 2005, 433 = GE 2005, 607 = GuT 2005, 115	Leo, MietRB 2005, 175, 203; ders., NZM 2005, 688
16. Februar 2005 XII ZR 24/02	§ 536b BGB: **Verlust des Minderungsrechts bei vorbehaltloser Mietzahlung trotz Vorliegen eines Mangels** Auch in der Gewerberaummiete stellt die vorbehaltlose Mietzahlung in Kenntnis des Mangels seit 1.9.2001 keinen Ausschlusstatbetand dar.	MietPrax-AK § 536b BGB Nr. 5 = NZM 2005, 303 = GuT 2005, 56 = DWW 2005, 153 = ZMR 2005, 770	
16. Februar 2005 VIII ZR 48/04	§ 538 BGB: **Fristenplan mit Verlängerung auf Antrag; Ermessensbindung des Vermieters** Es handelt sich nicht um "starre" und damit unwirksame Fristen, wenn nach der Formularklausel in besonderen Ausnahmefällen abhängig vom Zustand der Wohnung der Vermieter eine Verlängerung der Fristen gestatten	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 13 = WuM 2005, 241 = GE 2005, 427 = NZM 2005, 299 = NJW 2005, 1188 = ZMR 2005, 768	Wiek, WuM 2005, 242; Beuermann, GE 2005, 400; Löfflad, MietRB 2005, 225

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	muss. Dabei ist die Entscheidung nicht in das Belieben des Vermieters gestellt.		
16. Februar 2005 VIII ZR 6/04	§ 569 BGB: **Schonfrist bei ordentlicher Kündigung wegen Zahlungsverzuges** Kündigt der Vermieter ein Wohnraummietverhältnis nach §§ 543 Abs. 1, Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a, 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB wegen Zahlungsverzugs des Mieters fristlos und hilfsweise auch fristgemäß, läßt der nachträgliche Ausgleich der Rückstände innerhalb der Frist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB zwar die fristlose Kündigung unwirksam werden, nicht dagegen auch ohne weiteres die fristgemäße Kündigung. Die nachträgliche Zahlung ist jedoch bei der Prüfung, ob der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB), zu berücksichtigen.	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 4 = WuM 2005, 250 = GE 2005, 429 = DWW 2005, 150 = ZMR 2005, 356 = NZM 2005, 334 = MDR 2005, 680	Blank, WuM 2005, 252; Schläger, ZMR 2005, 359; Bieber, BGHReport 2005, 689; Dickersbach, MietRB 2005, 173; Börstinghaus, WuM 2005, 446
16. Februar 2005 XII ZR 46/03	§ 8 ZPO: **Rechtsmittelstreitwert bei unbefristetem Nutzungsrecht** Beruft sich der Nutzungsberechtigte gegenüber der Kündigung auf Schutzregeln, die das Kündigungsrecht einschränken und ihm ein Recht zur Fortsetzung der Nutzung geben, so dauert die "streitige Zeit" i.S.d. § 8 ZPO vom Tage der Erhebung der Räumungsklage bis zu dem Zeitpunkt an, der Nutzungsberechtigte als den für ihn günstigsten Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses in Anspruch nimmt.	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 2 = WuM 2005, 350 = ZMR 2005, 933	
17. Februar 2005 III ZR 172/04	§ 573c BGB: **Ablauf der Kündigungsfrist am Samstag oder Sonntag** § 193 BGB ist auf Kündigungsfristen weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar (Fortführung von BGHZ 59, 265).	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 12 = WuM 2005, 247 = GE 2005, 481 = NJW 2005, 1354 = NZM 2005, 391	Palm, BGHReport 2005, 682; Artz, LMK 2005, 85
21. Februar 2005 VIII ZA 1/05	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung** Der für die Einstellung der Zwangsvollstreckung im Revisionsverfahren gem. § 719 Abs. 2 ZPO erforderliche "nicht zu ersetzende Nachteil" liegt regelmäßig nur dann vor, wenn der Mieter in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag gem. § 712 ZPO gestellt hat.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 7 = WuM 2005, 262	
24. Februar 2005 III ZB 36/04	§ 14 BGB: **Unternehmereigenschaft bei Anmietung von Räumen** Unternehmer- (§ 14 BGB) und nicht Verbraucherhandeln (§ 1031 Abs. 5 Satz 1 ZPO i.V.m. § 13 BGB) liegt schon dann vor, wenn das betreffende Geschäft im Zuge der Aufnahme einer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit (sogenannte Existenzgründung) geschlossen wird.	MietPrax-AK § 14 BGB Nr. 1 = NJW 2005, 1273 = NZM 2005, 342	Artz, LMK 2005, 82; Flohr, ZAP F. 2, S. 471; Prasse, MDR 2005, 961
2. März 2005 VIII ZR 118/04	§ 535 BGB: **Anspruch auf Anbringung einer Parabolantenne**	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 17 = DWW 2005, 104 = GE 2005, 428 =	Eisenschmid, WuM 2005, 236; Pfeifer, WuM 2005, 512; Horst,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Hat der ausländische Mieter die Möglichkeit, durch Installation eines zusätzlichen Dekoders an einen vorhandenen Kabelanschluss fünf Heimatprogramme zu empfangen, überwiegt das Interesse des Vermieters, die Fassade parabolantennenfrei zu halten das Informationsinteresse des Mieters.	WuM 2005, 237 = NZM 2005, 335 = ZMR 2005, 436 = NJW-RR 2005, 596	NJW 2005, 2654; Drasdo NJW Spezial 2005, 433
8. März 2005 VIII ZA 5/05	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung** Ob eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung vor Einlegung des Rechtsmittels möglich ist, wenn hierfür PKH beantragt wurde bleibt dahingestellt. Die Einstellung der Zwangsvollstreckung ist auf jeden ausgeschlossen, wenn die Einstellung nur mit Fehlern des erstinstanzlichen Urteils begründet wird.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 8 = WuM 2005, 262	
9. März 2005 VIII ZR 17/04	§ 538 BGB: **Fristbeginn für Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung** Eine mietvertragliche Formularklausel über Schönheitsreparaturen, wonach der Mieter alle je nach dem Grad der Abnutzung oder Beschädigung erforderlichen Arbeiten unverzüglich auszuführen hat und die Schönheitsreparaturen im allgemeinen in nach der Art der Räume gestaffelten Zeitabständen von drei, fünf und sieben Jahren erforderlich werden, ist nicht dahin auszulegen, daß die dem Mieter auferlegte Schönheitsreparaturverpflichtung unabhängig vom Beginn des Mietverhältnisses an einen objektiv bestehenden Renovierungsbedarf anknüpft. Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter nicht unangemessen.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 14 = WuM 2005, 243 = GE 2005, 478 = ZMR 2005, 437 = MDR 2005, 679; NJW 2005, 1426 = NZM 2005, 376	Wiek, WuM 2005, 283; Specht, MietRB 2005, 170
9. März 2005 VIII ZR 394/03	§ 543 BGB: **Kündigung bei angekündigter Zahlungseinstellung** Zieht der (vorläufige) Insolvenzverwalter, der für das Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Zwischenmieters bestellt worden ist, die Miete von dem Endmieter ein, so ist er verpflichtet, die vereinnahmte Miete in der geschuldeten Höhe an den Hauptvermieter weiterzuleiten (im Anschluß an BGHZ 151, 353). Erklärt er dennoch, er werde die Miete nicht weiterleiten, so ist der Hauptvermieter zur fristlosen Kündigung des Zwischenmietverhältnisses berechtigt, auch wenn ein Zahlungsrückstand im Sinne des § 543 Abs. 2 BGB Nr. 3 BGB noch nicht entstanden ist.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 2 = WuM 2005, 401 = NZM 2005, 538 = NJW 2005, 2552 = ZMR 2005, 688 = MDR 2005, 1043	Drasdo, NJW-Spezial 2005, 388; ders. NZI 2005, 450; Monschau, MietRB 2005,254
9. März 2005 VIII ZR 57/04	§ 556 BGB: **Rückforderung der Vorauszahlungen bei unterlassener Abrechnung nach beendetem Mietverhältnis** Rechnet der Vermieter nicht fristgerecht über die Betriebskosten eines Abrechnungszeitraumes ab, so kann der Mieter, wenn das Mietverhältnis beendet ist, sogleich die vollständige Rückzahlung der geleisteten Abschlagszahlungen verlangen; er ist nicht gehalten, zuerst auf Erteilung der	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 11 = GE 2005, 543 = WuM 2005, 337 = ZMR 2005, 439 = NJW 2005, 1499 = NZM 2005, 373 = MDR 2005, 678 = DWW 2005, 230	Schach, GE 2005, 517; Lützenkirchen, MietRB 2005, 142; Neumann/Spangenberg, NZM 2005, 576; Ritzmann, WuM 2006, 487

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Abrechnung zu klagen. In einem solchen Fall hindert auch die Rechtskraft eines der Klage des Mieters stattgebenden Urteils den Vermieter nicht daran, über die Betriebskosten nachträglich abzurechnen und eine etwaige Restforderung einzuklagen		
9. März 2005 VIII ZR 330/03	§ 566a BGB: **Kautionsrückzahlung durch Zwangsverwalter** Der Senat hält an seiner Rechtsprechung fest, daß der Zwangsverwalter einer Mietwohnung dem Mieter gegenüber , wenn die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind, zur Herausgabe einer von diesem geleisteten Kaution verpflichtet ist, selbst wenn der Vermieter dem Zwangsverwalter die Kaution nicht ausgefolgt hat (im Anschluss an Senat, Urteil vom 16. Juli 2003 - VIII ZR 11/03 - NJW 2003, 3342).	MietPrax-AK § 566a BGB Nr. 2 = WuM 2005, 460 = GE 2005, 858 = ZMR 2005, 603 = NZM 2005, 596 = MDR 2005, 980 = NJW-RR 2005, 1029	
9. März 2005 VIII ZR 381/03	§ 566a BGB: **Zeitlicher Anwendungsbereich des § 566a BGB n.F.** 1. Nimmt das Berufungsgericht im Tatbestand auf die tatsächlichen Feststellungen des erstinstanzlichen Urteils Bezug und geht es in seinen weiteren Ausführungen von entscheidungserheblichen Tatsachen aus, die im Widerspruch zum Tatbestand des angefochtenen Urteils stehen, ohne diese Abweichung zu erläutern, ist das Revisionsgericht an solche Tatsachen nicht gebunden. Das angefochtene Urteil ist dann schon deshalb aufzuheben, weil sein Tatbestand keine verläßliche Beurteilungsgrundlage für das Revisionsgericht bildet. 2. Der Zwangsverwalter einer Mietwohnung hat dem Mieter eine von diesem an den Vermieter geleistete Kaution nur dann herauszugeben, wenn eine derartige Verpflichtung auch den Zwangsvollstreckungsschuldner selbst, der das vermietete Grundstück erworben hat, getroffen hätte. 3. Hat ein Käufer ein vermietetes Grundstück vor dem 1. September 2001 erworben, so ist er dem Mieter gegenüber zur Herausgabe einer von diesem an den Vermieter geleisteten Kaution nur verpflichtet, wenn dem Erwerber die Kaution ausgehändigt wird oder wenn er dem Vermieter gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernimmt (§ 572 Satz 2 BGB a.F.). Die Vorschrift des § 566 a Satz 1 BGB findet auf Veräußerungsgeschäfte, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen worden sind, keine Anwendung.	MietPrax-AK § 566a BGB Nr. 3 = WuM 2005, 404 = GE 2005, 733 = ZMR 2005, 686 = MDR 2005, 1044 = NJW-RR 2005, 962	Eupen, MietRB 2005, 197
16. März 2005 XII ZR 268/01	§ 535 BGB: **Aufrechnung mit Honorarforderung als Architekt** In der nach Ankündigung einer zukünftigen Aufrechnung kann die konkludente Erklärung der Aufrechnung zu sehen sein.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 18	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

16. März 2005 XII ZR 269/01	§ 536b BGB: **Minderungsausschluss bei Zahlung in Kenntnis des Mangels** Es bleibt dabei, dass bis zum In Kraft treten der Mietrechtsreform die längere vorbehaltlose Zahlung der Miete in Kenntnis des Mangels einen Ausschlusstatbestand darstellt.	MietPrax-AK § 536b BGB Nr. 6 = GuT 2005, 162	
16. März 2005 VIII ZR 14/04	§ 568 BGB: **Kündigungserklärung bei Personenmehrheit** Zur Wirksamkeit der Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses, die nach Auszug eines Mitmieters allein gegenüber dem die Wohnung weiter nutzenden Mieter ausgesprochen worden ist (im Anschluss an BGH, Urteil vom 3. März.2004 - VIII ZR 124/03, NJW 2004, 1797)	MietPrax-AK § 568 BGB Nr. 1 = WuM 2005, 341 = GE 2005, 610 = NJW 2005, 1715 = NZM 2005, 452 = DWW 2005, 234 = ZMR 2005, 522 = MDR 2005, 858	Krapf, MietRB 2005, 172; Drasdo, NJW-Spezial 2005, 338
17. März 2005 III ZR 342/04	§ 8 ZPO: **Streitwert bei Räumungsklage** Streiten die Parteien im Rahmen einer Räumungsklage über eine Kleingartenparzelle, die auf unbestimmte Zeit vermietet worden ist, über die Wirksamkeit einer ausgesprochenen Kündigung, ist mangels anderer hinreichend konkreter Anhaltspunkte die "streitige Zeit" i.S.d. § 8 ZPO in entsprechender Anwendung des § 9 ZPO zu bestimmen.	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 3 = NZM 2005, 435 = WuM 2005, 351 = NJW-RR 2005, 867 = GE 2005, 611	
5. April 2005 VIII ZR 78/04	§ 2 Nr 17 BetrkV: **Kosten für Concierge-Dienst** Ob die Kosten für einen Concierge-Dienst zu den umlagefähigen Betriebskosten gehören ist eine tatrichterliche Frage, die der Revision nicht zugänglich ist.	MietPrax-AK § 2 Nr 17 BetrkV Nr. 3 = WuM 2005, 336 = NZM 2005, 452	Schach, GE 2005, 585
6. April 2005 XII ZR 225/03	§ 536 BGB: **Minderung von der Bruttomiete** Bemessungsgrundlage der Minderung nach § 536 BGB ist die Bruttomiete (Mietzins einschließlicher Nebenkosten). Dabei ist unerheblich, ob die Nebenkosten als Pauschale oder Vorauszahlung geschuldet werden.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 8 = BGHZ 163, 1 = WuM 2005, 384 = GE 2005, 666 = NZM 2005, 455 = MDR 2005, 979 = NJW 2005, 1713 = ZMR 2005, 524 = GuT 2005, 166	Schach, GE 2005, 645; Kretzer, ZMR 2005, 516; Lützenkirchen, MietRB 2005, 202, 216; Drasdo, NJW-Spezial 2005, 341; Eisenschmid, WuM 2005, 491; Steinke/Maroldt, ZfIR 2005, 393; Schmid, MDR 2005, 971; Lützenkirchen, BGHReport 2005, 897; Schumann, GuT 2005,
6. April 2005 VIII ZR 192/04	§ 538 BGB: **Schönheitsreparaturen während des Mietverhältnisses** Hat der Mieter von Wohnraum im Mietvertrag die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen übernommen, so wird der entsprechende Anspruch des Vermieters - sofern kein Fristenplan vereinbart ist -fällig, sobald aus der Sicht eines objektiven Beobachters Renovierungsbedarf besteht; darauf ob bereits die	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 15 = WuM 2005, 383 = GE 2005, 662 = NZM 2005, 450 = ZMR 2005, 523 = NJW 2005, 1862	Brüning, GE 2005, 652; Weitemeyer, NZM 2005, 646

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Substanz der Wohnung gefährdet ist, kommt es nicht an. Gerät der Mieter während eines bestehenden Mietverhältnisses mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug, kann der Vermieter von ihm einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten verlangen (im Anschluss an Senatsurteil BGHZ 111, 301).		
6. April 2005 XII ZR 308/02	§ 538 BGB: **Summierungseffekt bei der Gewerberaummiete** Wie im Wohnraummietrecht führt auch in Formularmietverträgen über Geschäftsräume die Kombination einer Endrenovierungsklausel mit einer solchen über turnusmäßig vorzunehmende Schönheitsreparaturen wegen des dabei auftretenden Summierungseffekts zur Unwirksamkeit beider Klauseln (im Anschluß an BGH, Urteile vom 14. Mai 2003 - VIII ZR 308/02 - NJW 2003, 2234, 2235; und vom 25. Juni 2003 - VIII ZR 335/02 - NZM 2003, 755).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 16 = ZMR 2005, 527 = NZM 2005, 504 = GuT 2005, 160 = NJW 2005, 2006 = GE 2005, 667 = DWW 2005, 289 = MDR 2005, 1041	Wiek, Mietrecht express 2005, 58; Bieber, BGHReport 2005, 966; Specht, MietRB 2005, 203; Drasdo, NJW-Spezial 2005, 388; Eckert, ZfIR 2005, 673; Stapenhorst, NZM 2007, 17
6. April 2005 XII ZR 158/01	§ 538 BGB: **Abwälzung Erhaltungskosten für Gemeinschaftsflächen** Die formularmäßige Auferlegung der Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen auf den Mieter ohne Beschränkung der Höhe nach verstößt gegen § 9 AGBG/§ 307 Abs. 1, 2 BGB.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 17 = GuT 2005, 213 = GE 2005, 1185 = DWW 2005, 372 = ZMR 2005, 844 = NZM 2005, 863 = ZfIR 2005, 692 = MDR 2006, 17 = NJW 2006, 766 = GE 2007, 1112	Leo, MietRB 2005, 286; Lützenkirchen, GE 2006, 614; Hoff, ZMR 2006, 415; Stapenhorst, NZM 2007, 17
6. April 2005 XII ZR 132/03	§ 550 BGB: **Salvatorische Klausel und Schriftform** 1. Zur Trennbarkeit einer in Formularmietverträgen über Geschäftsräume unbedenklichen salvatorischen Erhaltungsklausel von einer zugleich vereinbarten, im Hinblick auf das AGBG bedenklichen salvatorischen Ersetzungsklausel (im Anschluß an BGHZ 145, 203, 212). 2. Zur Auslegung einer Klausel in einem Nachtrag zu einem langfristigen Mietvertrag, mit der sich die Parteien verpflichten, den Nachtrag dem Mietvertrag anzuheften, wenn dieser selbst aus mehreren nicht miteinander verbundenen Urkunden besteht. 3. Zur Frage, ob der für eine GmbH geleisteten Unterschrift unter einem langfristigen Mietvertrag zur Wahrung der Schriftform ein die Vertretung kennzeichnender Zusatz beizufügen ist (Abgrenzung zu Senatsurteilen vom 16. Juli 2003 - XII ZR 65/02 - NJW 2003, 3053, 3054 und vom 5. November 2003 - XII ZR 134/02 - NJW 2004, 1103 f.).	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 10 = NZM 2005, 502 = GuT 2005, 143 = NJW 2005, 2225 = ZMR 2005, 691 = MDR 2005, 1040 = ZfIR 2006, 288	Bieber, MietRB 2005, 198; Holthaus, ZfIR 2006, 291
6. April 2005 VIII ZR 155/04	§ 573c BGB: **Kündigungsfrist bei Altverträgen nach Inkrafttreten der Schuldrechtsreform** Gemäß Art. 229 § 3 Abs.10 EGBGB ist § 573c Abs. 4 BGB auf vor dem 1. September 2001	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 13 = WuM 2005, 342 = DWW 2005, 197 = ZMR 2005, 446 =	Gellwitzki, WuM 2005, 346; Blank, NZM 2005, 401; Eupen, MietRB 2005, 169; Drasdo, NJW-Spezial 2005,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	geschlossene Mietverträge auch dann nicht anzuwenden, wenn die Kündigung nach dem 31.12.2002 erklärt worden ist. Diese Übergangsregelung zum Mietrechtsreformgesetz wird nicht mit Wirkung ab 1. Januar 2003 durch die Überleitungsvorschrift des Art 229 Art 5 Satz 2 EGBGB verdrängt.	NJW 2005, 1572 = NZM 2005, 417	290; Eisenhardt, WuM 2005, 487
6. April 2005 VIII ZR 27/04	§ 573c BGB: **Formularmäßiger Kündigungsausschluss** In einem Mietvertrag über Wohnraum ist ein - auch beideseitiger - formularmäßiger Kündigungsverzicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters in der Regel unwirksam, wenn seine Dauer mehr als vier Jahre beträgt.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 14 = WuM 2005, 346 = DWW 2005,194 = ZMR 2005, 443 = NJW 2005, 1574 = GE 2005, 606 = MDR 2005, 801	Wiek, WuM 2005, 369; Schach, GE 2005, 584; Intveen, MietRB 2005, 197; Drasdo, NJW-Spezial 2005, 338
6. April 2005 VIII ZR 54/04	§ 2 Nr 4 BetrkV: **Umstellung auf Wärmecontracting im laufenden Mietverhältnis** Will der Vermieter von Wohnraum während eines laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten übertragen ("Wärmecontracting"), bedarf es einer Zustimmung des Mieters, wenn eine ausdrückliche Regelung hierfür im Mietvertrag fehlt und dem Mieter dadurch zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen.	MietPrax-AK § 2 Nr 4 BetrkV Nr. 2 = DWW 2005, 195 = WuM 2005, 387 = GE 2005, 664 = NZM 2005, 450 = ZMR 2005, 606 = MDR 2005, 1101	Schach, GE 2005, 642; Derleder, WuM 2005, 389; Pfeifer, DWW 2005, 229; Hack, NJW 2005, 2039; Schmid, ZMR 2005, 590: Drasdo, NJW-Spezial 2005, 342; Schmid, WuM 2005, 553; Pfeifer, MietRB 2005, 227; Beyer, GE 2006, 826
7. April 2005 I ZB 2/05	§ 887 ZPO: **Einwände des Vermieters im Vollstreckungsverfahren** Der zur Vornahme einer vertretbaren Handlung verurteilte Schuldner kann im Zwangsvollstreckungsverfahren nicht geltend machen, die Vornahme der Handlung sei für ihn unzumutbar (geworden) oder führe nicht zum Erfolg.	MietPrax-AK § 887 ZPO Nr. 2 = WuM 2005, 528 = NZM 2005, 678	Monschau, MietRB 2005, 284
13. April 2005 VIII ZR 44/04	§ 5 WiStG: **Räumliche Abgrenzung des geringen Angebots an Wohnraum** Bei der Beantwortung der Frage, ob der Vermieter ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen ausgenutzt hat ist auf das gesamte Gebiet der Gemeinde und nicht lediglich auf den Stadtteil abzustellen, in dem sich die Mietwohnung befindet. Das Tatbestandsmerkmal des "geringen Angebots" ist deshalb nicht erfüllt, wenn der Wohnungsmarkt für vergleichbare Wohnungen nur in dem betreffenden Stadtteilangespannt, im übrigen Stadtgebiet aber entspannt ist.	MietPrax-AK § 5 WiStG Nr. 2 = ZMR 2005, 530 = WuM 2005, 471 = NJW 2005, 2156 = GE 2005, 790 = NZM 2005, 534 = DWW 2005, 293 = MDR 2005, 978	Riecke, ZMR 2005, 532; Drasdo, NJW Spezial 2005, 436; Junker, MietRB 2005, 226
14. April 2005 V ZB 6/05	§ 566a BGB: **Herausgabe der Kaution durch Schuldner an Zwangsverwalter** Der Zwangsverwalter ist befugt, von dem Schuldner (Grundstückseigentümer) die Überlassung einer vor der Beschlagnahme von einem Mieter des Objekts geleisteten Mietkaution	MietPrax-AK § 566a BGB Nr. 4 = WuM 2005, 405 = GE 2005, 857 = NJW-RR 2005, 1032 = MDR 2005, 1012 = NZM 2006, 71	Drasdo, NJW-Spezial 2005, 389; Schmidtberger, Rpfleger 2005, 464; Flatow, jurisPR-MietR 15/2005 Anm. 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	zu verlangen. Der Beschluss über die Anordnung der Zwangsverwaltung stellt zusammen mit der Ermächtigung des Zwangsverwalters zur Besitzergreifung einen Vollstreckungstitel dar, aufgrund dessen wegen dieses Anspruchs nach § 883 ZPO vollstreckt werden kann.		
20. April 2005 XII ZR 192/01	§ 550 BGB: **Schriftform bei befristeter Mietherabsetzung** Auch bei einem für längere Zeit als ein Jahr geschlossenen Mietvertrag bedarf die nachträgliche Vereinbarung der - auch unbefristeten - Herabsetzung des Miezinses nicht der Schriftform , wenn der Vermieter sie jederzeit zumindest mit Wirkung für die Zukunft widerrufen darf.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 11 = BGHZ 163, 27 = NZM 2005, 456 = DWW 2005, 233 = ZMR 2005, 534 = GuT 2005, 148 = NJW 2005, 1861 = MDR 2005, 857	Wiek, GuT 2005, 149; Leo, NZM 2005, 688; Hoffmann, MietRB 2005, 228
20. April 2005 XII ZR 29/02	§ 550 BGB: **Schriftform bei Vertragsübernahme** Die Schriftform eines langfristigen Mietvertrages ist gewahrt, wenn der Vermieter mit dem Altmieter schriftlich vereinbart, dass der Neumieter in den Vertrag eintritt und dieser der Vertragsübernahme formlos zustimmt.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 12 = GuT 2005, 154 = GE 2005, 791 = ZMR 2005, 610 = NZM 2005, 584 = MDR 2005, 920 = NJW-RR 2005, 958	Leo, MietRB 2005, 257; Drado NJW spezial 2005, 435
20. April 2005 VIII ZR 110/04	§ 558 BGB: **Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete mittels Orientierungshilfe** Zur Zulässigkeit der Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 287 ZPO im Rahmen eines Mieterhöhungsverfahrens, wenn zur Einordnung der Wohnung in die Mietspiegelspannen eines qualifizierten Mietspiegels eine Orientierungshilfe als Schätzungsgrundlage zur Verfügung steht.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 11 = WuM 2005, 394 = GE 2005, 663 = NZM 2005, 498 = NJW 2005, 2074 = MDR 2005, 976 = ZMR 2005, 771	Thomma, WuM 2005, 496
20. April 2005 XII ZR 248/04	§ 9 ZPO: **Gebührenstreitwert einer negativen Feststellungsklage** Zum Streitwert eine die Verpflichtung zur Zahlung laufenden Mietzinses leugnenden Feststellungsklage.	MietPrax-AK § 9 ZPO Nr. 7 = ZMR 2005, 535 =NZM 2005, 519 = NJW-RR 2005, 938 = MDR 2005, 248	
20. April 2005 XII ZR 92/02	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Verpflichtung zur Beseitigung von Bodenkontaminationen** Die Beschwer eines zur Beseitigung von Kontaminationen Verurteilten bemißt sich nicht nach dem vom Kläger behaupteten, sondern nach dem tatsächlichen, vom Gerichtssachverständigen festgestellten Kostenaufwand (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 16.9.2004 - III ZB 33/04 - NJW 2004, 3488).	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 2 = GuT 2005, 180	
21. April 2005 III ZR 293/04	§ 542 BGB: **Kündigungsvereinbarungen beim betreuten Wohnen** Zur Frage, ob die Parteien eines Vertrages, der das "Betreute Wohnen" zum Gegenstand hat, Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters vereinbaren können, die sich tatbestandlich an die	MietPrax-AK § 542 BGB Nr. 3 = WuM 2005, 399 = NZM 2005, 515 = NJW 2005, 2008	Drasdo, NJW-Spezial 2005, 340; Pfeilschifter, WuM 2005, 565

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Bestimmungen des Heimgesetzes anlehnen (hier: beabsichtigte Aufgabe eines Senioren-Wohnsitzes).		
27. April 2005 VIII ZR 206/04	§ 573c BGB: **Samstag als Werktag** Bei der Berechnung der sogenannten Karenzzeit von drei Werktagen, die den Parteien eines Wohnraummietvertrages zur Wahrung der Kündigungsfrist zusteht, ist der Sonnabend als Werktag mitzuzählen, wenn nicht der letzte Tag der Karenzfrist auf diesen Tag fällt.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 15 = GE 2005, 726 = WuM 2005, 465 = NJW 2005, 2154 = NZM 2005, 532 = DWW 2005, 286 = ZMR 2005, 695 = MDR 2005, 1100	Drasdo, NJW-Spezial 2005, 340; Eisenhardt, WuM 2005, 487; Schreiber, WuM 2005, 564; Intveen, MietRB 2005, 254
4. Mai 2005 VIII ZR 93/04	§ 203 BGB: **Verjährungseintritt bei Widerrufsvergleich** Durch einen im Rahmen der gerichtlichen Güteverhandlung geschlossenen Widerrufsvergleich der Parteien wird die Verjährung eines von dem Vergleich erfaßten Schadensersatzanspruchs gemäß § 203 Satz 1 BGB bis zur Erklärung des Widerrufs gehemmt.	MietPrax-AK § 203 BGB Nr. 1 = WuM 2005, 381 = GE 2005, 728 = NJW 2005, 2004 = NZM 2005, 535	
4. Mai 2005 XII ZR 254/01	§ 536 BGB: **Flächenabweichungen bei der Gewerberaummiete** Auch bei der Miete von Geschäftsraum stellt eine Mietfläche, die um mehr als 10% unter der im Mietvertrag vereinbarten Fläche liegt, einen nicht unerheblichen Mangel dar (im Anschluss an BGH, NZM 2004, 456, und NZM 2004, 453 = NJW 2004, 1947). Die für die Minderung aufgestellten Grundsätze für die Erheblichkeit der Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs können auch für die fristlose Kündigung gem. § 542 BGB a.F. herangezogen werden.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 9 = NZM 2005, 500 = GuT 2005, 163 = NJW 2005, 2152 = GE 2005, 861 = ZMR 2005, 612 = MDR 2005, 975	Wiek, Mietrecht-express 2005, 84; Jenissen, MietRB 2005, 259; Pauly, MDR 2005, 1204
4. Mai 2005 VIII ZR 94/04	§ 558 BGB: **Verzugszinsen auf Mieterhöhungsbetrag** Wird der Mieter verurteilt, einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters zuzustimmen, wird seine Verpflichtung zur Zahlung der erhöhten Miete für die Zeit ab dem Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens erst mit Rechtskraft des Zustimmungsurteils fällig. Verzug mit den Erhöhungsbeträgen kann daher nicht rückwirkend eintreten, sondern erst nach Rechtskraft des Zustimmungsurteils begründet werden.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 12 = NJW 2005, 2310 = GE 2005, 730 = WuM 2005, 396 = NZM 2005, 496 = ZMR 2005, 699 = MDR 2005, 1097	Börstinghaus, BGHReport 2005, 960; Drasdo, NJW-Spezial 2005, 341; Kunze, MietRB 2005, 226
4. Mai 2005 VIII ZR 5/04	§ 558b BGB: **Verbindung der Zustimmungsklage mit Zahlungsklage** 1.Verbindet der Vermieter von Wohnraum die Klage auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung mit einer Klage auf Zahlung der erhöhten Miete, so bestehen im Berufungsverfahren gegen die Zulässigkeit der Zahlungsklage jedenfalls dann keine Bedenken (mehr), wenn der Mieter in erster Instanz verurteilt worden ist, der Mieterhöhung	MietPrax-AK § 558b BGB Nr. 1 = WuM 2005, 458 = GE 2005, 854 = NZM 2005, 582 = ZMR 2005, 697 = MDR 2005, 1098	Kunze, MietRB 2005, 311

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	zuzustimmen, und diese Verurteilung vor der Berufungsverhandlung über die Zahlungsklage in Teilrechtskraft erwachsen ist. 2. Die zweimonatige Kündigungssperre für den Wohnraumvermieter nach § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB gilt auch dann, wenn der Mieter rechtskräftig verurteilt worden ist, einer rückwirkenden Mieterhöhung zuzustimmen.		
4. Mai 2005 I ZB 10/05	§ 765a ZPO: **Suizidgefahr bei Angehörigem des Räumungsschuldners** a) Besteht im Fall einer Zwangsräumung bei einem nahen Angehörigen des Schuldners eine Suizidgefahr, ist diese bei der Anwendung des § 765a ZPO in gleicher Weise wie eine beim Schuldner selbst bestehende Gefahr zu berücksichtigen. b) Selbst dann, wenn mit einer Zwangsvollstreckung eine konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit des Schuldners oder eines nahen Angehörigen verbunden ist, kann eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung nicht ohne weiteres einstweilen eingestellt werden. Erforderlich ist stets die Abwägung der - in solchen Fällen ganz besonders gewichtigen - Interessen der Betroffenen mit den Vollstreckungsinteressen des Gläubigers. Es ist deshalb auch dann, wenn bei einer Räumungsvollstreckung eine konkrete Suizidgefahr für einen Betroffenen besteht, sorgfältig zu prüfen, ob dieser Gefahr nicht auch auf andere Weise als durch Einstellung der Zwangsvollstreckung wirksam begegnet werden kann. Auch der Gefährdete selbst ist gehalten, das ihm Zumutbare zu tun, um die Risiken, die für ihn im Fall der Vollstreckung bestehen, zu verringern.	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 1 = WuM 2005, 407 = DWW 2005, 239 = NZM 2005, 517 = GE 2005, 793 = NJW 2005, 1859 = MDR 2005, 891	Walker, JZ 2005, 1111
18. Mai 2005 VIII ZR 368/03	§ 573 BGB: **Beweislast bei vorgetäuschtem Eigenbedarf** Zur Darlegungs- und Beweislast im Schadensersatzprozeß des Mieters wegen unberechtigter Eigenbedarfskündigung.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 5 = GE 2005, 855 = NZM 2005, 580 = NJW 2005, 2395 = WuM 2005, 521 = ZMR 2005, 702 = MDR 2005, 1218	Drasdo, NJW spezial 2005, 434; Dickersbach, MietRB 2006, 2
25. Mai 2005 VIII ZR 301/03	§ 551 BGB: **Rückzahlungsanspruch gegen ehemaligen Zwangsverwalter** Ein Zwangsverwalter, der auf Rückgabe einer Mietsicherheit klageweise in Anspruch genommen wird, ist zur Führung des Prozesses jedenfalls dann nicht mehr befugt, wenn die Zwangsverwaltung vor Rechtshängigkeit der Streitsache aufgehoben worden ist. In diesem Fall ist die Klage mangels Prozessführungsbefugnis des als Zwangsverwalter in Anspruch genommenen Beklagten als unzulässig abzuweisen.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 5 = WuM 2005, 463 = GE 2005, 1419 = GE 2005, 1484 = NZM 2006, 312	Drasdo NJW spezial 2005, 438; Zich, MietRB, 2005, 282
1. Juni 2005 VIII ZR 84/04	§ 2 Nr 4 BetrkV: **Umstellung auf Wärmecontracting im laufenden Mietverhältnis**	MietPrax-AK § 2 Nr 4 BetrkV Nr. 3 = WuM 2005, 456 = GE 2005, 916	Beyer, GE 2006, 826

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Der Mieter muss die vereinbarte Mieterhöhung für eine Heizungsmodernisierung auch dann zahlen, wenn der Vermieter die Heizung später an einen Contrator vermietet. Hat der Mieter aber der Umstellung auf Wärmecontracting nicht zugestimmt, muss er mangels anderweitiger Vereinbarung später den in Rechnung gestellten Wärmepreis in der Heizkostenabrechnung nicht zahlen.		
1. Juni 2005 VIII ZR 216/04	§ 592 ZPO: **Klage im Urkundsprozess** Ansprüche auf Miete aus Wohnraummietverträgen können im Urkundenprozeß geltend gemacht werden.	MietPrax-AK § 592 ZPO Nr. 1 = WuM 2005, 526 = GE 2005, 986 = DWW 2005, 285 = NJW 2005, 2701 = NZM 2005, 661 = ZMR 2005, 773 = MDR 2005, 1399	Fischer, WuM 2005, 554; Drasdo, NJW- Spezial 2005, 435; Krapf, MietRB 2006, 4
3. Juni 2005 V ZR 106/04	§ 987 BGB: **Eigentümer-Besitzer-Verhältnis bei beendetem Mietverhältnis** Ermöglicht der Besitz einer Sache deren Nutzung, so ist eine auf Zahlung des objektiven Ertragswerts der Sache gerichtete Klage des Eigentümers für die Zeit ab Bösgläubigkeit des Besitzers oder Rechtshängigkeit der Herausgabeklage unabhängig davon schlüssig, wie der Besitzer die Sache genutzt hat. Es obliegt dem Besitzer einzuwenden, daß er ohne sein Verschulden ganz oder teilweise keine Nutzungen gezogen hat und deshalb einen geringeren Betrag schuldet.	MietPrax-AK § 987 BGB Nr. 1 = NZM 2005, 830 = DB 2005, 2241 = MDR 2005, 1282 = NJW-RR 2005, 1542	
9. Juni 2005 IX ZR 160/04	§ 1124 BGB: **Vorrang des Pfändungsgläubigers gegenüber Abtretung** a) Ist ein Mietzinsanspruch bereits vor Begründung des Grundpfandrechts, aus dem ein Gläubiger die Beschlagnahme erwirkt hat, abgetreten worden, fällt er gleichwohl in den Haftungsverband. b) Die Abtretung des Anspruchs auf den Mietzins für eine unbewegliche Sache an einen bevorrechtigten Grundpfandrechtsgläubiger wird selbst im Falle der Beschlagnahme durch einen nachrangigen Grundpfandrechtsgläubiger diesem gegenüber unwirksam.	MietPrax-AK § 1124 BGB Nr. 1 = MDR 2005, 1280 = NZM 2005, 915	
15. Juni 2005 XII ZR 82/02	§ 535 BGB: **Mietvertragsabschluss bei Bezugnahme auf Baubeschreibung** Zu den Anforderderungen an die Darlegungslast einer Mietvertragspartei, die sich darauf beruft, eine im Mietvertrag in Bezug genommene Baubeschreibung habe der anderen Mietvertragspartei vor Vertragsschluss vorgelegen.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 19 = NZM 2005, 704 = ZMR 2005, 777 = GuT 2005, 206 = MDR 2005, 1398	Leo, MietRB 2005, 284
15. Juni 2005 XII ZR 291/01	§ 543 BGB: **Verwirkung des Rechts zur fristlosen Kündigung** Zur Frage der Verwirkung des Rechts zur fristlosen Kündigung bei zunächst hingenommenem, aber weiter auflaufendem	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 3 = GE 2005, 1054 = NJW 2005, 2775 = DWW 2005, 326 = NZM 2005, 703 = ZMR 2005, 776 =	Zich, MietRB 2006, 126

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Rückstand mit einem Teil des Mietzinses (hier: Mehrwertsteuer).	GuT 2005, 217 = MDR 2006, 86	
15. Juni 2005 VIII ZR 271/04	§ 577 BGB: **Schadensersatz wegen Vereitelung des Vorkaufsrechts** Zur Nichtigkeit eines ein Vorkaufsrecht vereitelnden Vertrages und zu Grund und Höhe einer daraus resultierenden Schadensersatzverpflichtung.	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 1 = WuM 2005, 660 = NZM 2005, 779 = GE 2006, 776	Dickersbach, MietRB 2006, 3
15. Juni 2005 XII ZR 104/02	§ 8 ZPO: **Beschwer bei Räumungs- und Abrißpverpflichtung** Die Beschwer eines zur Räumung und daneben zum Abriß bestimmter Gebäuder verurteilten bemißt sich für den Räumungsanspruch nach § 8 ZPO und für die gesonderte Verurteilung zum Abriß der Gebäude gemäß § 3 ZPO nach den Kosten für deren Entfernung.	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 4 = WuM 2005, 525 = NZM 2005, 678	Monschau, MietRB 2006, 35
15. Juni 2005 XII ZR 238/02	§ 6 NutzEV: **Vertragsparteien und Adressierung von Gestaltungserklärungen in den neuen Bundesländern** a) Zur Mitverpflichtung eines Ehegatten durch den anderen in Angelegenheiten des gemeinsamen Lebens gemäß § 11 FGB (hier: Abschluß eines Nutzungsvertrages über ein Grundstück zu Erholungszwecken in der damaligen DDR). b) Die einseitige Erhöhungserklärung gemäß § 6 Nutzungsentgeltverordnung hat rechtsgestaltende Wirkung dahin, daß sich die Höhe der Zahlungsverpflichtung ohne Zustimmung des Nutzers ändert. c) Stehen auf Seiten des Nutzers mehrere Personen, so muß die Erhöhungserklärung allen Nutzern zugehen. Dabei ist auf der Nutzerseite Stellvertretung zugelassen. Die Erklärung muß aber an alle Nutzer gerichtet sein.	MietPrax-AK § 6 NutzEV Nr. 1 = WuM 2005, 515 = GE 2005, 1124 = NJW-RR 2005, 1258	
20. Juni 2005 II ZR 189/03	§ 562 BGB: **Darlegungslast bei Vermieterpfandrecht** 1. Wird die einem Vermieterpfandrecht unterliegende Sache im Wege des Besitzkonstituts veräußert, so setzt ein gutgläubiger lastenfreier Erwerb die Übergabe der Sache an den Erwerber voraus. 2. Wer den Verzicht auf ein Recht (hier: Vermieterpfandrecht) geltend macht, trägt die Darlegungs- und Beweislast für diese rechtsvernichtende Einwendung.	MietPrax-AK § 562 BGB Nr. 1 = NZM 2005, 665 = GE 2005, 1248 = NJW-RR 2005,1328 = MDR 2006, 16 = ZMR 2006, 23	Drasdo, NJW-Spezial 2005, 485; Intveen, MietRB 2006, 37
21. Juni 2005 VIII ZB 83/04	§ 573c BGB: **Kündigungsfrist bei Altverträgen nach Inkrafttreten der Schuldrechtsreform** Gemäß Art. 229 § 3 Abs.10 EGBGB ist § 573c Abs. 4 BGB auf vor dem 1. September 2001 geschlossene Mietverträge auch dann nicht anzuwenden, wenn die Kündigung nach dem 31.12.2002 erklärt worden ist. Diese Übergangsregelung zum Mietrechtsreformgesetz wird nicht mit Wirkung ab 1. Januar 2003 durch	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 16 = WuM 2005, 520	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	die Überleitungsvorschrift des Art 229 § 5 Satz 2 EGBGB verdrängt.		
22. Juni 2005 VIII ZR 326/04	§ 573c BGB: **Kündigungsfrist bei neuem Mietvertrag; Umdeutung o. Kündigung; Begründungserfordernis** a) Bei Abschluß eines neuen Mietvertrages vor dem 1.9.2001 kann die Bezugnahme auf einen früheren Mietvertrag eine Vereinbarung über die Kündigungsfristen gem. § Art 229 § 3 Abs. 10 EGBGB darstellen. b) Die Umdeutung einer ordentlichen Kündigung in eine außerordentliche fristlose Kündigung ist möglich. Sie setzt den erkennbaren Willen voraus, das Mietverhältnis auf jeden Fall beenden zu wollen. c) Zum Begründungserfordernis gem. § 569 Abs. 4 BGB bei der Kündigung wegen Gesundheitsgefährdung.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 17 = WuM 2005, 585 = GE 2005, 1351	Schach, GE 2005, 1296
22. Juni 2005 VIII ZR 367/04	§ 573c BGB: **Neuregelung der Kündigungsfrist - Übergangsregelungen-** Die Neuregelung der Kündigungsfristen in Art 229 § 3 Abs. 10 EGBGB durch Gesetz vom 26.5.2005 (BGBl. I S. 1425) gilt nur für Kündigungen, die ab dem 1.6.2005 zugehen.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 18 = WuM 2005, 583 = GE 2005, 1249	
22. Juni 2005 VIII ZR 378/04	§ 301 ZPO: **Zulässigkeit eines Teilurteils auf Räumung** Bei der Entscheidung über den Zahlungsanspruch ist das Berufungsgericht an sein Teilurteil über den Räumungsanspruch und die hierzu getroffenen Feststellungen nicht gebunden.	MietPrax-AK § 301 ZPO Nr. 1	
22. Juni 2005 VIII ZR 214/04	§ 794 ZPO: **Widerruf eines Prozessvergleichs** Zur Frage des richtigen Erklärungsgegners für einen in einem Prozeßvergleich vorbehaltenen Widerruf.	MietPrax-AK § 794 ZPO Nr. 1 = GE 2005, 1184	
23. Juni 2005 IX ZR 419/00	§ 152 ZVG: **Verantwortlichkeit des Zwangsverwalters bei Verwahrlosung** a) Der Zwangsverwalter muß die Gefahr für das seiner Obhut anvertraute Eigentum durch Feststellungen vor Ort aufklären, wenn er nach erhaltenen Hinweisen mit der Möglichkeit zu rechnen hat, daß ein Mieter durch seinen vertragswidrigen Gebrauch der Wohnung den Schuldner nicht unwesentlich schädigt. b) Versäumt der Zwangsverwalter die für ein wirksames Eingreifen gegen eine Wohnungsverwahrlosung erforderlichen Feststellungen, trifft ihn die Beweislast, daß der bei Aufhebung der Zwangsverwaltung bestehende Verwahrlosungsschaden an der Mietwohnung nicht auf seinem Unterlassen beruht.	MietPrax-AK § 152 ZVG Nr. 1 = WuM 2005, 597 = GE 2005, 1122 = ZinsO 2005, 882 = NZM 2005, 700	Dickersbach, MietRB 2006, 34
29. Juni 2005 VIII ZR 182/04	§ 557 BGB:	MietPrax-AK § 557 BGB Nr. 4 = WuM 2005, 518 = GE 2005, 983 =	Lammel, WuM 2005, 702; Artz, ZMR 2006, 165

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Konkludente Mietabänderungsvereinbarung durch Zahlung Zahlt der Mieter 9 1/2 Jahre auf eine einseitige Mieterhöhung des Vermieters, die mit den Werten des örtlichen Mietspiegels begründet wurde und die Bitte enthielt, den Dauerauftrag zu ändern den erhöhten Betrag, dann ist hierin eine konkludente Mietabänderungsvereinbarung zu sehen.	DWW 2005, 327 = NZM 2005, 736 = ZMR 2005, 847	
29. Juni 2005 VIII ZR 344/04	§ 557a BGB: **Beginn der 4-jährigen Kündigungsausschlussfrist** Die Kündigung eines befristeten Mietvertrages mit Staffelmietvereinbarung ist bereits 4 Jahre nach Abschluss der Staffelmietvereinbarung möglich und nicht erst 4 Jahre nach einem eventuell späteren Einzug und Mietvertragsbeginn.	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 5 = WuM 2005, 519 = NZM 2005, 782 = GE 2005, 1418	
6. Juli 2005 VIII ZR 322/04	§ 558 BGB: **Wirksamkeit eines Erhöhungsverlangens** Ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB ist nicht deshalb unwirksam, weil sich die Ausgangsmiete innerhalb der Bandbreite der vom gerichtlichen Sachverständigen festgestellten ortsüblichen Vergleichsmiete befindet.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 13 = WuM 2005, 516 = GE 2005, 984 = NJW 2005, 2621 = NZM 2005, 660 = DWW 2005, 325 = ZMR 2005, 780 = MDR 2005, 1397	Walburg, MietRB 2006, 1
13. Juli 2005 VIII ZR 255/04	§ 535 BGB: **Eintritt Ehegatte in Mietvertrag** Zum konkludenten Eintritt eines Ehegatten als weiterer Mieter in den von seinem Ehepartner und dem Vermieter geschlossenen Mietvertrag.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 20 = NJW 2005, 2620 = NZM 2005, 659 = WuM 2005, 570 = GE 2005, 1121 = ZMR 2005, 781 = MDR 2006, 84	Lammel, WuM 2005, 644; Kurek, MietRB 2006, 29
13. Juli 2005 VIII ZR 351/04	§ 538 BGB: **Weicher Fristenplan bei "in der Regel spätestens"** Die in einem Wohnraummietvertrag enthaltene Klausel, nach der Schönheitsreparaturen "in der Regel in Küchen, Bädern und Toiletten spätestens nach drei Jahren, in Wohnräumen, Schlafräumen, Dielen ... spätestens nach fünf Jahren und in sonstigen Räumlichkeiten ... spätestens nach sieben Jahren" durchzuführen sind, enthält keinen starren Fristenplan; sie ist deshalb nicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 18 = WuM 2005, 716 = GE 2005, 1347 = NZM 2005, 860 = ZMR 2005, 934 = MDR 2006, 257	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 2; Kappus, NZM 2006, 6
13. Juli 2005 VIII ZR 311/04	§ 1041 BGB: **Erhaltungsverpflichtung gegenüber Nießbraucher** Zur Instandhaltungspflicht des Vermieters, dem der Nießbrauch an der Mietsache zusteht, gegenüber dem Eigentümer, der die Sache gemietet hat.	MietPrax-AK § 1041 BGB Nr. 1 = WuM 2005, 587 = ZMR 2005, 783 = GE 2005, 1182 = NZM 2005, 780 = NJW-RR 2005, 1321 = MDR 2006, 15	Drasdo, NJW-Spezial 2005, 533; Dören, MietRB 2006, 30
13. Juli 2005 XII ZR 295/02	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei einseitiger Erledigung**	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 3 = JZ 2005, 487 = NZM 2005, 917 =	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Bei Feststellung der Erledigung im Berufungsurteil bemißt sich auch die Beschwer des weiter Klageabweisung begehrenden Beklagten grundsätzlich nach der Summe der bis zum Zeitpunkt der Erledigungserklärung entstandenen Kosten. b) Die Beschwer bei Teilerledigung vor Schluß der mündlichen Verhandlung im Berufungsverfahren ist mit einer Differenzrechnung (dazu BGH, Urteil vom 9. März 1993 - VI ZR 249/92 - NJW-RR 1993, 765 und Beschluß vom 9. Mai 1996 - VII ZR 143/94 - NJW-RR 1996, 1210) zu ermitteln.	NJW-RR 2005, 1728	
20. Juli 2005 VIII ZR 342/03	§ 535 BGB: **Erhaltungsverpflichtung bei Vermietung einer Eigentumswohnung; Unmöglichkeit und Überschreitung der Opfergrenze** Wären die erforderlichen Aufwendungen für die Beseitigung eines Mangels einer Wohnung im Bereich des Gemeinschaftseigentums voraussichtlich unverhältnismäßig hoch und würden sie die "Opfergrenze" für den Vermieter übersteigen, kann der Mieter vom Vermieter nicht die Beseitigung des Mangels verlangen. Grundsätzlich steht dem Verlangen einer Mangelbeseitigung jedoch nicht entgegen, daß der Vermieter der Eigentumswohnung die Zustimmung der anderen Wohnungseigentümer herbeiführen muß.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 21 = NJW 2005, 3284 = NZM 2005, 820 = WuM 2005, 713 = GE 2005, 1348 = DWW 2005, 422 = ZMR 2005, 935 = MDR 2006, 199	Drasdo, NJW-Spezial 2005, 533; Kurek, MietRB 2006, 58; Blank, ZWE 2006, 38; Schmid, GE 2006, 695; Hirsch, ZMR 2007, 81
20. Juli 2005 VIII ZR 347/04	§ 536 BGB: **Minderung von Bruttomiete; Höhe der Mietsicherheit bei Minderung** Bemessungsgrundlage der Minderung nach § 536 BGB ist die Bruttomiete einschließlich einer Nebenkostenpauschale oder einer Vorauszahlung auf die Nebenkosten. Dies gilt auch, wenn der zur Minderung führende Mangel auf einer Abweichung der Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen Fläche um mehr als 10 % beruht. Ist die Miete aufgrund eines Mangels nach § 536 Abs. 1 BGB gemindert, so bleibt dieser Umstand für die Berechnung der zulässigen Höhe einer Mietsicherheit nach § 551 Abs. 1 BGB außer Betracht. Maßgeblich für die Höchstgrenze ist die vereinbarte, nicht die geminderte Miete. Unter Miete im Sinne des § 551 Abs.1 BGB ist jedoch dann die aufgrund des Mangels geminderte Miete zu verstehen, wenn im Zeitpunkt der Vereinbarung über die Mietsicherheit ein unbehebbarer Mangel vorliegt.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 10 = WuM 2005, 573 = NJW 2005, 2773 = GE 2005, 1120 = NZM 2005, 699 = DWW 2005, 371 = ZMR 2005, 854 = MDR 2006, 197	Schmid, MDR 2005, 971; Wiek, WuM 2005, 575; Bieber, MietRB 2005, 281, 282; Schmid, ZMR 2005, 836; Drasdo, NJW-Spezial 2005, 531; Schach, GE 2005, 1462; Kinne, GE 2005, 1160; Becker, GE 2005, 1335; Bongard, GE 2005, 1338
20. Juli 2005 VIII ZR 253/04	§ 554 BGB: **Duldungspflicht bei Anschluss an rückkanalfähigen Breitbandkabelnetz** Zur Frage, ob der vom Vermieter beabsichtigte Anschluß einer Wohnanlage an ein rückkanalfähiges Breitbandkabelnetz im Empfangsbereich des terrestrischen Digitalfernsehens (DVB-T) - hier: in Berlin - eine	MietPrax-AK § 554 BGB Nr. 1 = GE 2005, 1056 = WuM 2005, 576 = NZM 2005, 697 = NJW 2005, 2995 = ZMR 2005, 851 = MDR 2006, 142	Drasdo, NJW-Spezial 2005, 483; Lützenkirchen, MietRB 2006, 91

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Verbesserung der Mietsache im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB darstellt.		
20. Juli 2005 VIII ZR 371/04	§ 556 BGB: **Formalien der Heizkostenabrechnung** a) Zu den formellen Anforderungen an eine Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung. b) Werden mehrere Wohngebäude von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, können diese Gebäude für die Heizung Warmwasserkostenabrechnung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefaßt werden, auch wenn als Mietsache im Mietvertrag nur eines der Gebäude bezeichnet wird.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 12 = WuM 2005, 579 = DWW 2005, 328 = GE 2005, 1118 = NZM 2005, 737= NJW 2005, 3135 = ZMR 2005, 937 = MDR 2006, 196	Lützenkirchen, MietRB 2006, 30, 31, 32; Dickersbach, NZM 2006, 281
20. Juli 2005 VIII ZR 199/04	§ 557 BGB: **Einseitige Mieterhöhung durch den Vermieter** Hat sich der Vermieter im Mietvertrag eine einseitige Neufestsetzung der Miete vorbehalten und hat er in seinen an die Mieter gerichteten Mieterhöhungsschreiben erkennbar auf der Grundlage dieser - nach § 557 Abs. 4 BGB - unwirksamen vertraglichen Regelung sein einseitiges Bestimmungsrecht ausüben wollen, liegt darin, vom Empfängerhorizont der Mieter ausgehend, kein Angebot zum Abschluß einer Mieterhöhungsvereinbarung. Schon deshalb kann in der Zahlung der erhöhten Miete seitens der Mieter eine stillschweigende Zustimmung zu der Mieterhöhung nicht gesehen werden (Abgrenzung zum Senatsurteil vom 29. Juni 2005 - VIII ZR 182/04).	MietPrax-AK § 557 BGB Nr. 5 = WuM 2005, 581 = GE 2005, 1183 = NZM 2005, 735 = ZMR 2005, 848 = NJW-RR 2005, 1464 = MDR 2006, 82	Kunze, MietRB 2006, 1; Artz, ZMR 2006, 165
27. Juli 2005 XII ZR 70/04	§ 8 ZPO: **Beschwer bei Räumungsklage** Beruft sich ein Nutzungsberechtigter gegenüber einer Kündigung auf Schutzregeln, die das Kündigungsrecht einschränken und ihm ein Recht zur Fortsetzung der Nutzung geben, so dauert die "streitige Zeit" im Sinne des § 8 ZPO vom Tag der Erhebung der Räumungsklage bis zu dem Zeitpunkt, den derjenige, der sich auf ein Nutzungsrecht beruft, als den für ihn günstigsten Beendigungszeitpunkt des Nutzungsvertrages in Anspruch nimmt	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 5	
27. Juli 2005 XII ZR 67/03	§ 8 ZPO: **Beschwer bei Räumungsklage** Für eine Räumungsklage ergibt sich der Wert der Beschwer aus § 8 ZPO.	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 6	
31. August 2005 XII ZR 63/03	§ 252 BGB: **Darlegungslast bei Geltendmachung entgangenen Gewinns** Zur Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör wenn trotz ausreichend vorgetragener Anknüpfungstatsachen zur Höhe eines entgangenen Gewinns eine Beweiserhebung unterbleibt.	MietPrax-AK § 252 BGB Nr. 1 = NZM 2005, 823 = GuT 2005, 258 = GE 2005, 1482 = ZMR 2006, 184 = NJW-RR 2005, 1603	Eupen, MietRB 2006, 66
7. September 2005 VIII ZR 24/05	§ 543 BGB: **Unverschuldeter Zahlungsverzug**	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 4 = NJW 2006, 51 =	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 50;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Solange ein Mieter nach dem Tod seines Vermieters keine Gewissheit darüber erlangen kann, wer Gläubiger seiner Mietverpflichtungen geworden ist, unterbleiben seine Mietzahlungen infolge eines Umstandes, den er nicht zu vertreten hat.	WuM 2005, 769 = GE 2005, 1549 = ZMR 2006, 26 = NZM 2006, 11 = DWW 2006, 18	Strassberger, MietRB 2006, 89
14. September 2005 VIII ZR 117/04	§ 6 HeizkV: **Aktivlegitimation bei Gesellschaft bürgerlichen Rechts** a) Im Zivilprozess ist aktivlegitimiert, d.h. "richtige Partei", wer Inhaber des geltend gemachten Rechts ist. b) Für Forderungen einer Gesellschaft des bürgerlichen Rechts ist die Gesellschaft selbst materiell Rechtsinhaberin und damit "richtige" Partei eines Rechtsstreits, nicht aber die Gesellschafter als Streitgenossen. c) Bei äußerlich unrichtiger Bezeichnung ist das Rechtssubjekt als Partei anzusehen ist, das durch die fehlerhafte Bezeichnung nach deren objektiven Sinn betroffen werden soll. Diese Grundsätze gelten auch, wenn sich die klagende Partei selbst fehlerhaft bezeichnet hat.	MietPrax-AK § 6 HeizkV Nr. 3 = NZM 2005, 942 = WuM 2005, 791 = GE 2005, 1549	Kinne, GE 2005, 1520
14. September 2005 VIII ZR 195/04	§ 12 HeizKV: **Kürzungsrecht bei Heizkostenabrechnung** Sind Messgeräte zur Erfassung des anteiligen Wärmeverbrauchs vorhanden und werden diese verwendet, hat der Nutzer nicht das Recht, den "Strafabzug" nach § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizKV auch bei den Kosten des Wärmeverbrauchs deshalb vorzunehmen, weil keine Messgeräte für die Erfassung des anteiligen Warmwasserverbrauchs vorhanden sind. In einem solchen Fall beschränkt sich das Recht des Nutzers auf einen "Strafabzug" bei den nicht verbrauchsabhängig abgerechneten Kosten für die Versorgung mit Warmwasser.	MietPrax-AK § 12 HeizKV Nr. 2 = WuM 2005, 657 = GE 2005, 1350 = DWW 2005, 423 = NZM 2005, 908 = ZMR 2005, 939 = MDR 2006, 257	Harsch, MietRB 2006, 59
21. September 2005 XII ZR 66/03	§ 536 BGB: **Vollvermietung als zugesicherte Eigenschaft, Wegfall der Geschäftsgrundlage** a) Zur Frage, ob eine Vollvermietung und eine bestimmte Mieterstruktur als zugesichert anzusehen ist, wenn die Parteien einen bestimmten Vermietungszustand in die Präambel des Mietvertrages aufgenommen haben (im Anschluss an Senatsurteil vom 26. Mai 2004 - XII ZR 149/02 - NZM 2004, 618). b) Zur Anwendbarkeit der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage nach Anmietung einer Teilfläche in einem erst zu erstellenden Zentrum für Handel und Dienstleistungen, wenn dieses nach der Eröffnung nicht in der erwarteten Weise von den Kunden angenommen wird (im Anschluss an Se-natsurteile vom 16. Februar 2000 - XII ZR 279/97 - NJW 2000, 1714 und vom 19. Juli 2000 - XII ZR 176/98 - NZM 2000, 1005).	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 11 = GuT 2006, 19 = NZM 2006, 54 = NJW 2006, 899 = MDR 2006, 506	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 98; Ott, MietRB 2006, 263

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

21. September 2005 XII ZR 312/02	§ 550 BGB: **Vorrang von Individualvereinbarungen** Nachträgliche mündliche Individualvereinbarungen haben auch vor Schriftformklauseln in Formularverträgen über langfristige Geschäftsraummietverhältnisse Vorrang.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 13 = BGHZ 164, 133 = NJW 2006, 138 = NZM 2006, 59 = GE 2005, 1546 = GuT 2006, 7 = ZMR 2006, 104 = MDR 2006, 508	Schach, GE 2005, 1517; Scheff, MietRB 2006, 62; Bieber, BGHReport 2006, 78; Harndorf, ZfIR 2006, 208
21. September 2005 XII ZR 126/05	§ 719 ZPO: **Einstellung der Räumungsvollstreckung bei Nichtzulassungsbeschwerde** Voraussetzung für eine Einstellung ist, dass der Mieter im Berufungsverfahren bereits einen Schutzantrag gestellt hat. Ob die Nichtzulassungsbeschwerde bereits begründet sein muss oder nicht kann dann dahingestellt bleiben.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 9 = GE 2005, 1347	
21. September 2005 XII ZR 256/03	§ 41 GKG: **Gebührenstreitwert in der Geschäftsraummiete** a) Zur Wertberechnung nach § 41 GKG bei gestaffeltem Mietentgelt in der streitigen Zeit. b) Der auf Feststellung der Unwirksamkeit einer Mietpreisvereinbarung gerichtete Antrag fällt in den Anwendungsbereich des § 41 Abs. 1 GKG, wenn sich aus der Begründung ergibt, dass die behauptete Unwirksamkeit der Entgeltvereinbarung voraussichtlich die Nichtigkeit des gesamten Rechtsgeschäfts zur Folge haben würde (hier: wucherische Überhöhung einer Geschäftsraummiete).	MietPrax-AK § 41 GKG Nr. 1 = NZM 2005, 944 = ZMR 2006, 28 = GuT 2006, 35 = NJW-RR 2006, 16 = GE 2006, 320 = MDR 2006, 384 = BGHReport 2006, 75	Kinne, GE 2006, 286; Schneider, MietRB 2006, 186
21. September 2005 VIII ZB 35/04	§ 7 RVG: **Mehrvertretungszuschlag bei Vertretung sämtlicher Gesellschafter einer GbR** Der Klägervertreter erhält die Erhöhungsgebühr, wenn er vor der Anerkennung der Rechtsfähigkeit der Außen-GbR mit der Klageerhebung beauftragt worden ist und das Rubrum erst später auf die GbR umgestellt wurde.	MietPrax-AK § 7 RVG Nr. 2 = WuM 2005, 792 = ZMR 2006, 184 = NZM 2005, 941	
28. September 2005 VIII ZR 101/04	§ 536 BGB: **Exakte Angabe der Wohnungsgröße nicht nur bloße Objektbeschreibung** Besteht nach einem Umbau Unsicherheit über die tatsächliche Größe einer Wohnung, so lässt die genaue Angabe einer Wohnfläche im Mietvertrag vermuten, dass die Vertragsparteien diese Unsicherheit beseitigen und eine bestimmte Wohnungsgröße verbindlich festlegen wollten.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 12 = WuM 2005, 712 = GE 2005, 1349 = NZM 2005, 861	Drasdo, NJW-Spezial 2005, 534; Schach, GE 2005, 1289
28. September 2005 VIII ZR 399/03	§ 566 BGB: **Mietvertrag über Wohnung und Garage** Der über eine Wohnung und eine Garage geschlossene einheitliche Mietvertrag wird durch die Veräußerung der Wohnung und der Garage an verschiedene Erwerber nicht in mehrere Mietverhältnisse aufgespalten; vielmehr treten die	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 5 = NZM 2005, 941 = WuM 2005, 790 = NJW 2005, 3781 = GE 2005, 1548 = ZMR 2006, 30 = MDR 2006, 380	Schach, GE 2005, 1519; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 6; Dickersbach, MietRB 2006, 57

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Erwerber in den einheitlichen Mietvertrag ein. Ihr Verhältnis bestimmt sich nach den Regelungen über die Bruchteilsgemeinschaft.		
28. September 2005 VIII ZR 372/04	§ 566a BGB: **Beweislast für Zahlung der Kaution** Verlangt der Mieter von dem Erwerber eines vor dem 1. September 2001 veräußerten Grundstücks die Rückgewähr einer an den früheren Vermieter geleisteten Kaution, so trägt er grundsätzlich die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die geleistete Sicherheit dem Erwerber ausgehändigt worden ist.	MietPrax-AK § 566a BGB Nr. 5 = WuM 2005, 718 = NJW 2005, 3494 = NZM 2005, 907 = GE 2006, 52 = ZMR 2006, 31 = MDR 2006, 256	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 3; Bieber, WuM 2005, 89: Monschau, MietRB 2006, 90
5. Oktober 2005 VIII ZR 57/05	§ 546a BGB: **Nutzungsentschädigung bei Rückgabe in Monatsmitte** Zum Umfang der Nutzungsentschädigung bei Vorenthaltung der Mietsache nach Vertragsbeendigung.	MietPrax-AK § 546a BGB Nr. 2 = WuM 2005, 771 = GE 2005, 1547 = ZMR 2006, 32 = GuT 2006, 30 = NZM 2006, 52 = MDR 2006, 436	Schach, GE 2005, 1518; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 5
5. Oktober 2005 VIII ZR 127/05	§ 573 BGB: **Eigenbedarf bei überwiegend gewerblicher Nutzungsabsicht** Der Wunsch des Vermieters, seine Wohnung selbst zu Wohnzwecken zu nutzen ist im Hinblick auf sein durch Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschütztes Eigentum grundsätzlich zu achten und einer gerichtlichen Nachprüfung entzogen. Das gilt auch in den Fällen, in denen der Vermieter seine Wohnung nur teilweise für eigene Wohnzwecke, überwiegend jedoch für eigene berufliche Zwecke nutzen will.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 6 = NZM 2005, 943 = WuM 2005, 781 = NJW 2005, 3782 = GE 2005, 1548	Wiek, WuM 2005, 781; Krapf, MietRB 2006, 92
5. Oktober 2005 XII ZR 43/02	§ 812 BGB: **Bereicherungsschuldner; Nutzung von Einbauten des Mieters** a) Zur Berechnung des Bereicherungsanspruchs des Mieters, wenn der Vermieter infolge vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses früher als vorgesehen in den Genuss des durch Investitionen des Mieters erhöhten Ertragswerts gelangt (Fortführung der Senatsurteile vom 8. November 1995 - XII ZR 202/94 - WM 1996, 1265 ff. und vom 25. Oktober 2000 - XII ZR 136/98 - NJW-RR 2001, 727 [red. Leitsatz]). b) Eine Bereicherung des Vermieters liegt auch dann vor, wenn eine Weitervermietung zu einem höheren Mietzins wegen von ihm zu vertretender Mängel nicht möglich ist. c) Bei einem Vermieterwechsel ist nicht derjenige Bereicherungsschuldner, der im Zeitpunkt der Vornahme der Investitionen Vermieter war, sondern der neue Vermieter, der die Mietsache vorzeitig zurückerhält. Dies gilt bei einer Grundstücksveräußerung auch dann, wenn der ursprüngliche Vermieter mit Rücksicht auf die wertsteigernden Investitionen des Mieters einen höheren Veräußerungserlös erzielt hat.	MietPrax-AK § 812 BGB Nr. 2 = NZM 2006, 15 = GuT 2006, 32 = ZMR 2006, 185 = GE 2006, 380 = MDR 2006, 505	Ott, MietRB 2006, 94
5. Oktober 2005 XII ZR 131/03	§ 92 ZPO:	MietPrax-AK § 92 ZPO Nr. 1	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Kostenentscheidung bei Teilunterliegen und Klage vor unzuständigem Gericht Wird der Hauptantrag auf Räumung abgewiesen und auf den Hilfsantrag zur Räumung zu einem späteren Zeitpunkt erkannt so ist eine Kostenquote bezogen auf die vertraglich vorgesehene Nutzungszeit zu bilden.		
5. Oktober 2005 VIII ZB 125/04	§ 233 ZPO: **Berufungszuständigkeit bei Auslandsberührung** Das Gebot eines fairen Verfahrens erfordert es nicht, dass das angegangene Berufungsgericht unmittelbar nach Eingang einer Berufungsschrift seine Zuständigkeit prüft, um diesbezügliche Fehler des Rechtsmittelführers ausgleichen zu können.	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 1 = NJW 2005, 3776	
5. Oktober 2005 VIII ZB 52/04	§ 7 RVG: **Mehrvertretungszuschlag des Mietervertreters im Räumungsverfahren** Vertritt ein Rechtsanwalt mehrere Mieter gegen eine Klage auf Räumung und Herausgabe einer Mietwohnung, ist der Gegenstand der anwaltlichen Tätigkeit derselbe im Sinne des § 6 Abs. 1 Satz 2 BRAGO. In diesem Fall erhöht sich die Prozessgebühr des Rechtsanwalts für jeden Mitmieter um 3/10.	MietPrax-AK § 7 RVG Nr. 3 = NJW 2005, 3786 = NZM 2005, 942 = WuM 2005, 792 = ZMR 2006, 106 = MDR 2006, 437 = GE 2006, 572	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 5; Schneider, MietRB 2006, 95
19. Oktober 2005 XII ZR 224/03	§ 536b BGB: **Vorbehaltlose Hinnahme einer Mietminderung** § 539 BGB a.F. kann nicht analog auf einen Mietzinsrückstand angewandt werden, der aus einer vom Vermieter über längere Zeit widerspruchslos hingenommenen Mietminderung herrührt. Ob der Vermieter mit solchen Nachforderungen ausgeschlossen ist, beurteilt sich nach den allgemeinen Voraussetzungen der Verwirkung.	MietPrax-AK § 536b BGB Nr. 7 = NJW 2006, 220 = NZM 2006, 58 = GuT 2006, 25 = ZMR 2006, 107 = GE 2006, 375 = MDR 2006, 562 = BGHReport 2006, 286	Bieber, MietRB 2006, 182
19. Oktober 2005 XII ZR 67/02	§ 550 BGB: **Schriftform für über Erläuterungen hinausgehende mündliche Nebenabreden** Zwar kann auch eine mündliche Vereinbarung zur Auslegung dessen herangezogen werden, was in der Vertragsurkunde unvollkommen, aber zumindest andeutungsweise niedergelegt ist, sofern es sich jedenfalls um eine bloße Erläuterung oder Präzisierung des Vertragstextes handelt (vgl. BGH, Urteil vom 23. Dezember 1953 - VI ZR 57/53 - NJW 1954, 425, 426). Ist jedoch mündlich etwas anderes vereinbart worden, als im - gegebenenfalls vorrangig anhand des in Bezug genommenen Schriftwechsels auszulegenden - Text der Vertragsurkunde niedergelegt wurde, gibt diese den Inhalt des von den Parteien wirklich Gewollten nicht wieder und entbehrt der Schriftform.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 14 = GuT 2006, 7	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

19. Oktober 2005 VIII ZR 217/04	§ 544 ZPO: **Zeitpunkt der Rechtskraft bei erfolgloser Nichtzulassungsbeschwerde** Wird die Nichtzulassungsbeschwerde gegen ein Berufungsurteil zurückgewiesen, so tritt die Rechtskraft des Berufungsurteils nicht bereits mit dem Erlass, sondern erst mit der Zustellung des Zurückweisungsbeschlusses ein.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 1 = WuM 2005, 793 = NJW 2005, 3724	Jaspersen, BGHReport 2006, 45
19. Oktober 2005 VIII ZR 208/05	§ 719 ZPO: **Einstellung der Räumungsvollstreckung bei Nichtzulassungsbeschwerde wegen Suizidgefahr** a) Für die Glaubhaftmachung einer akuten Suizidgefahr sind ärztliche Atteste erforderlich, die sich auf den Gesundheitszustand nach Erlaß der Berufungsurteils beziehen. b) Erforderlich ist ferner der Nachweis, dass der Schuldner sich ggf auch durch einen stationären Aufenthalt bemüht hat, das Suizidrisiko zu verringern.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 10 = WuM 2005, 735 = ZMR 2006, 33	Monschau, MietRB 2006, 215
25. Oktober 2005 VIII ZR 158/04	§ 573 BGB: **Zur zeitlichen Beschränkung der Anbietpflicht** Hat der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe dargelegt, weshalb er trotz Freiwerdens der Alternativwohnung auf Räumung der gekündigten Wohnung besteht, kann der Mieter sich nicht darauf berufen, dass nach Ablauf der Kündigungsfrist eine Alternativwohnung frei wurde.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 7 = WuM 2005, 741 [LS]	
26. Oktober 2005 VIII ZR 41/05	§ 558a BGB: **Mieterhöhung Bruttomiete mit Netto-Mietspiegel** Der Anspruch des Vermieters auf Zustimmung zu einer Erhöhung der Bruttokaltmiete, den er mit einem Mietspiegel begründet, der Nettomieten ausweist, ist anhand der zuletzt auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten zu beurteilen.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 8 = GE 2006, 46 = WuM 2006, 39 = ZMR 2006, 110, = NZM 2006, 101 = NJW-RR 2006, 227 = MDR 2006, 503	Schach, GE 2006, 20; Thomma, WuM 2006, 237; Ott, MietRB 2006, 260
2. November 2005 XII ZR 212/03	§ 550 BGB: **Mietbeginn mit Übergabe genügt Schriftform** Die Regelung in einem Mietvertrag, dass das Mietverhältnis mit der Übergabe der Mietsache beginnt, ist hinreichend bestimmbar und genügt deshalb dem Schriftformerfordernis des § 566 BGB a.F.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 15 = NJW 2006, 139 = GE 2006, 50 = GuT 2006, 11 = NZM 2006, 54 = ZMR 2006, 115 = DWW 2006, 62 = ZfIR 2006, 49 = MDR 2006, 561	Wiek, GuT 2006, 3; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 52; Leo, MietRB 2006, 97; Boettcher/Menzel, NZM 2006, 286
2. November 2005 XII ZR 233/03	§ 550 BGB: **Vertrag mit werdender GbR** Zur Wahrung der Schriftform i.S.d. § 566 BGB a.F., wenn der Vertrag für eine BGB-Gesellschaft geschlossen wird, deren Zusammensetzung bei Vertragsschluss noch nicht namentlich feststeht.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 16 = NJW 2006, 140 = GuT 2006, 10 = ZMR 2006, 116 = NZM 2006, 104 = GE 2006, 184 = MDR 2006, 561 = ZfIR 2006, 193	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 52; Bieber, MietRB 2006, 97

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

2. November 2005 VIII ZR 52/05	§ 556a BGB: **Konkludente Vereinbarung eines Abrechnungssschlüssels** Der Umlageschlüssel für Betriebskosten kann durch jahrelange einverständliche Handhabung vereinbart werden. Dies gilt selbst dann, wenn die Parteien eine Schriftformklausel vereinbart haben.	MietPrax-AK § 556a BGB Nr. 3 = WuM 2005, 774 = NZM 2006, 11	
2. November 2005 VIII ZR 310/04	§ 31 II. BV: **Einnahmen aus Vermietung an Mobilfunkbetreiber** Einnahmen des Vermieters aus der Vermietung von Dachflächen zum Betrieb einer Mobilfunkantenne stellen keine Erträge im Sinne des § 31 Abs. 1 Satz 1 II. BV dar. Sie sind in einer Wirtschaftlichkeitsberechnung im preisgebundenen Wohnraum nicht zu berücksichtigen.	MietPrax-AK § 31 II. BV Nr. 1 = WuM 2006, 26 = GE 2006, 111 = NZM 2006, 133 = ZMR 2006, 188 = MDR 2006, 681	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 100; Pfeifer, MietRB 2006, 209
2. November 2005 XII ZR 137/05	§ 41 GKG: **Gebührenstreitwert bei Anspruch auf Kündigung eines Mitmieters** a) Zum Streitwert einer vom Mieter erhobenen Klage, mit der ein Vermieter zur Kündigung des Mietverhältnisses mit einem störenden Mitmieter verpflichtet werden soll. b) Zur Identität des Streitgegenstandes bei einer Klage auf Zahlung von Mietzins und einer Widerklage auf Feststellung des Nichtbestehens des Mietverhältnisses (Anschluss an Senatsbeschluss vom 17. März 2004 - XII ZR 162/00 - NZM 2004, 423).	MietPrax-AK § 41 GKG Nr. 2 = NZM 2006, 138 = ZMR 2006, 190 = GuT 2006, 81	
9. November 2005 VIII ZR 339/04	§ 573 BGB: **Wegfall des Eigenbedarfs** Hat der Vermieter ein Mietverhältnis über Wohnraum wegen Eigenbedarfs wirksam gekündigt und fällt der geltend gemachte Grund nachträglich weg, so ist dies nur dann zu berücksichtigen, wenn der Grund vor dem Ablauf der Kündigungsfrist entfallen ist; in diesem Fall ist der Vermieter zu einer entsprechenden Mitteilung an den Mieter verpflichtet.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 8 = BGHZ 165, 75 = WuM 2005, 782 = NJW 2006, 220 = NZM 2006, 50 = GE 2006, 115 = DWW 2006, 19 = ZMR 2006, 119 = MDR 2006, 626	Blank, NJW 2006, 739; Gütgemann, MietRB 2006, 93; Timme, NZM 2006, 249; Eisenhardt, BGHReport 2006, 146
16. November 2005 VIII ZR 5/05	§ 535 BGB: **Parabolantenne am Balkon** Zum Anspruch des Mieters gegen den Vermieter, die Anbringung einer Parabolantenne am Balkon der Mietwohnung zu dulden.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 22 = WuM 2006, 28 = GE 2006, 112 = NZM 2006, 98 = ZMR 2006, 195 = NJW 2006, 1062 = MDR 2006, 741	Schach, GE 2006, 91; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 100; Eisenschmid, BGHReport 2006, 282
16. November 2005 VIII ZR 218/04	§ 557a BGB: **Kündigungstermin bei Staffelmiete; Zum Begriff des Vorenthaltens** Der mit einer Vollstreckungsabwehrklage geltend gemachte Einwand des Mieters gegenüber dem titulierten Anspruch des Vermieters auf Zahlung zukünftig fällig werdender Miete, das Mietverhältnis sei aufgrund einer von ihm nach Abschluss des Vorprozesses erklärten ordentlichen Kündigung beendet, ist jedenfalls dann nach § 767 Abs. 2 ZPO ausgeschlossen, wenn der Mieter im	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 6 = WuM 2005, 786 = NZM 2006, 12 = GE 2006, 121 = WuM 2006, 102 = ZMR 2006, 192 = MDR 2006, 743	Kinne, GE 2006, 86

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Vorprozess Einwendungen erhoben hat, die sich - wegen einer von ihm ausgesprochenen außerordentlichen Kündigung - gegen den Fortbestand des Mietverhältnisses richteten.		
16. November 2005 XII ZR 124/03	§ 566a BGB: **Kautionsrückzahlungsanspruch bei Vermieterwechsel** a) Zur Anwendbarkeit des § 572 a.F. BGB, wenn das vermietete Gewerbegrundstück schon vor Inkrafttreten des neuen Mietrechts zum 1. September 2001 veräußert und das Mietverhältnis vor diesem Zeitpunkt beendet war (im Anschluss an BGH Urteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 381/03 - NJW-RR 2005, 962). b) Zur Darlegungs- und Beweislast des Mieters eines vor dem 1. September 2001 veräußerten Gewerbegrundstücks, wenn er vom Erwerber eine an den Vorvermieter gezahlte Kaution zurückverlangen will (im Anschluss an BGH Urteil vom 28. September 2005 - VIII ZR 372/04 - NJW 2005, 3494).	MietPrax-AK § 566a BGB Nr. 6 = GE 2006, 254 = NZM 2006, 179 = GuT 2006, 72 = ZMR 2006, 348 = MDR 2006, 806	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 195
16. November 2005 VIII ZR 373/04	§ 9a HeizKV: **Anforderungen an Heizkostenabrechnung** a) Ein "anderer zwingender Grund" i.S.d. § 9 a Abs. 1 Satz 1 HeizkV liegt auch dann vor, wenn der anteilige Verbrauch eines Nutzers infolge eines Ablesefehlers nicht ordnungsgemäß erfasst werden kann. b) Ist eine Vergleichsberechnung nach § 9 a Abs. 1 HeizkV nicht möglich, weil die hierfür erforderlichen Daten nicht zur Verfügung stehen, so kann der anteilige Verbrauch ausnahmsweise im Wege der Gradtagszahlmethode ermittelt werden. c) Eine unter diesen Voraussetzungen erstellte Kostenabrechnung kann vom Nutzer nicht gemäß § 12 HeizkV um 15% gekürzt werden.	MietPrax-AK § 9a HeizKV Nr. 1 = WuM 2005, 776 = GE 2006, 48 = NZM 2006, 102 = ZMR 2006, 122 = DWW 2006, 62 = MDR 2006, 623	Kinne, GE 2006, 23; Kunze, MietRB 2006, 89; Lützenkirchen, BGHReport 2006, 216; Schmid, ZMR 2006, 347
17. November 2005 I ZB 45/05	§ 885 ZPO: **Räumungsvollstreckung und Vermieterpfandrecht** Der Gläubiger kann die Zwangsvollstreckung nach § 885 ZPO auf eine Herausgabe der Wohnung beschränken, wenn er an sämtlichen in den Räumen befindlichen Gegenständen ein Vermieterpfandrecht geltend macht. Auch wenn in einem solchen Fall Streit zwischen den Parteien des Vollstreckungsverfahrens nach § 885 ZPO darüber besteht, ob alle beweglichen Sachen des Schuldners von dem Vermieterpfandrecht erfasst werden, hat der Gerichtsvollzieher nicht eine Räumung der Wohnung nach § 885 Abs. 2 bis 4 ZPO vorzunehmen.	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 7 = WuM 2006, 50 = GE 2006, 110 = NZM 2006, 149 = DWW 2006, 70 = ZMR 2006, 199 = NJW 2006, 848	Kellner, GE 2006, 95; Körner, ZMR 2006, 201; Monjé, GE 2005, 150 Drasdo. NJW-Spezial 2006, 149; Horst, MDR 2006, 549; Schuschke, NZM 2006, 284; Flatow, NJW 2006; 1396; Scheff, MietRB 2006, 121; Riecke, GE 2006, 623; Seip, DGVZ 2006, 24; Löfflad, MietRB 20
22. November 2005 VIII ZB 34/05	§ 8 ZPO: **Rechtsmittelstreitwert Räumung eines Kellers** Der Rechtsmittelstreitwert für einen Räumungsantrag bzgl. eines Kellerraums bemißt sich nach § 8 ZPO und nicht nach § 6 ZPO.	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 7 = WuM 2006, 45	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

23. November 2005 VIII ZR 4/05	§ 553 BGB: **Anspruch auf Erteilung einer Untermieterlaubnis** Der Anspruch des Wohnungsmieters auf Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung setzt nicht voraus, dass der Mieter in der Wohnung seinen Lebensmittelpunkt hat.	MietPrax-AK § 553 BGB Nr. 1 = GE 2006, 249 = WuM 2006, 147 = NZM 2006, 220 = ZMR 2006, 261 = NJW 2006, 1200 = MDR 2006, 740	Eupen, MietRB 2006, 160; Wiek, Mietrecht-express 2006, 9
23. November 2005 VIII ZR 154/04	§ 557a BGB: **Wirksamkeit eines einseitigen Kündigungsausschlusses** a) Ein einseitiger formularvertraglich vereinbarter Kündigungsverzicht des Mieters ist zusammen mit einer Staffelmietvereinbarung für 4 Jahre wirksam. b) Pauschalierter Schadensersatz für Mahnungen setzt voraus, dass dem Mieter in der Klausel ausdrücklich gestattet wird nachzuweisen, dass ein Schaden sein überhaupt nicht entstanden oder nur in wesentlich geringer Höhe.	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 7 = WuM 2006, 97 = GE 2006, 250 = ZMR 2006, 262 = NJW 2006, 1056 = NZM 2006, 256 = MDR 2006, 924	Dickersbach, MietRB 2006, 154; Wiek, Mietrecht-express 2006, 2
24. November 2005 V ZB 24/05	§ 765a ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung bei Suizidgefahr** Besteht im Fall der Räumungsvollstreckung die ernsthafte Gefahr einer Selbsttötung des Räumungsschuldners, darf ein Einstellungsantrag des Räumungsschuldners nur abgelehnt werden, wenn das Vollstreckungsgericht der Suizidgefahr durch geeignete konkrete Auflagen oder durch die Anordnung geeigneter konkreter Betreuungsmaßnahmen entgegenwirkt.	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 2 = WuM 2006, 46 = GE 2006, 183 = NZM 2006, 158 = ZMR 2006, 203 = NJW 2006, 508 = MDR 2006, 438 = DWW 2006, 162 = BGHReport 2006, 329	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 99; Karsten Schmidt, JuS 2006, 564; Nesemann, ZfIR 2006, 556
24. November 2005 V ZB 99/05	§ 765a ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung bei Suizidgefahr** Die ernsthafte Gefahr einer Selbsttötung des Schuldners wegen der Zwangsversteigerung seines Grundstücks kann zur Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses und zur einstweiligen Einstellung des Verfahrens auch dann führen, wenn sie sich erst nach Verkündung des Zuschlagsbeschlusses aufgrund während des Beschwerdeverfahrens zu Tage getretener neuer Umstände ergibt (Abgrenzung zu BGHZ 44, 138).	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 3 = WuM 2006, 48 = NJW 2006, 505 = NZM 2006, 156	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 194; Karsten Schmidt, JuS 2006, 564; Beyer, ZfIR 2006, 535
14. Dezember 2005 XII ZR 241/03	§ 535 BGB: **Umfang einer Verlängerungsklausel** Zur Anwendung des § 5 AGBG, wenn unklar bleibt, ob eine automatische Verlängerungsklausel erst nach Ausübung aller Verlängerungsoptionen des Mieters oder auch schon zuvor Anwendung findet.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 23 = NZM 2006, 137 = GE 2006, 182 = GuT 2006, 68 = NJW-RR 2006, 337 = MDR 2006, 804 = BGHReport 2006, 412	Dickersbach, MietRB 2006, 216; Jenisch, ZMR 2007, 77
14. Dezember 2005 XII ZR 236/03	§ 535 BGB: **Automatische Vertragsverlängerung bei unklarer Formularklausel** Zur Anwendung des § 5 AGBG, wenn unklar bleibt, ob eine automatische Verlängerungsklausel erst nach Ausübung aller Verlängerungsoptionen des Mieters oder auch schon zuvor Anwendung findet.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 24 = GuT 2006, 70 = ZMR 2006, 266 = NZM 2006, 294 = ZfIR 2006, 639 = WM 2006, 1117	Jenisch, ZMR 2007, 77

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

20. Dezember 2005 VIII ZR 7/04	§ 6 HeizkV: **Konkludenter Vertragsabschluss durch Fernwärmenutzung** Für die Beantwortung der Frage, wem die tatsächliche Entnahme von Fernwärme als eine auf den Abschluss eines Versorgungsvertrags gerichtete Willenserklärung zuzurechnen ist, kommt es nicht auf die Eigentümerstellung als solche, sondern auf die dadurch vermittelte Verfügungsgewalt über den Versorgungsanschluss an. Daran fehlte es dem Vermieter wenn er die Verfügungsgewalt durch den Miet- oder Pachtvertrag einem Dritten überlassen hat.	MietPrax-AK § 6 HeizkV Nr. 3 = WuM 2006, 207	
21. Dezember 2005 III ZR 148/05	§ 278 BGB: **Einstandspflicht der Behörde bei Wohnungseinweisung** Die Einweisung eines Obdachlosen in eine private Wohnung begründet zwischen der Einweisungsbehörde und dem Eigentümer keine Rechtsbeziehung der Art, dass die Behörde das Verschulden des Eingewiesenen als ihres Erfüllungsgehilfen zu vertreten hätte, wenn dieser durch unsachgemäßen Gebrauch der Wohnung oder mutwillig Schäden anrichtet	MietPrax-AK § 278 BGB Nr. 1 = DWW 2006, 71 = WuM 2006, 164 = GE 2006, 374 = NZM 2006, 267 = ZMR 2006, 349 = MDR 2006, 1039	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 195; Krapf, MietRB 2006, 286; umfasssend: Huttner, Die Unterbringung Obdachloser durch die Polizei- und Ordnungsbehörden, 4. Aufl., 2007
11. Januar 2006 VIII ZR 364/04	§ 543 BGB: **Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung** Zur Frage, wann eine wiederholte unpünktliche Zahlung der Miete eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund rechtfertigen kann.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 5 = WuM 2006, 193 = GE 2006, 508 = NZM 2006, 338 = NJW 2006, 1585 = DWW 2006, 193 = MM 2006, 181 = ZMR 2006, 425 = DWW 2006, 233 = MDR 2006, 864 = BGHReport 2006, 696	Schläger, ZMR 2006, 428; Wiek, Mietrecht-express 2006, 11; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 293; Junker, MietRB 2006, 211
18. Januar 2006 VIII ZR 71/05	§ 551 BGB: **Mietkaution und letzte Betriebskostenabrechnung** Die Mietkaution sichert auch noch nicht fällige Ansprüche, die sich aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung ergeben, und erstreckt sich damit auf Nachforderungen aus einer nach Beendigung des Mietverhältnisses noch vorzunehmenden Abrechnung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten. Deshalb darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 6 = WuM 2006, 197 = GE 2006, 510 = NZM 2006, 343 = NJW 2006, 1422 = MM 2006, 181 = ZMR 2006, 431 = MDR 2006, 1100 = DWW 2006, 372	Rave, GE 2006, 483; Zimmer, MietRB 2006, 156; Wiek, Mietrecht-express 2006, 5; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 293
18. Januar 2006 VIII ZR 94/05	§ 556 BGB: **Rückforderung nach Ausschlussfrist gezahlter Betriebskostennachzahlung** Der sich aus § 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB ergebende Bereicherungsanspruch eines Wohnungsmieters, der die wegen Versäumung der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossene	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 13 = GE 2006, 246 = WuM 2006, 150 = NJW 2006, 903 = NZM 2006, 222 = DWW 2006, 113 =	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 197 und 243; Intveen, MietRB 2006, 158

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Betriebskostennachforderung des Vermieters bezahlt hat, ist nicht in entsprechender Anwendung des § 214 Abs. 2 Satz 1 BGB ausgeschlossen.	ZMR 2006, 268 = MDR 2006, 1038	
25. Januar 2006 VIII ZR 223/04	§ 536a BGB: **Beweislast bei Schäden durch Fogging** Die Voraussetzungen für den von einem Mieter wegen des sogenannten Fogging gegen den Vermieter geltend gemachten Schadensersatzanspruch aus § 536 a Abs. 1 Alt. 2 BGB einschließlich des Verschuldens des Vermieters sind vom Mieter darzulegen und zu beweisen. Insoweit gilt nur dann etwas anderes, wenn feststeht, dass die Schadensursache im Herrschafts- und Einflussbereich des Vermieters gesetzt worden ist; in diesem Fall muss sich der Vermieter hinsichtlich des Verschuldens entlasten.	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 1 = GE 2006, 319 = WuM 2006, 147 = NJW 2006, 1061 = NZM 2006, 258 = DWW 2006, 158 = ZMR 2006, 356 = MDR 2006, 983	Schach, GE 2006, 284; Krapf, MietRB 2006, 154
25. Januar 2006 VIII ZR 3/05	§ 557a BGB: **Wirksamkeit eines mehr als 4 jährigen Kündigungsverzichts** Übersteigt die Dauer des in einem Staffelmietvertrag formularmäßig vereinbarten Kündigungsverzichts den in § 557 a Abs. 3 BGB genannten Zeitraum von vier Jahren, so ist die Klausel wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB). Die zu der Vorgängerbestimmung - § 10 Abs. 2 Satz 6 MHG - entwickelte Rechtsprechung, nach der ein solcher Kündigungsverzicht nur insoweit unwirksam ist, als er den Zeitraum von vier Jahren übersteigt, lässt sich auf § 557 a BGB nicht übertragen.	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 8 = GE 2006, 247 = WuM 2006, 152 = NJW 2006, 1059 = NZM 2006, 254 = MDR 2006, 920	Wiek, WuM 2006, 154; Dickersbach, MietRB 2006, 153; Wiek, Mietrecht-express 2006, 2
25. Januar 2006 VIII ZR 47/05	§ 559b BGB: **Inhalt der Modernisierungserklärung bei Fensteraustausch** Ersetzt der Vermieter vorhandene Isolierglasfenster durch neue Fenster, kann er die Miete aufgrund dieser Maßnahme nach § 559 Abs. 1 BGB nur dann erhöhen, wenn er in der Erläuterung der Mieterhöhung nach § 559 b Abs. 1 Satz 2 BGB nicht nur die Beschaffenheit der neuen Fenster (etwa durch Angabe des Wärmedurchgangskoeffizienten) beschreibt, sondern auch den Zustand der alten Fenster so genau angibt, dass der Mieter einen entsprechenden Vergleich anstellen und den vom Vermieter in der Mieterhöhungserklärung aufgezeigten Energiespareffekt beurteilen kann. Dies gilt jedenfalls dann, wenn der Mieter keine weiteren Erkenntnisse über die Qualität der alten Fenster hat.	MietPrax-AK § 559b BGB Nr. 3 = GE 2006, 318 = WuM 2006, 157 = NZM 2006, 221 = DWW 2006, 114 = ZMR 2006, 272 = NJW 2006, 1126 = MDR 2006, 982	Schach, GE 2006, 283; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 243
25. Januar 2006 VIII ZR 56/04	§ 5 WiStG: **Mangellage bei Sonderobjekten** Ob ein geringes Angebot an vergleichbaren Räumen besteht, ist jeweils für die in Betracht kommende Wohnungsgruppe ("Teilmarkt") festzustellen. Für eine Wohnung mit weit überdurchschnittlicher Qualität stellt deshalb der Umstand, dass sie in einem Ballungsgebiet liegt und für die betreffende Gemeinde ein	MietPrax-AK § 5 WiStG Nr. 3 = WuM 2006, 161 = GE 2006, 395 = NZM 2006, 291 = DWW 2006, 161 = ZMR 2006, 355 = MDR 2006, 1038	Junker, MietRB 2006, 159

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Zweckentfremdungsverbot besteht, kein hinreichend aussagekräftiges Anzeichen für das Vorliegen einer Mangelsituation dar.		
27. Januar 2006 V ZR 26/05	§ 906 BGB: **Nachbarrechtliches Einstehenmüssen für Mieterhandeln** a) Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch entsprechend § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB setzt - wie § 1004 Abs. 1 BGB - voraus, dass der Anspruchsgegner als Störer zu qualifizieren ist. b) Als mittelbarer Handlungsstörer kann der Eigentümer für Störungshandlungen seines Mieters nur verantwortlich gemacht werden, wenn er dem Mieter den Gebrauch seiner Sache mit der Erlaubnis zu den störenden Handlungen überlassen hat oder wenn er es unterlässt, den Mieter von dem nach dem Mietvertrag unerlaubten, fremdes Eigentum beeinträchtigenden Gebrauch der Mietsache abzuhalten.	MietPrax-AK § 906 BGB Nr. 2 = NZM 2006, 273 = WuM 2006, 216 = DWW 2006, 160 = ZMR 2006, 357 = GE 2006, 570	
2. Februar 2006 IX ZR 46/05	§ 55 InsO: **Freigabe des Grundstücks nach Räumungsurteil** Wenn der Insolvenzverwalter zur Räumung eines Grundstücks rechtskräftig verurteilt worden ist, kann er durch die Freigabe des Grundstücks nicht mehr bewirken, dass diese Masseverbindlichkeit erlischt.	MietPrax-AK § 55 InsO Nr. 1 = NZM 2006, 352 = ZMR 2006, 438 = GE 2006, 710 = NZI 2006, 293	Eckert, NZM 2006, 610; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 292
15. Februar 2006 VIII ZB 93/04	§ 3 ZPO: **Rechtsmittelstreitwert auf Freigabe einer Mietbürgschaft** Das Interesse an der Freigabe einer Mietbürgschaft ist in jedem Fall mit der Bürgschaftssumme zu bewerten.	MietPrax-AK § 3 ZPO Nr. 1 = WuM 2006, 215	
15. Februar 2006 VIII ZR 236/05	§ 718 ZPO: **Anfechtung von Entscheidungen über die vorläufige Vollstreckbarkeit** § 718 Abs. 1 ZPO findet im Revisionsverfahren keine Anwendung	MietPrax-AK § 718 ZPO Nr. 1 = WuM 2006, 269 = MDR 2006, 1007	
21. Februar 2006 VIII ZA 14/05	§ 557a BGB: **Einseitiger Kündigungsverzicht** Ein einseitiger, formularmäßig erklärter Kündigungsausschluss zu Lasten des Mieters von Wohnraum benachteiligt diesen nicht unangemessen (§ 307 BGB), wenn er zusammen mit einer nach § 557a BGB zulässigen Staffelmiete vereinbart wird und seine Dauer nicht mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt.	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 9	
22. Februar 2006 VIII ZR 219/04	§ 536 BGB: **"Normative" Flächenabweichung** Entsprach es bei Abschluss des Mietvertrages der übereinstimmenden Vorstellung der Vertragsparteien, dass in der mit einer bestimmten Quadratmeterzahl angegebenen Wohnfläche die Dachterrasse der vermieteten Penthousewohnung zu einem nicht näher bestimmten, nicht unerheblichen Anteil enthalten ist, so kann der Mieter nicht im Nachhinein geltend machen, die vereinbarte Wohnfläche sei um mehr als 10 %	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 13 = WuM 2006, 245 = NZM 2006, 375 = GE 2006, 642 = MM 2006, 182 = ZMR 2006, 439 = MDR 2006, 861 = DWW 2006, 330	Wiek, WuM 2006,246; Schach, GE 2006, 606; Wiek, Mietrecht-express 2006, 8; Kunze, MietRB 2006, 209; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 338

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	unterschritten, weil die Terrassenfläche nach gesetzlichen Bestimmungen nur mit einem Bruchteil von weniger als der Hälfte - des gesetzlichen Maximalwerts - als Wohnfläche anzurechnen sei.		
22. Februar 2006 XII ZR 48/03	§ 548 BGB: **Schadensersatz wegen Verschuldens bei Vertragsschluss** a) Auf einen Schadensersatzanspruch aus culpa in contrahendo wegen Um- und Rückbaukosten ist die sechsmonatige Verjährungsfrist des § 558 a.F. BGB (jetzt § 548 BGB) analog anzuwenden, wenn es nicht wie vorgesehen zum Abschluss des Mietvertrages gekommen ist. b) Hat in einem solchen Fall der potentielle Vermieter noch den unmittelbaren Besitz an der Sache, beginnt die Verjährungsfrist bereits ab dem Zeitpunkt zu laufen, an dem die Vertragsverhandlungen der Parteien ihr tatsächliches Ende gefunden haben. Das gilt auch dann, wenn zu diesem Zeitpunkt der Schaden noch nicht beziffert werden kann, da die Möglichkeit einer Feststellungsklage ausreicht, um die Verjährung zu unterbrechen.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 4 = GE 2006, 646 = ZMR 2006, 441 = NJW 2006, 1963 = MDR 2006, 739 = GuT 2006, 140 = NZM 2006, 509	Fischer, WuM 2006, 286; Lützenkirchen, MietRB 2006, 184; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 338
22. Februar 2006 VIII ZR 362/04	§ 2 Nr 4 BetrkV: **Umstellung auf Wärmecontracting im laufenden Mietverhältnis** Eine Vereinbarung im Mietvertrag, wonach der Mieter die Betriebskosten im Sinne der Anlage 3 zu § 27 Abs. 1 der Zweiten BerechnungsVO zu tragen hat, erlaubt dem Vermieter, der während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer im Haus vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten überträgt (Wärmecontracting), dann nicht die Umlegung der Wärmelieferungskosten auf den Mieter, wenn die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Fassung der Zweiten BerechnungsVO (hier: Fassung vom 5. April 1984) eine Umlegung der Kosten der Wärmelieferung im Nahbereich nicht vorsah (Anschluss an Senat, Urteil vom 6. April 2005 - VIII ZR 54/04, NJW 2005, 1776).	MietPrax-AK § 2 Nr 4 BetrkV Nr. 5 = WuM 2006, 322 = DWW 2006, 234 = GE 2006, 839 = NJW 2006, 2185 = NZM 2006, 534 = ZMR 2006, 595 = MDR 2006, 1219	Pfeifer, DWW 2006, 237; Beyer, GE 2006, 826; Schach, GE 2006, 832; Quint, GE 2006, 833
22. Februar 2006 XII ZR 134/03	§ 41 GKG: **Klage auf Bestehen eines Mietverhältnisses** a) Bei einem Streit über das Bestehen oder die Dauer eines Mietverhältnisses richtet sich der Gebührenstreitwert nach § 41 Abs. 1 GKG, nicht nach § 8 ZPO. Die Wertberechnung nach § 8 ZPO ist nur für den Zuständigkeits- und Rechtsmittelwert (Beschwer) maßgeblich. b) Zur Identität des Streitgegenstandes bei einer Klage auf Zahlung von Mietzins und Feststellung des Fortbestehens des Mietverhältnisses im Umfang der zeitlichen Kongruenz (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 17. März 2004 - XII ZR 162/00 - NZM 2004, 423).	MietPrax-AK § 41 GKG Nr. 3 = NZM 2006, 378 = GE 2006, 641 = MDR 2006, 980	Schneider, MietRB 2006, 186
23. Februar 2006 III ZR 167/05	§ 535 BGB:	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 25 = WuM 2006, 204 =	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 290;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Wirksamkeit des Service-Vertrages beim Betreuten Wohnen Die Bindung des Servicevertrages an den Fortbestand des Mietvertrages im Rahmen eines Betreuten Wohnens ("Service-Wohnen") ist grundsätzlich nicht sittenwidrig.	NZM 2006, 290 = NJW 2006, 1276 = MM 2006, 31 = ZMR 2006, 443 = GuT 2006, 119 = MDR 2006, 1097 = BGHReport 2006, 621	Zich, MietRB 2006, 257
1. März 2006 VIII ZB 28/05	§ 119 GVG: **Rechtsmitelzuständigkeit bei Exterritorialen** a) Für die Entscheidung über die Berufung gegen ein Urteil eines Amtsgerichts in einem Wohnraummietprozess ist nicht gemäß § 119 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b GVG das Oberlandesgericht zuständig, wenn die beklagten Mieter bei Eintritt der Rechtshängigkeit zwar ihren Wohnsitz im Ausland hatten, dort jedoch das Recht der Exterritorialität genossen und demzufolge gemäß § 15 Abs. 1 Satz 1 ZPO den Gerichtsstand ihres letzten inländischen Wohnsitzes behalten haben. b) Der nach dem Inhalt der Klageschrift gegebene inländische Gerichtsstand einer Prozesspartei ist im Verfahren vor dem Amtsgericht auch dann "unangegriffen geblieben", wenn die eine Partei die dazu vorgetragenen Tatsachen zwar bestritten hat, sich bei Zugrundelegung ihrer Darstellung aber gleichfalls ein inländischer Gerichtsstand der anderen Partei ergäbe.	MietPrax-AK § 119 GVG Nr. 6 = WuM 2006, 268 = NZM 2006, 375 = ZMR 2006, 445 = NJW 2006, 1810 = GE 2006, 775	Dickersbach, MietRB 2006, 232
8. März 2006 VIII ZR 78/05	§ 556 BGB: **Keine Kopieübersendung statt Belegeinsicht; Vorwegabzug bei gemischt genutztem Gebäude** a) Rechnet der Vermieter preisfreien Wohnraums über Betriebskosten in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten ab, ist - soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben - ein Vorwegabzug der auf Gewerbeflächen entfallenden Kosten für alle oder einzelne Betriebskostenarten jedenfalls dann nicht geboten, wenn diese Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führen. b) Der Mieter preisfreien Wohnraums hat grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 14 = WuM 2006, 200 = GE 2006, 502 = NZM 2006, 340 = NJW 2006, 1419 = MDR 2006, 802 = DWW 2006, 279	Schach, GE 2006, 478; Schmid, ZMR 2006, 341; Rau/Dötsch, ZMR 2006, 362; Lützenkirchen, WuM 2006, 200; ders. MietRB 2006, 156 und 157; ders. BGHReport 2006, 627; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 246; Walter, MDR 2006, 803; Fenn, WuM 2006, 482; Antoni, WuM 2006, 6
9. März 2006 III ZR 235/05	§ 2 WoVermittG: **Provisionsanspruch bei Nachmietersuche für Mitarbeiter** Dem Wohnungsvermittler steht ein Anspruch auf Provision auch dann nicht zu, wenn für ihn beim Nachweis oder der Vermittlung des Mietvertrages an den Wohnungssuchenden als Mitarbeiter oder Gehilfe der bis-herige Mieter der Wohnung tätig wird, der einen Nachmieter sucht.	MietPrax-AK § 2 WoVermittG Nr. 1 = WuM 2006, 213 = NZM 2006, 386 = GE 2006, 709 = MDR 2006, 860	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 294
9. März 2006 III ZR 151/05	§ 2 WoVermittG: **Povisionsanspruch bei Mietgarantie**	MietPrax-AK § 2 WoVermittG Nr. 2 = WuM 2006, 212	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 292;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Eine Provisionszusage des Mieters an den Wohnungsvermittler ist nicht schon deshalb unwirksam, weil dieser gegenüber dem Eigentümer oder Vermieter eine Mietgarantie übernommen hatte.	= GE 2006, 569 = NZM 2006, 387 = MDR 2006, 861	Dören, MietRB 2006, 247
15. März 2006 VIII ZR 74/05	§ 536 BGB: **Mangel durch Mobilfunkanlage** Zur Frage, ob dem Mieter von Wohnraum ein Anspruch gegen den Vermieter auf Unterlassung des Betriebs einer Mobilfunksendeanlage zusteht, wenn die Anlage die in der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung festgelegten Grenzwerte für elektro-magnetische Felder nicht überschreitet.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 14 = DWW 2006, 195 = WuM 2006, 304 = GE 2006, 777 = NZM 2006, 504 = NJW 2006, 2625 = ZMR 2006, 670 = MDR 2006, 1218	Manger, GE 2006, 752; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 387
15. März 2006 VIII ZR 123/05	§ 548 BGB: **Verjährungsbeginn bei vorzeitiger Rückgabe** Die Verjährung der Ersatzansprüche des Vermieters beginnt nach § 548 Abs. 1 Satz 2, § 200 Satz 1 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält (im Anschluss an Senat, BGHZ 162, 30). Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag erst später endet.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 5 = NJW 2006, 1588 = GE 2006, 640 = WuM 2006, 319 = ZMR 2006,507 = NZM 2006, 503 = MDR 2006, 1398	Schach, GE 2006, 626; Specht, MietRB 2006, 231; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 387
15. März 2006 VIII ZR 134/05	§ 573c BGB: **Kündigungsfristen in Altverträgen; Fußnotentechnik** Eine vertragliche Vereinbarung im Sinne des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB (a.F.) über die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen (§ 565 Abs. 2 Satz 1 und 2 BGB a.F.) liegt nicht vor, wenn eine Formularklausel, die in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Wohnraummietvertrag enthalten ist, auf die "gesetzlichen Kündigungsfristen" und auf eine formularmäßige Fußnote verweist, in der den dort aufgeführten Kündigungsfristen der Zusatz vorangestellt ist: "Die gesetzlich vorgesehenen Kündigungsfristen für Wohnraum betragen z.Zt.:".	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 19 = GE 2006, 707 = NJW 2006, 1867 = NZM 2006, 460 = ZMR 2006, 509 = WuM 2006, 258	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 342; Walburg, MietRB 2006, 230
15. März 2006 VIII ZR 153/05	§ 2 Nr 4 BetrkV: **Umstellung auf Wärmecontracting im laufenden Mietverhältnis** Will der Vermieter von Wohnraum während eines laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer vorhandenen Heizungsanlage auf einen Dritten übertragen ("Wärmecontracting"), bedarf es hierfür einer Zustimmung des Mieters, wenn eine ausdrückliche Regelung darüber im Mietvertrag fehlt und dem Mieter dadurch zusätzliche Kosten auferlegt werden sollen	MietPrax-AK § 2 Nr 4 BetrkV Nr. 4 = WuM 2006, 256 = GE 2006, 838	Beyer, GE 2006, 826; Schach, GE 2006, 832; Quint, GE 2006, 833; Lammel, WuM 2006, 558
22. März 2006 XII ZR 58/05	§ 8 ZPO: **Streitwert bei Räumungsklage** Beruft sich ein Nutzungsberechtigter gegenüber einer Kündigung auf Schutzregeln, die das Kündigungsrecht einschränken und ihm ein Recht zur Fortsetzung der Nutzung geben, so dauert die "streitige Zeit" im Sinne des § 8 ZPO vom Tag der Erhebung der Räumungsklage bis zu dem Zeitpunkt, den derjenige, der sich auf ein	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 9	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Nutzungsrecht beruft, als den für ihn günstigsten Beendigungszeitpunkt des Nutzungsvertrages in Anspruch nimmt		
28. März 2006 VIII ZB 100/04	§ 119 GVG: **Rechtsmittelzuständigkeit bei Auslandsberührung** Ist in erster Instanz streitig geblieben, ob eine Partei im Zeitpunkt des Eintritts der Rechtshängigkeit ihren allgemeinen Gerichtsstand im Ausland hatte, ohne dass das erstinstanzliche Gericht Feststellungen dazu getroffen hat, obliegt dem Berufungsführer, der an seinem bestrittenen Vorbringen dazu festhält, die Beweislast für die funktionelle Zuständigkeit des von ihm angerufenen Berufungsgerichts. Schließt sich der Berufungsführer dem erstinstanzlich bestrittenen Vorbringen seines Gegners zu einem Gerichtsstand im Inland oder Ausland an und legt er - gestützt darauf - Berufung zum Landgericht oder zum Oberlandesgericht ein, ist es dem Gegner verwehrt, diesen Vortrag in der Berufungsinstanz zu ändern.	MietPrax-AK § 119 GVG Nr. 8 = NJW 2006, 1808 = WuM 2006, 404 = NZM 2006, 507 = GE 2006, 1034	Zich, MietRB 2006, 287
29. März 2006 VIII ZR 191/05	§ 556 BGB: **Rückforderung der Vorauszahlungen bei unterlassener Abrechnung bei bestehendem Mietverhältnis** In einem bestehenden Mietverhältnis über Wohnraum kann der Mieter nicht die vollständige Rückzahlung der geleisteten Abschlagszahlungen verlangen, wenn der Vermieter nicht fristgerecht über die Betriebskosten eines Abrechnungszeitraums abgerechnet hat. In diesem Fall ist der Mieter dadurch hinreichend geschützt, dass ihm bis zur ordnungsgemäßen Abrechnung des Vermieters gemäß § 273 Abs. 1 BGB ein Zurückbehaltungsrecht jedenfalls hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen zusteht (Abgrenzung zum Senatsurteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 57/04, NJW 2005, 1499).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 15 = GE 2006, 844 = WuM 2006, 383 = NZM 2006, 533 = NJW 2006, 2552 = ZMR 2006, 672 = MDR 2006, 1397	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 485
29. März 2006 VIII ZR 250/05	§ 577 BGB: **Vorkaufsrecht nur für ersten Verkaufsfall** Das gesetzliche Vorkaufsrecht steht dem Mieter einer umgewandelten Eigentumswohnung auch im freien Wohnungsbau nur für den ersten Verkaufsfall nach der Umwandlung zu. Es besteht deshalb nicht, wenn die Eigentumswohnung vor dem am 1. September 1993 erfolgten Inkrafttreten des § 570b BGB a.F. , der Vorgängervorschrift des § 577 BGB, bereits einmal verkauft worden ist und nach diesem Zeitpunkt erneut verkauft wird (Anschluss an Senatsurteil BGHZ 141, 194):	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 2 = WuM 2006, 260 = GE 2006, 643 = NJW 2006, 1869 = ZMR 2006, 511 = NZM 2006, 505 = WM 2006, 1078 = ZNotP 2006, 257 = MDR 2006, 1275	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 341; Lammel, WuM 2006, 432
5. April 2006 VIII ZR 178/05	§ 538 BGB: **Starrer Fristenplan und Quotenabgeltung** a) Ein formularmäßiger Fristenplan für die vom Mieter vorzunehmenden Schönheitsreparaturen ist auch dann starr und benachteiligt einen Mieter unangemessen i.S.d. § 307 BGB, wenn die Fristen	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 19 = WuM 2006, 248 = GE 2006, 639 = NJW 2006, 1728 = NZM 2006, 459 = ZMR 2006, 513 = MDR 2006, 1273	Wiek, Mietrecht-express 2006, 5; Schläger, ZMR 2006, 515; Loscha, MietRB 2006, 230

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	allein durch die Angabe eines nach Jahren bemessenen Zeitraumes ohne jeden Zusatz bezeichnet sind. b) Eine Klausel über die quotenmäßige Abgeltung angefangener Renovierungsintervalle verliert ihre Grundlage, wenn die vertragliche Regelung über die Abwälzung der Schönheitsreparaturenverpflichtung auf den Mieter unwirksam ist.		
5. April 2006 VIII ZR 109/05	§ 538 BGB: **Unwirksamkeit der Makulaturklausel (Tapezierfähigkeitsklausel)** Die in einem formularmäßigen Mietvertrag enthaltene Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Tapeten zu beseitigen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 20 = WuM 2006, 310 = GE 2006, 841 = NJW 2006, 2116 = ZMR 2006, 599 = NZM 2006, 622 = MDR 2006, 1217	Wiek, Mietrecht-express 2006, 5; Schach, GE 2006, 812; Ott, MietRB 2006, 229; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 388
5. April 2006 VIII ZR 152/05	§ 538 BGB: **Starrer Fristenplan und Unwirksamkeit der Makulaturklausel** 1. Die in einem formularmäßigen Mietvertrag enthaltene Klausel "Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3 Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre)." enthält einen starren Fristenplan und ist deshalb unwirksam. 2. Eine vorformulierte Klausel, nach der der Mieter verpflichtet ist, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter übernommenen Tapeten zu beseitigen, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 21 = WuM 2006, 308 = NJW 2006, 2115 = ZMR 2006, 601 = NZM 2006, 621 = MDR 2006, 1215	Wiek, Mietrecht-express 2006, 5; Ott, MietRB 2006, 229; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 388
5. April 2006 VIII ZR 163/05	§ 538 BGB: **Summierungseffekt bei Schönheitsreparaturklauseln** Ein zur Unwirksamkeit einer Formularklausel führender sogenannter Summierungseffekt auf Grund des Zusammentreffens zweier - jeweils für sich genommen - unbedenklicher Klauseln kann auch dann vorliegen, wenn nur eine der beiden Klauseln formularmäßig, die andere dagegen individuell vereinbart worden ist (Bestätigung von VIII ARZ 5/92, NJW 1993, 532).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 22 = WuM 2006, 306 = GE 2006, 706 = NJW 2006, 2116 = NZM 2006, 623 = DWW 2006, 281 = BB 2006, 1358 = ZMR 2006, 913	Wiek, Mietrecht-express 2006, 5; Schach, GE 2006, 675
5. April 2006 VIII ZR 106/05	§ 538 BGB: **Starrer Fristenplan bei "notwendig werdenden Schönheitsreparaturen"** Die in einem Wohnraummietvertrag enthaltene formularmäßige Klausel "Der Mieter ist verpflichtet, die während der Dauer des Mietverhältnisses notwendig werdenden Schönheitsreparaturen ordnungsgemäß auszuführen. Auf die üblichen Fristen wird insoweit Bezug genommen (z.B. Küchen/Bäder: 3	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 23 = GE 2006, 842 = WuM 2006, 377 = NJW 2006, 2113 = ZMR 2006, 597 = NZM 2006, 620 = MDR 2006, 1216	Zich, MietRB 2006, 257

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Jahre, Wohn- und Schlafräume: 4-5 Jahre, Fenster/Türen/Heizkörper: 6 Jahre)." enthält einen starren Fristenplan und ist deshalb gemäß § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.		
26. April 2006 XII ZR 154/05	§ 8 ZPO: **Streitwert bei Streit über Begründung eines Mietverhältnisses** § 8 ZPO gilt nicht nur beim Streit über die Dauer, sondern auch bei einem solchen über das Bestehen eines Pacht- oder Mietverhältnisses. Ein Streit über das Bestehen liegt aber nicht nur dann vor, wenn die Parteien darüber uneins sind, ob ein unstreitig entstandenes Pacht- oder Mietverhältnis über einen bestimmten Zeitpunkt hinaus wirksam geblieben ist, sondern auch, wenn sich der Streit der Parteien schon an der Frage entzündet, ob ein solches Verhältnis überhaupt jemals rechtsgültig begründet worden ist.	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 8 = GuT 2007, 31	
3. Mai 2006 VIII ZR 168/05	§ 556 BGB: **Zwangsverwaltung und Betriebskostenabrechnung** a) Der Zwangsverwalter eines vermieteten Grundstücks hat bei einem im Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Anordnung der Zwangsverwaltung noch laufenden Mietverhältnis über die vom Mieter geleisteten Betriebskostenvorauszahlungen auch für solche Zeiträume abzurechnen, die vor der Anordnung liegen. b) § 538 Abs. 2 Satz 1 Nr. 4 ZPO ist - wie § 538 Abs. 1 Nr. 3 ZPO a.F. - entsprechend anzuwenden, wenn das erstinstanzliche Gericht eine Stufenklage insgesamt abgewiesen hat, das Berufungsgericht hingegen dem Rechnungslegungs- oder Auskunftsanspruch stattgibt (Fortführung von BGH, Urteil vom 24. Mai 1995 - VIII ZR 146/94, NJW 1995, 2229 m.w.Nachw.).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 16 = WuM 2006, 402 = GE 2006, 907 = ZMR 2006, 601 = NZM 2006, 581 = NJW 2006, 2626 = InVo 2006, 372 = ZfIR 2006, 689	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 484
3. Mai 2006 VIII ZR 243/05	§ 557a BGB: **Dauer des Kündigungsausschlusses bei Vereinbarung Mitte des Monats** Die in § 557 a Abs. 3 Satz 1 BGB bestimmte Höchstfrist von vier Jahren für einen Kündigungsausschluß in Zusammenhang mit einer Staffelmietvereinbarung ist auch dann maßgeblich, wenn ihr Ende auf einen Kalendertag vor dem Ende eines Monats fällt.	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 10 = WuM 2006, 385 = GE 2006, 904 = NZM 2006, 579 = BGHReport 2006, 1457 = NJW-RR 2006, 1236	Manger, GE 2006, 885; Börstinghaus, GE 2006, 898
3. Mai 2006 VIII ZR 210/05	§ 566a BGB: **Kautionsrückzahlungsanspruch gegen Zwangsverwalter** § 152 Abs. 2 ZVG bezieht sich nur auf zum Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Beschlagnahme bestehende Mietverhältnisse. Der Zwangsverwalter einer Mietwohnung ist deshalb nicht zur Auszahlung einer vom Mieter an den Vermieter geleisteten und von diesem nicht an den Zwangsverwalter weitergegebenen Kaution verpflichtet, wenn das Mietverhältnis bereits beendet und die Wohnung geräumt ist, bevor die Anordnung der Beschlagnahme wirksam wird.	MietPrax-AK § 566a BGB Nr. 7 = WuM 2006, 403 = ZMR 2006, 603 = GE 2006, 1035 = NZM 2006, 680 = NJW-RR 2006, 1021 = BGHEReport 2006, 950	Junker, MietRB 2007, 5; Hawelka, ZfIR 2007, 210; Flatow, jurisPR-MietR 4/2007 Anm. 4

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

3. Mai 2006 VIII ZB 88/05	§ 119 GVG: **Umzug nach Eintritt der Rechtshängigkeit** Der Zeitpunkt des Eintritts der Rechtshängigkeit der Klage ist auch dann für die Rechtsmittelzuständigkeit maßgebend, wenn eine Partei später im Laufe des Verfahrens ihren Wohnsitz in das Ausland verlegt. An der so begründeten Rechtsmittelzuständigkeit ändert auch die Erhebung einer Widerklage nach der Wohnsitzverlegung einer Partei nichts.	MietPrax-AK § 119 GVG Nr. 7 = WuM 2006, 457 = GE 2006, 1034 = NJW 2006, 2782 = NZM 2006, 695	
10. Mai 2006 XII ZR 23/04	§ 536a BGB: **Schadensersatz wegen Mangel am Stromzähler** Zur Verantwortlichkeit des Vermieters für Schäden an Sachen des Mieters, wenn die Schadensursache von einer Gefahrenquelle ausgeht, die sich zwar im Mietgebäude befindet, aber nicht mitvermietet ist und nicht dem Verantwortungsbereich des Vermieters unterliegt (hier: verplombte Zähleranlage des E-Werks).	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 2 = GE 2006, 903 = GuT 2006, 189 = NZM 2006, 582 = MDR 2007, 25	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 438
11. Mai 2006 I ZB 94/05	§ 888 ZPO: **Vollstreckung des Anspruchs auf Erteilung der Betriebskostenabrechnung** Die Verurteilung eines Vermieters, eine Betriebskostenabrechnung zu erteilen, ist als Verurteilung zu einer nicht vertretbaren Handlung zu vollstrecken.	MietPrax-AK § 888 ZPO Nr. 1 = GE 2006, 844 = WuM 2006, 401 = NZM 2006, 639 = NJW 2006, 2706 = NJW-RR 2006, 1088 = MDR 2007, 81	Timme, NJW 2006, 2668; Straßberger, MietRB 2006, 261; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 483; Geisler, jurisPR-BGHZivilR 25/2006 Anm. 1
16. Mai 2006 VI ZR 189/05	§ 823 BGB: **Verstoß gegen Verkehrssicherungspflicht - Glastür-** Der Vermieter einer Wohnung verstößt nicht gegen seine Verkehrssicherungspflicht, wenn er die mit einem Glasausschnitt versehenen Zimmertüren der Wohnung, die insoweit den baurechtlichen Vorschriften entspricht, bei einer Vermietung an eine Familie mit Kleinkindern nicht mit Sicherheitsglas nachrüsten lässt.	MietPrax-AK § 823 BGB Nr. 1 = WuM 2006, 388 = GE 2006, 906 = NJW 2006, 2326 = NZM 2006, 578 = ZMR 2006, 675 = VersR 2006, 388 = DWW 2006, 336	Manger, GE 2006, 880; Intveen, MietRB 2006, 258; Schuschke, NZM 2006, 733; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 530
17. Mai 2006 VIII ZB 31/05	§ 3 ZPO: **Streitwert einer Klage auf Beseitigung einer Parabolantenne** Wird die Klage eines Vermieters auf Beseitigung einer durch den Mieter errichteten Satellitenempfangsantenne abgewiesen, richtet sich die Beschwer des Vermieters nach dem Wertverlust, den er durch eine von der Satellitenempfangsantenne verursachte Beeinträchtigung der Substanz und/oder des optischen Gesamteindrucks seines Hauses erleidet.	MietPrax-AK § 3 ZPO Nr. 2 = GE 2006, 902 = NZM 2006, 637 = DWW 2006, 289 = NJW 2006, 2639 = ZMR 2006, 677	Schach, GE 2006, 883; Schneider, MietRB 2006, 238; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 485
17. Mai 2006 VIII ZB 32/05	§ 3 ZPO: **Streitwert einer Klage auf Beseitigung einer Parabolantenne** Bei einem klageabweisenden Urteil des Vermieters auf Beseitung einer Parabolantenne bemisst sich der Rechtsmittelstreitwert nach den voraussichtlichen Kosten der Beseitigung. Bei	MietPrax-AK § 3 ZPO Nr. 3	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	einer auf der Loggia aufgestellten Antenne ist die Festsetzung auf 300 € ermessensfehlerfrei.		
23. Mai 2006 VI ZR 259/04	§ 548 BGB: **Verjährung des Anspruchs aus unerlaubter Handlung gegen in Mietvertrag einbezogenen Dritten** Zur Verjährung von Ansprüchen des Vermieters aus unerlaubter Handlung wegen Veränderungen und Verschlechterungen der Mietsache.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 6 = WuM 2006, 437 = NJW 2006, 2399 = NZM 2006, 624 = GE 2006, 1222 = ZMR 2006, 754 = VersR 2006, 1076 = JA 2006, 736 = MDR 2006, 1393	Looschelders, JA 2006, 736; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 531
23. Mai 2006 VIII ZR 28/06	§ 719 ZPO: **Einstellung der Räumungsvollstreckung** Durfte der Mieter darauf vertrauen, dass aus einem Räumungsurteil bis zum Eintritt der Rechtskraft nicht vollstreckt wird, dann ist auch ohne dass ein Antrag gem. § 712 ZPO in der Berufungsinstanz gestellt wurde ausnahmsweise eine Einstellung der Zwangsvollstreckung im Revisionsverfahren zulässig.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 12 = WuM 2006, 400 = NZM 2006, 909 = NJW-RR 2007, 11	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 482
31. Mai 2006 VIII ZR 159/05	§ 556a BGB: **Betriebskostenabrechnung bei Leerstand** Wenn die ("kalten") Betriebskosten vereinbarungsgemäß nach dem Verhältnis der Fläche der Mietwohnung zur Gesamtwohnfläche umzulegen sind, hat der Vermieter die auf leerstehende Wohnungen entfallenden Betriebskosten grundsätzlich selbst zu tragen; dies gilt auch für verbrauchsabhängige Betriebskosten, die wegen fehlender Erfassung des Verbrauchs der einzelnen Mieter nach der Wohnfläche abgerechnet werden. Ein Anspruch des Vermieters auf eine Abänderung des vertraglich vereinbarten Flächenschlüssels wegen des Leerstands von Wohnungen kann unter den Voraussetzungen einer Störung der Geschäftsgrundlage (§ 313 BGB) bestehen.	MietPrax-AK § 556a BGB Nr. 4 = WuM 2006, 440 = GE 2006, 1030 = DWW 2006, 266 = NZM 2006, 655 = NJW 2006, 2771 = ZMR 2006, 758 = MDR 2007, 264	Wall, WuM 2006, 443; Kinne, GE 2006, 1006; Maaß, ZMR 2006, 760; Sternel, NZM 2006, 811; Drasdo, NJW-Spezial 2006, 533; Langenberg, BGHReport 2006, 1150
6. Juni 2006 XII ZR 80/06	§ 719 ZPO: **Einstellung der Räumungsvollstreckung** Eine Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Revisionsgericht kommt im Verfahren über die Nichtzulassungsbeschwerde nicht in Betracht, wenn der Schuldner es versäumt hat, im Berufungsrechtszug einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO zu stellen, obwohl ihm ein solcher Antrag möglich und zumutbar gewesen wäre (im Anschluss an den Senatsbeschluss vom 22. April 2004 - XII ZR 16/04 - GuT 2004, 129). Bei einem solchen Schutzantrag des Schuldners nach § 712 ZPO handelt es sich um einen Sachantrag, der in der mündlichen Verhandlung gestellt werden muss. Ein im Berufungsverfahren gestellter Antrag, die Zwangsvollstreckung aus dem erstinstanzlichen Urteil einstweilen einzustellen, ersetzt einen Schutzantrag nach § 712 ZPO nicht (im Anschluss	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 11 = NZM 2006, 638 = NJW-RR 2006, 1088 = BGHReport 2006, 1055 = GE 2006, 1225	Bieber, MietRB 2006, 267

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	an den Senatsbeschluss vom 2. Oktober 2002 - XII ZR 173/02 - FamRZ 2003, 598).		
7. Juni 2006 XII ZR 34/04	§ 536 BGB: **Anfänglicher Mangel; Anzeigepflicht** a) Eine unzureichend vermauerte Wandöffnung, die den Einbruch in ein vermietetes Ladenlokal erleichtert, kann einen Mangel der vermieteten Räume darstellen. b) Zu den Voraussetzungen der Anzeigepflicht des Mieters nach § 536 c Abs. 1 BGB.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 15 = GE 2006, 967 = NZM 2006, 626 = ZMR 2006, 678 = NJW 2006, 2918 = GuT 2006, 237 = MDR 2007, 22	Hoffmann, MietRB 2006, 264
7. Juni 2006 XII ZR 47/04	§ 536a BGB: **Beweislast für Schaden** Treten infolge eines Mangels der Mietsache Schäden an Sachen des Mieters ein, muss dieser die Schäden nach Grund und Höhe auch dann beweisen, wenn der Vermieter behauptet, diese seien bereits aufgrund eines früheren Schadensereignisses eingetreten. Eine Umkehr der Beweislast zu Lasten des Vermieters findet nicht statt.	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 3 = GE 2006, 966 = ZMR 2006, 680 = NZM 2006, 659 = DWW 2006, 329 = GuT 2006, 240 = NJW 2006, 3559 = MDR 2006, 1392	Manger, GE 2006, 950; Lützenkirchen, MietRB 2006, 289
14. Juni 2006 VIII ZR 128/05	§ 557 BGB: **Wegfall einer Kostenmietklausel** Zum Entfallen der Bindung an eine Kostenmietklausel in einem bestehenden Mietvertrag mit einer ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft mit dem Wegfall der Wohnungsgemeinnützigkeit aufgrund ergänzender Vertragsauslegung.	MietPrax-AK § 557 BGB Nr. 6 = WuM 2006, 520 = NZM 2006, 693 = ZMR 2006, 841 = MDR 2007, 142	Börstinghaus, WuM 2006, 501; Walburg, MietRB 2006, 314; Drasdo; NJW-Spezial 2007, 3
14. Juni 2006 VIII ZR 257/04	§ 557a BGB: **Beidseitiger individualvertraglicher Kündigungsverzicht von mehr als vier Jahren** Übersteigt die Dauer des in einem Staffelmietvertrag individualvertraglich vereinbarten Kündigungsverzichts des Mieters den nach § 557a Abs. 3 BGB zulässigen Zeitraum von vier Jahren, so ist der Kündigungsverzicht gemäß § 557a Abs. 4 BGB nicht insgesamt, sondern nur insoweit unwirksam, als seine Dauer den genannten Zeitraum überschreitet (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 3/05, NJW 2006, 1059).	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 11 = WuM 2006, 445 = GE 2006, 1032 = ZMR 2006, 682 = NJW 2006, 2696 = NZM 2006, 653 = DWW 2006, 422 = MDR 2007, 79	Wiek, WuM 2006, 448; Börstinghaus, GE 2006, 1008; Ott, MietRB 2006, 260; Blank, NZM 2006, 689
19. Juni 2006 VIII ZR 284/05	§ 566 BGB: **Zurückbehaltungsrecht bei Eigentümerwechsel** Wird vermieteter Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, verliert der Mieter dem Veräußerer gegenüber sein Zurückbehaltungsrecht an der rückständigen Miete wegen eines Mangels der Mietsache, der vor der Veräußerung entstanden ist. Vom Zeitpunkt der Veräußerung an ist nur noch der Erwerber zur Mangelbeseitigung verpflichtet und kann der Mieter nur die Leistung der diesem geschuldeten Miete bis zur Mangelbeseitigung verweigern.	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 6 = WuM 2006, 435 = GE 2006, 1034 = NZM 2006, 696 = ZMR 2006, 761 = MDR 2007, 141	Kinne, GE 2006, 1012; Drasdo NJW-Spezial 2006, 533
28. Juni 2006 VIII ZR 124/05	§ 538 BGB: **Rauchen als vertragsgemäßer Gebrauch; besenreine Rückgabe**	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 24 = WuM 2006, 513 =	Schach, GE 2006, 1145; Emmerich, NZM 2006, 761;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Zu den Voraussetzungen eines Schadensersatzanspruchs des Vermieters von Wohnraum gegen den Mieter wegen Verunreinigungen der Wohnung durch Tabakkonsum. b) Die Verpflichtung zur "besenreinen" Rückgabe der Mietwohnung beschränkt sich auf die Beseitigung grober Verschmutzungen.	GE 2006, 1158 = NJW 2006, 2915 = NZM 2006, 691 = DWW 2006, 370 = ZMR 2006, 843 = BGHReport 2006, 1341 = MDR 2007, 205	Drasdo, NJW-Spezial 2006, 532; Kunze, MietRB 2007, 4
5. Juli 2006 VIII ZR 220/05	§ 556 BGB: **Frist für Betriebskostenabrechnung bei unverschuldeter Überschreitung der Abrechnungsfrist** Der Vermieter, der die Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB für die Abrechnung von Betriebskosten zunächst unverschuldet nicht einhalten kann, hat die verspätete Geltendmachung einer Nachforderung dennoch zu vertreten, wenn er sich damit auch dann noch unnötig viel Zeit lässt, nachdem ihm die notwendigen Unterlagen für die Abrechnung vorliegen. Im Regelfall ist er gehalten, die Nachforderung innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses zu erheben.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 17 = WuM 2006, 516 = GE 2006, 1160 = NZM 2006, 740 = ZMR 2006, 847 = NJW 2006, 3350 = DWW 2006, 419 = MDR 2007, 204	Kinne, GE 2006, 1138; Bieber, BGHReport 2006, 1338; Intveen, MietRB 2007, 1; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 4
5. Juli 2006 VIII ZB 53/05	§ 91 ZPO: **Erstattungsanspruch bei teilweise obsiegendem Streitgenossen** Bei Streitgenossen mit nur einem gemeinsamen Prozessbevollmächtigten kann grundsätzlich für den obsiegenden Streitgenossen nur der seiner Beteiligung am Rechtsstreit entsprechende Bruchteil der Anwaltskosten festgesetzt werden.	MietPrax-AK § 91 ZPO Nr. 2 = WuM 2006, 529 = ZMR 2006, 915	
12. Juli 2006 XII ZR 39/04	§ 535 BGB: **Verpflichtung zum Beitritt einer Werbegemeinschaft** a) Die formularmäßige Verpflichtung des Mieters in einem Einkaufszentrum, einer Werbegemeinschaft in Form einer GbR beizutreten, verstößt wegen des damit verbundenen Haftungsrisikos des Mieters gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB. b) In einem Formularmietvertrag muss die Höhe der Beiträge, die der Mieter in einem Einkaufszentrum an eine Werbegemeinschaft zu leisten hat, wegen der nach § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB erforderlichen Transparenz bestimmbar sein; mindestens muss eine Höchstgrenze festgesetzt sein, damit der Mieter die auf ihn zu kommenden Kosten kalkulieren kann.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 26 = NJW 2006, 3057 = GE 2006, 1163 = GuT 2006, 224 = NZM 2006, 775 = ZMR 2006, 849 = MDR 2007, 77	Joachim, NJW 2006, 3058; Straßberger, MietRB 2007, 31; Joachim, GuT 2007, 3; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 5
12. Juli 2006 XII ZR 178/03	§ 536 BGB: **Rechtsmangel durch Vermietung an Unter-Untermieter** a) Zur Frage der Rechtskrafterstreckung eines zwischen den Hauptmietparteien ergangenen Feststellungsurteils über den Fortbestand des Hauptmietvertrages auf den Untermieter. BGB a.F. §§ 541, 537 Abs. 1. b) Gibt nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses der Unter-Untermieter, der den unmittelbaren Besitz hat, dem Drängen des	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 16 = GE 2006, 1095 = NZM 2006, 699 = ZMR 2006, 763 = GuT 2006, 241 = MDR 2007, 78	Schach, GE 2006, 1072; Monschau, MietRB 2006, 316 und 320

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Hauptvermieters nach, einen neuen Mietvertrag mit diesem unmittelbar zu schließen, mittelt er den Besitz fortan diesem und nicht mehr dem Untermieter sowie über diesen dem Hauptmieter. Bei fortbestehendem Untermietverhältnis wird der Untermieter dadurch dem Hauptmieter gegenüber gemäß § 541 BGB a.F. von seiner Verpflichtung zur Zahlung weiteren Untermietzinses frei, weil der Hauptmieter ihm den mittelbaren Mietbesitz nicht mehr gewähren kann.		
12. Juli 2006 VIII ZR 215/05	§ 558a BGB: **Mieterhöhung Bruttomiete mit Netto-Mietspiegel** Zur schlüssigen Darlegung des Anspruchs des Vermieters auf Zustimmung zur Erhöhung einer Bruttokaltmiete, den der Vermieter mit einem Mietspiegel begründet, der Nettomieten aufweist, bedarf es der Angabe der auf die Wohnung tatsächlich entfallenden Betriebskosten; die Angabe eines statistischen Durchschnittswerts für Betriebskosten genügt nicht (im Anschluss an Senatsurteil vom 26. Oktober 2005 - VIII ZR 41/05, NJW-RR 2006, 227).	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 10 = GE 2006, 1162 = WuM 2006, 569 = NZM 2006, 864 = ZMR 2006, 916 = NJW-RR 2006, 1599 = DWW 2007, 63 = MDR 2007, 263	Gemeinhardt, GE 2006, 1137; Kunze, MietRB 2006, 313
13. Juli 2006 IX ZB 301/04	§ 1123 BGB: **Absonderungsrecht des Grundpfandgläubigers an Mietforderung** Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners ist die Pfändung mithaftender Mieten oder Pachten durch absonderungsberechtigte Grundpfandgläubiger nicht mehr zulässig.	MietPrax-AK § 1123 BGB Nr. 2 = ZInsO 2006, 873 = NZM 2006, 714 = ZMR 2006, 851 = NJW 2006, 3356 = GuT 2006, 261 = MDR 2007, 300 = ZfIR 2007, 206 = GE 2007, 363 = BGHZ 168, 339	Schuschke, BGHReport 2006, 1320; Dören, MietRB 2006, 326; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 4
19. Juli 2006 VIII ZR 212/05	§ 558a BGB: **Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens bei Warmmiete** a) Die in einem Mietvertrag enthaltene Vereinbarung einer Bruttowarmmiete ist - außer bei Gebäuden mit nicht mehr als zwei Wohnungen, von denen eine der Vermieter selbst bewohnt - gemäß § 2 HeizkV nicht anzuwenden, weil sie den Bestimmungen der Heizkostenverordnung widerspricht. b) Verlangt der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung einer vereinbarten Bruttowarmmiete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, hat der Umstand, dass die Warmmietenvereinbarung gemäß § 2 HeizkV nicht anzuwenden ist, nicht die Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens - und damit auch nicht die Unzulässigkeit der Zustimmungsklage - zur Folge.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 9 = NZM 2006, 652 = GE 2006, 1094 = WuM 2006, 518 = ZMR 2006, 766 = NJW 2006, 3350 = DWW 2006, 420 = MDR 2007, 138	Schach, GE 2006, 1071; Kunze, MietrB 2006, 285; Ludley, DWW 2006, 418; Thomma, WuM 2006, 658; Schmidt, ZMR 2007, 15; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 3
26. Juli 2006 XII ZR 46/05	§ 812 BGB: **Umfang der Bereicherung des Vermieters bei Mieterinvestitionen** Der Umfang der durch die Investitionen des Mieters eingetretenen Bereicherung des Vermieters bemisst sich danach, in welchem Maß	MietPrax-AK § 812 BGB Nr. 3 = GE 2006, 1224	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	sich durch diese der objektive Ertragswert der Mietsache erhöht hat.		
9. August 2006 XII ZR 165/05	§ 3 ZPO: **Gebührenstreitwert bei Klage auf Konkurrenzschutz** Zum Gebührenstreitwert für eine Klage, mit der ein Geschäftsraummieter gegen seinen Vermieter einen auf ein Konkurrenzverbot gestützten Unterlassungsanspruch geltend macht.	MietPrax-AK § 3 ZPO Nr. 4 = NZM 2006, 777 = GuT 2006, 373 = ZMR 2007, 18 = MDR 2007, 202 = NJW 2006, 3060	Drasdo, NJW-Spezial 2007, 6
10. August 2006 I ZB 135/05	§ 885 ZPO: **Räumungsvollstreckung und Vermieterpfandrecht** Zur Beschränkung der Zwangsvollstreckung auf die Herausgabe der Wohnung bei Geltendmachung des Vermietpfandrechts (Bestätigung von BGH, Beschl. v. 17.11.2005 - I ZB 45/05, NZM 2006, 149).	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 8 = WuM 2006, 580 = NZM 2006, 817 = NJW 2006, 3273 = GE 2006, 1294 = ZMR 2006, 917	Flatow, NJW 2006, 3274; Riecke, NZM 2006, 919; Löfflad, MietRB 2007, 14
23. August 2006 XII ZR 214/04	§ 546a BGB: **Nutzungsentschädigung bei Räumungsfrist** a) Auch bei Bewilligung einer Räumungsfrist durch den Vermieter endet das Mietverhältnis mit Zugang der fristlosen Kündigung. b) Die Bewilligung einer Räumungsfrist steht einer Vorenthaltung der Mietsache nicht entgegen.	MietPrax-AK § 546a BGB Nr. 3 = NZM 2006, 820	
23. August 2006 XII ZR 205/05	§ 812 BGB: **Umfang der Bereicherung des Vermieters bei Mieterinvestitionen** Der Umfang der durch die Investitionen des Mieters eingetretenen Bereicherung des Vermieters bemisst sich danach, in welchem Maß sich durch diese der objektive Ertragswert der Mietsache erhöht hat.	MietPrax-AK § 812 BGB Nr. 4 = Gut 2006, 266	
13. September 2006 IV ZR 378/02	§ 538 BGB: **Regressverzicht bei leichter Fahrlässigkeit** 1. In der Gebäudeversicherung ergibt die ergänzende Vertragsauslegung einen Regressverzicht des Versicherers für die Fälle, in denen der Mieter einen Schaden am Gebäude durch leichte Fahrlässigkeit verursacht hat; dem Versicherer ist der Regress auch dann verwehrt, wenn der Mieter eine Haftpflichtversicherung unterhält, die Ansprüche wegen Schäden an gemieteten Sachen deckt (Bestätigung und Fortführung von BGHZ 145, 393). 2. Eine vorsätzliche oder grob fahrlässige Herbeiführung des Gebäudeschadens durch einen Dritten ist dem Mieter nur zuzurechnen, wenn der Dritte sein Repräsentant war; § 278 BGB ist nicht anwendbar. BGH, Urteil vom 13. September 2006 - IV ZR 378/02 - OLG Dresden LG Leipzig	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 26 = NJW 2006, 3712 = NZM 2006, 949 = MDR 2007, 213	Armbrüster, NJW 2006, 3683
13. September 2006 IV ZR 116/05	§ 538 BGB: **Regressverzicht bei leichter Fahrlässigkeit** 1. In der Gebäudeversicherung ergibt die ergänzende Vertragsauslegung einen Regressverzicht des Versicherers für die Fälle, in	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 27 = NJW 2006, 3711 = NZM 2006, 946 = WuM 2006, 624 = MDR 2007, 213	Armbrüster, NJW 2006, 3683

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	denen der Mieter einen Schaden am Gebäude durch leichte Fahrlässigkeit verursacht hat; dem Versicherer ist der Regress auch dann verwehrt, wenn der Mieter eine Haftpflichtversicherung unterhält, die Ansprüche wegen Schäden an gemieteten Sachen deckt (Bestätigung und Fortführung, 8. November 2000, IV ZR 298/99, BGHZ, 145, 393). 2. Ein Regressverzicht des Gebäudeversicherers ist auch bei einem auf Dauer angelegten unentgeltlichen Nutzungsverhältnis anzunehmen.		
13. September 2006 VIII ZR 71/06	§ 556 BGB: **Belegkopieübersendung** Der Mieter preisfreien Wohnraums hat grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 18 = WuM 2006, 618 = ZMR 2006, 918 = NZM 2006, 926 = GE 2006, 1612	
13. September 2006 VIII ZR 105/06	§ 556 BGB: **Belegkopieübersendung** Der Mieter preisfreien Wohnraums hat grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 19 = WuM 2006, 616	
19. September 2006 VIII ZR 336/04	Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB: **Geltung der Übergangsregelung; Abschluss Mietvertrag entscheidend** §§ 564 Abs. 1, 564 c BGB in der bis zum 31. August 2001 geltenden Fassung sind auf alle Zeitmietverträge weiterhin anzuwenden, die vor dem 1. September 2001 geschlossen worden sind, auch wenn die vereinbarte Mietzeit erst danach begonnen hat.	MietPrax-AK Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB Nr. 1 = WuM 2006, 620 = GE 2006, 1472 = NZM 2006, 927 = ZMR 2007, 20 = NJW-RR 2007,10 = MDR 2007, 330	
20. September 2006 VIII ZR 103/06	§ 556a BGB: **Aufzugskosten für Erdgeschossmieter** Die formularvertragliche Beteiligung des Mieters einer Erdgeschosswohnung an den Aufzugskosten benachteiligt diesen nicht unangemessen.	MietPrax-AK § 556a BGB Nr. 5 = WuM 2006, 613 = GE 2006, 1398 = NJW 2006, 3557 = NZM 2006, 895 = ZMR 2006, 919 = MDR 2007, 329	Dötsch, ZMR 2006, 921; Lützenkirchen, MietRB 2007, 1; ders., BGHReport 2006, 1512; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 50
20. September 2006 VIII ZR 279/05	§ 2 Nr 4 BetrkV: **Umfang des Entgelts der Wärmelieferung; Übergangsregelung nach § 14 MHG im Beitrittsgebiet** Die Umlage von Betriebskosten durch schriftliche Erklärung des Vermieters gemäß § 14 Abs. 1 MHG setzt voraus, dass aus dem Schriftstück für den Mieter klar erkennbar ist, welche Art von Betriebskosten der Vermieter im Einzelnen umlegen will.	MietPrax-AK § 2 Nr 4 BetrkV Nr. 6 = GE 2006, 1474 = WuM 2006, 686 = NZM 2007, 38 = ZMR 2007, 21 = MDR 2007, 394	Walburg, MietRB 2007, 30
27. September 2006 VIII ZR 80/06	§ 556 BGB: **Mehrbelastungsklausel bei Neuabschluss von Versicherungsverträgen** Die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses für	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 20 = WuM 2006, 612 = GE 2006, 1473 = NJW 2006, 3558 = NZM 2006, 896 = ZMR 2007, 25 =	Schach, GE 2006, 1436; Intveen, MietRB 2007, 30; Blank, NZM 2007, 233; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 54

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	das Mietobjekt abschließt, können anteilig auf die Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag die Kosten einer derartigen Versicherung als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen.	DWW 2007, 19 = BGHReport 2006, 1511 = MDR 2007, 262	
17. Oktober 2006 VIII ZB 94/05	§ 119 GVG: **Erbengemeinschaft nicht rechtsfähig, Wohnsitz der Erben entscheidend** Die Erbengemeinschaft ist weder rechtsfähig noch parteifähig. Die Grundsätze zur Rechtsfähigkeit der Gesellschaft bürgerlichen Rechts (BGHZ 146, 341) und zur Rechtsfähigkeit der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer (BGHZ 163, 154) sind nicht auf die Erbengemeinschaft zu übertragen.	MietPrax-AK § 119 GVG Nr. 9 = NJW 2006, 3715 = WuM 2006, 695 = NZM 2006, 944 = GE 2006, 1612 = ZMR 2007, 26	Intveen, MietRB 2007, 29; Fritz, WuM 2007, 60
18. Oktober 2006 XII ZR 33/04	§ 536b BGB: **Verlust des Minderungsrechts bei vorbehaltloser Mietzahlung trotz Vorliegen eines Mangels** An der Rechtsprechung zur Verwirkung eines Rechts zur fristlosen Kündigung wegen eines Sachmangels in entsprechender Anwendung des § 539 BGB a.F. (vgl. Senatsurteil vom 31. Mai 2000 - XII ZR 41/98 - NJW 2000, 2663) wird unter dem seit 1. September 2001 geltenden Mietrecht nicht mehr festgehalten. Mit dem Mietrechtsreformgesetz ist die Grundlage für eine analoge Anwendung des § 539 BGB a.F./§ 536 b BGB entfallen (Fortführung des Senatsbeschlusses vom 16. Februar 2005 - XII ZR 24/02 - NZM 2005, 303 zur Frage des Minderungsrechts).	MietPrax-AK § 536b BGB Nr. 8 = NZM 2006, 929 = GE 2006, 1606 = ZMR 2007, 98 = WuM 2007, 72 = MDR 2007, 391 = NJW 2007, 147	Eisenhardt, BGHReport 2007, 50; Scheuch, jurisPR-BGHZivilR 49/2006 Anm. 1
18. Oktober 2006 VIII ZR 52/06	§ 538 BGB: **Quotenabgeltungsklausel mit starren Quoten** Eine Formularklausel in einem Mietvertrag, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines allein vom Zeitablauf abhängigen Anteils an den Kosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen nach feststehenden Prozentsätzen auch dann verpflichtet, wenn ein diesem Kostenanteil entsprechender Renovierungsbedarf aufgrund des tatsächlichen Erscheinungsbilds der Wohnung noch nicht gegeben ist (Abgeltungsklausel mit "starrer" Abgeltungsquote), ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam, weil sie den Mieter entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen benachteiligt.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 25 = WuM 2006, 677 = NJW 2006, 3778 = NZM 2006, 924 = GE 2006, 1542 = ZMR 2007, 28 = DWW 2007, 17	Klimke/Lehmann-Richter, WuM 2006, 653; Wiek, WuM 2006, 680; Schach, GE 2006, 1520; Beuermann, GE 2006, 1524; Rave, GE 2006, 1528; Lützenkirchen, MietRB 2007, 3; Kappus, ZMR 2007, 31; Eisenschmid, BGHReport 2007, 99; Beyer, GE 2007, 122; Schulze, GE 2007,
25. Oktober 2006 VIII ZR 251/05	§ 556 BGB: **Darlegungs- und Beweislast für Mehrbelastung bei gemischt genutzten Gebäuden** Rechnet der Vermieter preisfreien Wohnraums über Betriebskosten in gemischt genutzten Abrechnungseinheiten nach dem Flächenmaßstab ab, ohne einen Vorwegabzug der auf Gewerbeflächen entfallenden Kosten	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 21 = WuM 2006, 684 = GE 2006, 1544 = ZMR 2007, 101 = NZM 2007, 83 = NJW 2007, 211	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	vorzunehmen, so trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass diese Kosten zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnraummieter führen und deshalb ein Vorwegabzug der auf die Gewerbeflächen entfallenden Kosten geboten ist (im Anschluss an Senatsurteil vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05, NJW 2006, 1419).		
25. Oktober 2006 VIII ZR 102/06	§ 573 BGB: **Zurechnung schuldhaft fehlerhafter Beratung durch Mieterverein** Der Mieter ist im Rahmen von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB auch für das schuldhafte Verhalten eines Erfüllungsgehilfen nach § 278 BGB verantwortlich; die ordentliche Kündigung des Vermieters wegen einer nicht unerheblichen Vertragsverletzung setzt nicht ein eigenes schuldhaftes Verhalten des Mieters voraus. Ein Mieterschutzverein, der den Mieter bei der Entscheidung darüber berät, ob er von einem Zurückbehaltungsrecht an der Miete Gebrauch machen soll, ist Erfüllungsgehilfe des Mieters bei der Erfüllung der Verpflichtung zur Entrichtung der Miete.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 9 = GE 2007, 46 = NZM 2007, 35 = WuM 2007, 24 = DWW 2007, 22 = ZMR 2007, 103 = NJW 2007, 428 = MDR 2007, 454	Lützenkirchen, MietRB 2007, 59, 60, 61; 102; Klees, NJW 2007, 431; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 50; Blank, NZM 2007, 788 = WuM 2007, 655
26. Oktober 2006 IX ZB 155/05	§ 49 InsO: **Absonderungsrecht des Grundpfandgläubigers an Mietforderung** Nach Eröffnung des (Nachlass-) Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners ist die Pfändung mithaftender Mieten oder Pachten durch absonderungsberechtigte Grundpfandgläubiger nicht mehr zulässig.	MietPrax-AK § 49 InsO Nr. 1 = GuT 2007, 138	
7. November 2006 KZR 2/06	§ 20 GWB: **Vermietung ohne Ausschreibung an Behindertenwerkstatt** a) § 141 Satz 1 SGB IX rechtfertigt es nicht, auf eine ansonsten gebotene Ausschreibung nur deshalb zu verzichten, weil der Vertrag mit einer anerkannten Werkstätte für behinderte Menschen abgeschlossen werden soll. b) Der Normadressat des Diskriminierungs- und Behinderungsverbots, der zur Auswahl eines Vertragspartners eine Ausschreibung durchführen muss, ist nicht daran gehindert, soziale Belange zu berücksichtigen. Diese müssen jedoch den sich an der Ausschreibung beteiligenden Unternehmen rechtzeitig zur Kenntnis gegeben werden, damit sie die Möglichkeit haben, die Bedingungen für eine bevorzugte Berücksichtigung zu erfüllen.	MietPrax-AK § 20 GWB Nr. 2 = NZM 2007, 486 = NJW 2007, 2184 = GuT 2007, 167	
9. November 2006 IX ZR 133/05	§ 1123 BGB: **Absonderungsrecht des Grundpfandgläubigers an Mietforderung** a) Der Grundschuldgläubiger erwirbt mit dem Grundpfandrecht ein Absonderungsrecht auch an den mithaftenden Miet- und Pachtzinsforderungen. b) Verrechnet der Grundschuldgläubiger, dem der Schuldner die Mietzinsforderungen abgetreten hat, bis zur Insolvenzeröffnung eingehende	MietPrax-AK § 1123 BGB Nr. 1 = Gut 2007, 29 = ZInsO 2006, 1321 =WM 2007, 129 = NZI 2007, 98 =BGHReport 2007, 227 = ZNotP 2007, 116 = NJW-RR 2007, 626	Specht, MietRB 2007, 67

	Mietzahlungen mit einer Forderung gegen den Schuldner, so werden die Gläubiger hierdurch nicht benachteiligt, wenn der Grundschuldgläubiger das Absonderungsrecht zuvor unanfechtbar erworben hat.		
10. November 2006 V ZR 46/06	§ 535 BGB: **Anspruch auf Benutzung von Gemeinschaftsflächen** Das Recht der Mieter von Wohn- oder Geschäftsräumen auf Mitbenutzung der Gemeinschaftsflächen eines Hauses steht dem Recht des Eigentümers entgegen, einem Dritten die Ablage für die Mieter bestimmter Sendungen auf den Gemeinschaftsflächen zu verbieten, soweit von den abgelegten Gegenständen keine Belästigung oder Gefährdung ausgeht.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 27 = GE 2006, 1611 = GuT 2006, 371 = NZM 2007, 37 = WuM 2007, 29 = ZMR 2007, 180 = NJW 2007, 146 = MDR 2007, 453	Flatow, NZM 2007, 432; Both, jurisPR-MietR 9/2007 Anm. 4; Beuermann, GE 2009, 1091; Derleder, NJW 2007, 812
15. November 2006 XII ZR 92/04	§ 540 BGB: **Auskunftsanspruch bei Untervermietung** Zum Umfang der Auskunft, die der gewerbliche Vermieter vom Mieter verlangen kann, wenn dieser um die Erlaubnis zur Untervermietung nachsucht.	MietPrax-AK § 540 BGB Nr. 2 = NJW 2007, 288 = NZM 2007, 127 = DWW 2007, 64 = MDR 2007, 261 = GuT 2007, 19 = ZMR 2007, 184	Drasdo, NJW-Spezial 2007, 146; Straßberger, MietRB 2007, 170
28. November 2006 VIII ZB 9/06	§ 9 ZPO: **Rechtsmittelstreitwert bei Mieterhöhungsklage** Der Wert der Beschwer bei einer Zustimmungsklage gem. § 558b BGB bemißt sich gem. § 9 ZPO nach dem 3,5 fachen Jahresbetrag der im Streit stehenden Mieterhöhung.	MietPrax-AK § 9 ZPO Nr. 8 = WuM 2007, 32 = ZMR 2007, 107	
29. November 2006 XII ZR 121/04	§ 535 BGB: **Betriebspflicht in Einkaufszentrum** Für die Ermittlung des Umfangs einer 1994 vertraglich vereinbarten Betriebspflicht, die auf "gesetzliche Bestimmungen" Bezug nimmt, kommt es im Wesentlichen darauf an, ob die Vereinbarung individual- oder formularvertraglich getroffen wurde.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 28 = GuT 2007, 15 = ZMR 2007, 187	
29. November 2006 XII ZR 175/04	§ 536 BGB: **Rechtsmangel eines Untermietverhältnisses** Der Anspruch des Hauptvermieters, nach Beendigung des Hauptmietvertrages die Herausgabe der Mietsache auch von dem Untermieter zu verlangen, kann einen Rechtsmangel darstellen. Voraussetzung ist aber, dass der Dritte sein Recht in einer Weise geltend macht, die zu einer Beeinträchtigung des Gebrauchs durch den Mieter führt.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 17 = GuT 2007, 132	
1. Dezember 2006 V ZR 112/06	§ 1004 BGB: **Mieter als Zustandsstörer** Beeinträchtigt der Zustand einer Wohnung das Eigentum eines Dritten und geht dies auf rechtswidriges Handeln des Wohnungseigentümers zurück, kann der Dritte den Mieter der Wohnung auf Duldung der Störungsbeseitigung in Anspruch nehmen.	MietPrax-AK § 1004 BGB Nr. 1 = ZMR 2007, 188 = NJW 2007, 432 = NZM 2007, 130 = WuM 2007, 77 = GE 2007, 229 = BGHReport 2007, 241 = DWW 2007,	Drasdo NJW-Spezial 2007, 148

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

		119 = MDR 2007, 578	
13. Dezember 2006 XII ZB 176/03	§ 269 ZPO: **Kosten des selbständigen Beweisverfahrens bei Klagerücknahme** Die Kosten des abgeschlossenen selbständigen Beweisverfahrens werden nach Rücknahme der Klage im Hauptsacheverfahren von der Kostengrundentscheidung nach § 269 Abs. 3 Satz 2 ZPO erfasst.	MietPrax-AK § 269 ZPO Nr. 1 = GE 2007, 441 = NJW 2007, 1279	Schneider, MietRB 2007, 91
13. Dezember 2006 VIII ZR 64/06	§ 15a EGZPO: **Erforderlich des obligatorischen Güteverfahrens nach Gesetzesaufhebung** Nachdem § 1 Abs. 1 Nr. 1 HessSchlG a.F. gestrichen worden ist, steht auch in einem zuvor anhängig gewordenen Rechtsstreit der Umstand, dass vor Klageerhebung kein Schlichtungsverfahren stattgefunden hat, der Zulässigkeit der Klage nicht mehr entgegen.	MietPrax-AK § 15a EGZPO Nr. 2 = WuM 2007, 80 = NJW 2007, 519 = NZM 2007, 139	
14. Dezember 2006 IX ZR 102/03	§ 562 BGB: **Insovenzverfahren und Vermieterpfandrecht** a) § 91 InsO ist im Falle der Anordnung der vorläufigen Insolvenzverwaltung mit den Sicherungsmaßnahmen des § 21 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 InsO nicht entsprechend auf die Zeit zwischen Eröffnungsantrag und Insolvenzeröffnung anwendbar. b) Das gesetzliche Vermieterpfandrecht an eingebrachten pfändbaren Sachen des Mieters entsteht mit der Einbringung, auch soweit es erst künftig entstehende Forderungen aus dem Mietverhältnis sichert (Bestätigung von BGH, Urt. v. 20. März 1986 - IX ZR 42/85, WM 1986, 720, 721). c) Das der Sicherung des Mietzinsanspruchs dienende Vermieterpfandrecht kann insolvenzrechtlich nicht in weiterem Umfang angefochten werden als die Mietzinszahlung selbst. Dem Vermieter steht deshalb in der Insolvenz des Mieters ein anfechtungsfreies Absonderungsrecht zu, soweit die von dem Pfandrecht erfassten Gegenstände bereits vor der Krise eingebracht wurden.	MietPrax-AK § 562 BGB Nr. 2 = GE 2007, 286 = ZMR 2007, 190 = NZM 2007, 212 = GuT 2007, 136 = MDR 2007, 610 = NJW 2007, 1588	
14. Dezember 2006 I ZB 16/06	§ 885 ZPO: **Bei Räumungsvollstreckung kein Zwangsgeld** Ist Gegenstand der Zwangsvollstreckung ausschließlich die Herausgabe und Räumung einer unbeweglichen Sache, richtet sich die Zwangsvollstreckung nur nach §§ 885, 886 ZPO und nicht, auch nicht ergänzend, nach § 888 ZPO.	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 9 = ZMR 2007, 600 = GE 2007, 903 = NJW-RR 2007, 1091 = NZM 2007, 852	
19. Dezember 2006 VIII ZR 227/04	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei einseitiger Erledigung** Nach einseitiger Erledigungserklärung bestimmt sich der Wert der Beschwer nach der Summe der bis zum Zeitpunkt der Erledigungserklärung entstandenen Kosten. Dafür macht es keinen	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 4 = GE 2007, 362	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Unterschied, ob die Feststellung, dass der Rechtsstreit sich in der Hauptsache erledig hat, in der Urteilsformel oder in den Entscheidungsgründen des Urteils getroffen wird.		
20. Dezember 2006 VIII ZR 67/06	§ 538 BGB: **Regressverzicht bei leichter Fahrlässigkeit trotz Haftpflichtversicherung** In der Gebäudeversicherung ergibt die ergänzende Vertragsauslegung einen Regressverzicht des Versicherers für die Fälle, in denen der Mieter einen Schaden am Gebäude durch leichte Fahrlässigkeit verursacht hat; dem Versicherer ist der Regress auch dann verwehrt, wenn der Mieter eine Haftpflichtversicherung unterhält, die Ansprüche wegen Schäden an gemieteten Sachen deckt.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 28 = WuM 2007, 144 = NZM 2007, 340	
20. Dezember 2006 VIII ZR 112/06	§ 592 ZPO: **Klage im Urkundsprozess** Ansprüche auf Miete aus Wohnraummietverträgen können jedenfalls auch dann im Urkundenprozess geltend gemacht werden, wenn der Mieter die Wohnung in vertragsgemäßem Zustand erhalten hat und die Einrede des nicht erfüllten Vertrages darauf stützt, ein Mangel sei nachträglich eingetreten (Fortführung von BGH, Urteil vom 1. Juni 2005 - VIII ZR 216/04, NJW 2005, 2701).	MietPrax-AK § 592 ZPO Nr. 2 = WuM 2007, 82 = NZM 2007, 161 = MM 2007, 109 = NJW 2007, 1061 = DWW 2007, 265 = GE 2007, 585	Drasdo, NJW-Spezial 2007, 194; Monschau, MietRB 2007, 194
21. Dezember 2006 IX ZR 66/05	§ 546a BGB: **Nutzungsentschädigung in der Mieterinsovenz** a) Ist in der Insolvenz des Mieters das Mietverhältnis vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgelöst, kommt dem Anspruch des Vermieters auf Nutzungsentschädigung für die Zeit ab Insolvenzeröffnung grundsätzlich nicht der Rang einer Masseverbindlichkeit zu. b) Der Anspruch auf Nutzungsentschädigung wird nicht dadurch zu einer Masseverbindlichkeit, dass der nicht besitzende Insolvenzverwalter auf das Herausgabeverlangen des Vermieters nicht eingeht.	MietPrax-AK § 546a BGB Nr. 4 = WuM 2007, 41 = ZIP 2007, 340 = ZMR 2007, 348 = NJW 2007, 1591 = WuM 2007, 387 = MDR 2007, 914	Drasdo, NJW-Spezial 2007, 196; Kummer, jurisPR-BGHZivilR 12/2007 Anm. 3
21. Dezember 2006 IX ZR 7/06	§ 556 BGB: **Aufrechnung von Miete gegen Guthaben aus Betriebskostenabrechnung in der Insolvenz** Die Aufrechnungsmöglichkeiten nach § 95 Abs. 1 InsO werden durch § 110 Abs. 3 InsO nicht beschränkt.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 22 = ZIP 2007, 239 = GE 2007, 288 = NZM 2007, 162 = GuT 2007, 135 = MM 2007, 73 = MDR 2007, 680	Gundlach, NZI 2007, 165
10. Januar 2007 XII ZB 231/05	§ 269 ZPO: **Kosten des selbständigen Beweisverfahrens bei Klagerücknahme** Die Kosten eines vorausgegangenen selbständigen Beweisverfahrens gehören auch dann zu den Kosten des Hauptsacheverfahrens, wenn dessen Streitgegenstand und der Gegenstand des	MietPrax-AK § 269 ZPO Nr. 2 = GE 2007, 440 = DWW 2007, 266 = NJW 2007,1282 = MDR 2007, 744	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	selbständigen Beweisverfahrens nur teilweise identisch sind. Dabei bleibt es auch dann, wenn die Hauptsacheklage zurückgenommen wurde. Die fehlende Kostengrundentscheidung im Hauptsacheverfahren kann nicht durch eine Entscheidung nach § 494 a Abs. 2 ZPO ersetzt werden (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 13. Dezember 2006 - XII ZB 176/03 -).		
16. Januar 2007 VIII ZB 75/06	§ 233 ZPO: **Voraussetzung für Wiedereinsetzungsantrag** Über einen Wiedereinsetzungsantrag wegen Versäumung einer Frist zur Begründung eines Rechtsmittels ist erst und nur dann zu entscheiden, wenn nicht festgestellt werden kann, dass die Frist gewahrt ist.	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 2 = FamRZ 2007, 552 = NJW 2007, 1457 = MDR 2007, 732	
25. Januar 2007 I ZB 58/06	§ 890 ZPO: **Duldung von Handwerkerarbeiten im Außenbereich** Die Verurteilung zu einer Duldung kann die nach § 890 ZPO vollstreckbare Verpflichtung zu einem positiven Tun enthalten, auch wenn dies im Urteil nicht ausdrücklich ausgesprochen worden ist. Dies kann anzunehmen sein, wenn der Schuldner der Pflicht, etwas zu unterlassen, nur gerecht werden kann, indem er neben der Unterlassung auch die positiven Handlungen vornimmt, die notwendig sind, um den rechtmäßigen Zustand zu erreichen. Der Lauf der in Art. 9 Abs. 1 EGStGB geregelten Verfolgungsverjährung hängt maßgeblich von der Pflichtensituation des Schuldners ab. Ist ein Schuldner aufgrund eines Urteils verpflichtet, tätig zu werden, kann die Verjährung nicht beginnen, solange diese Pflichtensituation fortbesteht und der Schuldner pflichtwidrig untätig bleibt.	MietPrax-AK § 890 ZPO Nr. 1 = WuM 2007, 209 = NJW-RR 2007, 863 = BGHReport 2007, 576 = MDR 2007, 859	
25. Januar 2007 IX ZR 216/05	§ 60 InsO: **Haftung des Insolvenzverwalters für Vermietung an unzuverlässigen Untermieter** 1. Vermietet der Insolvenzverwalter - unter Verletzung der mietvertraglichen Pflicht, vor einer Untervermietung die Zustimmung des Vermieters einzuholen - eine vom Schuldner angemietete Immobilie an einen unzuverlässigen Untermieter und gefährdet er dadurch den Rückgabeanspruch des aussonderungsberechtigten Vermieters, kann dies seine persönliche Haftung begründen. 2. Verletzt der Insolvenzverwalter schuldhaft insolvenzspezifische Pflichten, haftet er auf den Ersatz des negativen Interesses (Fortführung von BGH, 6. Mai 2004, IX ZR 48/03, BGHZ 159, 104).	MietPrax-AK § 60 InsO Nr. 1 = NZM 2007, 329 = ZIP 2007, 539 = ZInsO 2007, 264 = WM 2007, 606 = ZMR 2007, 354 = GuT 2007, 133 = NJW 2007, 1596 = MDR 2007, 798 = BGHReport 2007, 419	Drasdo, NJW-Spezial 2007, 244; Gundlach/Frenzel, BGHReport 2007, 420; Monschau, MietRB 2007, 115; Kummer, jurisPR-BGHZivilR 14/2007 Anm. 1
7. Februar 2007 VIII ZR 122/05	§ 557 BGB: **Vereinbarte Kostenmiete** Erfüllt eine Mietwohnung nicht die gesetzlichen Voraussetzungen für preisgebundenen Wohnraum, so ist die vertragliche Vereinbarung der Wohnungspreisbindung mit der Berechtigung des	MietPrax-AK § 557 BGB Nr. 7 = WuM 2007, 133 = GE 2007, 459 = NZM 2007, 183 = ZMR 2007, 355 = MDR 2007, 707 =	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Vermieters zur einseitigen Erhöhung der Kostenmiete nach § 557 Abs. 4, § 558 Abs. 6 BGB unwirksam. Eine Vereinbarung der Kostenmiete ist nur dann wirksam, wenn die Einhaltung der Kostenmiete danach lediglich eine weitere Voraussetzung für die Zulässigkeit der Mieterhöhung gemäß § 558 BGB sein soll.	NJW-RR 2007, 667	
7. Februar 2007 VIII ZR 145/06	§ 573c BGB: **Kündigungsfrist bei Altvertrag und Beitritt** Haben die Beteiligten nach dem 31. August 2001 den Beitritt eines weiteren Mieters zu einem im Übrigen unverändert fortbestehenden Wohnraummietvertrag vereinbart, wirkt eine vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes 2001 wirksam formularvertraglich vereinbarte Regelung der Kündigungsfristen auch gegenüber dem Beitretenden, wenn die Kündigung vor dem 1. Juni 2005 zugegangen ist.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 20 = WuM 2007, 202 = NZM 2007, 327 = ZMR 2007, 358 = DWW 2007, 200 = MDR 2007, 880 = NJW-RR 2007, 668	Wiek, WuM 2007, 227; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 246
13. Februar 2007 VIII ZR 342/03	§ 9 ZPO: **Gebührenstreitwert bei Mängelbeseitigungsklage** Der Gebührenstreitwert einer Klage auf Mangelbeseitigung bemißt sich gem. § 9 ZPO nach dem 3,5-fachen Jahresbetrag der aufgrund des Mangels gegebenen Mietminderung.	MietPrax-AK § 9 ZPO Nr. 9 = WuM 2007, 207 = GE 2007, 983	Schach, GE 2007, 941
14. Februar 2007 VIII ZR 1/06	§ 556 BGB: **Formeller Mangel der Abrechnung bei Vorwegabzug** Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt voraus, dass dem Mieter auch dann die Gesamtkosten einer berechneten Kostenart mitgeteilt werden, wenn einzelne Kostenteile nicht umlagefähig sind; dem Mieter muss ersichtlich sein, ob und in welcher Höhe nicht umlagefähige Kosten vorab abgesetzt worden sind.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 23 = GE 2007, 438 = DWW 2007, 114 = NJW 2007, 1059 = NZM 2007, 244 = WuM 2007, 196 = ZMR 2007, 359 = MDR 2007, 706	Streyl, NZM 2007, 324; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 244; Derckx, NZM 2007, 385; Milger, NJW 2009, 625; Serwe, WuM 2009, 273
14. Februar 2007 VIII ZR 123/06	§ 2 Nr 17 BetrkV: **Kosten der Überprüfung der Elektroanlage** Wiederkehrende Kosten, die dem Vermieter zur Prüfung der Betriebssicherheit einer technischen Anlage (hier: Elektroanlage) entstehen, sind Betriebskosten, die bei entsprechender ausdrücklicher Vereinbarung der Mietvertragsparteien als "sonstige Betriebskosten" im Sinne von § 2 Nr. 17 Betriebskostenverordnung (bzw. Anlage 3 Nr. 17 zu § 27 der II. Berechnungsverordnung) auf den Mieter umgelegt werden können.	MietPrax-AK § 2 Nr 17 BetrkV Nr. 4 = GE 2007, 439 = WuM 2007, 198 = DWW 2007, 146 = NZM 2007, 282 = NJW 2007, 1356 = ZMR 2007, 361 = MDR 2007, 769	Monschau, MietRB 2007, 137; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 245
7. März 2007 VIII ZR 247/05	§ 538 BGB: **Quotenabgeltungsklausel mit starren Quoten** Eine Formularklausel, die den Mieter zur zeitanteiligen Abgeltung von Renovierungskosten nach einer "starren", an einem Fristenplan ausgerichteten Berechnungsgrundlage verpflichtet, ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 29 = WuM 2007, 260 = NZM 2007, 355 = GE 2007, 716	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

7. März 2007 XII ZR 40/05	§ 550 BGB: **Formerfordernisse bei Vorvertrag** Die Vereinbarung in einem Vorvertrag, dass ein langfristiges Mietverhältnis begründet werden soll, unterliegt nicht dem Formerfordernis des § 566 BGB a.F. Sie verpflichtet die Parteien aber zur Mitwirkung am Zustandekommen des schriftlichen und damit der Form des § 566 BGB a.F. genügenden Hauptvertrages.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 17 = GuT 2007, 126 = NJW 2007, 1817 = NZM 2007, 445 = ZMR 2007, 519 = GE 2007, 1116 = MDR 2007, 1010	Dusil, ZMR 2007, 520; Harsch, MietRB 2007, 196
7. März 2007 VIII ZR 86/06	§ 23 RVG: **Anrechnungsverpflichtung Geschäftsgebühr für Kündigung und Räumungsklage** Ist nach der Vorbemerkung 3 Abs. 4 zu Nr. 3100 VV RVG eine wegen desselben Gegenstands entstandene Geschäftsgebühr anteilig auf die Verfahrensgebühr des gerichtlichen Verfahrens anzurechnen, so vermindert sich nicht die bereits entstandene Geschäftsgebühr, sondern die in dem anschließenden gerichtlichen Verfahren anfallende Verfahrensgebühr.	MietPrax-AK § 23 RVG Nr. 2 = ZMR 2007, 439 = WuM 2007, 329 = NZM 2007, 397 = NJW 2007, 2049 = MDR 2007, 984	Schneider, MietRB 2007, 172 und 189, Hansens, ZAP F. 24 S. 1069; ders., ZfSch 2007, 345; Peter, NJW 2007, 2298; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 339; Streppel, MDR 2007, 929; Lickleder, NZM 2007, 589
13. März 2007 VIII ZR 189/06	§ 8 ZPO: **Beschwer bei Räumungsurteil** Der Wert der Beschwer einer Verurteilung zur Räumung einer Mietwohnung bestimmt sich nach § 8 ZPO. Zur Bestimmung der "streitigen Zeit" ist dabei auf den Zeitpunkt abzustellen, zu dem das Mietverhältnis jedenfalls geendet hätte. Lässt sich ein solcher Zeitpunkt nicht sicher feststellen, bemisst sich die Beschwer nach dem dreieinhalbfachen Wert des einjährigen Bezuges (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 25. Oktober 1995 - XII ZR 7/94, WM 1996, 187, unter II 1; Beschluss vom 14. April 2004 - XII ZB 224/02, WuM 2004, 353, unter II; Beschluss vom 16. Februar 2005 - XII ZR 46/03, WuM 2005, 350, unter 2; Urteil vom 17. März 2005 - III ZR 342/04, NJW-RR 2005, 867, unter 2 b; BVerfG NZM 2006, 578).	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 10 = WuM 2007, 283 = NZM 2007, 355 = GE 2007, 780	Schneider, NZM 2007, 512; Berg, MietRB 2007, 289
13. März 2007 VIII ZR 2/07	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung bei Nichtzulassungsbeschwerde** Der Mieter muss im Berufungsverfahren keinen Vollstreckungsschutzantrag gestellt haben, wenn der Vermieter zu Protokoll erklärt hat, er werde bis zum rechtskräftigen Abschluss des Räumungsverfahrens keine Räumungsvollstreckung betreiben damit im Verfahren über die Nichtzulassungsbeschwerde eine vorläufige Einstellung der Zwangsvollstreckung erfolgen kann.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 13 = WuM 2007, 209	
13. März 2007 VIII ZR 2/06	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Räumungsurteil** Hinsichtlich des Räumungsanspruchs bestimmt sich der Wert der Beschwer nach § 8 ZPO. Die "streitige Zeit" im Sinne dieser Vorschrift beginnt grundsätzlich mit der Klageerhebung und endet mit dem regulären Ende der Vertragslaufzeit.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 5 = ZMR 2007, 441	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

14. März 2007 VIII ZR 184/06	§ 23 RVG: **Anrechnungsverpflichtung Geschäftsgebühr für Kündigung und Räumungsklage** Der Gegenstand der außergerichtlichen Tätigkeit eines Rechtsanwalts, der mit der Beratung des Vermieters über das Kündigungsrecht und dem Ausspruch der Kündigung beauftragt ist, betrifft das Räumungsverlangen des Vermieters und somit denselben Gegenstand wie eine spätere gerichtliche Tätigkeit des Rechtsanwalts im Rahmen der Räumungsklage. Die Geschäftsgebühr des Rechtsanwalts für die vorgerichtliche Tätigkeit im Zusammenhang mit der Kündigung ist gemäß § 23 Abs. 1 Satz 3 RVG, § 41 Abs. 2 GKG nach dem einjährigen Bezug der Nettomiete zu berechnen und im Rahmen der Anlage 1 Teil 3, Vorbemerkung 3 Abs. 4 VV RVG auf die Verfahrensgebühr eines nachfolgenden Räumungsrechtsstreits anzurechnen.	MietPrax-AK § 23 RVG Nr. 1 = WuM 2007, 330 = NZM 2007, 396 = NJW 2007, 2050 = ZMR 2007, 521 = MDR 2007, 982	Schneider, MietRB 2007, 172 und 189, Hansens, ZAP F. 24 S. 1069; ders., ZfSch 2007, 345; Peter, NJW 2007, 2298; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 339; Streppel, MDR 2007, 929; Lickleder, NZM 2007, 589
21. März 2007 XII ZR 255/04	§ 543 BGB: **Kündigung wegen Nichtzahlung der Kaution** Der Mieter von Geschäftsräumen hat in der Regel kein Zurückbehaltungsrecht an der Kaution. Ob allein die Nichtzahlung der Kaution den Vermieter bereits vor Übergabe des Mietobjekts zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB berechtigt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 6 = GuT 2007, 128 = GE 2007, 710 = ZMR 2007, 444 = NZM 2007, 401 = NJW-RR 2007, 884 = ZfIR 2008, 198	Kurek, MietRB 2007, 169; Schmid, ZfIR 2008, 198; Andreas Ingendoh, jurisPR-MietR 14/2007 Anm. 3
21. März 2007 XII ZR 36/05	§ 543 BGB: **Kündigung wegen Nichtzahlung der Kaution** Zum Kündigungsrecht des Vermieters gemäß § 543 Abs. 1 BGB bei Nichtzahlung der Kaution durch den Mieter von Gewerberaum.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 7 = NZM 2007, 400 = GuT 2007, 130 = GE 2007, 711 = ZMR 2007, 525 = MDR 2007, 1009 = NJW-RR 2007, 886	Kunze, MietRB 2007, 168
21. März 2007 XII ZR 176/04	§ 6 NutzEV: **Umdeutung einseitiger Erhöhungserklärung in Vertragsangebot** a) Eine nicht eigenhändig unterschriebene Erhöhungserklärung, die dem Nutzer vor dem 1. August 2001 zugegangen ist, ist formnichtig. b) Als einseitige rechtsgestaltende Willenserklärung kann eine Erhöhungserklärung nach § 6 NutzEV grundsätzlich nicht in ein Angebot zum Abschluss eines Erhöhungsvertrages umgedeutet werden, welches vom Nutzer durch Zahlung des geforderten Entgelts stillschweigend angenommen werden könnte.	MietPrax-AK § 6 NutzEV Nr. 2 = WuM 2007, 271 = ZMR 2007, 524 = NZM 2007, 514 = MDR 2007, 1009	
27. März 2007 VIII ZB 123/06	§ 513 ZPO: **Berufung wegen neuer Kündigung** Auch unter der Geltung des reformierten Zivilprozessrechts ist es zulässig, die mit der Berufung erstrebte Abänderung des erstinstanzlichen Urteils ausschließlich mit neuen	MietPrax-AK § 513 ZPO Nr. 1 = WuM 2007, 283	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Angriffs- und Verteidigungsmitteln zu begründen, soweit diese in der Berufungsinstanz zu berücksichtigen sind. Einer Auseinandersetzung mit den Gründen des angefochtenen Urteils bedarf es in diesem Falle nicht.		
28. März 2007 VIII ZR 199/06	§ 538 BGB: **Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel wegen vorgeschriebener Ausführungsart** Eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages enthaltene Regelung, die dem Mieter die Verpflichtung zur Ausführung der Schönheitsreparaturen auferlegt und bestimmt, dass der Mieter nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der "bisherigen Ausführungsart" abweichen darf, ist auch dann insgesamt - und nicht nur hinsichtlich der Ausführungsart - wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn die Verpflichtung als solche und ihre inhaltliche Ausgestaltung in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. September 2004 - VIII ZR 360/03, NJW 2004, 3775, unter II 1 c).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 30 = NJW 2007, 1743 = WuM 2007, 259 = GE 2007, 717 = NZM 2007, 398 = DWW 2007, 245 = MM 2007, 225 = ZMR 2007, 528 = MDR 2007, 944	Zich, MietRB 2007, 168; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 294; Beyer, NZM 2009, 137
30. März 2007 V ZR 179/06	§ 1004 BGB: **Herausgabeanspruch bei Eigentumsaufgabe** Der Eigentümer kann sich der Haftung als Zustandsstörer (§ 1004 Abs. 1 BGB) nicht durch Verzicht auf sein Eigentum entziehen.	MietPrax-AK § 1004 BGB Nr. 2 = NZM 2007, 537 = NJW 2007, 2182 = MDR 2007, 1008 = GuT 2007, 150	Katzenstein, NZM 2008, 594
4. April 2007 VIII ZR 223/06	§ 550 BGB: **Formbedürftigkeit eines Kündigungsverzichts** Ein Verzicht des Vermieters auf das Recht, das Wohnraummietverhältnis wegen Eigenbedarfs zu kündigen, bedarf - wie der gesamte Mietvertrag - gemäß § 550 Satz 1 BGB der Schriftform, wenn der Verzicht für mehr als ein Jahr gelten soll.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 18 = NJW 2007, 1742 = WuM 2007, 272 = NZM 2007, 399 = ZMR 2007, 531 = MDR 2007, 943	Lützenkirchen, MietRB 2007, 167; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 338
4. April 2007 VIII ZR 219/06	§ 566 BGB: **Kautionsabrechnung bei Vermieterwechsel nach Mietvertragsende** a) Ein Grundstückserwerb nach der Beendigung eines Mietverhältnisses und dem Auszug des Mieters führt nicht zum Eintritt des neuen Eigentümers in Rechte und Pflichten des bisherigen Vermieters aus dem beendeten Mietverhältnis und aus einer Sicherungsabrede zur Mietkaution. b) Die Abrechnung der Nebenkosten aus der im Zeitpunkt des Auszugs des Mieters laufenden Abrechnungsperiode obliegt dem bisherigen Vermieter (im Anschluss an BGH, Urteil vom 3. Dezember 2003 - VIII ZR 168/03, NJW 2004, 851).	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 7 = WuM 2007, 267 = GE 2007, 718 = NJW 2007, 1818 = NZM 2007, 441 = ZMR 2007, 529 = MDR 2007, 1007	Junker, MietRB 2007, 165; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 338
4. April 2007 VIII ZB 109/05	§ 139 ZPO: **Erklärungspflicht und -frist während des Prozesses**	MietPrax-AK § 139 ZPO Nr. 1 = NJW 2007, 1887 = WuM 2007, 328	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Erteilt das Gericht einen schriftlichen Hinweis oder stellt es schriftlich eine Frage mit dem Ziel der Ergänzung ungenügender Angaben zu den geltend gemachten Tatsachen, ohne dass der Partei eine Frist zur Stellungnahme gesetzt wird, ist diese gehalten, darauf so rechtzeitig zu reagieren, wie es nach der Prozesslage einer sorgfältigen und auf die Förderung des Verfahrens bedachten Prozessführung entspricht. Welcher Zeitraum der Partei danach zuzubilligen ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls.		
17. April 2007 VIII ZR 63/04	§ 535 BGB: **Anbringung einer Parabolantenne** a) Die Verfügbarkeit eines Kabelanschlusses rechtfertigt regelmäßig die Versagung der Genehmigung einer Parabolantenne. b) Dies gilt auch für ständig in Deutschland lebende Ausländer, wenn diese ihr Informationsinteresse am Empfang von Programmen ihrer Heimatländer durch Bezug eines zusätzlichen digitalen Kabelprogramms befriedigen können. c)Der Empfang von insgesamt sieben Fernsehsendern aus dem Herkunftslandes des Mieters reicht jedenfalls aus, um dessen Informationsinteresse zu befriedigen, auch wenn sich die Programminhalte dreier dieser Sender überschneiden sollten.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 29 = WuM 2007, 380 = GE 2007, 903 = ZMR 2007, 676	
17. April 2007 VIII ZB 93/06	§ 541 BGB: **Unterlassungsanspruch setzt Abmahnung voraus** Im Wohnraummietverhältnis kann ein Beseitigungsanspruch nicht auf § 1004 BGB, sondern allein auf § 541 BGB gestützt werden.	MietPrax-AK § 541 BGB Nr. 1 = NZM 2007, 481 = WuM 2007, 387 = GE 2007, 902 = NJW 2007, 2180 = MDR 2007, 1066	Drasdo, NJW-Spezial 2007, 387; Horst, MietRB 2007, 283
18. April 2007 XII ZR 139/05	§ 536b BGB: **Mangelbeseitigungsanspruch und Ausschlusstatbestand** Der Mieter kann den Erfüllungsanspruch aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB auch dann noch geltend machen, wenn eine Minderung nach § 536b BGB ausgeschlossen ist. Erfüllungsansprüche sind nur dann ausgeschlossen, wenn die Mietvertragsparteien einen bestimmten, bei Überlassung vorhandenen (schlechten) Zustand der Mietsache als vertragsgemäß vereinbart haben.	MietPrax-AK § 536b BGB Nr. 9 = GE 2007, 840 = NZM 2007, 484 = ZMR 2007, 605 = GuT 2007, 209 = MDR 2007, 1065	Eupen, MietRB 2007, 196
18. April 2007 VIII ZR 182/06	§ 569 BGB: **Kündigung wegen gesundheitgefährdendem Zustand** Die außerordentliche fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum wegen erheblicher Gesundheitsgefährdung nach § 543 Abs. 1, § 569 Abs. 1 BGB ist grundsätzlich erst zulässig, wenn der Mieter dem Vermieter zuvor gemäß § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB eine angemessene Abhilfefrist gesetzt oder eine Abmahnung erteilt hat.	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 5 = WuM 2007, 319 = NZM 2007, 439 = DWW 2007, 239 = GE 2007, 841 = NJW 2007, 2177 = ZMR 2007, 601 = MDR 2007, 1064	Junker, MietRB 2007, 193; Kern, NZM 2007, 634; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 390; Horst, MietRB 2007, 322; Blank, LMK 2007, 236813
25. April 2007 VIII ZR 234/06	§ 1124 BGB:	MietPrax-AK § 1124 BGB Nr. 2 =	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Einmalzahlung als Miete; Wirksamkeit bei Zwangsverwaltung a) Eine gemäß dem Mietvertrag geleistete Mietvorauszahlung in einem Einmalbetrag, die nicht auf der Grundlage periodischer Zeitabschnitte (etwa Monate oder Jahre) bemessen ist, ist dem Grundpfandgläubiger gegenüber gemäß § 1124 BGB wirksam, wenn sie vor der Beschlagnahme erfolgt (Fortführung von BGHZ 137, 106). Unerheblich ist, ob die Einmalzahlung vor oder nach der Bestellung des Grundpfandrechts vereinbart und gezahlt wird. b) Hegt das Berufungsgericht aufgrund konkreter Anhaltspunkte Zweifel an der Glaubwürdigkeit eines in erster Instanz vernommenen Zeugen, den das Gericht des ersten Rechtszuges für glaubwürdig gehalten hat, so ist es an die auf die Aussage des Zeugen gestützte Tatsachenfeststellung der ersten Instanz nicht deshalb gebunden, weil eine abweichende Beurteilung der Glaubwürdigkeit eine eigene, wiederholte Vernehmung des Zeugen durch das Berufungsgericht voraussetzt, wenn diese daran scheitert, dass der Zeuge in zweiter Instanz von einem Zeugnisverweigerungsrecht Gebrauch macht.	NZM 2007, 562 = WuM 2007, 467 = ZMR 2007, 677 = NJW 2007, 2919	
2. Mai 2007 XII ZR 178/04	§ 550 BGB: **Mietbeginn mit Übergabe genügt Schriftform** a) Die Regelung in einem Mietvertrag, dass das Mietverhältnis mit der künftigen Übergabe der Mietsache beginnt, steht der Wahrung der Schriftform des § 566 BGB a.F. nicht entgegen (Festhaltung an Senatsurteil vom 2. November 2005 - XII ZR 212/03 - NJW 2006, 139 f.). b) Zur Heilung eines auf unzureichender Kennzeichnung der Lage des Mietobjekts in einem Gebäude beruhenden Mangels der Schriftform durch eine Nachtragsvereinbarung, die eine hinreichende Kennzeichnung des Mietobjekts (hier: "Mieteinheit Nr. 15") enthält.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 19 = NZM 2007, 443 = ZMR 2007, 611 = GuT 2007, 219 = MDR 2007, 1063 = GE 2007, 1375 = NJW 2007, 3273	Kurek, MietRB 2007, 223
2. Mai 2007 XII ZB 205/06	§ 8 ZPO: **Rechtsmittelstreitwert Räumung Garage** Beruft sich ein Nutzungsberechtigter gegenüber einer Kündigung auf Regelungen, die das Kündigungsrecht einschränken, so dauert die "streitige Zeit" im Sinne des § 8 ZPO vom Tag der Erhebung der Räumungsklage bis zu dem Zeitpunkt an, den der Nutzungsberechtigte als den für ihn günstigsten Beendigungszeitpunkt des Miet- oder Pachtvertrages in Anspruch nimmt. Hat der Nutzungsberechtigte keinen festen Zeitpunkt genannt, greift die Vorschrift des § 9 ZPO ein	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 11 = WuM 2007, 328 = GE 2007, 844 = NZM 2007, 500	Flatow, WuM 2007, 438
2. Mai 2007 XII ZB 156/06	§ 91 ZPO: **Kostenerstattung bei Mietvertrag mit Anwaltssozietät** Klagt ein Vermieter rückständigen Mietzins nicht gegen die aus Rechtsanwälten bestehende Gesellschaft bürgerlichen Rechts ein, die seine	MietPrax-AK § 91 ZPO Nr. 3 = NJW 2007, 2257 = NZM 2007, 565 = ZMR 2007, 680	Schneider, MietRB 2007, 229

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Vertragspartnerin ist, sondern gegen die drei Mitglieder dieser Sozietät persönlich als Gesamtschuldner, so ist es diesen unbenommen, sich im Verfahren jeweils selbst zu vertreten. Aus dem Prozessrechtsverhältnis folgt jedoch die Pflicht jeder Partei, die Kosten ihrer Prozessführung, die sie im Falle ihres Obsiegens vom Gegner erstattet verlangen will, so niedrig zu halten, wie sich dies mit der Wahrung ihrer berechtigten Belange vereinbaren lässt. Der Kostenerstattungsanspruch der Beklagten kann daher insgesamt auf den Betrag beschränkt sein, der sich ergeben hätte, wenn sie einen gemeinsamen Prozessbevollmächtigten beauftragt hätten. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn hinsichtlich ihrer Rechtsverteidigung Interessenkonflikte zwischen ihnen weder bestanden noch zu erwarten waren.		
2. Mai 2007 XII ZB 157/06	§ 91 ZPO: **Kostenerstattung bei Mietvertrag mit Anwaltssozietät** Aus dem Recht der anwaltlichen Selbstvertretung folgt nicht zwingend ein entsprechender Kostenerstattungsanspruch für jeden Sozius einer Anwalts-GbR, die als Mieter auf Mietzahlung in Anspruch genommen wird. Jede Prozesspartei ist verpflichtet, die Kosten ihrer Prozessführung, die sie im Falle ihres Sieges vom Gegner erstattet verlangen will, so niedrig zu halten, wie sich dies mit der Wahrung ihrer berechtigten Belange vereinbaren läßt.	MietPrax-AK § 91 ZPO Nr. 4	
2. Mai 2007 XII ZB 158/06	§ 91 ZPO: **Kostenerstattung bei Mietvertrag mit Anwaltssozietät** Aus dem Recht der anwaltlichen Selbstvertretung folgt nicht zwingend ein entsprechender Kostenerstattungsanspruch für jeden Sozius einer Anwalts-GbR, die als Mieter auf Mietzahlung in Anspruch genommen wird. Jede Prozesspartei ist verpflichtet, die Kosten ihrer Prozessführung, die sie im Falle ihres Sieges vom Gegner erstattet verlangen will, so niedrig zu halten, wie sich dies mit der Wahrung ihrer berechtigten Belange vereinbaren läßt.	MietPrax-AK § 91 ZPO Nr. 5	
8. Mai 2007 VIII ZR 133/06	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Feststellungsklage bzgl zukünftiger Nutzungsentschädigung und Zug um Zug Räumungsurteil** Für die Bewertung der Rechtsmittelbeschwer ist allein der rechtskraftfähige Inhalt des angefochtenen Urteils maßgebend.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 6 = NZM 2007, 499 = WuM 2007, 395 = MDR 2007, 1093	
16. Mai 2007 VIII ZR 207/04	§ 535 BGB: **Aufstellung einer mobilen Parabolantenne** Die Klausel "Ist die Wohnung an eine Gemeinschaftsantenne oder an eine mit einem Breitbandkabelnetz verbundene Verteilanlage angeschlossen, darf der Mieter außerhalb seiner Wohnung keine eigene	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 30 = WuM 2007, 381 = GE 2007, 982 = NZM 2007, 597 = JR 2008, 152	Kinne, GE 2007, 938; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 342; Hinz JR 2008, 154

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Antenne für Hörfunk oder Fernsehen anbringen. (…)" ist unwirksam, weil sie die grundrechtlich erforderliche Abwägung im Einzelfall ausschließt.		
16. Mai 2007 XII ZR 13/05	§ 535 BGB: **Zur Unwirksamkeit einer Ladenöffnungsklausel** Zur Transparenz von Klauseln in AGB, die die Öffnungszeiten von Ladengeschäften in Einkaufszentren regeln.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 31 = NJW 2007, 2176 = NZM 2007, 516 = GuT 2007, 205 = GE 2007, 1117 = MDR 2007, 1124 = ZMR 2007, 846	Drasdo, NJW-Spezial 2007, 388; Leo, MietRB 2007, 260; Joachim, NZM 2008, 316
23. Mai 2007 VIII ZR 231/06	§ 536 BGB: **Flächenermittlung im preisfreien Wohnungsbau; Hobbykeller** Ist davon auszugehen, dass die Parteien eines Wohnraummietvertrages sich (stillschweigend) auf eine Wohnflächenberechnung nach den Vorschriften der §§ 42 bis 44 II. BV bzw. der Wohnflächenverordnung geeinigt haben, ist für eine Anwendung der DIN 283 auch dann kein Raum, wenn diese bei der Ermittlung der Wohnfläche im Einzelfall zu einem anderen Ergebnis führt; nach der DIN 283 ist die Wohnfläche nur dann zu berechnen, wenn die Parteien dies vereinbart haben oder sie als Berechnungsmethode ortsüblich oder nach der Art der Wohnung naheliegender ist (Fortführung des Senatsurteils vom 24. März 2004 - VIII ZR 44/03, NJW 2004, 2230).	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 18 = GE 2007, 1047 = WuM 2007, 441 = NZM 2007, 595 = NJW 2007, 2624 = MDR 2007, 1183 = ZMR 2007, 764	Monschau, MietRB 2007, 258; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 466
23. Mai 2007 VIII ZR 138/06	§ 558 BGB: **Auswirkung von Flächenabweichung auf Mieterhöhung** Übersteigt die tatsächliche Wohnfläche die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche, so ist einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters die vertraglich vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Flächenüberschreitung nicht mehr als 10 % beträgt (Fortführung des Senatsurteils vom 7. Juli 2004 - VIII ZR 192/03, NJW 2004, 3115).	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 14 = GE 2007, 1045 = WuM 2007, 450 = NZM 2007, 594 = NJW 2007, 2626 = ZMR 2007, 681 = DWW 2007, 335 = MDR 2007, 1185	Börstinghaus, NJW 2007, 2627; Eupen, MietRB 2007, 221 und 222; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 466; Bieber, BGHReport 2007, 795
23. Mai 2007 VIII ZR 122/06	§ 573 BGB: **Kündigung wegen Betriebsbedarfs** a) Eine Kommanditgesellschaft (KG) kann Wohnräume weder als "Wohnung für sich" noch für Familien- oder Haushaltsangehörige benötigen. Eigenbedarf im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kommt bereits begrifflich nicht in Betracht. b) Ein berechtigtes Interesse einer KG an der Beendigung des mit einem Betriebsfremden abgeschlossenen Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht nur dann, wenn das Wohnen ihres Mitarbeiters gerade in dieser Wohnung nach seiner betrieblichen Funktion und Aufgabe für den Betriebsablauf von nennenswertem Vorteil ist. Dies gilt auch für den Geschäftsführer der Komplementärin der KG (vgl. auch Senatsurteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 113/06).	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 10 = WuM 2007, 457 = NZM 2007, 639 = MDR 2007, 1304 = NJW-RR 2007, 1460	Bieber, MietRB 2007, 259; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 467

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

23. Mai 2007 VIII ZR 113/06	§ 573 BGB: **Kündigung wegen Betriebsbedarfs** a) Eine Kommanditgesellschaft (KG) kann Wohnräume weder als "Wohnung für sich" noch für Familien- oder Haushaltsangehörige benötigen. Eigenbedarf im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kommt bereits begrifflich nicht in Betracht. b) Ein berechtigtes Interesse einer KG an der Beendigung des mit einem Betriebsfremden abgeschlossenen Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB besteht nur dann, wenn das Wohnen ihres Mitarbeiters gerade in dieser Wohnung nach seiner betrieblichen Funktion und Aufgabe für den Betriebsablauf von nennenswertem Vorteil ist (vgl. auch Senatsurteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 122/06).	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 11 = WuM 2007, 459 = NZM 2007, 681 =ZMR 2007, 767 = MDR 2007, 1300	
13. Juni 2007 VIII ZR 387/04	§ 539 BGB: **Aufwendungsersatzanspruch für Gartengestaltung** Vereinbaren die Parteien eines Mietvertrages, dass der Mieter an der Mietsache Veränderungen vornehmen darf, die ausschließlich in seinem eigenen Interesse liegen, kann von einem stillschweigenden Einverständnis der Parteien auszugehen sein, dass der Mieter hierfür keinen Aufwendungsersatz beanspruchen kann.	MietPrax-AK § 539 BGB Nr. 1 = GE 2007, 1049 = WuM 2007, 443 = ZMR 2007, 684 = NZM 2007, 682 = MDR 2007, 1123	Harsch, MietRB 2007, 256; Horst MDR 2007, 1117; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 465
13. Juni 2007 VIII ZR 281/06	§ 543 BGB: **Zu den Voraussetzungen einer Gewährleistungskündigung** Im Fall des § 543 Abs. 3 Satz 1 BGB ist neben der Fristsetzung die Androhung der außerordentlichen fristlosen Kündigung nicht erforderlich. Zur Frage, ob dann, wenn mit der Fristsetzung eine andere Maßnahme als die außerordentliche fristlose Kündigung, etwa eine Ersatzvornahme oder eine Mangelbeseitigungsklage, angedroht wird, die Kündigung wegen eines darin liegenden widersprüchlichen Verhaltens (§ 242 BGB) nicht bereits nach erfolglosem Ablauf der gesetzten Abhilfefrist wirksam erklärt werden kann, sondern erst nach erfolglosem Ablauf einer neuen Frist.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 8 = NZM 2007, 561 = NJW 2007, 2474 = ZMR 2007, 686 = MDR 2007, 1182 = WuM 2007, 570	Pfeifer, MietRB 2007, 257
13. Juni 2007 VIII ZR 78/06	§ 2 Nr 4 BetrkV: **Wärmecontracting bei Abschluss des Mietvertrages; Darlegungslast bei Verstoß gegen Gebot der Wirtschaftlichkeit** Wird die Wohnung bei Abschluss des Mietvertrages bereits von einem Dritten mit Wärme versorgt ist eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag wirksam. Der Mieter ist darlegungspflichtig dafür, dass der abgeschlossene Wämelieferungsvertrag gegen das Gebot der Wirtschaftlichkeit verstößt.	MietPrax-AK § 2 Nr 4 BetrkV Nr. 7 = WuM 2007, 393 = NZM 2007, 563 = GE 2007, 1051 = ZMR 2007, 685	Drasdo, NJW-Spezial 2007, 342; Specht, MietRB 2007, 221; Streyl, NZM 2008, 23
14. Juni 2007 V ZB 28/07	§ 765a ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung bei Suizidgefahr** a) Ist mit einer Zwangsvollstreckung die konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit des Schuldners verbunden, so muss das Vollstreckungsgericht,	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 4 = NZM 2007, 658 = WuM 2007, 582 = NJW 2007, 3719	Drasdo, NJW-Spezial 2007, 465

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	wenn es zur Abwehr dieser Gefahr die Unterbringung des Schuldners in einer psychiatrischen Einrichtung für erforderlich hält, mit der Vollstreckungsmaßnahme zuwarten, bis die Unterbringung durch die zuständigen Behörden und Gerichte angeordnet und durchgeführt worden ist (im Anschluss an Senat, Beschl. v. 24. November 2005, V ZB 24/05, NJW 2006, 508). b) Unter dem Gesichtspunkt der Verhältnismäßigkeit hat der Tatrichter, bevor er die Unterbringung anregt, stets zu prüfen, ob der Gefahr der Selbsttötung durch ambulante psychiatrische und psychotherapeutische Maßnahmen begegnet werden kann. Bei der gebotenen Abwägung mit den Interessen des Gläubigers (und gegebenenfalls des Erstehers) sind die Erfolgsaussichten einer solchen Behandlung und die voraussichtliche Dauer zu berücksichtigen.		
20. Juni 2007 VIII ZR 303/06	§ 558 BGB: **Mieterhöhung bei unveränderter ortsüblicher Vergleichsmiete** Einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB steht nicht entgegen, dass die Ausgangsmiete unter der - seit Vertragsbeginn unveränderten - ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (Fortführung von BGH, Urteil vom 6. Juli 2005 - VIII ZR 322/04, NJW 2005, 2521).	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 15 = NJW 2007, 2546 = WuM 2007, 452 = GE 2007, 1110 = NZM 2007, 639 = MDR 2007, 1302 = ZMR 2007, 951	Blum, WuM 2007, 491; Börstinghaus, BGHReport 2007, 852; Kunze, MietRB 2007, 256; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 498; Riecke, ZMR 2007, 952
20. Juni 2007 VIII ZR 257/06	§ 573c BGB: **Kündigung eines Zeitmietvertrages mit Verlängerungsklausel nach altem Recht** Ein am 1. September 2001 bestehendes Mietverhältnis über Wohnraum, das auf bestimmte Zeit eingegangen und bei dem vereinbart ist, dass es sich mangels Kündigung jeweils um einen bestimmten Zeitraum verlängert, kann auch nach dem 31. August 2001 nur zu dem im Vertrag vereinbarten Ablauftermin gekündigt werden.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 21 = WuM 2007, 463 = NJW 2007, 2760 = NZM 2007, 728 = MDR 2007, 1303 = ZMR 2007, 848	Blank, WuM 2007, 514; Lützenkirchen, MietRB 2007, 309
20. Juni 2007 VIII ZR 244/06	§ 2 Nr 4 BetrkV: **Wärmecontracting bei Abschluss des Mietvertrages; Inhalt der Umlagevereinbarung** Wird die Wohnung bei Abschluss des Mietvertrages bereits von einem Dritten mit Wärme versorgt setzt die Umlagefähigkeit der Kosten eine eindeutige vertragliche Vereinbarung voraus	MietPrax-AK § 2 Nr 4 BetrkV Nr. 8 = WuM 2007, 445 = GE 2007, 1118 = ZMR 2007, 768	Monschau, MietRB 2007, 310
22. Juni 2007 V ZR 269/06	§ 577 BGB: **Vorkaufsrecht nur für ersten Verkaufsfall** a) Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters aus § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB kann nur bei dem ersten Verkauf nach der Umwandlung in Wohnungseigentum bestehen (Bestätigung von BGHZ 167, 58, 61 ff.). b) Auf nachfolgende Verkäufe erstreckt es sich auch dann nicht, wenn die Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts bei dem ersten	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 3 = WuM 2007, 464 = GE 2007, 1115 = NJW 2007, 2699 = MDR 2007, 1181 = ZMR 2007, 770 = NZM 2207, 640 = ZfIR 2007, 758	Bacher, MDR 2007, 1349; Zich, MietRB 2007, 255; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 466

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Verkauf nicht bestand, weil die Wohnung an einen Familien- oder Haushaltsangehörigen verkauft wurde (§ 577 Abs. 1 Satz 2 BGB), oder wenn die Ermittlung des anteiligen Preises, der für die dem Vorkaufsrecht unterfallende Eigentumswohnung zu zahlen ist, für den Mieter schwierig gewesen wäre.		
27. Juni 2007 XII ZR 54/05	§ 556b BGB: **Aufrechnungsverbot bei Gewerberaummietverträgen** Zur Unwirksamkeit eines formularmäßigen Aufrechnungsverbots gegenüber einem Unternehmer mit Forderungen, die entweder rechtskräftig festgestellt sind oder zu denen der Vermieter im Einzelfall jeweils seine Zustimmung erklärt.	MietPrax-AK § 556b BGB Nr. 1 = GuT 2007, 294 = NZM 2007, 684 = NJW 2007, 3421 = ZMR 2007, 854 = MDR 2007, 1364	Bieber, MietRB 2008, 38
27. Juni 2007 VIII ZR 150/06	§ 557 BGB: **Teilunwirksamen Mieterhöhevereinbarung; Salvatorische Klausel** Ist im Mietvertrag vereinbart: "Wenn insoweit eine der Bestimmungen dieses Vertrages gegen zwingende gesetzliche Vorschriften verstößt, tritt an ihre Stelle die entsprechende gesetzliche Regelung. Bei Außerkrafttreten der gesetzlichen Regelungen wird die vertragliche Bestimmung voll wirksam…" so wird eine teilunwirksame Mietzinsabrede mit Wegfall der gesetzlichen Beschränkung voll wirksam.	MietPrax-AK § 557 BGB Nr. 8 = WuM 2007, 440 = GE 2007, 1114 = ZMR 2007, 850	Kunze, MietRB 2008, 35
27. Juni 2007 VIII ZR 271/06	§ 573 BGB: **Eigenbedarf für GbR-Gesellschafter** Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist grundsätzlich auch wegen des Eigenbedarfs eines Gesellschafters zulässig, sofern dieser bereits bei Abschluss des Mietvertrages Gesellschafter war.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 12 = WuM 2007, 515 = NJW 2007, 2845 = NZM 2007, 679 = ZMR 2007, 772 = DWW 2007, 369 = MDR 2007, 1301	Häublein, NJW 2007, 2847; Schumacher, MietRB 2007, 253, 254; Müller, WuM 2007, 579; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 529
27. Juni 2007 VIII ZR 202/06	§ 2 Nr 4 BetrkV: **Umstellung auf Fernwärme; Kosten des Breitbandkabelanschlusses** a) Eine Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag, wonach der Mieter die Betriebskosten der Heizung "erläutert durch Anlage 3 zu § 27 II. BVO" zu tragen hat, erlaubt dem Vermieter, der während des laufenden Mietverhältnisses den Betrieb einer im Haus vorhandenen Heizungsanlage einstellt und statt dessen Fernwärme bezieht, die Umlegung der Wärmelieferungskosten auf den Mieter, wenn die zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses geltende Fassung der Zweiten BerechnungsVO bereits eine Umlegung der Kosten der Fernwärmelieferung vorsah (Anschluss an Senatsurteil vom 22. Februar 2006 - VIII ZR 362/04, NJW 2006, 2185). b) Zur ergänzenden Auslegung einer mietvertraglichen Regelung über die Umlegung der Kosten einer Gemeinschaftsantenne, wenn diese beseitigt wird und die Mietwohnungen	MietPrax-AK § 2 Nr 4 BetrkV Nr. 9 = NJW 2007, 3060 = WuM 2007, 571 = GE 2007, 1310 = NZM 2007, 769 = DWW 2007, 368 = ZMR 2007, 851 = MDR 2007, 1416	Derckx, NJW 2007, 3061; Lützenkirchen, MietRB 2007, 281/282; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 531; Beyer, NZM 2008, 12

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	stattdessen an das Breitbandkabelnetz angeschlossen werden.		
28. Juni 2007 IX ZR 73/06	§ 90 InsO: **Klage auf Mietzahlung als Masseverbindlichkeit während Wohlverhaltensphase** Der Inhaber einer so genannten oktroyierten Masseverbindlichkeit hat während der Wohlverhaltensphase ein Rechtsschutzinteresse an einer Zahlungsklage gegen den Schuldner.	MietPrax-AK § 90 InsO Nr. 1 = NZM 2007, 771 = ZInsO 2007, 994 = GE 2007, 1314 = NZI 2007, 670 = MDR 2007, 1396	
5. Juli 2007 IX ZR 185/06	§ 41 GKG: **Kein Abzug bei Feststellungsklage** Wird die Feststellung des Fortbestehens eines Mietverhältnisses begehrt, kommt ein Abschlag nicht in Betracht.	MietPrax-AK § 41 GKG Nr. 4	
5. Juli 2007 IX ZR 185/06	§ 108 InsO: **Mietverhältnis über noch nicht übergebene Räume in der Vermieterinsolvenz** In der Insolvenz des Vermieters besteht das Mietverhältnis nur dann mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort, wenn die Mietsache im Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens dem Mieter bereits überlassen worden ist.	MietPrax-AK § 108 InsO Nr. 1 = NJW 2007, 3715 = GuT 2007, 358 = NZM 2007, 883 = NZI 2007, 713	Gundlach, NJW 2007, 3719; Schulte, MietRB 2008, 8; ders., BGHReport 2007, 1201; Dahl, NZI 2007, 716
11. Juli 2007 VIII ZR 230/06	§ 573c BGB: **Befristeter Mietvertrag mit Verlängerungsklausel nach altem Recht** Ein am 1.9.2001 bestehendes Wohnraummietverhältnis auf bestimmte Zeit, bei dem dem vereinbart ist, dass es sich mangels Kündigung jeweils um einen bestimmten Zeitraum verlängert, kann auch nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform nur zu dem im Vertrag vereinbarten Ablauftermin gekündigt werden.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 22 = WuM 2007, 513 = NZM 2007, 728 = ZMR 2007, 856	
11. Juli 2007 VIII ZR 310/06	§ 23 RVG: **Anrechnungsverpflichtung Geschäftsgebühr für Kündigung und Räumungsklage** 1. Die außergerichtlichen Tätigkeit eines Rechtsanwalts, der mit dem Ausspruch der Kündigung beauftragt ist, und die anschließende Räumungsklage betreffen gebührenrechtlich denselben Gegenstand. 2. Die in den Vorbemerkungen 3 Abs. 4 zu Nr. 3100 VV RVG angeordnete Anrechnung der Geschäftsgebühr auf die Verfahrensgebühr des nachfolgenden gerichtlichen Verfahrens führt zu einer Reduzierung der letztgenannten Gebühr.	MietPrax-AK § 23 RVG Nr. 3 = WuM 2007, 633 = GE 2007, 1480 = NZM 2007, 835 = NJW 2007, 3500	Schneider, MietRB 2008, 75
11. Juli 2007 XII ZR 113/05	§ 12 SchuldRAnpG: **Zur Anwendbarkeit des Schuldrechtsanpassungsgesetzes** Ein Mietvertrag, der nach dem Beitritt zu teilweise anderen Bedingungen und auch nicht mehr zwischen denselben Vertragsparteien, jedoch über denselben Mietgegenstand abgeschlossen wurde wie der vor dem Beitritt vereinbarte Nutzungsvertrag, unterliegt nicht dem zeitlichen	MietPrax-AK § 12 SchuldRAnpG Nr. 1 = GE 2007, 1378 = ZMR 2007, 857 = NZM 2007, 851 = WuM 2007, 676	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	und sachlichen Anwendungsbereich des Schuldrechtsanpassungsgesetzes.		
18. Juli 2007 VIII ZR 285/06	§ 558 BGB: **Jahressperrfrist und einvernehmliche Modernisierungsmieterhöhung** Bei der Berechnung der Jahresfrist nach § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB bleiben nach Satz 3 auch solche Mieterhöhungen unberücksichtigt, die auf den in § 559 BGB genannten Gründen beruhen, jedoch einvernehmlich von den Parteien vereinbart worden sind (im Anschluss an BGH, Urteil vom 28. April 2004 - VIII ZR 185/03, NJW 2004, 2088).	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 16 = DWW 2007, 334 = NZM 2007, 727 = ZMR 2007, 774 = NJW 2007, 3122 = MDR 2007, 1415 = WuM 2007, 703	Monschau, MietRB 2007, 253; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 499
25. Juli 2007 XII ZR 143/05	§ 550 BGB: **Salvatorische Klausel und Schriftform** Eine allgemeine salvatorische Klausel (Erhaltungs- und Ersetzungsklausel) in einem auf längere Zeit als ein Jahr geschlossenen Mietvertrag über Gewerberäume verpflichtet die Vertragsparteien nicht zur Nachholung der nicht gewahrten Schriftform.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 20 = GuT 2007, 299 = NZM 2007, 730 = GE 2007, 1311 = NJW 2007, 3202 = ZMR 2007, 859	Specht, MietRB 2007, 286; Reinelt, jurisPR-BGHZivilR 39/2007 Anm. 1
11. September 2007 VIII ZR 1/07	§ 556 BGB: **Formeller Mangel der Abrechnung bei Vorwegabzug** Eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung setzt hinsichtlich der Hausmeisterkosten voraus, dass dem Mieter die Gesamtkosten mitgeteilt werden. In der Abrechnung ist darzustellen, um welchen Anteil die Gesamtkosten bereinigt wurden.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 24 = WuM 2007, 585 = NZM 2007, 770 = GE 2007, 1378 = MM 2007, 369 = ZMR 2007, 953 = MDR 2007, 196	
12. September 2007 VIII ZR 316/06	§ 538 BGB: **Unwirksamkeit einer isolierten Endrenovierungsklausel** Eine Regelung in einem vom Vermieter verwandten Formularmietvertrag über Wohnraum, nach welcher der Mieter verpflichtet ist, die Mieträume bei Beendigung des Mietverhältnisses unabhängig vom Zeitpunkt der Vornahme der letzten Schönheitsreparaturen renoviert zu übergeben, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam; das gilt auch dann, wenn der Mieter zu laufenden Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses nicht verpflichtet ist.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 31 = GE 2007, 1625 = NJW 2007, 3776 = NZM 2007, 921 = WuM 2007, 682 = ZMR 2008, 102	Weiß, WuM 2007, 684; Riecke, ZMR 2008,104; Harsch, MietRB 2008, 67; Artz, ZJS 2008, 86
19. September 2007 XII ZR 121/05	§ 550 BGB: **Unterzeichnung durch Vertreter für GmbH** Zur Wahrung der Schriftform eines Mietvertrages mit einer GmbH als alleiniger Mieterin oder Vermieterin ist es nicht erforderlich, dass die auf deren Seite geleistete Unterschrift mit einem die Vertretung kennzeichnenden Zusatz versehen wird. Dies gilt auch dann, wenn die GmbH satzungsgemäß von zwei Geschäftsführern gemeinsam vertreten wird, die Unterschrift in der für die GmbH vorgesehenen Unterschriftszeile aber (hier: mit dem Zusatz "i.V.") von einem Dritten stammt. Ob dieser hierzu bevollmächtigt	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 21 = NJW 2007, 3346 = GE 2007, 1481 = NZM 2007, 837 = GuT 2007, 353 = ZMR 2007, 953 = MDR 2007, 1414	Timme/Hülk, NJW 2007, 3313; Lehmann-Richter, ZMR 2007, 940, Drasdo, NJW-Spezial 2007, 321 und 593; Hoffmann, MietRB 2008, 7; Geiseler, jurisPR-BGHZivilR 43/2007 Anm. 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	war oder als vollmachtloser Vertreter unterzeichnet hat, ist eine Frage des Zustandekommens des Vertrages, nicht der Wahrung seiner Form (Fortführung des Senatsurteils vom 6. April 2005 - XII ZR 132/03 - NJW 2005, 2225 ff.; Abgrenzung zu Senatsurteilen vom 16. Juli 2003 - XII ZR 65/02 - NJW 2003, 3053, 3054 und vom 5. November 2003 - XII ZR 134/02 - NJW 2004, 1103 f.).		
19. September 2007 XII ZR 198/05	§ 550 BGB: **Abänderung der Mietfälligkeit** Regeln die Parteien die Fälligkeit des Mietzinses abweichend von den gesetzlichen Bestimmungen, gehört diese Vereinbarung zu den wesentlichen Vertragsbedingungen und bedarf der Schriftform.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 22 = NJW 2008, 365 = ZMR 2008, 105 = NZM 2008, 84 = ZfIR 2008, 292 = GE 2008, 803	Bieber, BGHReport 2008, 172; Weber/Heinemann, ZfIR 2008, 294; Leonhard, NZM 2008, 353; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 34
19. September 2007 VIII ZR 6/07	§ 559 BGB: **Mieterhöhung nach nicht fristgerechter Modernisierungsankündigung** Einer Mieterhöhung wegen Modernisierung steht nicht entgegen, dass der Vermieter den Beginn der Modernisierungsarbeiten weniger als drei Monate vorher angekündigt und der Mieter der Maßnahme widersprochen hat.	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 1 = WuM 2007, 630 = GE 2007, 1479 = DWW 2007, 412 = NJW 2007, 3565 = MM 2007, 369 = NZM 2007, 882 = MDR 2007, 1413 = ZMR 2008, 186	Kunze, MietRB 2007, 309; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 562; Beuermann, GE 2007, 1598
19. September 2007 XII ZR 3/05	§ 20 SchuldRAnpG: **Form für Erhöhungsverlangen** Das Erhöhungsverlangen nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG setzt im Gegensatz zum Verlangen nach § 20 Abs. 1 SchuldRAnpG i.V.m. § 6 NutzEV keine besondere Begründung voraus.	MietPrax-AK § 20 SchuldRAnpG Nr. 1 = WuM 2007, 631 = ZMR 2008, 28 = MDR 2008, 17	
26. September 2007 VIII ZR 143/06	§ 538 BGB: **Quotenabgeltungsklausel mit weicher Quote** In einem Mietvertrag über eine vom Vermieter renoviert überlassene Wohnung ist eine Formularklausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines Anteils an den Kosten für von ihm vorzunehmende, aber noch nicht fällige Schönheitsreparaturen verpflichtet, in ihrem sachlichen Regelungsgehalt nicht zu beanstanden, wenn sie eine Berücksichtigung des tatsächlichen Erhaltungszustands der Wohnung in der Weise ermöglicht, dass für die Berechnung der Quote das Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen maßgeblich ist, nach dem bei einer hypothetischen Fortsetzung des Mietverhältnisses aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde. Eine solche Klausel verstößt jedoch gegen das Transparenzgebot und ist deshalb wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn ihr Wortlaut für den Mieter nicht eindeutig erkennen lässt, dass die	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 32 = NJW 2007, 3632 = NZM 2007, 879 = GuT 2007, 1622 = WuM 2007, 684 = ZMR 2008, 30 = DWW 2008, 14	Kappus, NJW 2007, 3635; Klimke/Lehmann-Richter, WuM 2007, 688; Drasdo, NJW-Spezial 2007, 593; Mack, ZMR 2008, 35; Bergemann/Blazek /Tamm, DWW 2008, 54; Langenberg, BGHReport 2008, 7

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Abgeltungsquote in dieser Art und Weise zu berechnen ist, sondern dem Vermieter die Möglichkeit gibt, den Mieter aufgrund einer anderen Berechnungsweise, die ebenfalls vom Wortlaut der Klausel gedeckt ist, auf eine unangemessen hohe Quote in Anspruch zu nehmen.		
27. September 2007 IX ZR 86/04	§ 675 BGB: **Beratungspflicht des Anwalts in Minderungsfällen** Der Prozessbevollmächtigte des Mieters muss seinen Mandanten auf die eventuell bestehende Verpflichtung zur erneuten Mängelanzeige nach Mängelbeseitigungsarbeiten des Vermieters hinweisen und ihm das Kündigungsrisiko verdeutlichen.	MietPrax-AK § 675 BGB Nr. 1 = WuM 2007, 625	
27. September 2007 IX ZB 243/06	§ 290 InsO: **Angabe einer Mietsicherheit bei Verbraucherinsolvenz** Zum Merkmal der groben Fahrlässigkeit in § 290 Abs. 1 Nr. 6 InsO.	MietPrax-AK § 290 InsO Nr. 1 = ZMR 2008, 37 = ZInsO 2007, 1150 = NZI 2007, 733 = WuM 2007, 711	Rauschenbusch, ZInsO 2007, 1151
10. Oktober 2007 VIII ZR 260/06	§ 535 BGB: **Mobile Parabolantenne und Glaubensfreiheit** Verlangt der Vermieter von einem ausländischen Mieter (hier: türkischer Staatsbürger alevitischen Glaubens) einer mit einem Breitbandkabelanschluss ausgestatteten Wohnung die Entfernung einer auf dem Balkon der Wohnung aufgestellten Parabolantenne, ist auch dann eine fallbezogene Abwägung des Eigentumsrechts des Vermieters (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) mit den grundrechtlich geschützten Interessen des Mieters erforderlich, wenn dieser sich nicht nur auf sein Informationsrecht aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 Halbs. 2 GG, sondern auch auf das Grundrecht der Glaubens- und Religionsfreiheit (Art. 4 GG) beruft, weil die im Breitbandkabelnetz angebotenen türkischsprachigen Programme nicht über Inhalte des alevitischen Glaubens berichten.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 32 = WuM 2007, 678 = GE 2007, 1688 = NZM 2008, 37 = NJW 2008, 216 = ZMR 2008, 187	Drasdo, NJW-Spezial 2007, 593; Schach, GE 2007, 1661; Lützenkirchen, MietRB 2008, 1; Eisenschmid, WuM 2008, 137
10. Oktober 2007 XII ZR 12/07	§ 540 BGB: **Wirksamkeit der Untervermietung auch ohne Genehmigung** Die fehlende Gestattung der Untervermietung durch Vermieter steht der Wirksamkeit eines Untermietvertrages nicht entgegen. Auch ein ohne Erlaubnis des Vermieters abgeschlossener Untermietvertrag ist wirksam.	MietPrax-AK § 540 BGB Nr. 3 = GuT 2007, 378 = GE 2007, 1627 = NZM 2008, 167	
10. Oktober 2007 VIII ZR 279/06	§ 556 BGB: **Umfang des Einwendungsausschlusses** Zu den Einwendungen gegen eine Abrechnung des Vermieters über Vorauszahlungen für Betriebskosten, die der Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung geltend machen muss, gehört auch der Einwand, dass es für einzelne, nach § 556 Abs. 1 BGB grundsätzlich umlagefähige Betriebskosten an einer	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 25 = WuM 2007, 694 = GE 2008, 46 = NJW 2008, 283 = ZMR 2008, 107 = NZM 2008, 81 = DWW 2008, 58	Drasdo, NJW Spezial 2008, 33; Schmid, ZMR 2008, 110; Monschau, MietRB 2008, 66/67; Derckx, NZM 2008, 239: Both, jurisPR-MietR 16/2008 Anm. 3

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	vertraglichen Vereinbarung über deren Umlage fehlt.		
10. Oktober 2007 VIII ZR 331/06	§ 558a BGB: **Mieterhöhung Bruttomiete mit Netto-Mietspiegel** a) Bei Erhöhung einer Teilinklusivmiete nach § 558 BGB braucht der Vermieter im Mieterhöhungsverlangen zur Höhe der in der Miete enthaltenen Betriebskosten keine Angaben zu machen, wenn auch die von ihm beanspruchte erhöhte Teilinklusivmiete die ortsübliche Nettomiete nicht übersteigt. b) Mieterhöhungen nach §§ 558, 559 BGB werden Bestandteil der Grundmiete und sind deshalb bei späteren Mieterhöhungen nach § 558 BGB in die Ausgangsmiete einzurechnen. Eine gegenteilige Parteivereinbarung gäbe dem Vermieter die Möglichkeit zur Mieterhöhung über den in § 558 BGB vorgesehenen Rahmen hinaus und ist deshalb gemäß § 558 Abs. 6, § 557 Abs. 4 BGB wegen Benachteiligung des Mieters unwirksam. c) Gibt der Vermieter in einem Mieterhöhungsbegehren nach § 558a BGB eine unzutreffende Ausgangsmiete an, weil er die gebotene Einrechnung einer früheren Mieterhöhung in die Ausgangsmiete unterlässt, führt das nicht zur formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsbegehrens und zur Unzulässigkeit einer vom Vermieter daraufhin erhobenen Zustimmungsklage; das Mieterhöhungsbegehren ist jedoch unbegründet, soweit die begehrte Miete unter Hinzurechnung der früheren Mieterhöhung die ortsübliche Vergleichsmiete übersteigt (im Anschluss an BGH, Urteil vom 12. November 2003 - VIII ZR 52/03, NJW 2004, 1379, unter II 2 b und Urteil vom 19. Juli 2006 - VIII ZR 212/05, NJW-RR 2006, 1305, unter II 2 a, b).	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 11 = WuM 2007, 707 = GE 2008, 45 = NZM 2008, 124 = ZMR 2008, 190 = NJW 2008, 848 = DWW 2008, 94, MDR 2008, 196	Börstinghaus, BGHReport 2008, 59; Schach, GE 2008, 20; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 33; Hoffmann, MietRB 2008, 65
11. Oktober 2007 IX ZR 156/06	§ 566 BGB: **Guthaben aus Betriebskostenabrechnung bei Zwangsversteigerung** Der Zwangsverwalter ist bei einer über den Zuschlag hinaus fortgesetzten Verwaltung verpflichtet, die von dem Mieter des Grundstücks für die Zeit vor dem Zuschlag vereinnahmten, aber nicht verbrauchten Nebenkostenvorauszahlungen an den Ersteher auszukehren, soweit diesem die Abrechnung der Nebenkostenvorauszahlungen und die Rückzahlung des Überschusses obliegt.	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 8 = WuM 2007, 698 = NZM 2008, 100 = ZInsO 2007, 1221 = ZIP 2007, 2375 = ZfIR 2008, 25 = MDR 2008, 168 = BGHReport 2008, 204 = NJW-RR 2008, 323 = GuT 2007, 445	Walke, MietRB 2008, 41; Engels, RPfleger 2008, 91
24. Oktober 2007 XII ZR 24/06	§ 543 BGB: **Rechtsmangel bei fehlender behördlicher Genehmigung** Die Klausel in einem Gewerbemietvertrag: "Der Vermieter leistet keine Gewähr dafür, dass die gemieteten Räume den in Frage kommenden technischen Anforderungen sowie den behördlichen und anderen Vorschriften entsprechen. Der Mieter hat behördliche Auflagen auf eigene Kosten zu erfüllen."	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 9 = GE 2008, 120 = ZMR 2008, 274 = GuT 2007, 434	Bieber, MietRB 2008, 103

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	ist gem. § 307 BGB unwirksam, weil sie eine Haftung des Vermieters auch für den Fall ausschließt, dass die erforderliche behördliche Genehmigung für den vom Mie-ter vorgesehenen Gewerbebetrieb aus Gründen versagt wird, die ausschließlich auf der Beschaffenheit oder der Lage des Mietobjekts beruhen.		
30. Oktober 2007 VIII ZR 163/07	§ 41 GKG: **Gebührenstreitwert für Räumungsklage bei Staffelmiete** 1. Bei einer Staffelmiete ist das höchste Entgelt für die Berechnung maßgeblich. 2. Sind die Betriebskosten als Pauschale zu zahlen, sind sie bei der Streitwertberechnung mit zu berücksichtigen.	MietPrax-AK § 41 GKG Nr. 5 = NZM 2007, 935 = WuM 2008, 50	Gies, WuM 2008, 79
31. Oktober 2007 VIII ZR 261/06	§ 556 BGB: **Heizkostenabrechnung bei fehlender Verbrauchserfassung, Flächenabweichungen und Fristüberschreitung** 1. Ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Kosten für Heizung und Warmwasser nach § 7 Abs. 1 oder § 9a HeizkostenV objektiv nicht (mehr) möglich, können die Kosten allein nach der Wohnfläche - unter Abzug von 15 % des auf den Mieter entfallenden Kostenanteils - abgerechnet werden. 2. Weicht die im Mietvertrag vereinbarte Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche ab, so ist der Abrechnung von Betriebskosten die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die Abweichung nicht mehr als 10 % beträgt (Fortführung der Senatsurteile vom 24. März 2004 - VIII ZR 295/03, NJW 2004, 1947 und vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 138/06, NJW 2007, 2626). 3. Aufgrund einer nach Ablauf der Abrechnungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) erteilten Abrechnung kann der Vermieter Betriebskosten bis zur Höhe der vereinbarten Vorauszahlungen des Mieters auch dann verlangen, wenn der Mieter diese Vorauszahlungen nicht erbracht hat, denn es handelt sich nicht um Nachforderungen im Sinne von § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB (Fortführung des Senatsurteils vom 9. März 2005 - VIII ZR 57/04, NJW 2005, 1499). 4. Aus dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit lässt sich eine Verpflichtung des Vermieters zur Modernisierung einer vorhandenen alten, die Wärmeversorgung der Wohnung jedoch sicherstellenden Heizungsanlage nicht herleiten.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 26 = WuM 2007, 700 = GE 2007, 1686 = NJW 2008, 142 = NZM 2008, 35 = ZMR 2008, 38 = DWW 2008, 17	Schmid, ZMR 2008, 42; ders. WuM 2008, 9; ders., GuT 2008, 19; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 33; Junker, MietRB 2008, 33/34/35, Rave, GE 2008, 36; dies., ZMR 2008, 517; Hinz, WuM 2008, 633; Börstinghaus, LMK II. HJ, 60; Ludley, ZMR 2009, 427; Schmid, ZMR 2009,
7. November 2007 VIII ZR 341/06	§ 249 BGB: **Gegenstandswert für zu erstattende vorgerichtliche Anwaltskosten** Dem Erstattungsanspruch des Geschädigten hinsichtlich der ihm entstandenen vorgerichtlichen Anwaltskosten ist im Verhältnis zum Schädiger grundsätzlich der Gegenstandswert zugrunde zu legen, der der berechtigten Schadensersatzforderung entspricht (Fortführung	MietPrax-AK § 249 BGB Nr. 1 = WuM 2008, 97 = GE 2008, 192 = NZM 2008, 204 = NJW 2008, 1888	Schneider, MietRB 2008, 74

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	von BGH, Urteil vom 18. Januar 2005 – VI ZR 73/04, NJW 2005, 1112).		
13. November 2007 KZR 22/06	§ 20 GWB: **Vermietung ohne Ausschreibung an Behindertenwerkstatt** Es widerspricht der Zielsetzung des Gesetzes, wenn die Berücksichtigung von Gemeinwohlbelangen dazu führen würde, dass der Wettbewerb um die zu vermietenden Gewerbeflächen vollständig und der Wettbewerb auf dem nachgelagerten Schilderprägermarkt weitgehend ausgeschlossen wäre. Deshalb darf die öffentliche Hand Räumlichkeiten nicht ohne Ausschreibung einer Werkstatt für behinderte Menschen zum Betrieb eines Schilderprägebetriebes vermieten	MietPrax-AK § 20 GWB Nr. 3 = NZM 2008, 208 = GuT 2008, 61 = NJW-RR 2008, 634	
14. November 2007 VIII ZR 340/06	§ 535 BGB: **Unwirksamkeit einer Tierhaltungsklausel** 1. .. 2. ... 3. Die Klausel in einem formularmäßigen Wohnungsmietvertrag "Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen, mit Ausnahme von Ziervögeln und Zierfischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters." hält der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 BGB nicht stand. 4. Die Beantwortung der Frage, ob die Haltung von Haustieren in dem Fall, dass eine wirksame mietvertragliche Regelung fehlt, zum vertragsgemäßen Gebrauch im Sinne von § 535 Abs. 1 BGB gehört, erfordert, soweit es sich nicht um Kleintiere handelt, eine umfassende Abwägung der Interessen des Vermieters und des Mieters sowie der weiteren Beteiligten. Diese Abwägung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die dabei zu berücksichtigenden Umstände so individuell und vielgestaltig sind, dass sich jede schematische Lösung verbietet.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 33 = GE 2008, 48 = NJW 2008, 218 = DWW 2008, 13 = ZMR 2008, 111 = NZM 2008, 78	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 2; Schach, GE 2008, 18/19; Schläger, ZMR 2008, 114; Zich, MietRB 2008, 131; Hoffmann, MietRB 2008, 149
14. November 2007 VIII ZR 19/07	§ 556 BGB: **Kostentragungspflicht für Nutzerwechselgebühr** Kosten der Verbrauchserfassung und der Abrechnung von Betriebskosten, die wegen des Auszugs eines Mieters vor Ablauf der Abrechnungsperiode entstehen, sind keine Betriebskosten, sondern Verwaltungskosten, die in Ermangelung anderweitiger vertraglicher Regelung dem Vermieter zur Last fallen.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 28 = WuM 2008, 85 = GE 2008, 193 = NJW 2008, 575 = NZM 2008, 123 = MM 2008, 73	Schmid, WuM 2008, 199; ders. NZM 2008, 762; Harsch, MietRB 2008, 129; U. Bieber, WuM 2008, 393; Bub/Bernhard, NZM 2008, 513; U. Bieber, jurisPR-MietR 12/2008 Anm. 2
14. November 2007 VIII ZR 337/06	§ 556b BGB: **Vorauszahlungsklausel und Einschränkung der Aufrechnungsmöglichkeit**	MietPrax-AK § 556b BGB Nr. 2 = GE 2008, 113 = WuM 2008, 152	Schach, GE 2008, 88; Riecke, MietRB 2008, 162; Mummenhoff, jurisPR-MietR 12/2008 Anm. 5

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Die in einem vor dem 1.9.2001 abgeschlossenen Wohnraummietvertrag mit Vorauszahlungsklausel enthaltene weitere Klausel: "Der Mieter kann nur mit Forderungen aus dem Mietverhältnis aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Dies gilt nicht für Mietzinsminderungen, die wegen der Vorfälligkeit des Mietzinses im laufenden Monat entstanden sind. Diese Rückforderungsbeträge eines eventuell zuviel bezahlten Mietzinses für den laufenden Monat können vom Mieter in den Folgemonat zur Aufrechnung gebracht werden." führt nicht zur Unwirksamkeit der Vorfälligkeitsklausel.		
15. November 2007 V ZB 72/07	§ 8 ZPO: **Beschwer bei einseitiger Erledigungserklärung** Nach einer einseitigen Erledigungserklärung reduziert sich der Streitwert auf die bis dahin entstandenen Kosten. Diese bestimmen auch die Beschwer des Beklagten, der der Erledigung widerspricht und eine Klageabweisung erreichen will.	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 12 = WuM 2008, 35	
21. November 2007 XII ZR 149/05	§ 550 BGB: **Formerfordernis bei Untermietvertrag mit Vorkaufsrecht** a) Ist einem Mietvertrag ein Vorkaufsrecht für den Mieter vereinbart kommt keine Gesamtnichtigkeit des Vertrages in Betracht, wenn der Vertrag zwar nicht notariell beurkundet wurde aber eine salvatorische (Erhaltungs-)Klausel enthält. b) Da ein Mietvertrag nicht voraussetzt, dass der Vermieter Grundstückseigentümer ist bedarf es zur Einhaltung der Schriftform auch nicht des Hinweises darauf, dass es sich ggf. um einen Untermietvertrag handelt.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 23 = GE 2008, 195 = GuT 2008, 38	Schach, GE 2008, 154; Bittner, MietRB 2008, 102
22. November 2007 I ZB 104/06	§ 765a ZPO: **Umfassende Abwägung vor Einstellung der Zwangsvollstreckung bei Suizidgefahr** Selbst dann, wenn mit einer Zwangsvollstreckung eine konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit des Schuldners verbunden ist, kann eine Maßnahme der Zwangsvollstreckung nicht ohne weiteres gem. § 765a ZPO eingestellt werden. Erforderlich ist stets die Abwägung der - in solchen Fällen ganz besonders gewichtigen - Interessen des Schuldners mit den Vollstreckungsinteressen des Gläubigers. Dabei kann nicht unberücksichtigt bleiben, dass sich auch der Gläubiger auf Grundrechte berufen kann. Es ist deshalb auch dann, wenn bei einer Räumungsvollstreckung eine konkrete Lebensgefahr für einen Betroffenen besteht, sorgfältig zu prüfen, ob dieser Gefahr nicht auch auf andere Weise als durch Einstellung der Zwangsvollstreckung wirksam begegnet werden kann.	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 5 = WuM 2008, 36 = NZM 2008, 163 = NJW 2008, 1000	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

28. November 2007 VIII ZR 243/06	§ 556 BGB: **Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots bei der Umstellung der Wärmeversorgung** Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bezeichnet die vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben (hier: Abschluss eines Wärmelieferungsvertrags), auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Eine Verletzung dieser Pflicht unter dem Gesichtspunkt der Eingehung eines unwirtschaftlichen Vertrages kommt nicht in Betracht, wenn das Mietverhältnis zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestand.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 27 = WuM 2008, 29 = GE 2008, 116 = NJW 2008, 440 = NZM 2008, 78 = ZMR 2008, 195 = DWW 2008, 143	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 129; Pfeifer, MietRB 2008, 99; Schmid, ZMR 2008, 599
28. November 2007 VIII ZR 145/07	§ 573 BGB: **Keine Abmahnung für ordentliche Kündigung erforderlich** Die ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum durch den Vermieter wegen schuldhafter nicht unerheblicher Vertragsverletzung des Mieters (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) setzt nicht eine Abmahnung des Mieters durch den Vermieter voraus. Allerdings kann der Abmahnung für die Kündigung ausnahmsweise insofern Bedeutung zukommen, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Vertragsverletzung das für die Kündigung erforderliche Gewicht verleiht.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 13 = WuM 2008, 31 = GE 2008, 114 = NJW 2008, 508 = NZM 2008, 121 = ZMR 2008, 196 = MDR 2008, 258	Schach, GE 2008, 84; Blank, WuM 2008, 91; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 130;Rave, ZMR 2008, 199; Lützenkirchen, BGHReport 2008, 213; Lützenkirchen, MietRB 2008, 100; Lammel, WuM 2008, 210; Fischer, WuM 2008, 251; Looff, ZMR 2008, 680; Rolfs, LMK II. HJ, 40
5. Dezember 2007 XII ZR 148/05	§ 130 BGB: **Zugang einer Willenserklärung an Silvester** Wird ein Schriftstück erst am 31. Dezember nachmittags in den Briefkasten eines Bürobetriebes geworfen, in dem branchenüblich Silvester nachmittags - auch wenn dieser Tag auf einen Werktag fällt - nicht mehr gearbeitet wird, so geht es erst am nächsten Werktag zu.	MietPrax-AK § 130 BGB Nr. 1 = GE 2008, 261 = GuT 2008, 28 = NZM 2008, 167 = NJW 2008, 843 = ZMR 2008, 275	Dittert, WuM 2008, 328
6. Dezember 2007 III ZR 146/07	Art. 229 § 6 EGBGB: **Verjährungsablauf am Wochenende; Überleitungsfälle** a) Auf nach dem 1. Januar 2002 entstandene Ansprüche aus einem Schuldverhältnis, das vor diesem Stichtag unter der Geltung des alten Verjährungsrechts begründet wurde, finden die neuen Verjährungsvorschriften nach Art. 229 § 6 EGBGB zumindest analog Anwendung. b) § 193 BGB ist entsprechend auf Verjährungsfristen anwendbar.	MietPrax-AK Art. 229 § 6 EGBGB Nr. 1 = WuM 2008, 80 = ZMR 2008, 276 GE 2008, 328 = MDR 2008, 375 = NJW-RR 2008, 459	
6. Dezember 2007 V ZB 67/07	§ 765a ZPO: **Zeitweise Einstellung der Zwangsvollstreckung wegen Suizidgefahr** Die Zwangsversteigerung eines Grundstücks ist unter Auflagen auf Zeit einzustellen, wenn der mit	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 6 = NZM 2008, 142 = NJW 2008, 586 = WuM 2008, 96 = MDR 2008, 286	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	der Fortsetzung des Verfahrens verbundenen Gefahr der Selbsttötung des Schuldners nur durch dessen dauerhafte Unterbringung entgegengewirkt werden könnte		
12. Dezember 2007 VIII ZR 190/06	§ 556 BGB: **Nachforderungsausschluss bei berichtigter Abrechnung** Eine nach § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB ausgeschlossene Nachforderung liegt nicht nur dann vor, wenn der Vermieter nach Ablauf der in § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB genannten Frist einen die geleisteten Vorauszahlungen des Mieters übersteigenden Betrag fordert. Eine solche Nachforderung ist vielmehr auch dann anzunehmen, wenn der Vermieter nach Fristablauf einen Betrag fordert, der das Ergebnis einer bereits erteilten Abrechnung übersteigt. Das gilt namentlich auch dann, wenn dieses Ergebnis ein Guthaben des Mieters ist.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 29 = WuM 2008, 150 = GE 2008, 327 = NZM 2008, 204 = NJW 2008, 1150	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 195; Riecke, MietRB 2008, 98; Schmid, NJW 2008, 1151; Schmid, GE 2008, 455
12. Dezember 2007 VIII ZR 11/07	§ 558a BGB: **Umfang der Begründung bei Hinweis auf Mietspiegel** a) Nimmt der Vermieter zur Begründung seines Erhöhungsverlangens auf einen qualifizierten Mietspiegel (§ 558a Abs. 2 Nr. 1, § 558d BGB) Bezug, so hat er die Angaben des Mietspiegels zur Wohnung, auf die er sein Erhöhungsverlangen stützt, dem Mieter mitzuteilen (§ 558a Abs. 1 und 3 BGB). Der Beifügung des Mietspiegels bedarf es nicht, sofern dieser allgemein zugänglich ist. b) Enthält der Mietspiegel ein Raster von Feldern, in denen für Wohnungen einer bestimmten Kategorie jeweils eine bestimmte Mietspanne ausgewiesen ist, so ist im Erhöhungsverlangen nur die genaue Angabe des - nach Auffassung des Vermieters - für die Wohnung einschlägigen Mietspiegelfeldes erforderlich, um den Mieter (auch) auf die im Mietspiegel für die Wohnung vorgesehene Spanne hinzuweisen.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 12 = WuM 2008, 88 = GE 2008, 191 = NJW 2008, 573 = DWW 2008,57 = NZM 2008, 164	Schach, GE 2008, 154; Kunze, MietRB 2008, 98; Reschke, WuM 2008, 228
12. Dezember 2007 VIII ZR 269/06	§ 301 ZPO: **Zulässigkeit eines Teilurteils auf Räumung** Zur Frage der Zulässigkeit eines Teilurteils im Falle einer Klage des Vermieters auf Zahlung rückständiger Miete und auf Räumung des Mietobjekts.	MietPrax-AK § 301 ZPO Nr. 2 = GE 2008, 261 = DWW 2008, 66 = WuM 2008, 156 = NZM 2008, 280	Drasdo, NJW-Spezial 2008. 162; Schneider, MietRB 2008, 106
19. Dezember 2007 XII ZR 61/05	§ 307 BGB: **Mietzeit von Verbrauchserfassungsgeräten** a) Im Rechtsverkehr mit Verbrauchern benachteiligt eine in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbarte Laufzeit von zehn Jahren einen Mieter von Verbrauchserfassungsgeräten unangemessen im Sinne des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB. b) Eine Klausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Kaufvertrages über entsprechende Erfassungsgeräte, die es dem Verkäufer bei Zahlungsverzug gestattet, unter	MietPrax-AK § 307 BGB Nr. 1 = WuM 2008, 139 = GE 2008, 397 = NZM 2008, 243 = GuT 2008, 198	Schach, GE 2008, 368; Drado, NJW-Spezial 2008, 227; Pfeifer, MietRB 2008, 243

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Eigentumsvorbehalt gelieferte Geräte bis zur Kaufpreiszahlung vorläufig wieder zurückzunehmen, widerspricht dem wesentlichen Grundgedanken des § 449 Abs. 2 BGB und ist im Rechtsverkehr mit Verbrauchern nach § 307 Abs. 2 Nr. 1, Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.		
19. Dezember 2007 XII ZR 13/06	§ 537 BGB: **Miete trotz Weitervermietung bei Erfüllungsverweigerung** Der Mieter eines Messestandes, der sich grundlos weigert, den Mietvertrag zu erfüllen, verstößt gegen Treu und Glauben, wenn er sich gegenüber dem Mietzinsanspruch des Vermieters, der den Messestand wegen dieser vertragswidrigen Weigerung des Mieters weitervermietet hat, auf § 537 Abs. 2 BGB beruft (im Anschluss an Senatsurteil BGHZ 122, 163).	MietPrax-AK § 537 BGB Nr. 1 = NZM 2008, 206 = ZMR 2008, 278 = GuT 2008, 119	Dötsch, MietRB 2008, 101
20. Dezember 2007 VIII ZR 139/07	§ 541 BGB: **Kein Rechtsschutz gegen Abmahnung** Der Mieter hat gegen den Vermieter keinen Anspruch auf Beseitigung oder Unterlassung einer von ihm als unberechtigt erachteten Abmahnung. Eine Klage auf Feststellung, dass eine vom Vermieter erteilte Abmahnung aus tatsächlichen Gründen unberechtigt war, ist unzulässig.	MietPrax-AK § 541 BGB Nr. 2 = GE 2008, 473 = WuM 2008, 217 = MM 2008, 146 = NZM 2008, 277 = NJW 2008, 1303 = ZMR 2008, 446 = DWW 2008, 216	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 226; Scheff, MietRB 2008, 229; Kolbe, NJW 2008, 2685
20. Dezember 2007 IX ZR 132/06	§ 551 BGB: **Mietkaution in der Vermieterinsolvenz** Der Mieter von Wohnraum kann die von ihm geleistete Mietkaution in der Insolvenz des Vermieters nur dann aussondern, wenn der Vermieter sie von seinem Vermögen getrennt angelegt hat; anderenfalls ist der Rückforderungsanspruch lediglich eine Insolvenzforderung.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 7 = WuM 2008, 149 = GE 2008, 326 = ZIP 2008, 469 = ZInsO 2008, 206 = NZM 2008, 203 = MM 2008, 109 = NJW 2008, 1152 = ZMR 2008, 280	Derleder, NJW 2008, 1153; Timme, NZM 2008, 429; Cymutta, WuM 2008, 441
9. Januar 2008 VIII ZR 12/07	§ 295 ZPO: **Heilung von Zustellungsmängeln bei Prozessunfähigkeit** Die mangelhafte Zustellung der Klageschrift an eine prozessunfähige Partei wird durch rügelose Verhandlung durch den Betreuer zur Sache geheilt.	MietPrax-AK § 295 ZPO Nr. 1 = WuM 2008, 155 = GE 2008, 406 = ZMR 2008, 359	
16. Januar 2008 VIII ZR 222/06	§ 536a BGB: **Aufwendungsersatz zur Mangelbeseitigung** Beseitigt der Mieter eigenmächtig einen Mangel der Mietsache, ohne dass der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB), so kann er die Aufwendungen zur Mangelbeseitigung weder nach § 539 Abs. 1 BGB noch als Schadensersatz gemäß § 536a Abs. 1 BGB vom Vermieter ersetzt verlangen.	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 4 = WuM 2008, 147 = GE 2008, 325 = ZMR 2008, 281 = NJW 2008, 1216 = NZM 2008, 279 = DWW 2008, 174	Börstinghaus, BGHReport 2008, 424; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 194; Dötsch, MietRB 2008, 97; Dötsch, ZMR 2008, 283; Schach, MietRB 2008, 212; Artz, ZJS 2008, 203; Schimmel/Buhlmann, LMK 2008 II. HJ, 61; Kuhn, ZMR 2009, 175
16. Januar 2008 VIII ZR 254/06	§ 573 BGB: **Kündigung durch Bank nach Zwangsversteigerung**	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 14 = GE 2008, 402 =	Kinne GE 2008, 364; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 227

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Eine Bank, die eine zu Wohnzwecken vermietete Immobilie in der Zwangsversteigerung erworben hat, hat ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses, wenn der Mieter seine Rechtsposition durch ein von ihr wegen Gläubigerbenachteiligung anfechtbares Rechtsgeschäft erlangt hat, bei Fortsetzung des Mietverhältnisses eine Verwertung des Grundstücks zu zumutbaren wirtschaftlichen Bedingungen nicht möglich ist und die Bank dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.	WuM 2008, 233 = NZM 2008, 281	
16. Januar 2008 XII ZR 216/05	§ 322 ZPO: **Rechtskraftwirkung eines klageabweisenden Urteils** 1. Die Rechtskraft einer in einem Vorprozess der Parteien ergangenen Entscheidung ist nicht nur bei Identität der Streitgegenstände in jeder Lage des Verfahrens von Amts wegen zu beachten, sondern auch dann, wenn eine für den nachfolgenden Rechtsstreit (hier: Leistungsklage) entscheidungserhebliche Vorfrage im Vorprozess (dort: Feststellungsklage) rechtskräftig entschieden wurde. 2. Auch ein klagabweisendes Urteil, das die Zulässigkeit der Klage verfahrensfehlerhaft dahinstehen lässt, ist der uneingeschränkten materiellen Rechtskraft fähig, wenn aus dessen Tenor und Entscheidungsgründen ersichtlich ist, dass das Gericht ungeachtet seiner Zweifel an der Zulässigkeit der Klage kein Prozessurteil erlassen, sondern eine Sachentscheidung getroffen hat.	MietPrax-AK § 322 ZPO Nr. 1 = GuT 2008, 149 = NJW 2008, 1227 = NZM 2008, 285 = MDR 2008, 522	Schneider, MietRB 2008, 139
21. Januar 2008 XII ZR 21/07	§ 543 BGB: **Teilurteil bei Gewährleistungskündigung** Über die Klage eines Mieters auf Feststellung, dass sein Mietverhältnis durch fristlose Kündigung aus wichtigem Grund beendet worden ist, kann nicht durch Teilurteil entschieden werden, wenn der Vermieter widerklagend Mietzins für die Zeit vor oder nach dem angeblichen Beendigungstermin begehrt.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 12 = NZM 2009, 239 = NJW 2009, 1824 = GuT 2009, 35 = ZfIR 2009, 237	Schmid, ZfIR 2009, 238; Tank, MietRB 2009, 163
22. Januar 2008 VI ZR 126/07	§ 823 BGB: **Verstoß gegen Verkehrssicherungspflicht - Streupflicht -** Die Übertragung der Streupflicht durch den Vermieter auf einen Dritten dient auch der Sicherung des Zugangs zum Mietobjekt. Die dort wohnhaften Mieter können deshalb in den Schutzbereich des Übertragungsvertrages einbezogen sein. Die deliktische Einstandspflicht des mit der Wahrnehmung der Verkehrssicherung Beauftragten besteht auch dann, wenn der Vertrag mit dem Primärverkehrssicherungspflichtigen nicht rechtswirksam zustande gekommen ist.	MietPrax-AK § 823 BGB Nr. 2 = GE 2008, 405 = NZM 2008, 242 = WuM 2008, 235 = NJW 2008, 1440	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 258
22. Januar 2008 VIII ZB 57/07	§ 23 RVG: **Anrechnung der Geschäftsgebühr auf die Verfahrensgebühr**	MietPrax-AK § 23 RVG Nr. 4 = NJW 2008, 1323 = MDR	Streppel, MDR 2008, 421; Eupen, MietRB 2008, 205;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	1. Es wird daran festgehalten, dass sich durch die anteilige Anrechnung einer vorgerichtlich entstandenen Geschäftsgebühr nach Nr. 2300 VV RVG (Nr. 2400 VV RVG a.F.) auf die Verfahrensgebühr des gerichtlichen Verfahrens gemäß Teil 3 Vorbemerkung 3 Absatz 4 VV RVG nicht die bereits entstandene Geschäftsgebühr, sondern die in dem anschließenden gerichtlichen Verfahren nach Nr. 3100 VV RVG anfallende Verfahrensgebühr vermindert (Senatsurteile vom 7. März 2007, VIII ZR 86/06, NJW 2007, 2049; vom 14. März 2007, VIII ZR 184/06, NJW 2007, 2050; vom 11. Juli 2007, VIII ZR 310/06, NJW 2007, 3500) 2. Für die Anrechnung ist es ohne Bedeutung, ob die Geschäftsgebühr auf materiell-rechtlicher Grundlage vom Prozessgegner zu erstatten und ob sie unstreitig, geltend gemacht, tituliert oder bereits beglichen ist. 3. Eine vorprozessual zur Anspruchsabwehr angefallene Geschäftsgebühr kann nicht Gegenstand einer Kostenfestsetzung nach §§ 103 ff. ZPO sein (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 27. April 2006, VII ZB 116/05, NJW 2006, 2560 f.).	2008, 592 = AnwBl 2008, 378	Schons, AnwBl 2008, 356
23. Januar 2008 VIII ZR 46/07	§ 548 BGB: **Korrekte Bezeichnung des Anspruchs im Mahnbescheid zur Verjährungshemmung** Zur Individualisierung eines Schadensersatzanspruchs des Wohnraumvermieters wegen Beschädigung sowie unzureichender Reinigung der Mietsache nach Beendigung der Mietzeit kann die irrtümliche Bezeichnung im Mahnbescheidsantrag "Mietnebenkosten - auch Renovierungskosten" genügen, wenn der Antragsteller zugleich auf ein vorprozessuales Anspruchsschreiben Bezug nimmt, welches dem Antragsgegner vermittelt, dass und wofür der Antragsteller Schadensersatz verlangt.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 7 = GE 2008, 404 = NZM 2008, 202 = WuM 2008, 238 = NJW 2008, 1220	Kinne, GE 2008, 365; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 161
23. Januar 2008 VIII ZR 82/07	§ 556a BGB: **Personenschlüssel und Einwohnermeldeamtsregistereintrag** Ist vertraglich eine Umlegung der Betriebskosten nach der Kopfzahl der in einer Mietwohnung ständig lebenden Personen vereinbart, ist das Register nach dem Melderechtsrahmengesetz keine hinreichend exakte Grundlage für die Feststellung der wechselnden Personenzahl in einem Mietshaus mit einer Vielzahl von Wohnungen.	MietPrax-AK § 556a BGB Nr. 6 = WuM 2008, 151 = GE 2008, 401 = DWW 2008, 94 = NZM 2008, 242 = NJW 2008, 1521	Drasdo, NJW-Spezial 2008. 194; Lehmann-Richter, MietRB 2008, 130
24. Januar 2008 IX ZR 201/06	§ 55 InsO: **Insolvenz des gewerblichen Zwischenmieters** Ein vorläufiger Insolvenzverwalter mit Zustimmungsvorbehalt ist insolvenzrechtlich nicht verpflichtet, der Weiterleitung von Mietzahlungen, die der Schuldner als Zwischenvermieter erhält, an den Hauptvermieter zuzustimmen. Die	MietPrax-AK § 55 InsO Nr. 2 = GuT 2008, 152 = NJW 2008, 1442 = GE 2008, 598 = NZM 2008, 365 = ZMR 2008, 442 = ZInsO 2008, 321 = ZIP	Gundlach/Frenzel, NJW 2008, 1443; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 290; Drasdo, NZI 2008, 296

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Unterlassung der Mietzahlung kann ein fristloses Kündigungsrecht des Vermieters, jedoch keine Masseschuld begründen (Abgrenzung zu BGH, Urt. v. 9. März 2005 - VIII ZR 394/03, ZIP 2005, 1085).	2008, 608 = NZI 2008, 295	
30. Januar 2008 XII ZR 146/06	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei einseitiger Erledigung** Nach einseitiger Erledigungserklärung bestimmt sich der Wert der Beschwer nach der Summe der bis zum Zeitpunkt der Erledigungserklärung entstandenen Kosten.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 7 = GuT 2008, 144	
30. Januar 2008 XII ZR 176/05	§ 20 SchuldRAnpG: **Form für Erhöhungsverlangen** Das Erhöhungsverlangen nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG setzt im Gegensatz zum Verlangen nach § 20 Abs. 1 SchuldRAnpG i.V.m. § 6 NutzEV keine besondere Begründung voraus.	MietPrax-AK § 20 SchuldRAnpG Nr. 2 = WuM 2008, 245	
30. Januar 2008 XII ZR 177/05	§ 20 SchuldRAnpG: **Form für Erhöhungsverlangen** Das Erhöhungsverlangen nach § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG setzt im Gegensatz zum Verlangen nach § 20 Abs. 1 SchuldRAnpG i.V.m. § 6 NutzEV keine besondere Begründung voraus.	MietPrax-AK § 20 SchuldRAnpG Nr. 3	
1. Februar 2008 V ZR 47/07	§ 906 BGB: **Anspruch des Mieters gegen Eigentümer des Nachbarhauses** Der nachbarrechtliche Ausgleichsanspruch entsprechend § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB umfasst auch Vermögenseinbußen, die der Eigentümer oder Besitzer des beeinträchtigten Grundstücks infolge der Beschädigung sich auf dem Grundstück befindlicher beweglicher Sachen erleidet (Abgrenzung, BGH, 18. September 1984, VI ZR 223/82, BGHZ 92, 143)	MietPrax-AK § 906 BGB Nr. 3 = NJW 2008, 992 = NZM 2008, 256 = DWW 2008, 147 = GuT 2008, 142 = GE 2008, 597	
7. Februar 2008 IX ZR 149/04	§ 675 BGB: **Beratungspflicht des Anwalts bei Mietoptionsklausel** a) Zur Beratungspflicht des Anwalts über die Wirkungen einer Mietoptionsklausel. b) Erhält der Anwalt, der den Auftraggeber vor Abschluss eines Vertrages fehlerhaft beraten hat, noch während des Laufs der Primärverjährung den neuen Auftrag, Ansprüche des Mandanten aus diesem Vertrag zu prüfen, so begründet dies die Pflicht, auf die Regresshaftung und deren Verjährung hinzuweisen, wenn diese Ansprüche in unmittelbarem inneren Zusammenhang mit der ursprünglichen Beratung stehen.	MietPrax-AK § 675 BGB Nr. 2 = NZM 2008, 445 = NJW 2008, 2041 = GuT 2008, 138	
13. Februar 2008 VIII ZR 105/07	§ 554 BGB: **Ermächtigung des Erwerbers** a) Modernisierungsmaßnahmen nach § 554 Abs. 2 BGB muss der Mieter auch dann dulden, wenn sie im Fall des Verkaufs der Wohnung oder des Grundstücks schon vor der Grundbuchumschreibung von dem hierzu durch den Vermieter ermächtigten Käufer nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB angekündigt und durchgeführt werden.	MietPrax-AK § 554 BGB Nr. 2 = GE 2008, 469 = WuM 2008, 219 = NJW 2008, 1218 = NZM 2008, 283 = DWW 2008, 172 = ZMR 2008, 519	Schach, GE 2008, 451; Scholz, ZMR 2008, 521; Börstinghaus, LMK 2008 II. HJ, 102

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	b) Die Beurteilung, ob eine Umbaumaßnahme innerhalb der Wohnung, die mit einer Grundrissänderung verbunden ist, zur Verbesserung der Mietsache führt, ist aufgrund einer dem Tatrichter obliegenden Würdigung der konkreten Umstände des Einzelfalls vorzunehmen.		
13. Februar 2008 VIII ZR 14/06	§ 556 BGB: **Keine Änderung der Betriebskostenvereinbarung bei langjährig unterlassener Abrechnung** 1. Ein die Umlage der Betriebskosten betreffender Änderungsvertrag kann grundsätzlich auch stillschweigend zustande kommen. Erforderlich ist dafür aber ein Verhalten der einen Vertragspartei, das aus der Sicht der anderen Partei einen entsprechenden Vertragsänderungswillen erkennen lässt. 2. In der bloßen Übersendung einer Abrechnung ist ohne hinzutreten weiterer Umstände aber kein Vertragsangebot zu sehen. 3. Auch wenn der Vermieter 20 Jahre vertragswidrig über Betriebskosten nicht abrechnet ist die Geltendmachung von Nachforderungen für die Zukunft ohne das Vorliegen weiterer Umstände nicht verwirkt.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 31 = WuM 2008, 225 = NZM 2008, 276 = NJW 2008, 1302 = GE 2008, 534 = DWW 2008, 175 = MM 2008, 181 = ZMR 2008, 443	Schach, GE 2008,524; Hoffmann, MietRB 2008, 162
13. Februar 2008 XII ZB 151/07	§ 234 ZPO: **Wiedereinsetzung in Rechtsmittelfrist bei Antrag auf Prozeßkostenhilfe** a) Einer Partei, die vor Ablauf der Rechtsmittelfrist zur Durchführung des Rechtsmittels Prozesskostenhilfe beantragt hat, ist Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu gewähren, wenn sie vernünftigerweise nicht mit der Verweigerung der Prozesskostenhilfe wegen nicht hinreichend nachgewiesener Bedürftigkeit rechnen musste. Das ist der Fall, wenn dem Antrag innerhalb der Rechtsmittelfrist eine vollständig ausgefüllte Erklärung über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse nebst den erforderlichen Anlagen beigefügt war (im Anschluss an die Senatsbeschlüsse vom 31. August 2005 - XII ZB 116/05 - FamRZ 2005, 1901 und vom 19. Mai 2004 - XII ZA 11/03 - FamRZ 2004, 1548). b) Enthalten die Angaben in dem Vordruck über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse einzelne Lücken, kann die Partei unter Umständen gleichwohl darauf vertrauen, die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Bewilligung der Prozesskostenhilfe genügend dargetan zu haben. Solches kommt in Betracht, wenn diese Lücken oder Zweifel auf andere Weise ohne weiteres, etwa anhand der beigefügten Unterlagen, geschlossen bzw. ausgeräumt werden können oder wenn sich aufgrund der sonstigen Angaben und Belege aufdrängt, dass Einnahmen oder Vermögenswerte nicht vorhanden sind (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 3. Mai 2000 - XII ZB 21/00 - NJW-RR 2000, 1520 und BGH Beschluss vom 21.	MietPrax-AK § 234 ZPO Nr. 1 = NJW-RR 2008, 942 = MDR 2008, 581	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	September 2005 - IV ZB 21/05 - FamRZ 2005, 2062). c) Hatte der Antragsteller seinen Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe nebst ausgefüllter Erklärung über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse und Anlagen innerhalb der Rechtsmittelfrist eingereicht und hat das Gericht ihm zur Vervollständigung der Angaben eine Frist gesetzt, darf er jedenfalls bis zum Fristablauf weiterhin auf Bewilligung der beantragten Prozesskostenhilfe vertrauen.		
20. Februar 2008 VIII ZR 49/07	§ 556 BGB: **Abflußprinzip bei der Betriebskostenabrechnung** §§ 556 ff. BGB legen den Vermieter bei der Abrechnung von Betriebskosten nicht auf eine Abrechnung nach dem so genannten Leistungsprinzip fest; auch eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip ist grundsätzlich zulässig.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 30 = GE 2008, 471 = WuM 2008, 223 = NZM 2008, 277 = DWW 2008, 143 = NJW 2008, 1300 = ZMR 2008, 444	Schach, GE 2008, 444; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 226; Lützenkirchen, MietRB 2008, 129; Schmid, DWW 2008, 162; Langenberg, WuM 2009, 19; Schmid, GE 2012, 165
20. Februar 2008 VIII ZR 27/07	§ 556 BGB: **Abrechnung nach Abflussprinzip; Hauswartkosten; Stromkosten für Heizung** a) §§ 556 ff. BGB legen den Vermieter bei der Abrechnung von Betriebskosten nicht auf eine Abrechnung nach dem so genannten Leistungsprinzip fest; auch eine Abrechnung nach dem Abflussprinzip ist grundsätzlich zulässig. b) Nimmt der Vermieter bei den Kosten des Hauswarts einen pauschalen Abzug nicht umlagefähiger Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten vor, genügt ein schlichtes Bestreiten des Mieters. Dem Vermieter obliegt es in diesem Fall, die Kosten nachvollziehbar so aufzuschlüsseln, dass die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können. c) Die als Teil der Heizkosten abzurechnenden Stromkosten für die Heizungsanlage können geschätzt werden, wenn gesonderte Zähler dafür nicht vorhanden sind. Bestreitet der Mieter den vom Vermieter angesetzten Betrag, hat dieser die Grundlagen seiner Schätzung darzulegen.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 32 = GE 2008, 662 = WuM 2008, 285 = NJW 2008, 1801 = NZM 2008, 403 = MM 2008, 225 = DWW 2008, 216 = ZMR 2008, 691	Schach, GE 2008, 632; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 354; Derckx, NZM 2008, 394; Lützenkirchen, MietRB 2008, 199/200; Blank, NZM 2008, 745; Milger, NZM 2008, 757; Schmid, NZM 2008, 918; Langenberg, WuM 2009, 19; Wolbers, ZMR 2009, 417
21. Februar 2008 I ZB 66/07	§ 883 ZPO: **Umfang der Auskunftspflicht bei Kautionsverrechnung** Hat der Schuldner, gegen den der Zwangsverwalter aufgrund des die Zwangsverwaltung anordnenden Beschlusses die Zwangsvollstreckung zur Erwirkung der Herausgabe der vom Mieter geleisteten Barkaution betreibt, eidesstattlich versichert, er habe als Vermieter der der Zwangsverwaltung unterliegenden Sache die Kaution mit rückständigen Mietzahlungen verrechnet, ist er im Verfahren der Herausgabevollstreckung regelmäßig nicht zu weitergehenden Auskünften darüber verpflichtet, mit welchen Forderungen genau er die Kaution verrechnet hat.	MietPrax-AK § 883 ZPO Nr. 1 = NJW 2008, 1598 = NZM 2008, 478 = GuT 2008, 160	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 323; Hörndler, MietRB 2008, 236

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

21. Februar 2008 I ZB 53/06	§ 885 ZPO: **Kosten der Einlagerung** Bei den Kosten, die nach Ablauf der zweimonatigen Aufbewahrungsfrist des § 885 Abs. 4 Satz 1 ZPO für die weitere Einlagerung der dem Vollstreckungsschuldner gehörenden aufbewahrungspflichtigen Geschäftsunterlagen entstehen, handelt es sich nicht um notwendige Zwangsvollstreckungskosten, für die der Vollstreckungsgläubiger nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 GVKostG als Kostenschuldner einzustehen hat.	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 10 = NZM 2008, 448 = GE 2008, 985	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 355
5. März 2008 VIII ZR 37/07	§ 538 BGB: **Rauchen als vertragsgemäßer Gebrauch** Rauchen in einer Mietwohnung geht über den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und begründet eine Schadensersatzpflicht des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich nicht mehr durch Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 der Zweiten Berechnungsverordnung beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern. Das gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig entsteht (Fortführung des Senatsurteils vom 28. Juni 2006 - VIII ZR 124/05, NJW 2006, 2915).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 33 = WuM 2008, 213 = GE 2008, 533 = NZM 2008, 318 = NJW 2008, 1439 = ZMR 2008, 524	Paschke, NZM 2008, 265; Schach, GE 2008, 510; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 289; Dötsch, MietRB 2008, 161; Schläger, ZMR 2008, 526; Hau LMK 2008, 261535
5. März 2008 VIII ZR 95/07	§ 538 BGB: **Quotenabgeltungsklausel mit weicher Quote; kein Vertrauensschutz** a) Eine Abgeltungsklausel in Allgemeinen Geschäftsbedingungen, die den Mieter für den Fall, dass die Schönheitsreparaturen bei seinem Auszug noch nicht fällig sind, dazu verpflichtet, "angelaufene Renovierungsintervalle zeitanteilig zu entschädigen", ist wegen Verstoßes gegen das Transparenzgebot unwirksam. b) Dem Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen, die sich aufgrund einer Änderung der höchstrichterlichen Rechtsprechung als unwirksam erweisen, ist grundsätzlich kein Vertrauensschutz zuzubilligen (Bestätigung von BGHZ 132, 6, 12).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 34 = NJW 2008, 1438 = GE 2008, 665 = WuM 2008, 278 = NZM 2008, 363 = GuT 2008, 198 = ZMR 2008, 527 = MDR 2008, 678	Schach, GE 2008, 634; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 289; Schläger, ZMR 2008, 529; Monschau, MietRB 2008, 196/197
5. März 2008 VIII ZR 80/07	§ 556 BGB: **Umfang des Einwendungsausschlusses: Teilinklusivmiete** Zu den Einwendungen gegen eine Abrechnung des Vermieters über Vorauszahlungen für Betriebskosten, die der Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung geltend machen muss, gehört auch der Einwand, dass der Vermieter Betriebskosten, die nach der mietvertraglichen Vereinbarung durch eine Teilinklusivmiete abgegolten sein sollten, abredewidrig konkret abgerechnet habe (Fortführung Senatsurteil vom 10. Oktober 2007 – VIII ZR 279/06, NJW 2008, 283).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 33 = NJW 2008, 1521 = GE 2008, 664 = WuM 2008, 283 = NZM 2008, 361	Schmid, GE 2008, 516; Dickersbach, ZMR 2008, 355; Kinne, GE 2008, 638; Wall, WuM 2008, 327; Kurek, MietRB 2008, 198
6. März 2008 III ZR 219/07	§ 677 BGB:	MietPrax-AK § 677 BGB Nr. 1 =	Bittner, MietRB 2008, 242

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Verpflichtung des Verwalters zur Durchführung eines Mieterhöhungsverfahrens Der Geschäftsführer ohne Auftrag, der ein Mietgrundstück verwaltet, ist grund-sätzlich nicht verpflichtet, gegenüber dem Mieter ein Mieterhöhungsverlangen auszusprechen.	NZM 2008, 319 = GuT 2008, 141 = DWW 2008, 182 = MDR 2008, 555 = GE 2008, 667	
12. März 2008 XII ZR 147/05	§ 536 BGB: **Minderungsausschlussvereinbarung in der Gewerberaummiete** Eine vom Vermieter verwendete formularmäßige Klausel, wonach der Mieter von Gewerberaum gegenüber den Ansprüchen des Vermieters auf Zahlung des Mietzinses kein Minderungsrecht wegen Mängeln der Mietsache geltend machen kann, es sei denn, der Vermieter hat die Mängel vorsätzlich oder grob fahrlässig zu vertreten, ist im Zweifel dahin auszulegen, dass sie die Minderung wegen sonstiger Mängel vollständig ausschließt und dem Mieter auch nicht die Möglichkeit der Rückforderung der Miete nach § 812 BGB verbleibt. Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deswegen unwirksam.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 19 = GE 2008, 862 = NJW 2008, 2254 = NZM 2008, 522 = ZfIR 2008, 491 = ZMR 2008, 693 = GuT 2008, 278	Schach, GE 2008, 828; Lützenkirchen, MietRB 2008, 233; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 547; Lammel, jurisPR-MietR 16/2008 Anm. 1
12. März 2008 VIII ZR 188/07	§ 556a BGB: **Verbrauchsabhängige Wasserabrechnung** a) Der Vermieter ist zu einer Umlage der Wasserkosten nach Verbrauch nicht verpflichtet, solange nicht alle Mietwohnungen eines Gebäudes mit Wasserzählern ausgestattet sind. b) Legt der Vermieter von Wohnraum die Kosten der Wasserversorgung und Entwässerung gemäß § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB nach dem Anteil der Wohnfläche um, genügen Zweifel des Mieters an der Billigkeit dieses Maßstabs nicht, um eine Änderung des Umlageschlüssels zu rechtfertigen.	MietPrax-AK § 556a BGB Nr. 7 = GE 2008, 661 = WuM 2008, 288 = MM 2008, 182 = NJW 2008, 1876 = NZM 2008, 444	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 291; Lützenkirchen, MietRB 2008, 193/194
12. März 2008 VIII ZR 71/07	§ 573c BGB: **Kündigungsfrist in Altvertrag für Vermieter; Schriftform für Nebenräume** a) Im Rahmen eines am 1. September 2001 bestehenden Mietverhältnisses über Wohnraum, das auf bestimmte Zeit eingegangen und bei dem formularmäßig vereinbart ist, dass es sich jeweils um einen bestimmten Zeitraum verlängert, wenn es nicht mit einer in Anlehnung an § 565 Abs. 2 Satz 2 BGB a.F. vertraglich vereinbarten, nach Mietdauer gestaffelten Frist gekündigt wird, gilt für den Vermieter unverändert die vereinbarte Kündigungsfrist. Dem stehen § 573c Abs. 4 BGB in Verbindung mit Art. 229 § 3 Abs. 10 Satz 2 EGBGB nicht entgegen, weil nach § 573c Abs. 4 BGB eine von § 573c Abs. 1 BGB abweichende Vereinbarung nur "zum Nachteil des Mieters" unwirksam ist. b) Ist dem Mieter als Nebenraum zu der vermieteten Wohnung ein nicht näher bezeichneter Kellerraum ("… 1 Keller …") vermietet, so	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 23 = WuM 2008, 290 = NJW 2008, 1661 = NZM 2008, 362 = GE 2008, 796 = ZMR 2008, 608	Junker, MietRB 2008, 195/196 und 269

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	unterliegt eine mündliche Absprache der Mietvertragsparteien darüber, um welchen von mehreren, im Wesentlichen gleichartigen Kellerräumen es sich handelt, nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 BGB. c) Das Revisionsgericht hat bei der Entscheidung über eine Klage auf Räumung und Herausgabe von Mieträumen, die auf eine Kündigung des Mietverhältnisses gestützt wird, den während des Revisionsverfahrens eingetretenen Ablauf der Kündigungsfrist zu berücksichtigen.		
12. März 2008 VIII ZB 60/07	§ 8 ZPO: **Beschwer bei Räumungsurteil über Trockenboden** Der Wert einer Vollstreckungsabwehrklage bemisst sich grundsätzlich nach dem Umfang der erstrebten Ausschließung der Zwangsvollstreckung, mithin nach dem Wert des zu vollstreckenden Anspruchs. Bei der Abwehr eines mietvertraglich begründeten Anspruchs auf Einräumung des Mitbesitzes an einem Trockenboden ist der Wert des Beschwerdegegenstandes nach § 8 ZPO zu bemessen.	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 12 = GE 2008, 668 = WuM 2008, 296 = NZM 2008, 404	
12. März 2008 XII ZB 4/08	§ 116 ZPO: **Prozesskostenhilfe für Insolvenzverwalter** Zur Prozesskostenhilfe für den Insolvenzverwalter bei Massearmut.	MietPrax-AK § 116 ZPO Nr. 1 = GuT 2008, 213 = NZI 2008, 368 = ZIP 2008, 1035	
13. März 2008 IX ZR 119/06	§ 1124 BGB: **Mietforderung durch Inhaber einer Zwangshypothek** a) Die Pfändung von Mietforderungen im Wege der Zwangsvollstreckung aus einem persönlichen Titel führt auch dann nicht zur (relativen) Unwirksamkeit zeitlich vorangehender Verfügungen über diese Forderungen, wenn der Vollstreckungsgläubiger zuvor die Eintragung einer Zwangshypothek bewirkt hatte. b) Der Inhaber einer Zwangshypothek, der sich durch Pfändung von Mieten aus dem Grundstück befriedigen will, benötigt einen dinglichen Titel.	MietPrax-AK § 1124 BGB Nr. 3 = NJW 2008, 1599 = GuT 2008, 153 = NZM 2008, 419 = ZMR 2008, 610	Zimmer, NJW 2008, 1601; Schneider, ZMR 2008, 595
13. März 2008 I ZB 59/07	§ 765a ZPO: **Einstellung der Räumungsvollstreckung bei Wechsel des Risikos** 1. Ist mit einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme eine konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit des Schuldners verbunden, so kann dies die Untersagung oder einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 765a ZPO rechtfertigen. 2. Ein Auswechseln der Gefährdungsrisiken oder -folgen ist möglich. 3. Ein Gericht verstößt gegen den Anspruch auf Gewährung rechtlichen Gehörs, wenn es ohne vorherigen Hinweis (§ 139 Abs. 1 ZPO) Anforderungen an den Sachvortrag stellt, mit denen auch ein gewissenhafter und kundiger	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 7 = NJW 2008, 1742 = NZM 2008, 401 = GuT 2008, 214 = GE 2008, 986	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 353; Kinne, GE 2008, 960

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Prozessbeteiligter nach dem bisherigen Prozessverlauf nicht zu rechnen brauchte.		
18. März 2008 XI ZR 454/06	§ 401 BGB: **Sparbuch als Mietsicherheit** a) Die Verpfändung eines Sparguthabens erfasst weder entsprechend § 401 BGB noch kraft dinglicher Surrogation den bei Insolvenz des kontoführenden Kreditinstituts entstehenden Entschädigungsanspruch gemäß §§ 3, 4 des Einlagensicherungs- und Anlegerentschädigungsgesetzes (ESAEG). b) Zur Auslegung eines Vertrages, den eine Entschädigungseinrichtung im Sinne des § 6 ESAEG zur Abwicklung von Leistungen nach dem ESAEG mit einem Kreditinstitut schließt.	MietPrax-AK § 401 BGB Nr. 1 = NJW 2008, 1732 = NZM 2008, 456 = MDR 2008, 698 = ZIP 2008, 824	Zacher, NZM 2009, 426
18. März 2008 VIII ZB 4/06	§ 233 ZPO: **Berufungszuständigkeit bei Auslandsberührung** Das Grundrecht auf ein faires Verfahren gebietet es nicht, dass das angegangene Berufungsgericht sich Akten, die für die abschließende Prüfung seiner Zuständigkeit erforderlich sind, schneller als dies im ordentlichen Geschäftsgang erwartet werden kann, vorlegen lässt, damit die Berufungsschrift gegebenenfalls noch vor Ablauf der Rechtsmittelfrist an das zuständige Berufungsgericht weitergeleitet werden kann.	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 3 = GuT 2008, 144 = NJW 2008, 1890 = NZM 2008, 440 = ZMR 2008, 611	Gellwitzki, GuT 2008, 145; Körner, ZMR 2008, 613
19. März 2008 VIII ZR 68/07	§ 170 ZPO: **Zustellung an Prozessunfähige wirksam** Die unter Verstoß gegen § 170 Abs. 1 ZPO erfolgte Zustellung eines Vollstreckungsbescheids an eine - aus dem zuzustellenden Titel nicht erkennbar - prozessunfähige Partei setzt die Einspruchsfrist in Gang (Bestätigung von BGHZ 104, 109).	MietPrax-AK § 170 ZPO Nr. 1 = WuM 2008, 295 = NJW 2008, 2125 = MDR 2008,762	Sujecki, NJW 2008, 2126
19. März 2008 I ZB 56/07	§ 885 ZPO: **Räumungsvollstreckung gegen nichtehelichen Lebenspartner und Kinder** a) Hat der Mieter in die Mietwohnung einen nichtehelichen Lebensgefährten aufgenommen, ist für die Räumungsvollstreckung ein Vollstreckungstitel auch gegen den nichtehelichen Lebensgefährten erforderlich, wenn dieser Mitbesitz an der Wohnung begründet hat. Ein Mitbesitz an der Wohnung muss sich aus den Umständen klar und eindeutig ergeben. b) Minderjährige Kinder, die mit ihren Eltern zusammenleben, haben grundsätzlich keinen Mitbesitz an der gemeinsam genutzten Wohnung. Die Besitzverhältnisse an der Wohnung ändern sich im Regelfall nicht, wenn die Kinder nach Erreichen der Volljährigkeit mit ihren Eltern weiter zusammenleben. Haben Kinder keinen Mitbesitz an der Wohnung erlangt, reicht für eine Räumungsvollstreckung ein Vollstreckungstitel gegen die Eltern aus.	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 11 = GE 2008, 727 = NZM 2008, 400 = NJW 2008, 1959 = DWW 2008, 263 = ZMR 2008, 695	Schach, GE 2008, 707; Schuschke, NJW 2008, 1960; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 418; H.-J. Bieber, MietRB 2008, 228; Brund, ZMR 2008, 697; H.-J. Bieber, jurisPR-MietR 13/2008 Anm. 4; Scholz, ZMR 2009, 99
2. April 2008 5 StR 354/07	§ 551 BGB:	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 8 = NZM 2008, 415 =	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 417; Bieber, MietRB

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Strafbarkeit des Vermieters bei nicht gesetzeskonformer Kautionsanlage Zur Vermögensbetreuungspflicht des Vermieters für Kautionen bei Wohnraum- und Gewerberaummiete (im Anschluss an BGHSt 41, 224).	GuT 2008, 210 = NJW 2008, 1827 = GE 2008, 858 = ZMR 2008, 698	2008, 275; ders., jurisPR-MietR 18/2008 Anm. 4
2. April 2008 5 StR 129/07	§ 559 BGB: **Kick-Back Zahlungen keine Modernisierungskosten** Sind in den Modernisierungskosten "Kick-back-Beträge" enthalten, die an den Vermieter zurückfliessen sollen sind dies keine Modernisisierungskosten.	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 2 = WuM 2008, 343 = NZM 2009, 152 = GE 2009, 581 = ZMR 2009, 747	
8. April 2008 VIII ZR 50/06	§ 8 ZPO: **Betriebskostenvorauszahlung und Ermittlung der Beschwer bei Räumungsurteil** Die monatliche für den Wert der Beschwer zugrunde zu legende Miete berechnet sich ohne die auf die Betriebskosten anfallenden Vorauszahlungen.	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 13 = WuM 2008, 417	
9. April 2008 XII ZR 89/06	§ 550 BGB: **Schriftform bei Nachtragsvereinbarungen** Ein Nachtragsvertrag wahrt die Schriftform eines Mietvertrages nur dann, wenn er eine Bezugnahme auf die Schriftstücke enthält, aus denen sich sämtliche wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen ergeben.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 24 = GE 2008, 805 = NZM 2008, 484 = NJW 2008, 2181 = ZMR 2008, 701 = GuT 2008, 287	Hoffmann, MietRB 2008, 231; Streyl, WuM 2008, 579; Dittert, jurisPR-MietR 15/2008 Anm. 4
9. April 2008 VIII ZR 84/07	§ 556 BGB: **Abrechnungsfrist und Anerkenntnis des Mieters** a) Ist in der Abrechnung über die Vorauszahlungen für Betriebskosten (§ 556 Abs. 3 BGB) der Verteilerschlüssel unverständlich, liegt ein formeller Mangel vor, der zur Unwirksamkeit der Abrechnung führt (Abgrenzung zum Senatsurteil vom 17. November 2004 – VIII ZR 115/04, NJW 2005, 219, unter II 1 b). b) Auf die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB ist § 212 Abs. 1 Nr. 1 BGB nicht entsprechend anwendbar.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 34 = GE 2008, 795 = NZM 2008, 477 = NJW 2008, 2258	Harsch, MietRB 2008, 322
9. April 2008 VIII ZR 287/06	§ 558 BGB: **Jahressperrfrist und einvernehmliche Modernisierungsmieterhöhung** Bei der Berechnung der Wartefrist des § 558 Abs. 1 Satz 1 BGB bleiben nach Satz 3 auch solche Mieterhöhungen unberücksichtigt, die auf den in § 559 BGB genannten Gründen beruhen, jedoch einvernehmlich von den Parteien vereinbart worden sind (Ergänzung zu BGH, Urteil vom 18. Juli 2007 - VIII ZR 285/06, NJW 2007, 3122).	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 17 = GE 2008, 729 = NZM 2008, 441 = NJW 2008, 2031= WuM 2008, 355 = ZMR 2008, 699	Kunze, MietRB 2008, 193; Lammel, WuM 2008, 469; Lammel, jurisPR-MietR 15/2008 Anm. 3
9. April 2008 VIII ZR 286/06	§ 558 BGB: **Jahressperrfrist und einvernehmliche Modernisierungsmieterhöhung** Bei der Berechnung der Jahresfrist nach § 558 Abs. 1 Satz 2 BGB bleiben nach Satz 3 auch solche Mieterhöhungen unberücksichtigt, die auf	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 18	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	den in § 559 BGB genannten Gründen beruhen, jedoch einvernehmlich von den Parteien vereinbart worden sind.		
9. April 2008 VIII ZB 58/06	§ 519 ZPO: **Ermittlung des Berufungsführeres durch Auslegung** Zur Zulässigkeit der Berufung einer Partei, wenn zwar nicht aus der Berufungsschrift dieser Partei, wohl aber aus der beim Berufungsgericht bereits vorliegenden Berufung der Gegenseite und der deren Berufungsschrift beigefügten Abschrift des angefochtenen Urteils innerhalb der Berufungsfrist erkennbar ist, wer Berufungskläger und wer Berufungsbeklagter ist.	MietPrax-AK § 519 ZPO Nr. 1 = WuM 2008, 362 = MDR 2008, 814 = NZM 2008, 684	
9. April 2008 XII ZR 205/06	§ 3 NutzEV: **Nachträgliche Erhöhung des Nutzungsentgelts** Nach § 3 NutzEV mögliche, aber zunächst versäumte Erhöhungen des Nutungsentgeltes können zu einem späteren Zeitpunkt in voller Höhe in einem Schritt für die Zukunft verlangt werden.	MietPrax-AK § 3 NutzEV Nr. 1 = GE 2008, 920 = NZM 2008, 841	
16. April 2008 VIII ZR 75/07	§ 556 BGB: **Form der Betriebskostenabrechnung; Umstellung auf Fernwärme** Zur Abrechnung von Wasserkosten gegenüber einem einzelnen Mieter, der nach erfolgtem Einbau von Einzelwasserzählern keinen direkten Vertrag mit dem Versorger abgeschlossen hat.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 35 = GE 2008, 730 = NZM 2008, 442 = MM 2008, 226 = NJW 2008, 2105 = ZMR 2008, 702	Schach, GE 2008, 712 = Drasdo, NJW-Spezial 2008, 450; Pfeifer, MietRB 2008, 227; Pfeilschifter, jurisPR-MietR 15/2008 Anm. 2
17. April 2008 IX ZR 144/07	§ 55 InsO: **Kosten für Rückbau keine Masseschuld** Wird ein Mietvertrag erst nach der Insolvenzeröffnung durch Kündigung beendet, sind die Kosten zur Herstellung des ordnungsgemäßen Zustands einer dem Schuldner überlassenen Mietsache einfache Insolvenzforderung, wenn die nachteiligen Veränderungen bereits vor der Verfahrenseröffnung durch den Schuldner verursacht wurden.	MietPrax-AK § 55 InsO Nr. 3 = GE 2008, 865	
23. April 2008 XII ZR 136/05	§ 249 BGB: **Keine Mehrwertsteuer auf Mietausfallschaden** Nach § 1 Abs. 1 UStG liegt ein steuerbarer Umsatz nur vor, wenn ein Unternehmer im Inland eine Lieferung oder sonstige Leistung im Rahmen seines Unternehmens ausführt. Dies ist bei einem Schadensersatzanspruch wegen Mietausfalls nicht der Fall, da dies kein Entgelt für eine Lieferung oder sonstige Leistung darstellt. Vielmehr handelt es sich beim Mietausfallschaden um einen so genannten echten Schadensersatz, bei dem mangels Leistungsaustauschs keine Steuerbarkeit vorliegt	MietPrax-AK § 249 BGB Nr. 2 = ZMR 2008, 867	
23. April 2008 XII ZR 62/06	§ 536 BGB: **Minderungsausschlussvereinbarung in der Gewerberaummiete**	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 20 = BGHZ 176, 191 = GE 2008, 981 =	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 547; Lammel, jurisPR-

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Eine vom Vermieter in einem Gewerberaummietvertrag verwendete formularmäßige Klausel, wonach eine Minderung der Miete ausgeschlossen ist, wenn die Nutzung der Räume durch Umstände beeinträchtigt wird, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, ist im Zweifel dahin auszulegen, dass sie die Minderung insoweit vollständig ausschließt und dem Mieter nicht die Möglichkeit der Rückforderung der Miete nach § 812 BGB belässt. Eine solche Klausel benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deswegen unwirksam.	NJW 2008, 2497 = NZM 2008, 609 = GuT 2008, 280	MietR 19/2008 Anm. 3
30. April 2008 VIII ZR 240/07	§ 556 BGB: **Abrechnung bei divergierenden Abrechnungszeiträumen** a) Wenn über verbrauchsabhängige Betriebskosten nicht getrennt von den sonstigen Betriebskosten abzurechnen ist, so ist eine Gesamtabrechnung der Betriebskosten nicht deshalb formell unwirksam, weil der Abrechnungszeitraum einer in die Gesamtabrechnung eingestellten Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten nicht deckungsgleich ist mit dem der Gesamtabrechnung zugrunde liegenden Abrechnungszeitraum. b) Bei einer auf das Kalenderjahr bezogenen Gesamtabrechnung über die Betriebskosten beginnt die Frist für die Abrechnung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten mit dem Ende des Kalenderjahres auch dann, wenn der in die Gesamtabrechnung einbezogenen Abrechnung verbrauchsabhängiger Betriebskosten ein davon abweichender Abrechnungszeitraum - etwa die jährliche Heizperiode - zugrunde liegt.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 36 = GE 2008, 853 = WuM 2008, 404 = NZM 2008, 520 = NJW 2008, 2328	Kinne, GE 2008, 829; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 545; Pfeifer, MietRB 2008, 321; Leis, jurisPR-MietR 18/2008, Anm. 3
30. April 2008 XII ZR 110/06	§ 985 BGB: **Vertragsbeziehungen bei Nichtehelicher Lebensgemeinschaft** a) Steht die von den Partnern einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft gemeinsam genutzte Wohnung in dem Alleineigentum eines der Partner, so beruht die Einräumung der Mitnutzung an den anderen Partner im Zweifel auf tatsächlicher, nicht auf vertraglicher Grundlage. Der Abschluss eines Leihvertrages über den gemeinsam genutzten Wohnraum ist zwischen den Partnern zwar grundsätzlich möglich. Zu seiner Annahme bedarf es jedoch besonderer tatsächlicher Anhaltspunkte, die erkennbar werden lassen, dass die Partner gerade die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung aus ihrem wechselseitigen tatsächlichen Leistungsgefüge ausnehmen und rechtlich bindend regeln wollen. b) Wird für den Partner einer nichtehelichen Lebensgemeinschaft ein Dritter zum Betreuer mit den Aufgabenkreisen Vermögenssorge und Wohnungsangelegenheiten bestellt und für diese Bereiche ein Einwilligungsvorbehalt angeordnet, so kann der Betreuer, wenn der Betreute in ein Pflegeheim umzieht, von dem anderen Partner gemäß § 985 BGB die Herausgabe der im Alleineigentum des Betreuten stehenden und bis	MietPrax-AK § 985 BGB Nr. 1 = WuM 2008, 498 = NJW 2008, 2333	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	dahin gemeinsam genutzten Wohnung verlangen. Dies gilt dann nicht, wenn die Partner generell oder für diesen Fall eine anderweitige und auch den Betreuer bindende rechtliche Regelung (etwa durch Einräumung eines Wohnrechts) getroffen haben. c) Vom Zeitpunkt des Umzugs des Betreuten und dem Herausgabeverlangen seines Betreuers an ist der in dem Haus verbliebene Partner gemäß § 987 BGB zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung verpflichtet.		
7. Mai 2008 XII ZR 5/06	§ 535 BGB: **Betriebspflicht in Einkaufszentrum** a) Eine für eine Vielzahl von Fällen vorformulierte Klausel wird nicht bereits dadurch zu einer Individualregelung, dass die Parteien über die Regelung reden. Erforderlich ist vielmehr, dass der Klauselsteller die von ihm vorgesehene Klausel ernsthaft zur Disposition stellt. b) Nach dem Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB sind Verwender Allgemeiner Geschäftsbedingungen entsprechend den Grundsätzen von Treu und Glauben verpflichtet, Rechte und Pflichten ihrer Vertragspartner möglichst klar und durchschaubar darzustellen. Abzustellen ist bei der Bewertung der Transparenz auf die Erwartungen und Erkenntnismöglichkeiten eines durchschnittlichen Vertragspartners des Verwenders im Zeitpunkt des Vertragsschlusses. c) Die Klausel "Das Geschäftslokal ist im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen über die Ladenschlusszeiten an allen Verkaufstagen mindestens so lange offen zu halten, wie die überwiegende Anzahl aller Mieter ihre Geschäfte offen hält" verstößt gegen das Transparenzgebot, wenn der Vermieter auf Grund des Mietvertrages den übrigen Mietern die Öffnungszeiten vorschreiben darf.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 34 = GE 2008, 1049 = GuT 2008, 339	
7. Mai 2008 XII ZR 69/06	§ 550 BGB: **Sinn des Schriftformerfordernisses; Personenmehrheiten** a) Das Schriftformgebot des § 550 BGB will in erster Linie sicherstellen, dass ein späterer Grundstückserwerber, der kraft Gesetzes auf Seiten des Vermieters in ein auf mehr als ein Jahr abgeschlossenes Mietverhältnis eintritt, dessen Bedingungen aus dem schriftlichen Vertrag ersehen kann. Darüber hinaus dient die Schriftform des § 550 BGB aber auch dazu, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden zwischen den ursprünglichen Vertragsparteien sicherzustellen und diese vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu schützen. b) Ist die Urkunde im Falle einer Personenmehrheit nicht von allen Vermietern oder Mietern unterzeichnet, müssen die vorhandenen Unterschriften deutlich zum Ausdruck bringen, ob sie auch in Vertretung der nicht unterzeichnenden Vertragsparteien hinzugefügt wurden. Wird die Vertretung der Vertragspartei durch die den Vertrag unterzeichnende Person allerdings auf	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 25 = BGHZ 176, 301 = GE 2008, 798 = NZM 2008, 482 = NJW 2008, 2178 = ZMR 2008. 704 = GuT 2008, 284	Stapenhorst, NJW 2008, 2181; Dötsch, MietRB 2008, 230 und 269; Dittert, jurisPR-MietR 16/2008 Anm. 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	andere Weise deutlich, z.B. wenn nur eine natürliche Person als Mieter oder Vermieter auftritt und eine andere Person den Vertrag unterschreibt, ist ein zusätzlicher Vertretungszusatz nicht erforderlich.		
28. Mai 2008 VIII ZR 271/07	§ 536a BGB: **Beweislast bei Schäden durch Fogging** a) Einen im Laufe des Mietverhältnisses auftretenden Mangel der Mietsache hat der Vermieter auch dann auf seine Kosten zu beseitigen, wenn die Mangelursache zwar der Sphäre des Mieters zuzurechnen ist, der Mieter den Mangel aber nicht zu vertreten hat, weil er die Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht überschritten hat. b) Ist der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels der Mietsache in Verzug, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen (lassen) und zu diesem Zweck vom Vermieter einen Vorschuss in Höhe der voraussichtlich erforderlichen Beseitigungskosten verlangen.	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 5 = NJW 2008, 2432 = GE 2008, 982 = WuM 2008, 476 = NZM 2008, 607 = MM 2008, 261 = ZMR 2008, 869	Dötsch, MietRB 2008, 258; Schläger, ZMR 2008, 870; Eisenschmid, jurisPR-MietR 20/2008 Anm. 2
28. Mai 2008 VIII ZR 133/07	§ 548 BGB: **Verjährungsbeginn von Ansprüchen gegen den früheren Vermieter bei Vermieterwechsel** Bei einer Beendigung des Mietverhältnisses durch Veräußerung des Mietobjekts beginnt die Verjährungsfrist des § 548 Abs. 2 BGB für Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung erst mit der Kenntnis des Mieters von der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch zu laufen.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 8 = GE 2008, 857 = WuM 2008, 402 = NJW 2008, 2256 = NZM 2008, 519 = MDR 2008, 850 = ZMR 2009, 263	Berg, MietRB 2008, 226; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 481
28. Mai 2008 VIII ZR 261/07	§ 556 BGB: **Formell ordnungsgemäße Abrechnung bei Abweichungen zur Vorjahresabrechnung** Sind Betriebskosten nach Flächenanteilen abzurechnen, ist zur Erstellung einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung eine Erläuterung der angesetzten Flächenwerte nicht allein deswegen erforderlich, weil diese Werte für aufeinander folgende Abrechnungsjahre Unterschiede aufweisen, deren Grund für den Mieter nicht ohne Weiteres erkennbar ist. Gleiches gilt, wenn abgelesene Verbrauchswerte im Vergleich zu anderen Abrechnungszeiträumen auffällige Schwankungen zeigen. Ob die angesetzten Flächen- und Verbrauchswerte zutreffen, berührt allein die materielle Richtigkeit der Abrechnung.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 37 = GE 2008, 855 = WuM 2008, 407 = NJW 2008, 2260 = NZM 2008, 567	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 515; Monschau; MietRB 2008, 259; Lammel, jurisPR-MietR 17/2008 Anm. 2
28. Mai 2008 VIII ZR 126/07	§ 577 BGB: **Vorkaufsrecht eines Reihenhausmieters bei Realteilung des Grundstücks** Die für die Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnräumen geltenden Bestimmungen der §§ 577, 577a BGB (Vorkaufsrecht des Mieters, Kündigungsbeschränkungen zu Lasten des	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 4 = GE 2008, 861 = WuM 2008, 415 = NJW 2008, 2257 = NZM 2008, 569 = MM 2008, 262	Dötsch, MietRB 2008, 226; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 481; Wassermann, jurisPR-BGHZivilR 15/2008 Anm. 1 Die gegen das Urteil eingelegte

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Erwerbers) finden auf die Realteilung eines mit zu Wohnzwecken vermieteten Einfamilienhäusern bebauten Grundstücks entsprechende Anwendung.		Verfassungsbesch werde wurde nicht zur Entscheidung angenommen (BVerfG, NJW 2011, 1723 = WuM 2011, 366 = NZM 2011, 479)
3. Juni 2008 VIII ZB 101/07	§ 511 ZPO: **Entscheidung über Zulassung der Berufung durch Berufungsgericht** Das Berufungsgericht muss über die Zulassung der Berufung selbst entscheiden, wenn es den ursprünglich eine Berufung ermöglichenden Streitwert herabsetzt.	MietPrax-AK § 511 ZPO Nr. 2 = WuM 2008, 614	
4. Juni 2008 VIII ZR 292/07	§ 573 BGB: **Zur zeitlichen Beschränkung der Anbietpflicht** Die Pflicht des wegen Eigenbedarfs kündigenden Vermieters, dem Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist eine vergleichbare, im selben Haus oder in derselben Wohnanlage liegende Wohnung, die vermietet werden soll, anzubieten, beschränkt sich auf Wohnungen, die dem Vermieter zu diesem Zeitpunkt zur Verfügung stehen; eine Wohnung, die zwar vor Ablauf der Kündigungsfrist für die wegen Eigenbedarfs gekündigte Wohnung gekündigt worden ist, aber erst zu einem späteren Zeitpunkt frei werden soll, wird von dieser Anbietpflicht nicht erfasst (im Anschluss an BGH, Urteil vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 311/02, WuM 2003, 463).	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 15 = WuM 2008, 497 = GE 2008, 1048 = NZM 2008, 642 = DWW 2008, 342 = NJW 2009, 1141	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 609
4. Juni 2008 XII ZR 55/08	§ 719 ZPO: **Voraussetzung für die Einstellung der Zwangsvollstreckung** a) Eine Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Revisionsgericht kommt im Verfahren über die Revision oder die Nichtzulassungsbeschwerde nicht in Betracht, wenn der Schuldner es versäumt hat, im Berufungsrechtszug einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO zu stellen, obwohl ihm ein solcher Antrag möglich und zumutbar gewesen wäre (im Anschluss an die Senatsbeschlüsse vom 6. Juni 2006 - XII ZR 80/06 - NJW-RR 2006, 1088 und vom 2. Oktober 2002 - XII ZR 173/02 - FamRZ 2003, 598). b) Weil der Vollstreckungsschutz durch das Revisionsgericht nach § 719 ZPO grundsätzlich einen Schutzantrag nach § 712 ZPO im Berufungsverfahren voraussetzt, darf das Berufungsgericht den Schutzantrag nicht mit der pauschalen Begründung zurückweisen, die Möglichkeit einer einstweiligen Anordnung nach den §§ 707, 719 ZPO verdränge regelmäßig den Vollstreckungsschutz nach § 712 ZPO (Abgrenzung zu OLG Stuttgart MDR 1998, 858). c) Eine Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Revisionsgericht kommt im Verfahren über die Revision oder die	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 14 = NZM 2008, 611 = NJW-RR 2008, 1038 = MDR 2008, 885 = GuT 2008, 366	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Nichtzulassungsbeschwerde nicht in Betracht, wenn das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat (im Anschluss an BGH, Beschlüsse vom 19. Oktober 2005 - VIII ZR 208/05 - WuM 2005, 735, 736 und vom 11. April 2002 - V ZR 308/01 - FamRZ 2003, 372, 373).		
11. Juni 2008 XII ZR 206/06	§ 3 NutzEV: **Zulässiges Nutzungsentgelt und seine Erhöhung** a) Zulässiges Entgelt i.S. von § 3 Abs. 1 Nr. 1 NutzEV ist das von den Parteien des Nutzungsvertrages in zulässiger Weise vereinbarte Nutzungsentgelt. b) Zu den Anforderungen an die Begründung (§ 6 NutzEV) einer Entgelterhöhung nach § 3 NutzEV.	MietPrax-AK § 3 NutzEV Nr. 2 = WuM 2008, 493	
18. Juni 2008 VIII ZR 224/07	§ 538 BGB: **Unwirksamkeit einer Farbwahlklausel** a) Eine formularvertragliche Klausel, die den Mieter dazu verpflichtet, die auf ihn abgewälzten Schönheitsreparaturen in "neutralen, hellen, deckenden Farben und Tapeten auszuführen", ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn sie nicht auf den Zustand der Wohnung im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache beschränkt ist, sondern auch für Schönheitsreparaturen gilt, die der Mieter im Laufe des Mietverhältnisses vorzunehmen hat. b) Die formularmäßige unangemessene Einengung des Mieters in der Art der Ausführung von Schönheitsreparaturen führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Pflicht zur Vornahme der Schönheitsreparaturen schlechthin.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 35 = NJW 2008, 2499 = WuM 2008, 472 = GE 2008, 1045 = NZM 2008, 605 = MDR 2008, 1028	Lehmann-Richter, MietRB 2008, 257; ders. NZM 2008, 676; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 578; Kellner, GE 2008, 1164; Horst, MietRB 2008, 370; Schach, jurisPR-MietR 18/2008 Anm. 2; Beyer, NZM 2009, 137
19. Juni 2008 IX ZR 84/07	§ 546 BGB: **Herausgabeanspruch gegen Insolvenzverwalter** Der Vermieter kann, gleich ob ein mit dem Schuldner begründetes Wohnraummietverhältnis vor oder nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens beendet wurde, den Insolvenzverwalter nur auf Herausgabe der Wohnung in Anspruch nehmen, wenn dieser sie in Besitz genommen hat oder daran für die Masse ein Recht beansprucht.	MietPrax-AK § 546 BGB Nr. 1 = WuM 2008, 507 = NZM 2008, 606 = NJW 2008, 2580 = ZInsO 2008, 808 = GE 2008, 1321 = NZI 2008, 554 = ZIP 2008, 1736 = ZMR 2008, 875	Schulte, MietRB 2008, 299; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 610; Cymutta, WuM 2008, 582
25. Juni 2008 VIII ZR 307/07	§ 573a BGB: **Voraussetzungen für Vorliegen eines Zweifamilienhauses** Das Sonderkündigungsrecht nach § 573a Abs. 1 BGB wird nicht dadurch ausgeschlossen, dass in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen weitere Räume vorhanden sind, die sich für eine Nutzung als (dritte) Wohnung eignen und früher auch als Wohnung genutzt wurden, wenn diese weiteren Räume schon bei Abschluss des Mietvertrages, für dessen Kündigung der Vermieter das Sonderkündigungsrecht in Anspruch nimmt, als gewerbliche Räume genutzt worden sind.	MietPrax-AK § 573a BGB Nr. 1 = GE 2008, 1118 = WuM 2008, 564 = NZM 2008, 682 = DWW 2008, 311 = ZMR 2008, 877	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 643; Horst, MietRB 2008, 321
30. Juni 2008 VIII ZR 98/08	§ 719 ZPO: **Vorrang der Urteilsberichtigung vor Einstellung der Zwangsvollstreckung**	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 15 = WuM 2008, 613	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Liegt die Beschwer des Berufungsurteils über 20.000,- € muss das Berufungsgericht eine Entscheidung über die Abwendungsbefugnis treffen, weil kein Fall des § 713 ZPO vorliegt. b) Hat das Berufungsgericht dies vergessen muss ein -fristgebundener- Antrag auf Urteilsergänzung gestellt werden. c) Unterlässt der Schuldner dies, scheidet eine Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Revisionsgericht aus.		
2. Juli 2008 XII ZR 44/07	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Räumungsurteil und zweiter Kündigung** Hat der Kläger zu einem Zeitpunkt gekündigt, der vor der anderweitigen Beendigung des Mietverhältnisses liegt, ist streitige Zeit im Sinne von § 8 ZPO nicht mehr die gesamte restliche Mietzeit, sondern nur die Zeit bis zu dieser Kündigung	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 8 = GuT 2009, 35	
7. Juli 2008 II ZR 37/07	§ 738 BGB: **Mietansprüche bei Insovenz über Gesellschafts- und Gesellschaftervermögen** a) Scheidet der vorletzte Gesellschafter aus einer BGB-Gesellschaft aus, für die im Gesellschaftsvertrag bestimmt ist, dass die Gesellschaft unter den verbleibenden Gesellschaftern fortgesetzt wird, führt dies - soweit nichts Abweichendes geregelt ist - zur liquidationslosen Vollbeendigung der Gesellschaft und zur Anwachsung des Gesellschaftsvermögens bei dem letzten verbliebenen Gesellschafter. b) Der Beschluss über die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen eines nicht existenten Schuldners (hier: einer voll beendeten BGB-Gesellschaft) ist nichtig und bindet die Prozessgerichte nicht.	MietPrax-AK § 738 BGB Nr. 1 = NJW 2008, 2992 = NZM 2008, 739 = NZI 2008, 612 = MDR 2008, 1223 = ZIP 2008 1677 = ZInsO 2008, 973	
8. Juli 2008 VIII ZR 4/08	§ 558a BGB: **Betriebskostenanteil einer Teilinklusivmiete** Der auf die Wohnung entfallende Betriebskostenanteil, den der Vermieter zur schlüssigen Darlegung seines Anspruchs auf Zustimmung zur Erhöhung der Bruttokaltmiete im Mieterhöhungsverlangen anzugeben hat, ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung für den dem Mieterhöhungsverlangen vorangegangenen Abrechnungszeitraum, soweit diese bereits vorliegt.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 13 = GE 2008, 1488 = WuM 2008, 689 = ZMR 2009, 102 (gleichlautende Parallelentscheidung)	
9. Juli 2008 XII ZR 117/06	§ 550 BGB: **Schriftform bei Mietvertrag auf unbestimmte Zeit mit Kündigungsausschluss** § 550 BGB findet auch auf Mietverträge mit unbestimmter Dauer Anwendung, wenn die Parteien die ordentliche Kündigung über ein Jahr hinaus ausgeschlossen haben.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 26 = NZM 2008, 687 = ZMR 2008, 883 = GuT 2008, 336	
9. Juli 2008 VIII ZR 181/07	§ 558 BGB:	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 19 =	Lehmann-Richter, MietRB 2008, 225;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Kein Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel Der Vermieter ist nicht berechtigt, im Falle der Unwirksamkeit einer Klausel zur Vornahme der Schönheitsreparaturen durch den Mieter von diesem eine Mieterhöhung in Form eines Zuschlages zur ortsüblichen Vergleichsmiete zu verlangen.	BGHZ 177, 186 = DWW 2008, 256 = NZM 2008, 641 = GE 2008, 1117 = NJW 2008, 2840 = WuM 2008, 560 = MDR 2008, 1149 = ZMR 2008, 879 = ZGS 2008, 397	ders., BGHReport 2008, 1001; Blümmel, GE 2008, 1086; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 578; Niebling, ZMR 2008, 881; Häublein, ZMR 2009, 1; Wüstefeld, jurisPR-MietR 21/2008 Anm. 3
9. Juli 2008 VIII ZR 83/07	§ 558 BGB: **Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel** Kein Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 20 = WuM 2008, 487 = GE 2008, 1046 = ZMR 2008, 878	
9. Juli 2008 VIII ZR 280/07	§ 566 BGB: **Eigentumserwerb kraft Gesetzes** Der neue Eigentümer vermieteten Wohnraums tritt auch dann anstelle des Vermieters in die Rechte und Pflichten aus bestehenden Mietverhältnissen ein, wenn er das Eigentum nicht durch ein Veräußerungsgeschäft, sondern kraft Gesetzes erwirbt.	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 9 = GE 2008, 1122 = NJW 2008, 2773 = WuM 2008, 562 = NZM 2008, 726 = MM 2008, 333 = ZMR 2008, 881 = GuT 2008, 287	Streyl, ZMR 2008, 602; ders. GuT 2008, 317; Lehmann-Richter, MietRB 2008, 289; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 611; Lammel, ZMR 2008, 882; ders. jurisPR-MietR 10/2008 Anm. 3
10. Juli 2008 IX ZR 128/07	§ 536 BGB: **Entziehung des Gebrauchs als Mangel** Dem Mieter, der Räume von einem nicht verfügungsberechtigten Vermieter gemietet hat, wird der vertragsmäßige Gebrauch bereits dadurch entzogen, dass der wahre Berechtigte nicht bereit ist, den Mieter die Mietsache zu den mit dem Vermieter vereinbarten Konditionen nutzen zu lassen.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 21 = NZM 2008, 644 = NJW 2008, 2771 = GuT 2008, 282 = GE 2008, 1253 = ZMR 2008, 883	Kurek, MietRB 2008, 326; Eisenschmid, jurisPR-MietR 21/2008 Anm. 1
16. Juli 2008 VIII ZR 282/07	§ 580a BGB: **Abgrenzung Wohnraum- und Gewerberaummietvertrag** Mietet eine juristische Person ein Reihenhaus an, um es teils als Büroraum für ihren Geschäftsbetrieb zu nutzen und teils ihrem Geschäftsführer als Wohnung zur Verfügung zu stellen, handelt es sich um einen der Kündigungsfrist des § 580a Abs. 2 BGB unterliegenden Mietvertrag über Geschäftsräume.	MietPrax-AK § 580a BGB Nr. 1 = NJW 2008, 3361 = NZM 2008, 804 = GE 2008, 1318 = GuT 2008, 361	Bieber, MietRB 2008, 353; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 737; Mack-Oberth, jurisPR-MietR 22/2008, Anm. 6
16. Juli 2008 VIII ZR 57/07	§ 5 HeizkV: **Zur Vorerfassung von Nutzergruppen** Eine Vorerfassung im Sinne von § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkV erfordert, dass der Anteil jeder Nutzergruppe am Gesamtverbrauch durch einen gesonderten Zähler erfasst wird. Das gilt auch dann, wenn nur zwei Nutzergruppen vorhanden sind. In diesem Fall genügt es nicht, dass nur der Anteil einer Nutzergruppe am Gesamtverbrauch gemessen wird und der Anteil der anderen Nutzergruppe am Gesamtverbrauch in der Weise errechnet wird, dass vom Gesamtverbrauch der	MietPrax-AK § 5 HeizkV Nr. 1 = GE 2008, 1120 = WuM 2008, 556 = NZM 2008, 767 = ZMR 2008, 885	Blümmel, GE 2008, 1092; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 643; Wall, WuM 2008, 588; Schmid, ZMR 2008, 887; Pfeifer, MietRB 2009, 62

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	gemessene Anteil der einen Nutzergruppe abgezogen wird.		
23. Juli 2008 XII ZR 134/06	§ 543 BGB: **Kündigung wegen Zahlungsverzuges in der Gewerberaummiete** a) Ein Verzug mit einem nicht unerheblichen Teil der Miete i.S. des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 a Alt. 2 BGB liegt bei vereinbarter monatlicher Mietzahlung auch bei der Geschäftsraummiete jedenfalls dann vor, wenn der Rückstand den Betrag von einer Monatsmiete übersteigt. b) Ein solcher Rückstand reicht für eine außerordentliche fristlose Kündigung gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 a Alt. 2 BGB nur aus, wenn er aus zwei aufeinanderfolgenden Zahlungszeiträumen (hier: Monaten) resultiert. c) Ein Rückstand, der diese Voraussetzung nicht erfüllt, weil er (auch) aus anderen Zahlungszeiträumen herrührt, rechtfertigt die außerordentliche fristlose Kündigung lediglich, wenn seine Höhe zwei Monatsmieten erreicht (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 b BGB).	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 10 = NJW 2008, 3210 = GE 2008, 1319 = NZM 2008, 770 = GuT 2008, 353 = ZMR 2009, 19	Schach, GE 2008, 1293; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 673; Hörndler, MietRB 2008, 356; Blank, NZM 2009, 113
23. Juli 2008 XII ZR 158/06	§ 322 ZPO: **Verschiedene Streitgegenstände bei Ansprüchen aus eigenem und abgetretenem Recht** Einer auf eigenes Recht gestützten Klage steht die Rechtskraft eines Urteils zwischen denselben Parteien nicht entgegen, in dem die allein auf abgetretenes Recht gestützte Klage abgewiesen worden ist (im Anschluss an BGH, Ur-teil vom 4. Mai 2005 - VIII ZR 93/04 - NJW 2005, 2004 ff.).	MietPrax-AK § 322 ZPO Nr. 2 = NJW 2008, 2922 = NZM 2008, 686	
6. August 2008 XII ZR 67/06	§ 123 BGB: **Anfechtung auch nach Überlassung der Mietsache** a) Die Anfechtung eines Mietvertrages über Geschäftsräume wegen arglistiger Täuschung ist auch nach Überlassung der Mieträume und Beendigung des Mietvertrages neben der Kündigung zulässig. Sie wirkt gemäß § 142 Abs. 1 BGB auf den Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zurück. b) Der in Höhe der ortsüblichen Miete bestehende Anspruch auf Wertersatz gemäß § 818 Abs. 2 BGB unterliegt bei nichtigem Mietvertrag wie ein Mietzinsanspruch der Umsatzsteuer (Fortführung Senatsurteil vom 22. Oktober 1997 - XII ZR 142/95 - NZM 1998, 192).	MietPrax-AK § 123 BGB Nr. 1 = BGHZ 178, 16 = GuT 2008, 330 = NZM 2008, 886 = ZGS 2008, 474 = ZMR 2009, 103 = NJW 2009, 1266	Dötsch, MietRB 2009, 4; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 33; Schmid, WuM 2009, 155; Dötsch, MietRB 2010, 240; Rolfs/Schlüter, LMK 2008, 271832
14. August 2008 I ZB 39/08	§ 885 ZPO: **Räumungsvollstreckung gegen Untermieter** Die Räumungsvollstreckung darf nicht betrieben werden, wenn ein Dritter, der weder im Vollstreckungstitel noch in der diesem beigefügten Vollstreckungsklausel namentlich bezeichnet ist, im Besitz der Mietsache ist. Dies gilt selbst dann, wenn der Verdacht besteht, dem Dritten sei der Besitz nur eingeräumt worden, um die Zwangsräumung zu vereiteln.	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 12 = GE 2008, 1317 = DWW 2008, 353 = NZM 2008, 805 = WuM 2008, 678 = GuT 2008, 367 = ZMR 2009, 21 = MDR 2008, 1356	Schach, GE 2008, 1290; Hörndler, MietRB 2008, 363; Drasdo, NJW-Spezial 2008, 737; Mack-Oberth, jurisPR-MietR12/2009 Anm. 5

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

18. August 2008 VIII ZR 215/08	§ 719 ZPO: **Voraussetzung für Einstellung der Zwangsvollstreckung im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren** In einem Antrag, die Zwangsvollstreckung aus dem erstinstanzlichen Urteil nach § 719 Abs. 1, § 707 Abs. 1 ZPO einstweilen einzustellen kann schon wegen der unterschiedlichen Zielrichtung ein Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO nicht gesehen werden. Auch ein Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist nach § 721 ZPO vermag einen Vollstreckungsschutzantrag nicht zu ersetzen	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 17 = WuM 2008, 612	
3. September 2008 VIII ZR 163/08	§ 719 ZPO: **Voraussetzung für die Einstellung der Zwangsvollstreckung** Zu den Anforderungen, wann neue Gründe vorliegen die eine Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Revisionsgericht rechtfertigen ohne dass in der Berufungsinstanz ein Vollstreckungsschutzantrag gestellt worden ist.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 16 = WuM 2008, 613 = GE 2008, 1423	Kinne, GE 2008, 1353
16. September 2008 VIII ZR 112/08	§ 573 BGB: **Ordentliche Kündigung eines Zeitmietvertrages** Ein auf bestimte Zeit eingegangenes Mietverhältnis kann nicht im Wege der ordentlichen Kündigung beendet werden.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 16 = WuM 2009, 48 = MM 2009, 37 = GE 2009, 254	
17. September 2008 XII ZR 61/07	§ 543 BGB: **Kündigung wegen Zahlungsverzuges** a) Die Regelung des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB, nach der der Vermieter das Mietverhältnis nur dann fristlos kündigen kann, wenn der Mieter für mehr als einen Termin mit der Entrichtung der Miete ganz oder teilweise in Verzug geraten ist, gilt unabhängig davon, ob die Miete monatlich oder in längeren Zeit-abschnitten - hier: jährlich - zu entrichten ist. b) Das Sonderkündigungsrecht, das § 16 SchuldRAnpG dem Grundstückseigentümer für den Fall des Todes des Nutzers gegenüber dessen Erben einräumt, besteht nicht gegenüber einem Erben, der aufgrund eines vor dem Beitritt erfolgten Erbfalls seinerseits Nutzer des Grundstücks geworden ist.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 11 = NZM 2009, 30 = GuT 2008, 357 = GE 2008, 1488 = ZMR 2009, 106	Bittner, MietRB 2009, 3; Blank, WuM 2009, 110
17. September 2008 VIII ZR 58/08	§ 558a BGB: **Mietspiegelanwendung für Einfamilienhaus** Der Vermieter kann zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens für ein Einfamilienhaus auf einen Mietspiegel, der keine Angaben zu Einfamilienhäusern enthält, jedenfalls dann Bezug nehmen, wenn die geforderte Miete innerhalb der Mietpreisspanne für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern liegt.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 14 = WuM 2008, 729 = GE 2008, 1622 = NZM 2009, 27 = MDR 2009, 79 = NJW-RR 2009, 86 = ZMR 2009, 511	Börstinghaus, NZM 2009, 115; ders. jurisPR-MietR 26/2008 Anm. 2; Riecke, MietRB 2009, 2; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 66
24. September 2008 VIII ZR 275/07	§ 554 BGB: **Primärenergieeinsparung reicht für Energieeinsparung**	MietPrax-AK § 554 BGB Nr. 3 = WuM 2008, 667 = GuT 2008, 359 = GE 2008, 1485 =	Drasdo, NJW-Spezial 2008, 737; Warnecke, jurisPR-MietR 26/2008 Anm. 3;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Der Anschluss einer mit einer Gasetagenheizung ausgestatteten Mietwohnung an das aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung gespeiste Fernwärmenetz ist eine Maßnahme zur Einsparung von Energie, die der Mieter nach § 554 Abs. 2 Satz 1 BGB grundsätzlich zu dulden hat. b) Die Pflicht zur Mitteilung der zu erwartenden Mieterhöhung (§ 554 Abs. 3 BGB) bezieht sich nur auf die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen zu erwartende Mieterhöhung nach § 559 BGB und nicht auf eine etwa mögliche Erhöhung der Vergleichsmiete nach § 558 BGB.	DWW 2008, 376 = NJW 2008, 3630 = NZM 2008, 883 = ZMR 2009, 264	Eisenschmid, WuM 2009, 40; Pfeifer, MietRB 2009, 61: Schläger, ZMR 2009, 827
29. September 2008 VIII ZR 124/08	§ 2 Nr. 10 BetrKV: **Kosten der Baumfällung** Ist - individualvertraglich - die Pflicht zur Gartenpflege auf den Mieter übertragen worden kann der Vermieter mangels Zuständigkeit keine Kosten der Gartenpflege (hier Kosten der Baumfällung) als Betriebskosten abrechnen.	MietPrax-AK § 2 Nr. 10 BetrKV Nr. 2 = NZM 2009, 27 = WuM 2009, 41 = GE 2009, 115 = ZMR 2009, 188	
30. September 2008 VIII ZB 63/08	§ 570 ZPO: **Einstweilige Anordnung im Rechtsbeschwerdeverfahren auf Einstellung der Räumungsvollstreckung** Das Rechtsbeschwerdegericht kann im Wege der einstweiligen Anordnung gemäß § 570 Abs. 3 ZPO i.V.m. § 575 Abs. 5 ZPO auch die Vollziehung einer Entscheidung der ersten Instanz aussetzen, wenn durch die Vollziehung dem Rechtsbeschwerdeführer größere Nachteile drohen als dem Gegner, die Rechtsbeschwerde zulässig erscheint und die Rechtsmittel des Rechtsbeschwerdeführers nicht von vornherein ohne Erfolgsaussicht sind.	MietPrax-AK § 570 ZPO Nr. 1 = WuM 2008, 678	
30. September 2008 VIII ZR 248/06	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Feststellung der Streu- und Räumpflicht** Die Beschwer bei einer Feststellung, dass keine Räum- und Streupflicht für einen Privatweg besteht, bemisst sich gem. § 9 ZPO nach dem 3 1/2 fachen Jahresbetrag der aufzuwendenden Kosten eines gewerblichen Unternehmers.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 9 = WuM 2008, 681	Schneider, MietRB 2009, 39
1. Oktober 2008 XII ZR 52/07	§ 24 BBodSchG: **Ausgleichsansprüche wegen Bodenverunreinigung eines Tankstellengrundstücks** a) Der Ausgleichsanspruch nach § 24 Abs. 2 BBodSchG setzt grundsätzlich keine behördliche Inanspruchnahme des Anspruchstellers voraus. b) Der Anspruch aus § 24 Abs. 2 BBodSchG unterliegt nicht der kurzen Verjährung nach § 548 BGB.	MietPrax-AK § 24 BBodSchG Nr. 1 = NZM 2008, 933 = NJW 2009, 139 = MDR 2009, 16	Landel/Mohr, ZMR 2009, 588
8. Oktober 2008 XII ZR 66/06	§ 154 BGB: **Schriftform und Vertragsfortsetzung** Zur formlosen Fortsetzung eines Mietvertrages bei einer im Ausgangsvertrag enthaltenen Schriftformklausel.	MietPrax-AK § 154 BGB Nr. 1 = GuT 2008, 432 = NZM 2008, 931 = GE 2008, 1623 =	Kurek, MietRB 2009, 35; Dittert, jurisPR-MietR 5/2009 Anm. 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

		ZMR 2009, 108 = NJW 2009, 433	
8. Oktober 2008 XII ZR 84/06	§ 538 BGB: **Unwirksamkeit starrer Fristenpläne in der Gewerberaummiete** Eine Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter in einem Formularmietvertrag ist auch bei Mietverträgen über Gewerberäume unwirksam, wenn der Mieter unabhängig von dem Erhaltungszustand der Räume zur Renovierung nach Ablauf starrer Fristen verpflichtet werden soll (im Anschluss an BGH Urteil vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 361/03 - NJW 2004, 2586 zum Wohnraummietrecht und das Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 308/02 - NJW 2005, 2006).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 36 = NJW 2008, 3772 = NZM 2008, 890 = GE 2008, 1556 = GuT 2008, 436 = ZMR 2009, 110 = ZGS 2008, 470 = MDR 2009, 77 = ZIP 2009, 275	Bieber; NJW 2008, 3774; Disput/Hübner, MietRB 2008, 354; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 2; Emmerich, NZM 2009, 16
8. Oktober 2008 XII ZR 15/07	§ 538 BGB: **Umfang der Schönheitsreparaturen in der Gewerberaummiete** Vereinbaren die Parteien eines Gewerberaummietvertrages allgemein die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter, umfassen diese auch die Grundreinigung des Teppichbodens.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 38 = GE 2009, 111 = NJW 2009, 510 = DWW 2009, 23 = NZM 2009, 126 = ZMR 2009, 267 = WuM 2009, 225 = GuT 2008, 484	Schach, GE 2009, 83; Lützenkirchen, MietRB 2009, 69; Ingendoh, jurisPR-MietR 6/2009 Anm. 5; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 161; Schmid, GuT 2009, 8; Lehmann-Richter, NZM 2009, 349
15. Oktober 2008 VIII ZR 321/07	§ 535 BGB: **Keine Verpflichtung des Vermieters zur regelmäßigen Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in der Mietwohnung** Der Vermieter ist nicht verpflichtet, ohne besonderen Anlass eine regelmäßige Generalinspektion der Elektroleitungen und Elektrogeräte in den Wohnungen seiner Mieter vorzunehmen.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 35 = NJW 2009, 143 = NZM 2008, 927 = GE 2008, 1555 = WuM 2008, 719 = ZMR 2009, 345	Monschau, MietRB 2009, 1; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 2; Eisenschmid, LMK 1/2009 Anm.2; ders. WuM 2009, 109; Schläger, ZMR 2009, 347
15. Oktober 2008 XII ZR 1/07	§ 536 BGB: **Hartz IV Mieter als Mangel** Zur Frage, wann Art und Umfang des Publikumsverkehrs eines gewerblichen Mitmieters (hier: Arbeitsgemeinschaft der Bundesagentur für Arbeit und des Landkreises) in einem vor Vertragsschluss als exklusiv angepriesenen Bürohochhaus als Mangel der Mietsache anzusehen sind.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 22 = NJW 2009, 664 = GE 2009, 254 = NZM 2009, 124 = GuT 2009, 24 = ZMR 2009, 269	Lützenkirchen, jurisPR-MietR 4/2009 Anm. 5; Dötsch, MietRB 2009, 67
16. Oktober 2008 IX ZR 207/06	§ 546 BGB: **Herausgabeanspruch gegen Insolvenzverwalter** 1. Ist das Mietverhältnis vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens beendet worden, sind der Rückgabeanspruch nach § 546 BGB sowie alle Abwicklungsansprüche bereits vor Eröffnung entstanden und grundsätzlich Insolvenzforderungen gemäß § 38 InsO. 2. Das schließt den Anspruch des Vermieters auf Entschädigung bei verspäteter Rückgabe ein. 2. Dieser Grundsatz ist nur dann durchbrochen, wenn der Insolvenzverwalter die Miet- oder Pachtsache nach Verfahrenseröffnung (weiter)	MietPrax-AK § 546 BGB Nr. 2 = GE 2009, 322	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	nutzt und den Vermieter dabei gezielt vom Besitz ausschließt		
21. Oktober 2008 VIII ZR 189/07	§ 538 BGB: **Verhältnis Vornahmeklausel zur Abgeltungsklausel** Sind die Frist des Fristenplans abgelaufen und gibt es keinen Hinweis auf eine unterdurchschnittliche Abnutzung schuldet der Mieter Schadensersatz wegen Nichtdurchführung der Schönheitsreparaturen gem. §§ 280, 281 BGB auch wenn die Abgeltungsklausel ggf unwirksam sein sollte.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 40 = WuM 2009, 36	
22. Oktober 2008 XII ZR 148/06	§ 535 BGB: **Verletzung der mietvertraglichen Fürsorgepflicht** Zur Darlegungs- und Beweislast für die Verletzung der mietvertraglichen Fürsorgepflicht durch den Vermieter.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 36 = NJW 2009, 142 = NZM 2009, 29 = GuT 2008, 434 = MDR 2009, 74 = ZfIR 2009, 66	Eisenschmid, jurisPR-MietR 26/2008 Anm. 4; Schmid, ZfIR 2009, 68; Bieber, MietRB 2009, 66
22. Oktober 2008 VIII ZR 283/07	§ 538 BGB: **Wirksamkeit der Holzklausel** Die in einem Formularmietvertrag über Wohnraum enthaltene Klausel "Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit die erforderlichen Schönheitsreparaturen innerhalb der Wohnung durchzuführen. Zu den Schönheitsreparaturen gehören: Das Tapezieren, Anstreichen der Wände und der Decken, das Pflegen und Reinigen der Fußböden, das Streichen der Innentüren, der Fenster und Außentüren von innen sowie das Streichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen innerhalb der Wohnung. Die Arbeiten sind handwerksgerecht auszuführen. Üblicherweise werden Schönheitsreparaturen in den Mieträumen in folgenden Zeiträumen erforderlich sein: in Küchen, Bädern und Duschen alle drei Jahre, in Wohn- und Schlafräumen, Fluren, Dielen und Toiletten alle fünf Jahre, in anderen Nebenräumen alle sieben Jahre. Demgemäß sind die Mieträume zum Ende des Mietverhältnisses in dem Zustand zurückzugeben, der bestehen würde, wenn der Mieter die ihm nach Ziffer 2 obliegenden Schönheitsreparaturen durchgeführt hätte. Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in Weiß oder hellen Farbtönen gestrichen zurückgegeben werden." hält der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB stand.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 37 = NJW 2009, 62 = NZM 2008, 926 = WuM 2008, 722 = GE 2008, 1621 = DWW 2009, 24 = ZGS 2009, 43	Blank, NJW 2009, 27; Specht, MietRB 2009, 1; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 33; Beyer, NZM 2009, 137; Fischer, WuM 2009, 169
28. Oktober 2008 VIII ZB 28/08	§ 794a ZPO: **Verzicht auf Gewährung einer Räumungsfrist** Zumindest im Verfahren nach beidseitiger Erledigungserklärung kann vom Gericht offengelassen werden, ob ein ein rechtsgeschäftlicher Verzicht auf Verlängerung einer im Vergleich gewährten Räumungsfrist möglich ist.	MietPrax-AK § 794a ZPO Nr. 1 = WuM 2008, 748	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

12. November 2008 VIII ZR 270/07	§ 557a BGB: **Einseitiger formularmäßiger Kündigungsausschluss bei Staffelmiete** Ein formularmäßig erklärter, einseitiger Verzicht des Mieters von Wohnraum auf sein ordentliches Kündigungsrecht benachteiligt den Mieter nicht unangemessen, wenn der Kündigungsausschluss zusammen mit einer nach § 557a BGB zulässigen Staffelmiete vereinbart wird und seine Dauer nicht mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung beträgt (Bestätigung von BGH, Urteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 154/04, NZM 2006, 256).	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 12 = NJW 2009, 353 = WuM 2009, 45 = NZM 2009, 80 = ZMR 2009, 189	Wiek, WuM 2009, 46; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 99; Kurek, MietRB 2009, 126; Börstinghaus, NJW 2009, 1391; Börstinghaus, ZGS 2009, 221
13. November 2008 IX ZB 201/06	§ 49 InsO: **Absonderungsrecht des Grundpfandgläubigers an Mietforderung** Nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners ist die Pfändung mithaftender Mieten oder Pachten durch absonderungsberechtigte Grundpfandgläubiger nicht mehr zulässig.	MietPrax-AK § 49 InsO Nr. 2 = GE 2009, 260	
19. November 2008 VIII ZR 295/07	§ 556 BGB: **Abgrenzung formelle und materielle Fehler einer Abrechnung** a) Die Abgrenzung zwischen formeller Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung gemäß § 556 BGB einerseits und deren inhaltlicher Richtigkeit andererseits richtet sich danach, ob der durchschnittliche Mieter in der Lage ist, die Art des Verteilerschlüssels der einzelnen Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an den Gesamtkosten rechnerisch nachzuprüfen (formelle Wirksamkeit). Ob die abgerechneten Positionen dem Ansatz und der Höhe nach zu Recht bestehen oder sonstige Mängel der Abrechnung vorliegen, etwa ein falscher Anteil an den Gesamtkosten zugrunde gelegt wird, betrifft die inhaltliche Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung. b) Allgemein verständliche Verteilungsmaßstäbe bedürfen keiner Erläuterung. c) Auf die Ausschlussfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB ist § 204 Abs. 1 Nr. 1 BGB nicht entsprechend anwendbar (Fortführung des Senatsurteils vom 9. April 2008, VIII ZR 84/07, NJW 2008, 2258, unter II 1 b).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 38 = NJW 2009, 283 = WuM 2009, 42 = NZM 2009, 78 = GE 2009, 189	Kinne, GE 2009, 146; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 130; Monschau, MietRB 2009, 93; Milger, NJW 2009, 625; Serwe, WuM 2009, 273
19. November 2008 VIII ZR 30/08	§ 573c BGB: **Formularvertragliche einseitiger Kündigungsverzicht** Ein einseitiger formularvertraglicher Kündigungsausschluss zu Lasten des Mieters ist unabhängig von der Dauer unwirksam.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 24 = WuM 2009, 47 = GE 2009, 110 = MM 2009, 38 = NZM 2009, 153 = NJW 2009, 912	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 3/2009 Anm. 4; Börstinghaus, NJW 2009, 1391
20. November 2008 IX ZR 180/07	§ 985 BGB: **Eigentum an Einbauküche** Zur Zubehöreigenschaft einer Einbauküche, die der Mieter in seine Wohnung einbringt.	MietPrax-AK § 985 BGB Nr. 2 = GE 2009, 193 = WuM 2009, 129 = NZM 2009, 121 = NJW 2009, 1078 =	Bittner, MietRB 2009, 94; Geisler, jurisPR-BGHZivilR 7/2009 Anm. 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

		ZMR 2009, 271 = MDR 2009, 374	
20. November 2008 IX ZR 188/07	§ 133 InsO: **Gläubigeranfechtung von Ratenzahlungen** Weiß der Gläubiger, dass der Schuldner nicht in der Lage ist oder voraussichtlich nicht in der Lage sein wird, die bestehenden Zahlungspflichten im Zeitpunkt der Fälligkeit im wesentlichen zu erfüllen, so weiß er in der Regel auch, dass dessen Rechtshandlung die Gläubiger benachteiligt.	MietPrax-AK § 133 InsO Nr. 1 = ZIP 2009, 189 = ZinsO 2009, 145 = WM 2009, 274	Walke, jurisPR-MietR 5/2009 Anm. 3; Wendt, jurisPR-BGHZivilR 3/09 Anm. 2
27. November 2008 I ZB 46/08	§ 887 ZPO: **Auskunftsanspruch bezüglich Personalien des (Unter-) Mieters bei Beseitigungstitel** Ein Gläubiger kann aus einem Vollstreckungstitel, der den Schuldner zur Beseitigung einer baulichen Anlage verpflichtet, nicht verlangen, dass der Schuldner die Namen und Anschriften der Personen bekannt gibt, an die er das zu beseitigende Gebäude vermietet hat. Dementsprechend kann gegen den Schuldner, der sich weigert, die von dem Gläubiger nachgefragten Namen und Adressen mitzuteilen, kein Zwangsmittel nach § 888 Abs. 1 ZPO festgesetzt werden.	MietPrax-AK § 887 ZPO Nr. 3 = WuM 2009, 142 = ZMR 2009, 347	
16. Dezember 2008 VIII ZR 306/06	§ 539 BGB: **Berechnung des Wertersatzes bei Mieterverwendungen** Nach ständiger Rechtsprechung kommt es bei der Bemessung des Anspruchs auf Wertersatz auf die Erhöhung des Verkehrswerts des errichteten, ausgebauten oder umgestalteten Gebäudes an. Ob der Verkehrswert eines bestimmten Gebäudes unter Heranziehung des Ertragswertverfahrens oder nach anderen Wertermittlungsmethoden zu bestimmen ist, ist eine Frage des Einzelfalls.	MietPrax-AK § 539 BGB Nr. 2 = WuM 2009, 113	
17. Dezember 2008 XII ZR 57/07	§ 550 BGB: **Schriftform wenn Grundrissplan und Inventarverzeichnis nicht beigefügt sind** 1. Für die Einhaltung der Schriftform ist es ausreichend, dass sich die wesentlichen vertraglichen Vereinbarungen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses hinreichend bestimmbar aus der Vertragsurkunde ergeben. Insoweit darf auch auf außerhalb der Urkunde liegende Umstände zurückgegriffen werden, wenn diese zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses bereits vorgelegen haben. 2 Keine Gesamtnichtigkeit des Mietvertrages, wenn keine notarielle Beurkundung bei Kaufoption erfolgte.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 27 = NZM 2009, 198 = GuT 2009, 29 = ZMR 2009, 273	
17. Dezember 2008 VIII ZR 23/08	§ 557a BGB: **Staffelmiete nach altem Recht über mehr als 10 Jahre** Eine unter der Geltung des MHG ohne zeitliche Begrenzung individualvertraglich vereinbarte	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 13 = WuM 2009, 117 = GE 2009, 257 = NZM 2009, 154 = ZMR 2009, 433	Blank, LMK 2/2009 Anm. 2; Beuermann, GE 2009, 228; Börstinghaus, jurisPR-MietR

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Staffelmiete ist nur insoweit unwirksam, als sie über die damalige zulässige Höchstdauer von zehn Jahren hinausgeht.		6/2009 Anm. 2; Kunze, MietRB 2009, 94
17. Dezember 2008 VIII ZR 41/08	§ 559 BGB: **Umfang der ansatzfähigen Modernisierungskosten** Der Vermieter kann die Miete bei einer Modernisierung der Wohnung gemäß § 559 Abs. 1 BGB nur insoweit erhöhen, als die von ihm aufgewendeten Kosten hierfür notwendig waren. Unnötige, unzweckmäßige oder ansonsten überhöhte Modernisierungsaufwendungen hat der Mieter nicht zu tragen.	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 3 = WuM 2009, 124 = GE 2009, 253 = DWW 2009, 64 = NJW 2009, 839 = NZM 2009, 150 = ZMR 2009, 351	Beuermann, GE 2009, 227; Börstinghaus, jurisPR-MietR 5/2009 Anm. 2; Lehmann-Richter, MietRB 2009, 95; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 226; Schläger ZMR 2009, 353
17. Dezember 2008 VIII ZR 13/08	§ 577 BGB: **Rechtsfolgen der Ausübung des Vorkaufsrechts** Tritt der Mieter in Ausübung seines Vorkaufsrechts (§ 577 Abs. 1 BGB) in den vom Vermieter geschlossenen Kaufvertrag über ein unter Zwangsverwaltung stehendes Mietobjekt ein, so richtet sich der Eigentumsverschaffungsanspruch des Mieters aus diesem Kaufvertrag gegen den Vermieter und nicht gegen den Zwangsverwalter. Dem Mieter steht in einem solchen Fall gegenüber dem Anspruch des Zwangsverwalters auf Zahlung der Miete (§ 535 BGB, § 152 ZVG) ein Zurückbehaltungsrecht wegen des gegen den Vermieter gerichteten Anspruchs auf Verschaffung des Eigentums an der Mietwohnung nicht zu.	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 5 = WuM 2009, 127 = GE 2009, 260 = NZM 2009, 151 = NJW 2009, 1076 = ZMR 2009, 349 = MDR 2009, 273	Drasdo, NJW-Spezial 2009, 225; Hörndler, MietRB 2009, 134
17. Dezember 2008 VIII ZR 92/08	§ 7 HeizKV: **Abgrezung zur Wärmelieferung/Leasingkosten** a) Zur Frage der Abgrenzung zwischen dem Betrieb einer zentralen Heizungsanlage (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 HeizkV) und der Wärmelieferung (§ 1 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 HeizkV). b) § 7 Abs. 2 HeizkV regelt abschließend, welche Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage nach Maßgabe von § 7 Abs. 1 HeizkV umlagefähig sind. Dazu gehören Leasingkosten für Brenner, Öltank und Verbindungsleitungen nicht.	MietPrax-AK § 7 HeizKV Nr. 1 = WuM 2009, 115 = NJW 2009, 667 = GE 2009, 258 = NZM 2009, 120 = ZMR 2009, 354	Lammel, jurisPR-MietR 6/2009 Anm. 4; Schmid, ZMR 2009, 357
17. Dezember 2008 XII ZB 125/06	§ 240 ZPO: **Unterbrechung des Räumungsverfahrens bei Insolvenz** a) Hat das Landgericht fehlerhaft durch Beschluss statt durch Urteil entschieden, ist nach dem Grundsatz der Meistbegünstigung gegen diesen Beschluss die sofortige Beschwerde zulässig. b) Ein Zwischenurteil über die Aufhebung eines trotz Unterbrechung des Rechtsstreits ergangenen Versäumnisurteils ist selbständig anfechtbar.	MietPrax-AK § 240 ZPO Nr. 1 = GuT 2009, 209 = MDR 2009, 1000	
18. Dezember 2008 IX ZR 179/07	§ 675 BGB: **Rechtsbelehrung des Gerichts durch Anwalt** Unterlässt es der Berufungsanwalt, auf ein die Rechtsauffassung seines Mandanten stützendes Urteil des Bundesgerichtshofs hinzuweisen, und	MietPrax-AK § 675 BGB Nr. 3 = NJW 2009, 987 = WuM 2009, 134 = ZGS 2009, 135 = DB 2009, 448 =	Reinelt, jurisPR-BGHZivilR 3/2009, Anm. 1 die Verfassungsbeschwerde gegen die Entscheidung

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	verliert der Mandant deshalb den Prozess, wird der Zurechnungszusammenhang zwischen dem Anwaltsfehler und dem dadurch entstandenen Schaden nicht deshalb unterbrochen, weil auch das Gericht die Entscheidung des Bundesgerichtshofs übersehen hat.	WM 2009, 324 = NZM 2009, 193	wurde nicht angenommen: BVerfG NJW 2009, 2945 = NZM 2009, 579 mit Anm. Römermann, NJW 2009, 2924.
14. Januar 2009 VIII ZR 71/08	§ 538 BGB: **Individualvertragliche Endrenovierungsklausel in Wohnungsübergabeprotokoll** Treffen starre und deshalb unwirksame Formularklauseln zur Vornahme der laufenden Schönheitsreparaturen und der Endrenovierung durch den Mieter mit einer später bei Einzug individuell vereinbarten Übernahme der Endrenovierungspflicht durch den Mieter zusammen, unterliegt die Individualvereinbarung weder der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB noch wird sie gemäß § 139 BGB von der Unwirksamkeit der Formularklausel erfasst (Fortführung Senatsurteil vom 5. April 2006 – VIII ZR 163/05, NJW 2006, 2116).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 39 = GE 2009, 321 = WuM 2009, 173 = NJW 2009, 1075 = DWW 2009, 102 = NZM 2009, 233 = ZMR 2009, 358	Schach, GE 2009, 296; ders., jurisPR-MietR 6/2009 Anm. 1; Kappus, NJW 2009, 1076; Derleder, NZM 2009, 227; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 258; Disput, ZMR 2009, 359; Horst, MietRB 2009, 160; ders., DWW 2009, 174; Zschieschack, ZMR 2009, 821
20. Januar 2009 VIII ZA 21/08	§ 234 ZPO: **Wiedereinsetzung in Rechtsmittelfrist bei PKH-Antrag** Wird die beantragte Prozesskostenhilfe für ein beabsichtigtes Rechtsmittel nach dem Ablauf der Rechtsmittelfrist verweigert, bleibt der Partei nach der Bekanntgabe der Entscheidung noch eine Zeit von höchstens drei bis vier Tagen für die Überlegung, ob sie das Rechtsmittel auf eigene Kosten durchführen will. Danach beginnt die zweiwöchige Frist des § 234 Abs. 1 ZPO für das Wiedereinsetzungsgesuch und die damit zu verbindende Einlegung des Rechtsmittels. Das gilt auch dann, wenn das Gericht nicht die Mittellosigkeit der Partei, sondern die Erfolgsaussicht der beabsichtigten Rechtsverfolgung verneint hat (Bestätigung von BGH, Beschluss vom 9. Januar 1985, IVb ZB 142/84, VersR 1985, 271).	MietPrax-AK § 234 ZPO Nr. 2 = WuM 2009, 186 = MDR 2009, 462 = NJW-RR 2009, 526	
20. Januar 2009 VIII ZB 76/08	§ 234 ZPO: **Wiedereinsetzung in Rechtsmittelfrist bei PKH-Antrag** Der bedürftigen Partei ist nach Ablehnung eines Prozesskostenhilfeantrags noch eine Überlegungsfrist von drei bis vier Tagen ab Erhalt des den Antrag zurückweisenden Beschlusses einzuräumen, ob sie das Rechtsmittel auf eigene Kosten durchführen will. Erst dann beginnt die Wiedereinsetzungsfrist.	MietPrax-AK § 234 ZPO Nr. 3 = WuM 2009, 262	
21. Januar 2009 XII ZR 79/07	§ 535 BGB: **Miete und Mehrwertsteuer** a) Zur Auslegung der Vereinbarung einer Grundmiete von "monatlich x DM zuzüglich der jeweils gültigen Mehrwertsteuer, zur Zeit 15 %, = y DM" anhand der Vorstellungen der Vertragsparteien bei der Festlegung des	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 37 = NZM 2009, 237 = GuT 2009, 22 = ZMR 2009, 436 = GE 2009, 840	Drasdo, NJW-Spezial 2009, 258; Bittner, MietRB 2009, 125; Ortmanns/Neuman n, ZMR 2010, 91

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Mietzinses, wenn der Vermieter nicht wirksam zur Steuerpflicht optieren konnte (Fortführung des Senatsurteils vom 28. Juli 2004 - XII ZR 292/02 - NJW-RR 2004, 1452). b) Zur Entscheidungserheblichkeit der Behauptung des Vermieters, bei Abschluss dieses Vertrages habe die Mieterin ihre Bereitschaft erklärt, den verlangten Gesamtpreis unabhängig davon zu zahlen, ob sie selbst zum Vorsteuerabzug berechtigt sei und welche steuerlichen Gestaltungsmöglichkeiten der Vermieter wahrnehmen könne oder wolle.		
21. Januar 2009 VIII ZR 107/08	§ 556 BGB: **Vertretenmüssen bei rechtzeitiger Aufgabe zur Post** a) Die Frist zur Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB wird nur dann gewahrt, wenn die Abrechnung dem Mieter noch innerhalb der Frist zugeht; die rechtzeitige Absendung der Abrechnung durch den Vermieter genügt nicht. b) Bedient sich der Vermieter zur Beförderung der Abrechnung der Post, wird diese insoweit als Erfüllungsgehilfe des Vermieters tätig; in einem solchen Fall hat der Vermieter ein Verschulden der Post gemäß § 278 Satz 1 BGB auch dann zu vertreten (§ 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 2 BGB), wenn auf dem Postweg für den Vermieter unerwartete und nicht vorhersehbare Verzögerungen oder Postverluste auftreten.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 39 = WuM 2009, 236 = NZM 2009, 274 = GE 2009, 509 = DWW 2009, 146 = ZGS 2009, 237 = ZMR 2009, 512 = NJW 2009, 2197 = MDR 2009, 558	Drasdo, NJW-Spezial 2009, 322; Pfeifer, MietRB 2009, 194; Lammel, WuM 2009, 389; Theesfeld, jurisPR-MietR 18/2009 Anm. 3
21. Januar 2009 VIII ZR 62/08	§ 573 BGB: **Zweite Kündigung wegen Eigenbedarfs/ Absehbarkeit** a) Die Rechtskraft eines Urteils, mit dem eine auf Eigenbedarf gestützte Kündigung des Vermieters mit der Begründung abgewiesen wird, die Kündigung sei im Hinblick darauf, dass der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags nicht auf den bereits absehbaren Eigenbedarf hingewiesen worden sei, "jedenfalls zum fraglichen Zeitpunkt rechtsmissbräuchlich", steht einer erneuten Eigenbedarfskündigung nicht entgegen. b) Weist der Vermieter anlässlich der Novation eines langjährigen Mietvertrags nicht auf einen möglichen Eigenbedarf für seine heranwachsende Tochter hin, steht einer Kündigung des Vermieters, mit der das Mietverhältnis zum Ablauf von rund vier Jahren nach der Erneuerung des Mietvertrags beendet werden soll, nicht der Einwand rechtsmissbräuchlichen Verhaltens entgegen.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 18 = WuM 2009, 180 = NJW 2009, 1139 = NZM 2009, 236 = GE 2009, 575 = ZMR 2009, 438 = MDR 2009, 498 = DWW 2009, 221	Lehmann-Richter, MietRB 2009, 125; Blank, LMK 4/2009 Anm. 2
28. Januar 2009 VIII ZR 8/08	§ 573 BGB: **Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung bei Neubauabsicht** a) Eine wirtschaftliche Verwertung ist angemessen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB, wenn sie von vernünftigen, nachvollziehbaren Erwägungen getragen wird. b) Die Beurteilung der Frage, ob dem Eigentümer durch den Fortbestand eines Mietvertrages	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 17 = BGHZ 179, 289 = WuM 2009, 182 = GE 2009, 381 = DWW 2009, 100 = NZM 2009, 234 = NJW 2009, 1200 = ZMR 2009, 440 =	Schach, GE 2009, 354; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 259; Lützenkirchen, MietRB 2009, 159; Lützenkirchen, MietRB 2009, 193; Warnecke, jurisPR-MietR 8/2009

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	erhebliche Nachteile entstehen und er deshalb zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, ist vor dem Hintergrund der Sozialpflichtigkeit des Eigentums (Art. 14 Abs. 2 GG) und damit des grundsätzlichen Bestandsinteresses des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, vorzunehmen. Die hierzu erforderliche Abwägung entzieht sich einer generalisierenden Betrachtung; sie lässt sich nur im Einzelfall unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls und der konkreten Situation des Vermieters treffen. c) Ist wegen des Alters und schlechten baulichen Zustands eines Gebäudes gemessen an üblichen Wohnverhältnissen eine "Vollsanierung" oder ein Abriss mit anschließender Errichtung eines Neubaus geboten, kann ein erheblicher Nachteil des Vermieters im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB darin liegen, dass er anderenfalls auf notdürftige Maßnahmen ("Minimalsanierung") verwiesen ist, die weder zu einer nachhaltigen Verbesserung noch zur Verlängerung einer verhältnismäßig geringen Restlebensdauer des Gebäudes (hier 15 bis 20 Jahre) führen.	ZGS 2009, 190 = JZ 2009, 691 = JR 2010, 114	Anm. 1; Rolfs/Schlüter, JZ 2009, 693, Rolfs/Schlüter, LMK 4/2009 Anm. 4; Disput/Hübner, ZMR 2009, 665: Hi
3. Februar 2009 VIII ZB 114/07	§ 91 ZPO: **Kostenerstattung bei inzwischen getrenntlebenden Mietern** Werden zwei einfache Streitgenossen (§§ 59, 60, 61 ZPO) verklagt, steht es grundsätzlich jedem von ihnen frei, sich von einem eigenen Anwalt vertreten zu lassen mit der Folge, dass im Falle des Obsiegens die jedem Streitgenossen entstandenen Anwaltskosten erstattungsfähig sind.	MietPrax-AK § 91 ZPO Nr. 6 = WuM 2009, 186 = GE 2009, 715 = ZMR 2009, 442	
4. Februar 2009 VIII ZR 66/08	§ 556b BGB: **Unwirksame Vorauszahlungsklausel in Altvertrag** An die Stelle der formularmäßig vereinbarten Mietvorauszahlungsklausel eines am 1. September 2001 bereits bestehenden Mietvertrages, die wegen einer unzulässigen Beschränkung des Mietminderungsrechts unwirksam ist, ist – auch für die Zeit nach dem 1. Januar 2003 – die Fälligkeitsbestimmung des § 551 BGB aF getreten.	MietPrax-AK § 556b BGB Nr. 3 = NJW 2009, 1491 = WuM 2009, 228 = NZM 2009, 315 = GE 2009, 577	Schach, GE 2009, 546; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 289
5. Februar 2009 IX ZR 36/08	§ 717 ZPO: **Schadesnersatzansprüche nach Räumungsvollstreckung aus vorläufig vollstreckbarem Titel** 1. "Begleitschäden", die darauf beruhen, dass die Zwangsvollstreckung nicht in der gehörigen Weise durchgeführt worden ist, werden vom Schutzzweck der Haftungsnorm für die Vollstreckung bloß vorläufig vollstreckbarer, später aufgehobener oder geänderter Titel nicht erfasst. 2. Bei pflichtwidrigem Handeln des Gerichtsvollziehers als Vollstreckungsorgan tritt die Amtshaftung ein. Daneben ist kein Raum für eine Haftung des Gerichtsvollziehers als Verrichtungsgehilfe des Gläubigers.	MietPrax-AK § 717 ZPO Nr. 1 = NZM 2009, 275 = NJW 2009, 2068	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

11. Februar 2009 XII ZR 114/06	§ 204 BGB: **Verjährungshemmung durch Streitverkündung** a) Die Verjährung von Ansprüchen auf Mietzins (§ 535 Abs. 2 BGB) und Nutzungsentschädigung nach § 546 a Abs. 1 BGB (hier im Fall der Untermiete) wird durch eine - zulässige - Streitverkündung nach § 204 Abs. 1 Nr. 6 BGB auch dann gehemmt, wenn sie sich auf ein zu besorgendes Gewährleistungsrecht des Streitverkündungsempfängers bezieht (§ 72 Abs. 1 2. Alt. ZPO). b) Eine Streitverkündung ist zulässig, wenn der Streitverkünder zu der Annahme berechtigt ist, dass durch die im Vorprozess zu treffenden Feststellungen ein Folgeprozess ganz oder teilweise entbehrlich werden könnte.	MietPrax-AK § 204 BGB Nr. 1 = NJW 2009, 1488 = NZM 2009, 358 = GuT 2009, 95 = ZMR 2009, 515	Dötsch, MietRB 2009, 167
11. Februar 2009 VIII ZR 118/07	§ 558 BGB: **Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel** Kein Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 21 = WuM 2009, 240 = NJW 2009, 1410 = NZM 2009, 313 = ZMR 2009, 514	
18. Februar 2009 VIII ZR 166/08	§ 538 BGB: **Schadensersatz bei wolkigem Anstrich bei unwirksamer Farbwahlklausel** 1. Beinhaltet die Schönheitsreparaturklausel die Verpflichtung die Arbeiten in neutralen Farbtönen durchzuführen ohne dies auf das Ende des Mietverhältnisses zu beschränken ist die Klausel unwirksam. 2. Ob der Zusatz "bei normaler Abnutzung" einen Fristenplan weich werden lässt, bleibt offen. 3. Wenn der Mieter keine Schönheitsreparaturen schuldet dann steht dem Vermieter allenfalls dann ein Schadensersatzanspruch wegen "wolkigen Anstrichs" zu, wenn hierdurch Mehrkosten verursacht werden.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 41 = WuM 2009, 224 = NZM 2009, 313 = GE 2009, 574 = NJW-RR 2009, 656	Drasdo, NJW-Spezial 2009, 322; Kölling, ZWE 2009, 229; Schach, jurisPR-MietR 9/2009 Anm. 2; Eisenschmid, jurisPR-MietR 10/2009 Anm. 2
18. Februar 2009 VIII ZR 210/08	§ 538 BGB: **Außenanstrich und Anstrich Loggia keine Schönheitsreparatur/Umwirksamkeit der Klausel** a) Für den Begriff der Schönheitsreparaturen ist auch bei preisfreiem Wohnraum die Definition in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV maßgeblich (Bestätigung von BGHZ 92, 363, 368). Soweit es um Türen und Fenster geht, gehört zu den Schönheitsreparaturen im Sinne dieser Bestimmung nur das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen, nicht aber der Außenanstrich von Türen und Fenstern. b) Die Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch die in einem Formularmietvertrag enthaltene Klausel "Schönheitsreparaturen trägt der Mieter (vgl. § 13) einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia." in Verbindung mit der ergänzenden Klausel (§ 13)	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 42 = NJW 2009, 1408 = GE 2009, 573 = WuM 2009, 286 = NZM 2009, 353 = MDR 2009, 621 = ZMR 2010, 261	Schach, GE 2009, 550; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 353; Specht, MietRB 2009, 192; Schach, jurisPR-MietR 9/2009 Anm. 2; Riecke, ZMR 2010, 263

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	"Trägt der Mieter die Schönheitsreparaturen, hat er folgende Arbeiten fachgerecht auszuführen: Tapezieren, Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Reinigen und Abziehen und Wiederherstellung der Versiegelung von Parkett, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Heizrohre sowie der Türen und Fenster." ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters insgesamt unwirksam. Die Unwirksamkeit ist nicht auf die Textbestandteile "einschließlich Streichen von Außenfenstern, Balkontür und Loggia" und "sowie der Türen und Fenster" beschränkt.		
3. März 2009 VIII ZR 247/08	§ 573 BGB: **Eigenbedarf für Schwager** Der Wohnbedarf eines Schwagers des Vermieters kann Eigenbedarf zumindest dann begründen, wenn ein besonders enger Kontakt besteht.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 19 = WuM 2009, 294 = NZM 2009, 353 = DWW 2009, 189 = GE 2009, 714 = ZMR 2009, 518 = NJW-RR 2009, 882	
3. März 2009 VIII ZB 56/08	§ 492 ZPO: **Rechtsmittel gegen Kostenvorschussanforderung** Gegen die gerichtliche Anforderung eines Kostenvorschusses ist auch im selbständigen Beweisverfahren kein Rechtsmittel gegeben.	MietPrax-AK § 492 ZPO Nr. 1 = WuM 2009, 317 = FamRZ 2009, 1056 = MDR 2009, 763 = RVGreport 2009, 279	
4. März 2009 VIII ZR 110/08	§ 554 BGB: **Duldungspflicht bei baulicher Maßnahme nach behördlicher Anordnung** a) Bauliche Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung oder gesetzlichen Verpflichtung durchzuführen hat, fallen nicht unter § 554 Abs. 2 BGB und unterliegen deshalb auch nicht den in § 554 Abs. 3 dem Vermieter aufer-legten Mitteilungspflichten. Derartige Maßnahmen muss der Mieter vielmehr nach § 242 BGB dulden. b) Auch derartige Maßnahmen sind, soweit es sich nicht um Notmaßnahmen handelt, vom Vermieter vorher anzukündigen, so dass sich der Mieter nach Möglichkeit darauf einstellen kann. Der Mieter ist nach Treu und Glauben verpflichtet, an einer baldigen Terminsabstimmung mitzuwirken.	MietPrax-AK § 554 BGB Nr. 4 = NJW 2009, 1736 = NZM 2009, 394 = WuM 2009, 290 = GE 2009, 646 = DWW 2009, 219 = MDR 2009, 738	Pfeifer, MietRB 2009, 191; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 465; Theesfeld, jurisPR-MietR 11/2009 Anm. 3
4. März 2009 XII ZR 141/07	§ 557b BGB: **Umbasierung nach Wegfall des vereinbarten Index** a) Mit fehlender Fortschreibung des Index für die Lebenshaltung eines 4-Personen-Arbeitnehmer-Haushalts ist eine Regelungslücke entstanden ist, die im Wege ergänzender Vertragsauslegung geschlossen werden muss. b) In diesem Fall ist der Verbrauchpreisindex als von den Parteien vereinbart heranzuziehen.	MietPrax-AK § 557b BGB Nr. 2 = GuT 2009, 93 = NZM 2009, 398 = ZMR 2009, 591 = NJW-RR 2009, 880	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	c) Zur Umrechnung bei Vereinbarung eines Punkte-Schwellenwertes bezogen auf ein sehr altes Basisjahr.		
4. März 2009 XII ZR 198/08	§ 544 ZPO: **Voraussetzungen für Einstellungsantrag bei Nichtzulassungsbeschwerde** 1. Wenn eine Nichtzulassungsbeschwerde möglich ist ist für die Anwendung des § 713 ZPO kein Raum. 2. Hat das Berufungsgerichtdeshalb fälschlich von einer Abwendungsbefugnis gem. § 711 ZPO abgesehen ist ein Vollstreckungsschutzantrag gem. § 712 ZPO nicht zwing Voraussetztung für einen Einstellungsantrag im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren. 3. Eine Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Revisionsgericht kommt aber nicht in Betracht, wenn das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 2 = GuT 2009, 91 = ZMR 2009, 518 = GE 2009, 838	
10. März 2009 VIII ZR 265/08	§ 253 ZPO: **Ermittlung der richtigen Beklagten durch Auslegung** Bei Auslegung der Parteibezeichnung sind nicht nur die im Rubrum der Klageschrift enthaltenen Angaben, sondern auch der gesamte Inhalt der Klageschrift einschließlich etwaiger beigefügter Anlagen zu berücksichtigen.	MietPrax-AK § 253 ZPO Nr. 1 = WuM 2009, 357 = NZM 2009, 513 = ZMR 2009, 747	
10. März 2009 VIII ZB 105/07	§ 119 GVG: **Berufungszuständigkeit bei GbR mit Auch-Inlandssitz** a) Die - mit Wirkung zum 1. September 2009 aufgehobene - Vorschrift des § 119 Abs. 1 Nr. 1 Buchst. b GVG ist nicht anwendbar, wenn eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts einen allgemeinen Gerichtsstand jedenfalls auch im Inland hat (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 27. Juni 2007 - XII ZB 114/06, ZIP 2007, 1626). b) Es fehlt an einer Grundlage für die Annahme, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts habe ausschließlich einen ausländischen und nicht zumindest auch einen inländischen Verwaltungssitz (§ 17 Abs. 1 Satz 2 ZPO), wenn das zu verwaltende Gesellschaftsvermögen in Deutschland belegen ist, einer der beiden Gesellschafter seinen Wohnsitz in Deutschland hat, die Gesellschaft nach außen unter einer deutschen Adresse auftritt und ihre laufenden Geschäfte durch eine deutsche Hausverwaltung geführt werden, während ihre einzige Verbindung mit dem Ausland in dem ausländischen Wohnsitz ihres anderen Gesellschafters besteht.	MietPrax-AK § 119 GVG Nr. 10 = NJW 2009, 1610 = NZM 2009, 409 = ZIP 2009, 987	
11. März 2009 VIII ZR 115/08	§ 543 BGB: **Anwendung des § 314 BGB auf die Zahlungsverzugskündigung** 1. Ob § 314 Abs. 3 BGB auf eine Zahlungsverzugskündigung in der Wohnraummiete Anwendung findet bleibt offen.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 13 = WuM 2009, 231 = GE 2009, 511 = NZM 2009, 314 = ZMR 2009, 521	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	2. Zumindest dann wenn der Zahlungsrückstand sich nach der ersten Kündigungsmöglichkeit gem. § 543 Abs. 2 Ziff 3 BGB verdoppelt hat, liegt eine illoyale Verspätung der Kündigung nicht vor.		
11. März 2009 VIII ZR 184/08	§ 551 BGB: **Anlageverpflichtung des Zwangsverwalters** Den Zwangsverwalter einer Mietwohnung trifft auch die Pflicht des Vermieters zur Anlage einer vom Mieter als Sicherheit geleisteten Geldsumme bei einem Kreditinstitut; dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Kaution nicht an den Zwangsverwalter ausgefolgt hat (im Anschluss an BGH, Urteil vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03, NZM 2005, 596).	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 9 = WuM 2009, 289 = MM 2009, 181 = GE 2009, 778 = ZMR 2009, 522 = NZM 2009, 481 = ZfIR 2009, 332 = MDR 2009, 620	Walke, jurisPR-MietR 10/2009 Anm. 4; Hörndler, MietRB 2009, 170; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 354; Wedekind/Wedekind, ZfIR 2009, 315
11. März 2009 VIII ZR 279/07	§ 557a BGB: **Wirksamkeit einer Staffelmietabrede mit Begrenzungsmöglichkeit auf ortsübliche Vergleichsmiete** Die Wirksamkeit einer Staffelmietvereinbarung, in der die jeweilige Miete oder der jeweilige Erhöhungsbetrag betragsmäßig ausgewiesen sind, wird nicht dadurch berührt, dass dem Mieter zusätzlich die Möglichkeit eingeräumt wird, sich zu seinen Gunsten auf eine niedrigere ortsübliche Vergleichsmiete zu berufen.	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 14 = WuM 2009, 237 = GE 2009, 510 = NZM 2009, 355 = ZMR 2009, 519	Bittner, MietRB 2009, 157
11. März 2009 VIII ZR 74/08	§ 558a BGB: **Beifügung eines Mietspiegels** Nimmt der Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens auf einen Mietspiegel Bezug und bietet er dabei dem Mieter die Einsichtnahme des Mietspiegels in den Räumen seines Kundencenters am Wohnort des Mieters an, bedarf es einer Beifügung des Mietspiegels nicht (im Anschluss an BGH, Urteil vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573, Tz. 15).	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 15 = DWW 2009, 147 = WuM 2009, 293 = GE 2009, 648 = NZM 2009, 395	Börstinghaus, jurisPR-MietR 9/2009 Anm. 3; Theesfeld, MietRB 2009, 157; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 353
11. März 2009 VIII ZR 316/07	§ 558a BGB: **Einordnung in falsches Mietspiegelfeld** Das Mieterhöhungsverlangen ist formell ordnungsgemäß, wenn der Vermieter das seiner Meinung nach zutreffende Mietspiegelfeld angibt. Ob dies richtig ist, ist eine Frage der Begründetheit unabhängig davon, ob der Meter die Falscheinordnung erkennen konnte oder nicht.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 16 = WuM 2009, 239 = GE 2009, 512 = MM 2009, 145 = ZMR 2009, 521	
11. März 2009 VIII ZR 127/08	§ 577a BGB: **Keine Sperrfrist bei Kündigung gem. § 573 Abs. 1 BGB** Die Kündigungsbeschränkung des § 577a BGB bei Umwandlung von vermieteten Wohnräumen in Wohnungseigentum gilt nur für Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigungen (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 oder 3 BGB) und ist auf andere Kündigungsgründe im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB nicht analog anwendbar.	MietPrax-AK § 577a BGB Nr. 2 = NJW 2009, 1808 = WuM 2009, 294 = GE 2009, 651 = NZM 2009, 430 = MDR 2009, 738	Theesfeld, MietRB 2009, 158; Blank, WuM 2009, 390; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 355
11. März 2009 VIII ZB 70/07	§ 91a ZPO: **Zulässigkeit eines Beschlusses nach § 91a ZPO**	MietPrax-AK § 91a ZPO Nr. 1 = WuM 2009, 315 = NJW 2009, 1973 = FamRZ 2009, 970	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Eine Kostenentscheidung nach § 91a Abs. 1 Satz 2 ZPO ist unzulässig, wenn der Beklagte nicht auf die in § 91a Abs. 1 Satz 1 ZPO geregelte Rechtsfolge hingewiesen worden ist, dass das Gericht - ebenso wie im Falle der übereinstimmenden Erledigungserklärung - über die Kosten des Rechtsstreits unter Berücksichtigung des bisherigen Sach- und Streitstands nach billigem Ermessen durch Beschluss ent-scheiden wird, falls der Beklagte der Erledigungserklärung des Klägers nicht fristgerecht widerspricht.	= RVRreport 2009, 320	
11. März 2009 VIII ZR 83/08	§ 57c ZVG: **Kündigung nach Zwangsversteigerung** Ist ein Versteigerungstermin vor dem Außerkrafttreten der bis zu 31. Januar 2007 (einschließlich) gültigen Vorschrift des § 57c ZVG zu den am Versteigerungstermin geltenden gesetzlichen Versteigerungsbedingungen durchgeführt worden und hat der auf dieser Grundlage nach dem 31. Januar 2007 erteilte Zuschlagsbeschluss Rechtskraft erlangt, so unterliegt das außerordentliche Kündigungsrecht des Vermieters (§ 57a ZVG) gegenüber einem Mieter, der Rechte im Sinne des § 57c ZVG gemäß § 57d ZVG in der Zwangsversteigerung angemeldet hatte, den Beschränkungen des § 57c ZVG.	MietPrax-AK § 57c ZVG Nr. 1 = NZM 2009, 395 = WuM 2009, 367 ZMR 2009, 670	Hörndler, MietRB 2009, 197
18. März 2009 XII ZR 200/06	§ 538 BGB: **Individualvertragliche Endrenovierungsklausel in der Gewerberaummiete** Zur Frage einer durch Individualabrede vereinbarten Endrenovierungsklausel in einem Mietvertrag über Gewerberäume.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 43 = GE 2009, 647 = GuT 2009, 98 = NZM 2009, 397 = MDR 2009, 678 = NJW-RR 2009, 947 = ZMR 2009, 672	Eisenschmid, jurisPR-MietR 10/2009 Anm. 2; Schach, GE 2009, 612; Lützenkirchen, MietRB 2009, 162
19. März 2009 IX ZR 58/08	§ 109 InsO: **Kündigung von Mitgliedschaft in Wohnungsgenossenschaft** Der Insolvenzverwalter kann die Mitgliedschaft des Schuldners in einer Wohnungsgenossenschaft kündigen. Das insolvenzrechtliche Kündigungsverbot für gemieteten Wohnraum ist auf diesen Fall nicht entsprechend anwendbar.	MietPrax-AK § 109 InsO Nr. 1 = NJW 2009, 1820 = WuM 2009, 302 = GE 2009, 649 = ZMR 2009, 511 = NZM 2009, 479 = ZMR 2009, 593 = MDR 2009, 830 = NZI 2009, 374 = ZInsO 2009, 826	Eupen, GE 2009, 614; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 354; Schulze, MietRB 2009, 197; Keßler/Herzberg, NZM 2009, 474; Dahl, NZI 2009, 376; Roth, NZM 2009, 850; Fritz, WuM 2012, 183
1. April 2009 XII ZR 95/07	§ 542 BGB: **Kündigungsausschluss durch auflösende Bedingung** Ein unter einer auflösenden Bedingung (hier: behördliche Nutzungsuntersagung) geschlossener Pachtvertrag ist als unbefristeter Vertrag ordentlich kündbar, wenn die Parteien die Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung nicht ausgeschlossen haben. Ein solcher Ausschluss des Rechts zur ordentlichen Kündigung kann auch schon in der Vereinbarung einer auflösenden Bedingung als solcher zu finden sein. Ob der Vereinbarung eine solche weitergehende, das	MietPrax-AK § 542 BGB Nr. 4 = GuT 2009, 108 = NZM 2009, 433 = NJW-RR 2009, 927 = MDR 2009, 795 = ZGS 2009, 295	Blank, LMK 7/2009 Anm. 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	ordentliche Kündigungsrecht ausschließende Bedeutung zukommt, hat im Streitfall diejenige Vertragspartei darzulegen und zu beweisen, die sich auf diese Bedeutung beruft.		
1. April 2009 VIII ZR 179/08	§ 558 BGB: **Berücksichtigung von Kürzungsbeträgen** Werden Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters durch öffentliche Fördermittel in Form eines zinsverbilligten Darlehens gefördert, kann der Vermieter die Miete im Förderzeitraum nach § 558 BGB nur bis zu dem Betrag erhöhen, der sich nach Abzug der Zinsverbilligung von der ortsüblichen Vergleichsmiete ergibt.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 22 = NJW 2009, 1737 = NZM 2009, 393 = GE 2009, 645 = MM 2009, 182 = WuM 2009, 353 = ZMR 2009, 674	Beuermann, GE 2009, 620; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 355; Börstinghaus, WuM 2009, 339; Kunze, MietRB 2009, 190
8. April 2009 VIII ZR 128/08	§ 556 BGB: **Aufzugskosten für Aufzug im anderen Gebäude** Eine formularmäßige Vereinbarung in einem Wohnraummietvertrag, durch die ein Mieter anteilig mit Kosten für einen Aufzug belastet wird, mit dem seine Wohnung nicht erreicht werden kann, weil sich der Aufzug in einem anderen Gebäudeteil befindet, benachteiligt den Mieter unangemessen (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 20. September 2006 - VIII ZR 103/06, NJW 2006, 3557).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 40 = GE 2009, 711 = WuM 2009, 351 = NJW 2009, 2058 = NZM 2009, 478 = DWW 2009, 220 = MDR 2009, 794 = ZMR 2009, 675	Wall, jurisPR-MietR 13/2009 Anm. 2; Schmid, GE 2009, 757; Theesfeld, MietRB 2009, 189; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 435; Schmid, ZMR 2009, 676
8. April 2009 VIII ZR 231/07	§ 573 BGB: **Schadensersatz bei vorgetäuschtem Eigenbedarf** a) Einem Mieter, der auf eine Kündigung wegen eines vorgetäuschten Eigenbedarfs hin auszieht, stehen Schadensersatzansprüche wegen unberechtigter Kündigung auch dann zu, wenn die Kündigung zwar formell unwirksam ist, der Vermieter ihm den Eigenbedarf aber schlüssig dargetan und er keine Veranlassung hatte, die Angaben des Vermieters in Zweifel zu ziehen. b) Darf der Mieter das Räumungsverlangen des Vermieters materiell für berechtigt halten, wird sein Schadensersatzanspruch nicht dadurch ausgeschlossen, dass er - in der Vorstellung, zur Räumung des Mietobjekts verpflichtet zu sein - sich mit dem Vermieter auf eine einvernehmliche Beendigung des Mietverhältnisses einigt.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 20 = GE 2009, 710 = WuM 2009, 359 = NZM 2009, 429 = NJW 2009, 2059 = MDR 2009, 794 = ZGS 2009, 327	Hinz, WuM 2009, 331; Blank, WuM 2009, 447; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 434
8. April 2009 VIII ZR 233/08	§ 10 WoBindG: **Unzulässige einseitige rückwirkende Erhöhung der Kostenmiete** a) Bei der Klausel "Gilt die Kostenmiete des öffentlich geförderten Wohnungsbaues, so ist der Vermieter befugt, bei Änderung der Kostenmiete diese ab Zulässigkeit vom Mieter auch rückwirkend zu verlangen, ohne dass es des Verfahrens nach § 10 WoBindG bedarf" handelt es sich nicht um eine Mietgleitklausel im Sinne von § 4 Abs. 8 Satz 1 NMV, sondern um eine Regelung der einseitigen Erhöhung der Kostenmiete durch den Vermieter.	MietPrax-AK § 10 WoBindG Nr. 5 = GE 2009, 712 = WuM 2009, 354 = NZM 2009, 511 = NJW-RR 2009, 1021 = ZMR 2009, 678	Schach, GE 2009, 683; Lützenkirchen, MietRB 2009, 222

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	b) Die Freistellung des Vermieters von dem Verfahren nach § 10 WoBindG (Halbsatz 2) ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam; dasselbe gilt für die Vereinbarung der Zulässigkeit einer zeitlich unbegrenzten Rückwirkung der einseitigen Erhöhung der Kostenmiete (Halbsatz 1).		
22. April 2009 VIII ZR 86/08	§ 536 BGB: **Wohnflächenberechnung unter anteiliger Einbeziehung von Dachterrassenflächen** a) Die Ermittlung einer im Mietvertrag vereinbarten Wohnfläche richtet sich - soweit die Parteien nichts anderes vereinbart haben oder eine andere Berechnungsweise ortsüblich ist - nach den für den preisgebundenen Wohnraum im Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags maßgeblichen Bestimmungen (Bestätigung von BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 231/06, NJW 2007, 2624, Tz. 13). b) Sind hiernach für die Flächenermittlungen die Bestimmungen der II. Berechnungsverordnung maßgeblich, können Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und gedeckten Freisitzen unabhängig von ihrer Lage, Ausrichtung und Nutzbarkeit bis zur Hälfte angerechnet werden.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 23 = WuM 2009, 344 = GE 2009, 773 = NZM 2009, 477 = NJW 2009, 2295 = MDR 2009, 860	Wassermann, jurisPR-BGHZivilR 12/2009 Anm. 3; Eupen, GE 2009, 744; Lammel, jurisPR-MietR 14/2009 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 465; Lehmann-Richter, MietRB 2009, 221
28. April 2009 VIII ZB 7/08	§ 558a BGB: **Beifügung eines Mietspiegels** Ein Mietspiegel der für 3,- € von den Interessenverbänden verkauft wird und vollständig im Internet veröffentlicht wurde ist allgemein zugänglich und muss dem Erhöhungsverlangen nicht beigefügt werden.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 17 = WuM 2009, 352 = NZM 2009, 429 = GE 2009, 777 = NJW-RR 2009, 1021 = ZMR 2009, 747	
29. April 2009 VIII ZR 142/08	§ 543 BGB: **Fristlose Kündigung bei Flächenabweichung** Eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BGB erfordert nicht, dass der Mieter darlegt, warum ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zumutbar ist. Für die Wirksamkeit einer Kündigung genügt es vielmehr grundsätzlich, wenn einer der in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BGB aufgeführten Tatbestände vorliegt.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 14 = GE 2009, 709 = WuM 2009, 349 = NZM 2009, 431 = NJW 2009, 2297 = MDR 2009, 793 = ZMR 2009, 681	Schach, jurisPR-MietR12/2009 Anm. 1; Lehmann-Richter, MietRB 2009, 189; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 435
29. April 2009 XII ZR 142/07	§ 550 BGB: **Einhaltung der Schriftform erst durch Nachtragsvereinbarung** Ist ein formgerechter Mietvertrag mangels rechtzeitiger Annahme zunächst nicht abgeschlossen worden, so kommt durch eine insoweit formgerechte Nachtragsvereinbarung, die auf die ursprüngliche Urkunde Bezug nimmt, ein insgesamt formwirksamer Mietvertrag zustande.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 28 = NJW 2009, 2195 = NZM 2009, 515 = GuT 2009, 173 = ZMR 2009, 750 = ZGS 2009, 339	Dötsch, MietRB 2009, 226; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 499; Ingendoh, jurisPR-MietR 19/2009 Anm. 4
29. April 2009 XII ZR 66/07	§ 812 BGB: **Bereicherungsschuldner bei Mieterinvestition** a) Zur Person des Bereicherungsschuldners, wenn der Vermieter infolge vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses früher als vorgesehen in den	MietPrax-AK § 812 BGB Nr. 6 = NZM 2009, 514 = NZM 2009, 783 = NJW 2009, 2374 = GuT 2009, 184 = ZfIR 2009, 607 =	Walker, LMK 7/2009 Anm. 2; Bieber, MietRB 2009, 230; ders., GE 2009, 1225; Eckert, NZM 2009,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Genuss des durch Investitionen des Mieters erhöhten Ertragswertes gelangt. b) Bei einem Vermieterwechsel im Wege der Zwangsversteigerung ist nicht derjenige Bereicherungsschuldner, der im Zeitpunkt der Vornahme der Investitionen Vermieter war, sondern der Ersteigerer, der die Mietsache vorzeitig zurückerhält (Fortführung von Senatsurteil vom 5. Oktober 2005 - XII ZR 43/02 - NJW-RR 2006, 294).	ZMR 2009, 749 und 2010, 104 = GE 2009, 1246	768; Jaeger, ZfIR 2009, 607
6. Mai 2009 XII ZR 137/07	§ 858 BGB: **Versorgungssperre bei beendetem gewerblichem Mietverhältnis** a) Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter gegenüber dem die Mieträume weiter nutzenden Mieter zur Gebrauchsüberlassung und damit auch zur Fortsetzung vertraglich übernommener Versorgungsleistungen (hier: Belieferung mit Heizenergie) grundsätzlich nicht mehr verpflichtet. b) Auch aus Treu und Glauben folgt eine nachvertragliche Verpflichtung des Vermieters von Gewerberäumen zur Fortsetzung von Versorgungsleistungen jedenfalls dann nicht, wenn der Mieter sich mit Mietzinsen und Nutzungsentschädigung im Zahlungsverzug befindet und dem Vermieter mangels eines Entgelts für seine Leistungen ein stetig wachsender Schaden droht. c) Die Einstellung oder Unterbrechung der Versorgung mit Heizenergie durch den Vermieter ist keine Besitzstörung gemäß §§ 858, 862 BGB hinsichtlich der Mieträume.	MietPrax-AK § 858 BGB Nr. 1 = NJW 2009, 1947 = GE 2009, 775 = NZM 2009, 482 = DWW 2009, 223 = WuM 2009, 469 = ZfIR 2009, 501 = GuT 2009, 189 = ZMR 2010, 263	Reinelt, jurisPR-BGHZivilR 13/2009 Anm. 2; Eupen, GE 2009, 747: Bieber, jurisPR-MietR 14/2009 Anm. 2; Regenfus, LMK 7/2009 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 466; Horst, MietRB 2009, 223 und 224; Mummenhoff, WuM 2009, 437; Schmid, ZfIR 2009, 505; Wiek, GuT
27. Mai 2009 VIII ZR 180/08	§ 557 BGB: **Mieterhöhung bei Bundesmietenwohnung** Zur Auslegung einer Regelung zur Begrenzung einer Mieterhöhung nach § 558 BGB in einem Fördervertrag für die Errichtung von Bundesbedienstetenwohnungen.	MietPrax-AK § 557 BGB Nr. 9 = WuM 2009, 463 = GE 2009, 1185 = NZM 2009, 734 = ZMR 2009, 833	
27. Mai 2009 VIII ZR 302/07	§ 812 BGB: **Anspruch des Mieters bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel** a) Ein Mieter, der auf Grund einer unerkannt unwirksamen Endrenovierungsklausel Schönheitsreparaturen in der Mietwohnung vornimmt, führt damit kein Geschäft des Vermieters, sondern wird nur im eigenen Rechts- und Interessenkreis tätig, weil er eine Leistung erbringen will, die rechtlich und wirtschaftlich Teil des von ihm für die Gebrauchsüberlassung an der Wohnung geschuldeten Entgelts ist. b) Der nach § 818 Abs. 2 BGB geschuldete Wertersatz, den der Vermieter an einen Mieter zu leisten hat, der die Mietwohnung vor seinem Auszug auf Grund einer unwirksamen Endrenovierungsklausel in Eigenleistung renoviert hat, bemisst sich üblicherweise nur nach dem, was der Mieter billigerweise neben einem Einsatz an freier Zeit als Kosten für das notwendige Material	MietPrax-AK § 812 BGB Nr. 5 = WuM 2009, 395 = GE 2009, 901 = NZM 2009, 541 = NJW 2009, 2590 = ZGS 2009, 371 = DWW 2009, 302 = ZMR 2009, 829	Becker, GE 2009, 872; Drasdo, NJW-Spezial 2009,529; Ernst, WuM 2009, 581; Schläger, ZMR 2009, 831; Dötsch, ZMR 2009, 833; Blank, NZM 2010, 97; Schmidt, WuM 2010, 191; Thole, NJW 2010, 1243; Jacoby, ZMR 2010, 335

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	sowie als Vergütung für die Arbeitsleistung seiner Helfer aus dem Verwandten- und Bekanntenkreis aufgewendet hat oder hätte aufwenden müssen.		
17. Juni 2009 VIII ZR 131/08	§ 536 BGB: **Trittschallschutz im ausgebauten Altbau** Eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude weist, wenn nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist, in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel auf, sofern der Trittschallschutz den zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Normen entspricht. Das gilt auch dann, wenn während der Mietzeit in der Wohnung darüber der Fußbodenbelag ausgetauscht wird und sich dadurch der Schallschutz gegenüber dem Zustand bei Anmietung der Wohnung verschlechtert (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218).	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 24 = NJW 2009, 2441 = GE 2009, 973 = WuM 2009, 457 = NZM 2009, 580 = MDR 2009, 975 = DWW 2009, 256 = MM 2009, 333 = ZMR 2009, 836	Drasdo, NJW-Spezial 2009, 530; Dötsch, MietRB 2009, 253; Elzer NZM 2009, 641; Eisenschmid, WuM 2010, 25
24. Juni 2009 XII ZR 145/07	§ 566a BGB: **Zeitlicher Anwendungsbereich des § 566a BGB n.F.** Der durch das Mietrechtsreformgesetz eingefügte § 566 a BGB findet keine Anwendung, wenn zwar der dingliche Erwerb des Mietobjekts nach dem Inkrafttreten der Neuregelung am 1. September 2001 erfolgt ist, das diesem Erwerb zugrunde liegende schuldrechtliche Rechtsgeschäft jedoch bereits vor diesem Zeitpunkt abgeschlossen worden ist. In diesem Fall bleibt es bei der Anwendbarkeit des § 572 BGB a.F.	MietPrax-AK § 566a BGB Nr. 8 = GuT 2009, 187 = GE 2009, 1039 = NZM 2009, 615 = WuM 2009, 549 = ZMR 2009, 837	Wassermann, jurisPR-BGHZivilR 17/2009 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 626; Kern, MietRB 2009, 285
1. Juli 2009 XII ZR 50/09	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung** Ein Antrag auf Vollstreckungsschutz gem. §§ 719, 707 ZPO im Berufungsverfahren ersetzt nicht den gem. § 712 ZPO erforderlichen Antrag auf Vollstreckungsschutz ohne den in der Regel im Revisions- oder Nichtzulassungsverfahren keine vorläufige Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Revisionsgericht erfolgen kann.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 18 = GuT 2009, 214 = GE 2009, 1041	Bieber GE 2009, 1020
1. Juli 2009 XII ZR 93/07	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Hilfswiderklage** Ergeben die Klage und die Hilfswiderklage nur zusammengerechnet den Beschwerdewert nach § 26 Nr. 8 EGZPO, ist die Nichtzulassungsbeschwerde nur statthaft, wenn hinsichtlich beider Klagen Zulassungsgründe dargelegt sind. Die allein prozessuale Verknüpfung der Klagen reicht für eine Zusammenrechnung nicht aus (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 25. Oktober 2006 - XII ZR 141/04 - FamRZ 2007, 117; BGH Urteile vom 8. März 2006 - IV ZR 263/04 - NJW-RR 2006, 877 und vom 21. Mai 1968 - VI ZR 27/68 - VersR 1968, 778).	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 10 = FamRZ 2009, 1481 = NZM 2009, 740 = GuT 2009, 325	
7. Juli 2009 VIII ZR 140/08	§ 557a BGB: **Staffelmiete nach altem Recht über mehr als 10 Jahre** Auch bei einer vor dem 1.9.2001 vereinbarten formularvertraglich vereinbarten Staffelmiete sind	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 15 = WuM 2009, 587 = GE 2009, 1616	Börstinghaus, jurisPR-MietR 25/2009 Anm. 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	nur die über 10 Jahre hinausgehenden Staffeln unwirksam, da § 307 BGB gem. Abs. 3 auf die Preisvereinbarung keine Anwendung findet.		
8. Juli 2009 VIII ZR 218/08	§ 536 BGB: **Begriff des Freisitzes und Flächenberechnung bei altbaubedingter niedriger Raumhöhe** a) Ist in einem Wohnraummietvertrag über ein älteres Fachwerkhaus vereinbart, dass die Wohnfläche nach den §§ 42 ff. II. BV zu berechnen ist, so kann die Maßgeblichkeit dieser Bestimmungen für die Wohnflächenermittlung nicht mit der Begründung verneint werden, derartige Gebäude mit niedriger Deckenhöhe und freiliegenden Deckenbalken habe die Zweite Berechnungsverordnung nicht im Blick gehabt. b) Freisitze im Sinne des § 44 Abs. 2 II. BV sind nur solche Freiflächen, die an den vermieteten Wohnraum angrenzen.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 25 = WuM 2009, 514 = NJW 2009, 2880 = GE 2009, 1118 = NZM 2009, 659 = ZMR 2009, 838	Horst, MietRB 2009, 316
8. Juli 2009 VIII ZR 205/08	§ 558 BGB: **Mieterhöhung bei tatsächlich kleinerer als vereinbarter Wohnungsgröße** Einer Mieterhöhung nach § 558 BGB ist die vereinbarte Wohnfläche zugrunde zu legen, wenn die tatsächliche Wohnfläche zum Nachteil des Mieters um nicht mehr als 10 % davon abweicht (im Anschluss an BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 138/06, NJW 2007, 2626).	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 23 = WuM 2009, 460 = GE 2009, 1038 = NJW 2009, 2739 = NZM 2009, 613 = MM 2009, 297 =MDR 2009, 1033 = DWW 2009, 331 = JR 2010, 393	Börstinghaus, WuM 2009, 461; ders., GE 2009, 1201; ders. LMK 9/2009 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 595; Kunze, MietRB 2009, 282; Derleder, WuM 2010, 202; Beyer, NJW 2010, 1025, Hinz, JR 2010,394
8. Juli 2009 VIII ZR 200/08	§ 592 ZPO: **Klage im Urkundsprozess** Eine Klage auf Zahlung von Miete aus einem Wohnraummietvertrag ist auch dann im Urkundenprozess statthaft, wenn der Mieter, der wegen behaupteter anfänglicher Mängel der Mietsache Minderung geltend macht oder die Einrede des nicht erfüllten Vertrages erhebt, die ihm vom Vermieter zum Gebrauch überlassene Wohnung als Erfüllung angenommen hat, ohne die später behaupteten Mängel zu rügen, sofern dies unstreitig ist oder vom Vermieter durch Urkunden bewiesen werden kann (im Anschluss an Senatsurteile vom 1. Juni 2005 - VIII ZR 216/04, NJW 2005, 2701, und vom 20. Dezember 2006 - VIII ZR 112/06, NJW 2007, 1061).	MietPrax-AK § 592 ZPO Nr. 3 = GE 2009, 1139 = NJW 2009, 3099 = WuM 2009, 591 = NZM 2009, 734 = ZMR 2010,19	Flatow, jurisPR-MietR 20/2009 Anm. 4; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 690; Lützenkirchen, MietRB 2009, 315
9. Juli 2009 IX ZR 88/08	§ 675 BGB: **Kein Schmerzensgeld bei Falschberatung** Die Schlechterfüllung eines Anwaltsvertrages, der nicht den Schutz der Rechtsgüter des § 253 Abs. 2 BGB zum Gegenstand hat, begründet in der Regel keinen Schmerzensgeldanspruch.	MietPrax-AK § 675 BGB Nr. 4 = WuM 2009, 524 = NJW 2009, 3025	Podewils, LMK 10/2009 Anm. 8; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 591
14. Juli 2009 VIII ZR 165/08	§ 543 BGB: **Kündigung wegen beruflicher Tätigkeit in Wohnung**	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 15 = WuM 2009, 517 = GE 2009, 1117 = NZM 2009, 658 =	Drasdo, NJW-Spezial 2009, 658; Lützenkirchen, MDR 2009, 282; Eisenschmid,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Geschäftliche Aktivitäten des Mieters in der Wohnung, die nach außen in Erscheinung treten, muss der Vermieter grundsätzlich nicht ohne entsprechende Vereinbarung dulden. Er kann jedoch nach Treu und Glauben verpflichtet sein, die Erlaubnis zur teilgewerblichen Nutzung zu erteilen, wenn es sich um eine Tätigkeit ohne Mitarbeiter und ohne ins Gewicht fallenden Kundenverkehr handelt; hierfür trägt der Mieter die Darlegungs- und Beweislast.	NJW 2009, 3157 = NJW-RR 2009, 1311	jurisPR-MietR 22/2009 Anm 1; Schmid, MietRB 2009, 366
15. Juli 2009 VIII ZR 340/08	§ 556 BGB: **Wasser- und Entwässerungskosten** Der Vermieter darf die Kosten für Frischwasser und Schmutzwasser bei der Betriebskostenabrechnung jedenfalls dann in einer Summe zusammenfassen und einheitlich abrechnen, wenn die Umlage dieser Kosten einheitlich nach dem durch Zähler erfassten Frischwasserverbrauch vorgenommen wird.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 41 = GE 2009, 1037 = WuM 2009, 516 = NZM 2009, 698 = MDR 2009, 1098 = DWW 2009, 332 = ZMR 2009, 839	Drasdo, NJW-Spezial 2009, 657; Pfeifer, MietRB 2009, 313; Schläger, ZMR 2010, 267
15. Juli 2009 VIII ZR 307/08	§ 573c BGB: **Kündigungsverzicht bei Studentenwohnung** Zur Frage der Wirksamkeit eines formularmäßig vereinbarten zweijährigen Kündigungsverzichts in einem Mietvertrag über ein von einem Studenten an seinem Studienort angemietetes Zimmer.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 25 = WuM 2009, 587 = GE 2009, 1309 = NZM 2009, 779 = NJW 2009, 3506 = ZMR 2010, 94 = MDR 2009, 1332	Dötsch, MietRB 2009, 314; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 721; Martinek, NJW 2009, 3613; Niebling, ZMR 2010, 96; Hinz, ZMR 2010, 245
16. Juli 2009 VIII ZR 231/08	§ 573 BGB: **Eigenbedarf eines BGB-Gesellschafters** Auf eine Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses durch eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts wegen Eigenbedarfs eines Gesellschafters findet die Kündigungsbeschränkung des § 577a BGB keine Anwendung, wenn nach der Kündigung Wohnungseigentum der Gesellschafter begründet wird. Das gilt auch dann, wenn die Gesellschaft das Wohnanwesen zu dem Zweck erworben hat, die vorhandenen Wohnungen in Wohnungseigentum der Gesellschafter umzuwandeln.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 21 = NJW 2009, 2738 = NZM 2009, 613 = WuM 2009, 519 = GE 2009, 1119 = ZMR 2010, 99 = MDR 2009, 1097	Reinelt, jurisPR-BGHZivilR 18/2009 Anm. 2; Wiek, WuM 2009, 491; Tank, MietRB 2009, 281; Dötsch, MietRB 2009, 283; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 657; Grunewald, NJW 2009, 3486
16. Juli 2009 I ZB 80/05	§ 885 ZPO: **Räumungsvollstreckung und Vermieterpfandrecht** a) Das Vermieterpfandrecht hat Vorrang gegenüber der in § 885 Abs. 2 und 3 Satz 1 ZPO bestimmten Entfernung der beweglichen Sachen, die nicht Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind. b) Der Gerichtsvollzieher hat nicht zu prüfen, ob die bei Durchführung der Herausgabevollstreckung in der Wohnung befindlichen Gegenstände vom Vermieterpfandrecht erfasst werden. c) Dies gilt grundsätzlich auch, wenn sich ein Schuldner zur Zeit der Herausgabevollstreckung in Strafhaft befindet.	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 13 = GE 2009, 1042 = NZM 2009, 660 = ZMR 2010, 98 = WuM 2010, 98	Fischer, WuM 2011, 403
23. Juli 2009 VII ZB 103/08	§ 850f ZPO: **Unterkunftskosten nach Mietspiegel**	MietPrax-AK § 850f ZPO Nr. 1 = GE 2009, 1181 =	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	1. Bei der Ermittlung des pfändbaren Teils des Arbeitseinkommens werden die Kosten für Unterkunft und Heizung nach dem konkreten Bedarf berücksichtigt, soweit sie nicht den nach den Umständen des Einzelfalls und den örtlichen Gegebenheiten angemessenen Umfang übersteigen. Bei der gebotenen Prüfung ist vorrangig das ortsübliche Mietpreisniveau, wie es sich aus einem qualifizierten Mietspiegel (§ 558d BGB), einem Mietspiegel (§ 558c BGB) oder unmittelbar aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB) ableiten lässt, heranzuziehen (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 18. Juli 2003, IXa ZB 151/03, BGHZ 156, 30, 37). 2. Auf die Miethöchstgrenzen aus der Tabelle zu § 8 WoGG a. F. kann als Maßstab der Angemessenheit der Kosten für die Unterkunft erst dann zurückgegriffen werden, wenn ein konkret-individueller Maßstab durch lokale Erkenntnismöglichkeiten nicht gebildet werden kann.	NZM 2009, 708 =ZMR 2010, 20	
12. August 2009 XII ZR 76/08	§ 546 BGB: **Umfang der Nutzungsherausgabe bei Untervermietung** Nach Rechtshängigkeit des Rückgabeanspruchs schuldet der Mieter im Rahmen der Herausgabe von Nutzungen nach §§ 546 Abs. 1, 292 Abs. 2, 987 Abs. 1, 99 Abs. 3 BGB auch die Auskehr eines durch Untervermietung erzielten Mehrerlöses. Dazu gehört auch eine "Entschädigung", die der Mieter von dem Untermieter als Abfindung für eine vorzeitige Beendigung des Untermietverhältnisses erhalten hat.	MietPrax-AK § 546 BGB Nr. 3 = DWW 2009, 300 = NZM 2009, 701 = GE 2009, 1248 = GuT 2009, 306 = ZMR 2010, 21	Dötsch, MietRB 2009, 284; Bieber, GE 2009, 1223; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 690; Ingendoh, jurisPR-MietR 1/2010 Anm. 6
12. August 2009 XII ZA 30/09	§ 719 ZPO: **Anwaltszwang für Einstellungsantrag** Für den im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren gestellten Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung besteht ebenso wie für das Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren selbst Anwaltszwang. Er kann deshalb nur durch einen beim BGH zugelassenen Anwalt gestellt werden.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 19	
13. August 2009 I ZB 11/09	§ 765a ZPO: **Einstellung der Räumungsvollstreckung bei hohem Alter des Schuldners** Die Prüfung, ob die Räumungsvollstreckung bei einem hochbetagten Schuldner wegen schwerwiegender gesundheitlicher Risiken eine mit den guten Sitten unvereinbare Härte i.S. des § 765a ZPO darstellt, ist nicht auf eine akute Lebensgefahr während des Räumungsvorgangs selbst zu beschränken; in die Beurteilung einzubeziehen sind auch schwerwiegende gesundheitliche Risiken, die aus einem Wechsel der gewohnten Umgebung resultieren.	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 8 = NJW 2009, 3440 = GE 2009, 1423 = WuM 2009, 678 = NZM 2009, 816	Drasdo, NJW-Spezial 2010, 3
13. August 2009 I ZB 91/08	§ 766 ZPO: **Vermieterpfandrecht in der Vollstreckung durch Dritte**	MietPrax-AK § 766 ZPO Nr. 1 = NZM 2009, 877 =	Eupen, MietRB 2009, 353; Mack-Obert, jurisPR-

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	1. Mit der Erinnerung nach § 766 ZPO kann der Schuldner nur Verstöße gegen das Vollstreckungsrecht geltend machen, durch die er selbst beschwert ist; daran fehlt es, wenn der Schuldner seine Beeinträchtigung ausschließlich aus der Verletzung eines Rechts eines Dritten ableitet. 2. Der Vermieter kann im Fall einer gegen den Mieter gerichteten Herausgabevollstreckung eines Dritten ein Vermieterpfandrecht an der Sache, die Gegenstand der Herausgabevollstreckung ist, nicht mit dem Rechtsbehelf der Erinnerung nach § 766 ZPO geltend machen.	GuT 2009, 324 = MDR 2009, 1415	MietR 8/2010 Anm. 5
30. August 2009 VIII ZR 29/09	§ 321 ZPO: **Verhältnis Urteilsergänzung zur Berufung** Übergeht ein Gericht einen von mehreren Klageanträgen, ist neben dem Ergänzungsverfahren nach § 321 Abs. 1 ZPO auch der Rechtsmittelzug eröff-net, wenn sich dieses Versäumnis nicht nur in einer bloßen Unvollständigkeit der getroffenen Entscheidung erschöpft, sondern zu einem sachlich unrichtigen Urteil (hier: umfassende Klageabweisung bei fehlendem Tatbestand) führt (Weiterführung von BGH, Urteil vom 25. Juni 1996 - VI ZR 300/95, NJW-RR 1996, 1238; Urteil vom 5. Februar 2003 - IV ZR 149/02, NJW 2003, 1463).	MietPrax-AK § 321 ZPO Nr. 1 = GE 2009, 1551 = NJW-RR 2010, 19 = MDR 2009, 1406	Geisler, jurisPR-BGHZivilR 23/2009 Anm. 2; Schach, GE 2009, 1530
16. September 2009 VIII ZR 67/08	§ 535 BGB: **Parabolantenne zum Empfang eines -nicht bestandskräftig- verbotenen kurdischen Senders** Ein kurdischer Mieter hat bei geringer optischer Beeinträchtigung einen Anspruch auf Anbringung einer Parabolantenne zum Empfang eines verbotenen kurdischen Senders. Dies gilt zumindest bis die Verbotsverfügung bestandskräftig ist.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 38 = GE 2009, 1525 = NJW 2010, 436 = WuM 2010, 29 = NZM 2010, 119 = ZMR 2010, 268	
16. September 2009 VIII ZR 275/08	§ 536 BGB: **Wohnflächenberechnung bei öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkung** a) Öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen vermieteter Wohnräume berechtigen den Mieter nicht zur Mietminderung, wenn deren Nutzbarkeit mangels Einschreitens der zuständigen Behörden nicht eingeschränkt ist. b) Haben die Parteien eine bestimmte Wohnfläche als Beschaffenheit der Mietsache vereinbart, sind die Flächen von Räumen, die nach dem Vertrag zu Wohnzwecken vermietet sind (hier: ausgebautes Dachgeschoss), bei der Wohnflächenermittlung unabhängig davon mit einzurechnen, ob sie bei einer Flächenberechnung nach den Bestimmungen der Zweiten Berechnungsverordnung als Wohnraum anzurechen sind (Fortführung von BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 231/06, NJW 2007, 2624, Tz. 13).	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 26 = NJW 2009, 3421 = GE 2009, 1425 = WuM 2009, 661 = NZM 2009, 814 = MDR 2009, 1383 = ZGS 2009, 488 = ZNotP 2009, 437 = ZMR 2010, 101	Dittert, jurisPR-MietR 24/2009 Anm. 2; Kunze, MietRB 2009, 347; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 723
16. September 2009 VIII ZR 346/08	§ 556 BGB:	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 42 = GE 2009, 1428 =	Eisenschmid, WuM 2010, 138;

	Versicherungskosten in der Betriebskostenabrechnung Der Vermieter darf die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung in einer Summe unter der Kostenposition "Versicherung" abrechnen.	WuM 2009, 669 = MM 2009, 369 = NJW 2009, 3575 = DWW 2009, 384 = NZM 2009, 906 = MDR 2009, 1383 = ZMR 2010, 102	Pfeifer, MietRB 2010, 5
17. September 2009 IX ZR 63/09	§ 109 InsO: **Kündigung von Mitgliedschaft in Wohnungsgenossenschaft** Der Insolvenzverwalter kann die Mitgliedschaft des Schuldners in einer Wohnungsgenossenschaft kündigen. Das insolvenzrechtliche Kündigungsverbot für gemieteten Wohnraum ist auf diesen Fall nicht entsprechend anwendbar.	MietPrax-AK § 109 InsO Nr. 2 = ZinsO 2009, 2104 = ZVI 2009, 448	Drasdo, NJW-Spezial 2010, 65
17. September 2009 IX ZR 106/08	§ 140 InsO: **Anfechtbarkeit der Pfändung zukünftiger Mietforderungen** a) Pfändet ein Gläubiger eine künftige Mietforderung des Schuldners gegen einen Dritten, richtet sich der für die Anfechtung des Pfändungspfandrechts maßgebliche Zeitpunkt nach dem Beginn des Nutzungszeitraums, für den die Mietrate geschuldet war (Bestätigung von BGH, Urt. v. 30. Januar 1997 - IX ZR 89/96 für den Anwendungsbereich der InsO). b) Ist das durch Pfändung der Mietforderung entstandene Pfandrecht anfechtbar, weil der Nutzungszeitraum, für den die Mieten geschuldet sind, in der anfechtungsrelevanten Zeit begonnen hat, führt es nicht zur Annahme eines masseneutralen Sicherheitentauschs, dass die Mietforderung zugleich in den Haftungsverband einer Grundschuld fällt.	MietPrax-AK § 140 InsO Nr. 1 = GE 2010, 265 = DB 2010, 51 = ZIP 2010, 38 =ZInsO 2010, 43 =NJW 2010, 444 = NZI 2010, 58 = NZM 2010, 164 = ZMR 2010, 270	Hörndler, MietRB 2010, 72; Jacoby, LMK 3/2010 Anm. 11
23. September 2009 VIII ZR 300/08	§ 535 BGB: **Ermittlung des geschuldeten Zustands** a) Mietvertragliche Abreden zur Beschaffenheit der Mietsache können auch konkludent in der Weise getroffen werden, dass der Mieter dem Vermieter bestimmte Anforderungen an die Mietsache zur Kenntnis bringt und dieser zustimmt. Eine einseitig gebliebene Vorstellung des Mieters genügt dafür jedoch selbst dann noch nicht, wenn sie dem Vermieter bekannt ist. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert. b) Ein Mieter kann nicht ohne Weiteres erwarten, dass der Vermieter Veränderungen am Gebäude, die durch die Nutzungsbedürfnisse anderer Mieter erforderlich werden, unterlässt, wenn dies zwar zu einer Steigerung der Geräuschimmissionen führt, die Belastung aber auch nach der Veränderung noch den technischen Normen genügt, deren Einhaltung der Vermieter schuldet.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 39 = GE 2009, 1426 = WuM 2009, 659 = NZM 2009, 855 = NJW 2010, 1133	Eisenschmid, jurisPR-MietR 24/2009 Anm. 1; Lehmann-Richter, MietRB 2009, 345
23. September 2009 VIII ZR 344/08	§ 538 BGB: **"Weißen" als unzulässige Farbwahlklausel** Die formularmäßige Verpflichtung des Mieters, Decken und Oberwände auch während der Mietzeit zu "weißen", ist wegen unangemessener	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 44 = WuM 2009, 655 = GE 2009, 1488 = NJW 2009, 3716 =	Warnecke, jurisPR-MietR 25/2009 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Benachteiligung des Mieters nach § 307 BGB unwirksam, da der Begriff "weißen" bei der nach § 305c Abs. 2 BGB gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung jedenfalls auch dahin verstanden werden kann, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen in weißer Farbe vorzunehmen hat (Fortführung von BGH, Urteil vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, NJW 2008, 2499, Tz. 15 ff.).	NZM 2009, 903 = ZMR 2010, 106	
23. September 2009 VIII ZR 336/08	§ 551 BGB: **Nachweis der Kautionsanlage und Zurückbehaltungsrecht** Zum Zurückbehaltungsrecht des Mieters gegenüber dem Zwangsverwalter wegen einer vom Vermieter nicht gemäß BGB § 551 Abs. 3 angelegten Kaution.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 10 = GE 2009, 1424 = WuM 2009, 668 = NJW 2009, 3505 = MM 2009, 370 = NZM 2009, 815 = MDR 2009, 1382 = ZMR 2010, 105	Walke, WuM 2010, 139; Monschau, MietRB 2009, 351; Drasdo, NJW-Spezial 2009, 721
23. September 2009 VIII ZA 2/08	§ 556 BGB: **Betriebskostenabrechnung mit Soll-Vorauszahlungen** Eine Abrechnung der Betriebskosten auf der Basis der zwischen den Parteien vereinbarten Vorauszahlungen (Soll-Vorschüsse) anstatt der tatsächlich vom Mieter geleisteten Vorauszahlungen (Ist-Vorschüsse) ist formell wirksam. Ob die vorgenommenen Abzüge der Höhe nach zutreffend angesetzt sind, betrifft die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 43 = WuM 2009, 671 = MM 2009, 371 = GE 2009, 1489 = NJW 2009, 3575 = NZM 2009, 906 = DWW 2010, 56 = ZMR 2010, 272	Lützenkirchen, MietRB 2009, 345; Kinne, GE 2009, 1462; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 3; Krapf, jurisPR-MietR 3/2010 Anm. 1
24. September 2009 IX ZR 149/08	§ 152 ZVG: **Befugnissse des Zwangsverwalter nach Aufhebung der Bestellung** Die einem Zwangsverwalter im Beschluss über die Aufhebung der Zwangsverwaltung vorbehaltene Befugnis, rückständige Mieten einzuziehen, ermächtigt diesen nicht, einen Rechtsstreit gegen Dritte zu beginnen, welche die Mieten unberechtigt vereinnahmt haben sollen.	MietPrax-AK § 152 ZVG Nr. 2 = WuM 2009, 680 = ZMR 2010, 106 = ZInsO 2009, 2111 = NZM 2009, 875 = BGHReport 2009, 1279 = MDR 2009, 1413 = NZI 2009, 862 = NJW-RR 2010, 17	Hörndler, MietRB 2009, 350; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 2
29. September 2009 VIII ZR 242/08	§ 536 BGB: **Wohnflächenberechnung trotz baurechtswidriger Nutzung von Räumen** a) Eine eventuelle Baurechtswidrigkeit der Nutzung einzelner Räume ist für die Ermittlung einer Flächenabweichung ohne Bedeutung. b) Etwas anderes gilt aber dann, wenn tatsächlich einen Ungeeignetheit zur Nutzung der Räume als Wohnräume vorliegt. c) Dies setzt aber bei öffentlich-rechtlichen Nutzungsbeschränkungen ein Einschreiten der Behörde voraus.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 27 = GE 2009, 1487 = WuM 2009, 662 = ZMR 2010, 272	Eisenschmid, jurisPR-MietR 4/2010 Anm 1
30. September 2009 VIII ZR 238/08	§ 535 BGB: **Kein Anspruch auf Erteilung einer Mietschuldenfreiheitsbescheinigung** a) Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Leistungsklage ergibt sich regelmäßig schon aus der Nichterfüllung des behaupteten materiellen Anspruchs, dessen Existenz für die Prüfung des	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 40 = WuM 2009, 647 = NZM 2009, 853 = GE 2009, 1485 = NJW 2010, 1135	Dittert, jurisPR-MietR 25/2009 Anm. 5; Schach, GE 2009, 1463; Lützenkirchen, MietRB 2010, 3; Rolfs/Schlüter,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Interesses an seiner gerichtlichen Durchsetzung zu unterstellen ist (Anschluss an BGH, Urteil vom 4. März 1993 - I ZR 65/91, WM 1993, 1248). b) Eine Verkehrssitte als eine die beteiligten Verkehrskreise untereinander verpflichtende Regel verlangt, dass sie auf einer gleichmäßigen, einheitlichen und freiwilligen tatsächlichen Übung beruht, die sich innerhalb eines angemessenen Zeitraums für vergleichbare Geschäftsvorfälle gebildet hat und der eine einheitliche Auffassung sämtlicher an dem betreffenden Geschäftsverkehr beteiligten Kreise zu Grunde liegt. Dazu genügt es nicht, dass eine bestimmte Übung nur von einem bestimmten, wenn auch quantitativ bedeutsamen Teil der beteiligten Verkehrskreise gepflogen wird; sie muss sich vielmehr innerhalb aller beteiligten Kreise als einheitliche Auffassung durchgesetzt haben. c) Ein Vermieter ist nicht verpflichtet, seinem bisherigen Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses über die Erteilung einer Quittung über die vom Mieter empfangenen Mietzahlungen hinaus eine Mietschuldenfreiheitsbescheinigung zu erteilen.		LMK 1/2010, Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 34
30. September 2009 VIII ZR 276/08	§ 558a BGB: **Beifügung eines Mietspiegels** Nimmt der Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens auf einen Mietspiegel Bezug und ist dieser gegen eine geringe Schutzgebühr von jedermann bei den örtlichen Mieter- und Vermietervereinigungen erhältlich, bedarf es einer Beifügung des Mietspiegels nicht (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 28. April 2009, VIII ZB 7/08, WuM 2009, 352; Urteil vom 12. Dezember 2007, VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573, Tz. 15).	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 18 = WuM 2009, 747 = GE 2009, 1617 = NZM 2010, 40 = NJW 2010, 225 = ZMR 2010, 274	Börstinghaus, jurisPR-MietR 26/2009 Anm. 4; Lehmann-Richter, MietRB 2010, 2; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 98
1. Oktober 2009 VII ZB 41/08	§ 765a ZPO: **Pfändung und Überweisung eines Genossenschaftsanteils** Die Pfändung und Überweisung des Anspruchs auf Auszahlung des genossenschaftlichen Auseinandersetzungsguthabens stellt nicht deshalb eine unzumutbare Härte im Sinne des § 765 a ZPO dar, weil sie mittelbar zum Verlust der genossenschaftlichen Wohnungsrechte des Schuldners geführt hat und die Möglichkeit besteht, dass er seine derzeitige Wohnung verliert.	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 9 = WuM 2009, 752 = NZM 2009, 916 = ZMR 2010, 274	Drasdo, NJW-Spezial 2010, 66; Fritz, WuM 2012, 183
1. Oktober 2009 VII ZB 37/08	Art. 25 GG: **Zur völkerrechtlichen Vollstreckungsimmunität** a) Die einem ausländischen Staat zustehenden Forderungen aus der Vermietung eines im Inland gelegenen Objekts, die ausschließlich für den Erhalt einer kulturellen Einrichtung dieses Staates verwendet werden, können hoheitlichen Zwecken dienen und unterliegen dann der Vollstreckungsimmunität. b) Die von der Rechtsprechung zum Schutz diplomatisch und konsularisch genutzter Gegenstände gestellten Anforderungen an den	MietPrax-AK Art. 25 GG Nr. 1 = GuT 2009, 400 = NZM 2010, 55 = NJW 2010, 769	Weller, LMK 6/2010 Anm. 13

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Nachweis des Verwendungszwecks gelten in gleicher Weise für sonstige hoheitlich genutzte Gegenstände und Vermögenswerte einer an der Staatenimmunität teilhabenden kulturellen Einrichtung (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 4. Oktober 2005 - VII ZB 8/05, NJW-RR 2006, 425).		
7. Oktober 2009 XII ZR 175/07	§ 20 SchuldRAnpG: **Übliches Nutzungsentgelt bei unterschiedlichen Marktteilnehmern** Bei der Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgelts für Garagenflächen in den neuen Ländern (§ 5 Abs. 1 Nutzungsentgeltverordnung) müssen zwar Einzelfälle außer Betracht bleiben, in denen es einem Nutzungsgeber gelungen ist, ein völlig außerhalb des gängigen Preisspektrums liegendes Nutzungsentgelt zu erzielen. Die Frage, ob ein solcher Extremfall vorliegt, kann aber nicht ohne Berücksichtigung der Besonderheiten des jeweiligen Marktes beantwortet werden. Werden Garagenflächen in 80 % bis 90 % aller Fälle von Kommunen oder kommunalen Gesellschaften angeboten, so kann das ortsübliche Entgelt nicht allein durch die Preisgestaltung dieser Anbieter bestimmt und dabei eine nicht unbeachtliche Anzahl privater Nutzungsverträge mit deutlich höheren Entgelten als "Ausreißer" außer Betracht gelassen werden. Zur Ermittlung des ortsüblichen Entgelts bei erheblich divergierenden Nutzungsvereinbarungen.	MietPrax-AK § 20 SchuldRAnpG Nr. 4 = WuM 2010, 38 = MDR 2010, 139	
14. Oktober 2009 VIII ZR 272/08	§ 555 BGB: **Ratenzahlungsvergleich mit Räumungspflicht keine unzulässige Vertragsstrafe** Wird im Rahmen eines Räumungsprozesses zwischen den Parteien eines Wohnraummietverhältnisses in einem Prozessvergleich ein bestimmter Mietrückstand festgestellt und vereinbart, dass der Rückstand ratenweise zu tilgen ist, so stellt die vom Mieter für den Fall der nicht rechtzeitigen Erfüllung der Ratenzahlungspflicht übernommene Verpflichtung, die Mietwohnung zu räumen, jedenfalls dann kein gemäß § 555 BGB unwirksames Vertragsstrafeversprechen dar, wenn im Zeitpunkt des Vergleichsschlusses der Räumungsanspruch des Vermieters bei Zugrundelegung des im Vergleich festgestellten Mietrückstands begründet war.	MietPrax-AK § 555 BGB Nr. 1 = WuM 2009, 739 = NZM 2010, 39 = GE 2009, 1614 = NJW 2010, 859	Eupen, MietRB 2009, 352; Flatow, jurisPR-MietR 26 Anm. 5; Blank, NZM 2010, 31; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 98
14. Oktober 2009 VIII ZR 159/08	§ 558 BGB: **Keine Gleichbehandlung bei Mieterhöhungen** Zum genossenschaftsrechtlichen Gleichbehandlungsgrundsatz im Fall eines Mieterhöhungsverlangens nach § 558 BGB nur gegenüber einem einzelnen Mitglied der Genossenschaft.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 24 = WuM 2009, 744 = GE 2010, 56 = NZM 2010, 121	Eisenschmid, jurisPR-MietR 2/2010 Anm. 2; Horst, MietRB 2010, 83; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 131
21. Oktober 2009 VIII ZR 244/08	§ 536 BGB: **Der Begriff der "Mietraumfläche"**	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 28 = NJW 2010, 293 =	Lehmann-Richter, MietRB 2010, 35

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Zur Auslegung des in einem formularmäßigen Mietvertrag über Wohnräume verwendeten Begriffs "Mietraumfläche".	GE 2010, 119 = NZM 2010, 80 = WuM 2010, 27	
21. Oktober 2009 VIII ZR 64/09	§ 543 BGB: **Unpünktliche Mietzahlung durch Jobcenter** Das Jobcenter (Sozialamt), das für einen hilfebedürftigen Wohnungsmieter die Kosten der Unterkunft in der Weise übernimmt, dass es die Miete direkt an den Vermieter des Hilfebedürftigen überweist, ist nicht Erfüllungsgehilfe des Mieters.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 16 = NJW 2009, 3781 = WuM 2009, 736 = GE 2009, 1613 = NZM 2010, 37 = DWW 2010, 51 = ZMR 2010, 277	Reinelt, jurisPR-BGHZivilR 24/2009 Anm. 1; Kunze, MietRB 2010, 1; Schach, GE 2009, 1586; Paschke, GE 2010, 102; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 99; Rieble, NJW 2010, 816; Wiek, WuM 2010, 204
21. Oktober 2009 VIII ZR 30/09	§ 558 BGB: **Mieterhöhung bis zum Oberwert der Spanne** Der Vermieter darf die Miete bis zum oberen Wert der Bandbreite der konkreten ortsüblichen Vergleichsmiete (Einzelvergleichsmiete) anheben. Dies gilt auch dann, wenn die Einzelvergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigengutachtens ermittelt worden ist (Bestätigung des Senatsurteils vom 6. Juli 2005 - VIII ZR 322/04, NZM 2005, 660).	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 25 = WuM 2009, 746 = GE 2009, 1616 = NJW 2010, 149 = NZM 2010, 122 = DS 2010, 70 = ZMR 2010, 276	Börstinghaus, LMK 12/2009 Anm. 2; ders., WuM 2010, 218; ders., Der Sachverständige 2010, 70; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 98; Mätschke, WuM 2010, 247
27. Oktober 2009 VIII ZR 334/07	§ 556 BGB: **Verwirkung einer Betriebskostennachzahlung** a) Ein Vermieter, der Nebenkosten nicht innerhalb einer angemessenen Zeit abrechnet, kann sich dem Einwand der Verwirkung (§ 242 BGB) ausgesetzt sehen, wenn er nicht geltend machen kann, dass er ohne eigenes Verschulden an der Abrechnung gehindert war. b) Hierfür reicht aber ein blosses Untätigbleiben nicht aus. Hinzu kommen müssen Umstände, die für den Mieter einen Vertrauenstatbestand schaffen und die spätere Geltendmachung des Rechts als treuwidrig erscheinen lassen. c) Das ist z.B. der Fall, wenn der Vermieter über spätere Abrechnungszeiträume eine Abrechnung erteilt hat.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 44 = WuM 2010, 36 = GE 2010, 197 = ZMR 2010, 279 = NZM 2010, 243	
28. Oktober 2009 VIII ZR 164/08	§ 536 BGB: **Flächenermittlung bei Einfamilienhaus mit Garten** Auch bei einem vermieteten Einfamilienhaus mit Garten stellt eine Wohnflächenabweichung einen zur Minderung berechtigenden Mangel dar, wenn die tatsächliche Wohnfläche von der vereinbarten Wohnfläche um mehr als 10 % nach unten abweicht. Eine Anhebung dieses Grenzwerts wegen der mitvermieteten Gartenfläche kommt nicht in Betracht (Fortführung von BGH, Urteile vom 24. März 2004 - VIII ZR 133/03, WuM 2004, 268, und VIII ZR 295/03, WuM 2004, 336).	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 29 = WuM 2009, 733 = GE 2010, 54 = NZM 2010, 36 = NJW 2010, 292 = DWW 2010, 18	Kunze, MietRB 2010, 35; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 129
4. November 2009 XII ZR 86/07	§ 550 BGB: **Schriftform bei Mietvertrag mit AG** Bei Abschluss eines Mietvertrages durch eine AG ist die Schriftform des § 550 BGB nur gewahrt,	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 29 = GE 2010, 53 = GuT 2009, 402 =	Einsele, LMK 1/2010 Anm. 5; Wiek, GuT 2009, 365; Schott,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	wenn alle Vorstandsmitglieder unterzeichnen oder eine Unterschrift den Hinweis enthält, dass das unterzeichnende Vorstandsmitglied auch die Vorstandsmitglieder vertreten will, die nicht unterzeichnet haben.	NZM 2010, 82 = ZMR 2010, 280 = NJW 2010, 1453	jurisPR-BGHZivilR 3/2010 Anm. 1; Hoffmann, MietRB 2010, 36; Theesfeld, jurisPR-MietR 8/2010 Anm. 3; Kuckein, NZM 2010, 148; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 163; Fritz, NJW 2010, 1050; Timme/Hülk, NZG 2010
11. November 2009 VIII ZR 294/08	§ 540 BGB: **Kündigungsrecht bei verweigerter Untermieterlaubnis** Die Ausübung eines sich aus der unberechtigten Verweigerung der Erlaubnis zur Untervermietung ergebenden außerordentlichen Kündigungsrechts nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB ist rechtsmissbräuchlich (§ 242 BGB), wenn dem kündigenden Hauptmieter bekannt ist, dass ein Mietinteresse der benannten Untermieter nicht besteht.	MietPrax-AK § 540 BGB Nr. 4 = WuM 2010, 30 = GE 2010, 120 = MM 2010, 39 = DWW 2010, 18 = NZM 2010, 120 = ZMR 2010, 281	Schach, GE 2010, 92; Lützenkirchen, MietRB 2010, 33 und 48; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 194
11. November 2009 XII ZR 210/05	§ 2040 BGB: **Kündigung durch Erbengemeinschaft** Die Erben können ein Mietverhältnis über eine zum Nachlass gehörende Sache wirksam mit Stimmenmehrheit kündigen, wenn sich die Kündigung als Maßnahme ordnungsgemäßer Nachlassverwaltung darstellt.	MietPrax-AK § 2040 BGB Nr. 1 = GE 2010, 57 = GuT 2010, 32 = NZM 2010, 161 = NJW 2010, 765 = DWW 2010, 52 = JR 2010, 532 = MDR 2010, 138	Muscheler, LMK 12/2009 Anm. 7; Dötsch, MietRB 2010, 82; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 129
11. November 2009 VIII ZR 221/08	§ 2 Nr 4 BetrkV: **Kosten der aperiodisch anfallenden Öltankreinigung** a) Wiederkehrende Kosten der Reinigung des Öltanks einer Heizungsanlage sind umlagefähige Betriebskosten. b) Betriebskosten, die nicht jährlich, sondern in größeren zeitlichen Abständen wiederkehren, können grundsätzlich in dem Abrechnungszeitraum umgelegt werden, in dem sie entstehen.	MietPrax-AK § 2 Nr 4 BetrkV Nr. 10 = NJW 2010, 226 = GE 2010, 118 = NZM 2010, 79	Pfeifer, MietRB 2010, 33/34; Dittert, WuM 2010, 285; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 194
11. November 2009 VIII ZR 11/09	§ 119 GVG: **Rechtsmittelzuständigkeit bei Auslandsberührung** Im Rechtsmittelverfahren ist regelmäßig der im Verfahren vor dem Amtsgericht unstreitig gebliebene Gerichtsstand einer Partei zugrunde zu legen.	MietPrax-AK § 119 GVG Nr. 11	
17. November 2009 VIII ZB 44/09	§ 127 ZPO: **Beschwerdebefugnis der Staatskasse** a) Die Beschwerdebefugnis der Staatskasse ist bei bewilligenden Prozesskostenhilfeentscheidungen auf die in § 127 Abs. 3 Satz 1 ZPO ausdrücklich genannten Fälle einer Zahlungsanordnung beschränkt. Sie kann nur solche Beschwerdeanträge stellen, die darauf gerichtet	MietPrax-AK § 127 ZPO Nr. 1 = WuM 2010, 44 = NZM 2010, 416	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	sind, dem Antragsteller die Leistung von Zahlungen auf die Kosten der Prozessführung aufzuerlegen. Dagegen ist eine von der Staatskasse mit dem Ziel eingelegte Beschwerde, die Verweigerung von Prozesskostenhilfe zu erreichen, unstatthaft. b) Ist die Anfechtbarkeit einer Entscheidung gesetzlich ausgeschlossen oder begrenzt, kann auch eine positive Zulassungsentscheidung den Rechtsmittelzug nicht eröffnen, weil eine nach dem Gesetz unanfechtbare Entscheidung nicht mit Hilfe einer Zulassung der Anfechtung unterworfen werden kann (Anschluss an BGH, Beschluss vom 13. November 2008 - IX ZB 231/07, NJW-RR 2009, 210).		
18. November 2009 XII ZB 152/09	§ 114 ZPO: **PKH-Bewilligung nach Klagerücknahme** Dem Beklagten ist Prozesskostenhilfe auch nach Klagerücknahme zu bewilligen, wenn Rechtsverteidigung und Prozesskostenhilfeantragstellung bereits zuvor erfolgt waren und die Rechtsverteidigung hinreichende Aussicht auf Erfolg hatte.	MietPrax-AK § 114 ZPO Nr. 1	
24. November 2009 VIII ZR 174/09	§ 573 BGB: **Störung durch behinderten Sohn des Mieters** Es obliegt dem Tatrichter, die Belange des Mieters, des Vermieters und der übrigen Mieter bei einer wegen Störungen, die vom behinderten Sohn des Mieters ausgehen, ausgesprochenen ordentlichen Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Ziff 1 BGB, gegeneinander abzuwägen.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 22 = WuM 2009, 762	
25. November 2009 VIII ZR 235/08	§ 556 BGB: **Direktabrechnung der Wasserkosten mit Mieter** 1. Bestimmt der Vermieter gemäß § 4 V Nr. 2 MietHöheRegG, dass die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung unmittelbar mit demjenigen abgerechnet werden, der die entsprechenden Leistungen erbringt, kann sich der Leistungserbringer zur Erfüllung der von ihm übernommenen Leistungspflichten Dritter bedienen. 2. Teilt der Vermieter, der nach dem Mietvertrag lediglich eine beheizbare Wohnung schuldet, dem Mieter im Zuge der Einrichtung einer Fernwärmeversorgung mit, dass die Kosten für Heizung und Warmwasser künftig direkt mit dem Versorger abzurechnen sind, und übersendet der Versorger dem Mieter daraufhin den Entwurf einer Liefervereinbarung, kommt ein Liefervertrag mit dem Versorger nach § 2 II AVBFernwärmeV dadurch zustande, dass der Mieter die Leistungen des Versorgers in Anspruch nimmt (im Anschluss an BGH, Urteile vom 30.04.2003 - VIII ZR 279/02, NJW 2003, 3131 und vom 26.01.2005 - VIII ZR 66/04, NJW-RR 2005, 639). Das gilt auch dann, wenn der Mieter der Direktabrechnung	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 45 = WuM 2010, 89 = GE 2010, 263 = ZMR 2010, 350 = NZM 2010, 314	Beuermann, GE 2010, 236; Pfeifer, MietRB 2010, 191

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	widerspricht und den ihm übersandten Entwurf nicht unterzeichnet. (Leitsätze des Gerichts)		
25. November 2009 VIII ZR 322/08	§ 556 BGB: **Angabe der Brennstoffkosten in Heizkostenabrechnung** a) Hinsichtlich eines auf § 91a Abs. 1 ZPO beruhenden Teils der Kostenentscheidung kann die Revision nur darauf gestützt werden, dass das Berufungsgericht die Voraussetzungen dieser Bestimmung verkannt habe. Dagegen kann sie nicht geltend machen, dass das Berufungsgericht die Erfolgsaussichten des übereinstimmend für erledigt erklärten Anspruchs unzutreffend beurteilt habe, weil andernfalls ein zur Überprüfung einer solchen Kostenentscheidung vom Gesetz nicht vorgesehenes Rechtsmittel eröffnet würde (Anschluss an BGH, Urteile vom 22. November 2007 - I ZR 12/05, WRP 2008, 499 - Planfreigabesystem, und vom 21. Dezember 2006 - IX ZR 66/05, WM 2007, 411). b) Eine ordnungsgemäße Abrechnung über Brennstoffkosten erfordert nur die summenmäßige Angabe der Verbrauchswerte und der dafür angefallenen Kosten. Eine aus sich heraus vollständige Überprüfbarkeit dieser Angaben auf ihre materielle Richtigkeit ist nicht erforderlich, sondern bleibt einer auf Verlangen des Mieters zu gewährenden Belegeinsicht vorbehalten.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 46 = WuM 2010, 156 = GE 2010, 477 = NZM 2010, 315 = NJW 2010, 2053	Monschau, MietRB 2010, 103 und 104
25. November 2009 VIII ZR 69/09	§ 556a BGB: **Abrechnung von Wasserkosten bei teilgewerblicher Nutzung** Der Vermieter ist bei der Abrechnung von Wasserkosten mangels entsprechender Vereinbarungen nicht verpflichtet, verschiedene Nutzergruppen durch jeweils gesonderte Zähler zu erfassen. Der Verbrauch von Wohneinheiten kann in der Weise ermittelt werden, dass der mittels Zwischenzähler gemessene Verbrauch eines gewerblichen Mieters von dem Gesamtverbrauch laut Hauptwasserzähler abgezogen wird.	MietPrax-AK § 556a BGB Nr. 8 = GE 2010, 117 = DWW 2010, 20 = NZM 2010, 195 = ZMR 2010, 282	Flatow, jurisPR-MietR 3/2010 Anm. 2; Langenberg, NZM 2010, 186; Schläger, ZMR 2010, 283; Dötsch, MietRB 2010, 105; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 195
9. Dezember 2009 XII ZR 109/08	§ 556 BGB: **Hausverwaltungskosten in der Gewerberaummiete** Die Umlage von "Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung" in allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrages über Geschäftsräume ist weder überraschend im Sinne von § 305 c BGB, noch verstößt sie gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Daran ändert sich auch dadurch nichts, dass die Vorauszahlungen im Einzelfall deutlich niedriger festgelegt wurden als die später abgerechneten Kosten und die Klausel keine Bezifferung oder höhenmäßige Begrenzung der Verwaltungskosten enthält.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 47 = BGHZ 183, 299 = NZM 2010, 123 = GuT 2010, 23 = NJW 2010, 671 = GE 2010, 261 = DWW 2010, 100 = ZMR 2010, 351	Theesfeld, jurisPR-MietR 5/2010 Anm. 1; Kurek, MietRB 2010, 106; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 226; Schmid, ZMR 2010, 353; Eupen, MietRB 2010, 211
16. Dezember 2009 XII ZR 146/07	§ 166 BGB: **Wissenszurechnung zu Lasten einer GbR**	MietPrax-AK § 166 BGB Nr. 1 = NJW 2010, 861 = NZM 2010, 198	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Bei der Prüfung, ob das nur von einem der beiden gesamtvertretungsberechtigten Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts - entgegen § 181 BGB - vorgenommene Rechtsgeschäft von dem anderen konkludent genehmigt wurde, ist allein auf dessen Kenntnisstand abzustellen. b) Gemäß § 421 Satz 1 BGB kann der Gläubiger frei wählen, welchen der Gesamtschuldner er in Anspruch nehmen will, soweit sich sein Vorgehen nicht als rechtsmissbräuchlich erweist. Dabei ist er grundsätzlich dem von ihm in Anspruch genommenen Gesamtschuldner gegenüber nicht verpflichtet, auf ausbleibende Zahlungen des anderen Gesamtschuldners hinzuweisen.		
16. Dezember 2009 VIII ZR 39/09	§ 536 BGB: **Wohnflächenberechnung bei öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkung** Bei der Ermittlung der Wohnfläche einer Maisonettewohnung ist die Fläche des zu Wohnzwecken mitvermieteten Galeriegeschosses unabhängig davon zu berücksichtigen, ob die Räume des Galeriegeschosses nach bauordnungsrechtlichen Vorschriften deswegen nicht zur Wohnfläche zu rechnen sind, weil sie zu weniger als der Hälfte der Grundfläche eine lichte Höhe von mehr als 2,20 m aufweisen und deshalb nicht als Aufenthaltsräume gelten (im Anschluss an BGH, Urteil vom 16. September 2009 - VIII ZR 275/08, NJW 2009, 3421).	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 30 = GE 2010, 336 = WuM 2010, 150 = NZM 2010, 196 = NJW 2010, 1064 = DWW 2010, 145 = ZMR 2010, 430	Kunze, MietRB 2010, 102; Theesfeld, jurisPR-MietR 9/2010 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 257
16. Dezember 2009 VIII ZR 313/08	§ 573 BGB: **Schadensersatz wegen vorgetäuschtem Eigenbedarf** Einer Schadensersatzklage des Mieters gegen den Vermieter auf Wiedereinräumung der Besitz- und Mietrechte an der ehemaligen Wohnung, die der Mieter nach einer Eigenbedarfskündigung des Vermieters geräumt hat, kann nach Veräußerung der Wohnung durch den Vermieter nicht stattgegeben werden, ohne dass geklärt wird, ob dem Vermieter die Wiedereinräumung dieser Rechte noch möglich ist.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 24 = GE 2010, 339 = WuM 2010, 165 = NJW 2010, 1068 = NZM 2010, 273 = ZMR 2010, 355	Junker, MietRB 2010, 65; Schach, jurisPR-MietR 5/2010 Anm. 2; Schach, GE 2010, 300; Hinz, WuM 2010, 207; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 259; Streyl, NZM 2010, 343
12. Januar 2010 VIII ZR 21/09	§ 557 BGB: **Wegfall einer Kostenmietklausel** Die Kostenmietklausel in einem genossenschaftlichen Dauernutzungsvertrag ist regelmäßig so auszulegen, dass die Mietpreisbindung wegen der öffentlichen Förderung zeitlich beschränkt ist auf die Zeit der öffentlichen Förderung. Nach Wegfall der Preisbindung kann die ortsübliche Vergleichsmiete verlangt werden.	MietPrax-AK § 557 BGB Nr. 10 = WuM 2010, 430	
13. Januar 2010 VIII ZR 48/09	§ 538 BGB: **Außenanstrich und Parkettversiegelung keine Schönheitsreparaturen** a) Der Außenanstrich von Türen und Fenstern sowie das Abziehen und Wiederherstellen einer Parkettversiegelung sind keine Schönheitsreparaturmaßnahmen im Sinne von § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 45 = WuM 2010, 85 = NJW 2010, 674 = NZM 2010, 157 = GE 2010, 335 = ZMR 2010, 432	Eisenschmid, jurisPR-MietR 6/2010 Anm. 1; Lehmann-Richter, MietRB 2010, 101; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 257

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	b) Die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen stellt eine einheitliche Rechtspflicht dar. Ist diese Pflicht formularvertraglich so ausgestaltet, dass sie hinsichtlich der zeitlichen Modalitäten, der Ausführungsart oder des gegenständlichen Umfangs der Schönheitsreparaturen den Mieter übermäßig belastet, so ist die Klausel nicht nur insoweit, sondern insgesamt wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (Bestätigung von BGH, Urteil vom 18. Februar 2009 - VIII ZR 210/08, WuM 2009, 286).		
13. Januar 2010 IV ZR 188/07	§ 546 BGB: **Zustand der Mietsache bei Rückgabe** Der Mieter gemäß § 546 BGB verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses an den Vermieter zurückzugeben. Für diese Rückgabeverpflichtung ist der Zustand der Mietsache (d.h. die Mangelfreiheit) jedoch grundsätzlich ohne Bedeutung.	MietPrax-AK § 546 BGB Nr. 4 = ZMR 2010, 431	
13. Januar 2010 VIII ZR 137/09	§ 20 NMV: **Betriebskostenvereinbarung im preisgebundenen Wohnungsbau** Zur Geltendmachung von Betriebskosten im preisgebundenen Wohnraum genügt es, wenn der Vermieter den Umfang der umzulegenden Betriebskosten durch Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 II. BV umschreibt und die Höhe der ungefähr zu erwartenden Kosten durch den Gesamtbetrag der geforderten Vorauszahlungen mitteilt. Einer Aufschlüsselung der Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskosten bedarf es nicht.	MietPrax-AK § 20 NMV Nr. 1 = GE 2010, 333 = WuM 2010, 153 = NJW 2010, 1198 = NZM 2010, 274 = GE 2010, 433	Schach, GE 2010, 298; Eupen, MietRB 2010, 100 und 101; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 290; Krapf, jurisPR-MietR 12/2010 Anm. 3
13. Januar 2010 VIII ZR 351/08	§ 256 ZPO: **Zulässigkeit einer Feststellungsklage** Zur Frage des Feststellungsinteresses des Mieters hinsichtlich der Unwirksamkeit einer im Mietvertrag enthaltenen Formularklausel über die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen.	MietPrax-AK § 256 ZPO Nr. 1 = GE 2010, 341 = WuM 2010, 143 = NZM 2010, 237 = NJW 2010, 1877 = ZMR 2010, 511	Schach, GE 2010, 296; ders., jurisPR-MietR 10/2010 Anm. 3; Lohmann, WuM 2010, 146; Geisler, jurisPR-BGHZiviR 7/2010 Anm. 1; Bittner, MietRB 2010, 99
20. Januar 2010 VIII ZR 50/09	§ 538 BGB: **Unwirksame Farbwahlklausel hinsichtlich Türen und Fenster** Bei formularmäßiger Übertragung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen wird der Mieter durch die Vorgabe, Fenster und Türen "nur weiß" zu streichen, unangemessen benachteiligt. Dies führt zur Unwirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 46 = WuM 2010, 142 = GE 2010, 405 = DWW 2010, 100 = NZM 2010, 236 = ZMR 2010, 512	Schach, jurisPR-MietR 7/2010 Anm. 2; Dötsch, MietRB 2010, 98; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 322; Schläger, ZMR 2010, 513
20. Januar 2010 VIII ZR 141/09	§ 558 BGB: **Mieterhöhung Teilinklusvmiete; Jahressperrfrist bei nachgeholtem Erhöhungsverlangen** Bei Erhöhung einer Brutto- oder Teilinklusivmiete kann der Vermieter die erforderlichen Angaben zu den in der Miete enthaltenen Betriebskosten im	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 26 = GE 2010, 338 = WuM 2010, 161 = ZMR 2010, 435 = MDR 2010, 498 = NZM 2010, 436	Börstinghaus, jurisPR-MietR 7/2010 Anm. 4; Lützenkirchen, MietRB 2010, 98

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Prozess über die Mieterhöhung nachholen. Für eine solche Nachbesserung oder Nachholung des Mieterhöhungsverlangens gilt die Sperrfrist im Hinblick auf eine vorangegangene Mieterhöhung, die infolge einer Teilzustimmung des Mieters zum ursprünglichen Mieterhöhungsverlangen wirksam geworden ist, nicht.		
20. Januar 2010 VIII ZR 84/09	§ 566 BGB: **Konkludente Vertragsübernahme wenn Vermieter nicht Eigentümer ist** Zu der Frage des Eintritts des Erstehers einer vermieteten Wohnung als Vermieter in das Mietverhältnis durch konkludente Vertragsübernahme mit Zustimmung der Beteiligten nach einer Zwangsversteigerung.	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 10 = WuM 2010, 365 = GE 2010, 758 = NZM 2010, 471 = ZMR 2010, 674 = MDR 2010, 739 = ZfIR 2010, 500	Wassermann, jurisPR-BGHZiviR 11/2010, Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 387; Kinne, GE 2010, 734; Eckert, ZfIR 2010, 501
27. Januar 2010 XII ZR 22/07	§ 556 BGB: **Abrechnungsfrist in der Gewerberaummiete** a) Der Vermieter von Geschäftsräumen ist zur Abrechnung über die Nebenkosten, auf die der Mieter Vorauszahlungen geleistet hat, innerhalb einer angemessenen Frist verpflichtet. Diese Frist endet regelmäßig zum Ablauf eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums. b) Die Abrechnungsfrist ist keine Ausschlussfrist. § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB, der für die Wohnraummiete den Ausschluss von Betriebskostennachforderungen anordnet, die der Vermieter später als zwölf Monate nach Ablauf des Abrechnungszeitraums verlangt, ist auf die Geschäftsraummiete nicht analog anwendbar. c) Für die Annahme einer konkludenten Änderung des Umfangs der vereinbarten Nebenkosten reicht es nicht aus, dass der Vermieter einzelne vereinbarte Nebenkostenpositionen über längere Zeit nicht abgerechnet hat. Vielmehr bedarf es hierfür weiterer Anhaltspunkte.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 48 = GuT 2010, 26 = GE 2010, 406 = NJW 2010, 1065 = NZM 2010, 240 = DWW 2010, 178	Theesfeld, jurisPR-MietR 8/2010 Anm. 2; Börstinghaus, LMK 4/2010 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 258; Pfeifer, MietRB 2010, 164
27. Januar 2010 VIII ZR 159/09	§ 573 BGB: **Nichte ist Familienangehörige** Leibliche Nichten und Neffen des Vermieters sind kraft ihres nahen Verwandtschaftsverhältnisses zum Vermieter Familienangehörige im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB (Fortführung des Senatsurteils vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 276/02, NJW 2003, 2604).	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 23 = BGHZ 134, 138 = WuM 2010, 163 = GE 2010, 408 = NJW 2010, 1290 = NZM 2010, 271 = DWW 2010, 143	Wieck, WuM 2010, 119; Blank, jurisPR-MietR 6/2010 Anm. 4; Schach, MietRB 2010, 97; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 291
27. Januar 2010 VIII ZR 58/09	§ 91a ZPO: **Erledigung durch Verjährungseinrede** Die erstmalige Erhebung der Einrede der Verjährung im Laufe des Rechtsstreits stellt auch dann ein erledigendes Ereignis dar, wenn die Verjährung bereits vor Rechtshängigkeit eingetreten ist.	MietPrax-AK § 91a ZPO Nr. 2 = WuM 2010, 288 = ZMR 2010, 591 = NZM 2010, 511 = NJW 2010, 2422 = JR 2010, 395	Meller-Hannich, LMK 6/2010 Anm. 11
4. Februar 2010 VIII ZB 84/09	§ 575 ZPO: **Einstellung der Räumungsvollstreckung durch einstweilige Anordnung** Das Rechtsbeschwerdegericht kann im Wege der einstweiligen Anordnung nach § 570 Abs. 3 Halbs. 1, § 575 Abs. 5 ZPO auch die Vollziehung einer	MietPrax-AK § 575 ZPO Nr. 1 = WuM 2010, 252	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Entscheidung der ersten Instanz aussetzen, wenn hierdurch dem Rechtsbeschwerdeführer größere Nachteile drohen als dem Gegner, die Rechtsbeschwerde zulässig erscheint und die Rechtsmittel des Rechtsbeschwerdeführers nicht von vornherein ohne Erfolgsaussicht sind.		
9. Februar 2010 VIII ZB 67/09	§ 130 ZPO: **Anforderung an eine Unterschrift** Für eine dem Schriftformerfordernis genügende Unterschrift ist erforderlich aber auch genügend das Vorliegen eines die Identität des Unterschreibenden ausreichend kennzeichnenden Schriftzugs, der individuelle und entsprechend charakteristische Merkmale aufweist, die die Nachahmung erschweren, sich als Wiedergabe eines Namens darstellt und die Absicht einer vollen Unterschriftsleistung erkennen lässt, selbst wenn er nur flüchtig niedergelegt und von einem starken Abschleifungsprozess gekennzeichnet ist	MietPrax-AK § 130 ZPO Nr. 1	
10. Februar 2010 VIII ZR 343/08	§ 536 BGB: **Vereinbarung eines unter Mindeststandard liegenden Zustands** Der Mieter hat grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht. Auf eine unterhalb dieses Mindeststandards liegende Beschaffenheit kann der Mieter nur bei eindeutiger Vereinbarung verwiesen werden. Dem genügt eine Formularklausel, nach der der Mieter in der Wohnung Haushaltsmaschinen nur im Rahmen der Kapazität der vorhandenen Installationen aufstellen darf, nicht (im Anschluss an BGH, Urteil vom 26. Juli 2004 - VIII ZR 281/03, NJW 2004, 3174).	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 31 = GE 2010, 480 = WuM 2010, 235 = NZM 2010, 356 = ZMR 2010, 517	Pfeifer, jurisPR-MietR 7/2010 Anm. 2; Pfeifer, MietRB 2010, 129; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 321; Bernhard, GE 2010, 740
10. Februar 2010 VIII ZR 222/09	§ 538 BGB: **Formularvertragliche Erweiterung des Begriffs der Schönheitsreparaturen** Eine formularvertragliche Erweiterung des Umfangs der Schönheitsreparaturen über den in § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV beschriebenen Inhalt hinaus ist zumindest bei Fehlen einer angemessenen Kompensationsregelung wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 47 = WuM 2010, 231 = GE 2010, 692	Schach, GE 2010, 656
17. Februar 2010 VIII ZR 104/09	§ 535 BGB: **Keine Verjährung des Mangelbeseitigungsanspruchs** Der Anspruch des Mieters auf Mangelbeseitigung ist während der Mietzeit unverjährbar.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 41 = GE 2010, 479 = NZM 2010, 235 = WuM 2010, 238 = NJW 2010, 1292 = ZMR 2010, 520 = DWW 2010, 220	Schlimme, jurisPR-MietR 9/2010 Anm. 2; Dötsch, MietRB 2010, 129; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 321; Rave, ZMR 2010, 521; Schmid, WuM 2010, 655
19. Februar 2010 VIII ZR 83/09	§ 556 BGB: **Anspruch auf Belegkopieübersendung bei Ortswechsel**	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 50 = WuM 2010, 296 = WuM, 2010, 363 =	Kinne, GE 2010, 727

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	1. Die Frage, ob ausnahmsweise ein Anspruch auf Belegkopieübersendung besteht entzieht sich allgemeiner Betrachtung und ist vom Tatrichter unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. 2. Die tatrichterliche Würdigung, dass dem Mieter wegen eines Umzugs und eines studienbedingten Aufenthaltes im Ausland eine Einsichtnahme in die Belege nicht zumutbar ist, weist keinen Rechtsfehler auf.	GE 2010, 761 = GE 2010, 1057 = ZMR 2010, 599 = NZM 2010, 576 = NJW 2010, 2288	
23. Februar 2010 VIII ZR 199/09	§ 556 BGB: **Änderung der Mietstruktur im öffentlich geförderten Wohnungsbau** a) Um dem Transparenzgebot des § 20 Abs. 1 Satz 3 NMV zu genügen muss der Mieter ersehen können, welche Betriebskosten auf ihn zukommen und welche Belastungen damit ungefähr für ihn verbunden sind. b) Dazu genügt es aber, dass der Umfang der umzulegenden Betriebskosten durch die Bezugnahme auf die Anlage 3 zu § 27 II. BV umschrieben und die Höhe der ungefähr zu erwartenden Kosten durch den Gesamtbetrag der geforderten Vorauszahlungen mitgeteilt wird. c) Einer Aufschlüsselung der Vorauszahlungen auf die einzelnen Betriebskosten bedarf es nicht.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 49 = WuM 2010, 294 = GE 2010, 759	
24. Februar 2010 XII ZR 120/06	§ 550 BGB: **Schriftform bei zeitlich späterer Annahmeerklärung** a) Die Verlängerung der Frist zur Annahme der auf den Abschluss eines langfristigen Mietvertrages gerichteten Erklärung bedarf nicht der Schriftform des § 550 BGB. b) Zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB genügt es, wenn die Vertragsbedingungen eines konkludent abgeschlossenen Mietvertrages in einer der "äußeren Form" des § 126 Abs. 2 BGB genügenden Urkunde enthalten sind.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 30 = GE 2010, 614 = GuT 2010, 93 = NZM 2010, 319 = NJW 2010, 1518 = ZMR 2010, 593	Dötsch, MietRB 2010, 163; Fritz, jurisPR-MietR 12/2010 Anm. 4; Eupen, NZM 2010, 389; Pleister/Ehrich, ZMR 2010, 595; Disput, ZMR 2010, 827; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 354; Leo, GuT 2012, 96
24. Februar 2010 XII ZR 69/08	§ 556 BGB: **Verwaltungskosten in der Gewerberaummiete** Die in einer Formularklausel festgelegte allgemeine Umlage von Verwaltungskosten auf den Mieter verstößt bei der Gewerbemiete nicht gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 9. Dezember 2009 - XII ZR 109/08).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 51 = GE 2010, 482 = NZM 2010, 279 = GuT 2010, 96 = NJW-RR 2010, 739	Beuermann, GE 2010, 449; Eisenschmid, jurisPR-MietR 9/2010 Anm. 3; Hoffmann, MietRB 2010, 133
3. März 2010 XII ZR 131/08	§ 307 BGB: **Formularmäßige Vereinbarung einer Betriebs- und Offenhaltungspflicht** Zur Wirksamkeit einer formularmäßig vereinbarten Betriebs- und Offenhaltungspflicht des Mieters eines Ladengeschäfts in einem Einkaufszentrum, wenn dem Mieter zugleich eine Sortimentsbindung auferlegt, ihm aber kein Sortiments- und Konkurrenzschutz gewährt wird.	MietPrax-AK § 307 BGB Nr. 2 = GuT 2010, 97 = NZM 2010, 361 = ZMR 2010, 596	Eupen, MietRB 2010, 161; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 385; Emmert, jurisPR-MietR 15/2010 Anm. 1 = AnwZert_MietR 17/2010 Anm 5
10. März 2010 VIII ZR 144/09	§ 536 BGB: **Wohnfläche bei ca-Angabe**	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 32 = WuM 2010, 240 =	Eisenschmid, jurisPR-MietR 10/2010 Anm. 2;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Auch wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Wohnfläche mit einer "ca."-Angabe versehen ist, liegt ein zur Mietminderung berechtigender Sachmangel dann vor, wenn die tatsächliche Fläche mehr als 10 % unter der vereinbarten Quadratmeterzahl liegt. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit des Mangels ist nicht eine zusätzliche Toleranzspanne anzusetzen (im Anschluss an BGH, Urteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 133/03). b) Für die Berechnung der Minderung ist in diesem Fall ebenfalls die prozentuale Unterschreitung der vereinbarten Quadratmeterzahl maßgebend und nicht eine um eine Toleranzspanne verringerte Flächenabweichung (im Anschluss an BGH, Urteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 295/03).	GE 2010, 613 = NZM 2010, 313 = NJW 2010, 1745 = ZMR 2010, 522	Kunze, MietRB 2010, 158; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 354
17. März 2010 XII ZR 108/08	§ 313 BGB: **Geschäftsgrundlage in der Gewerberaummiete** Zur Anwendbarkeit der Grundsätze über den Wegfall der Geschäftsgrundlage bei Änderung der vorgesehenen Mieterstruktur.	MietPrax-AK § 313 BGB Nr. 2 = GuT 2010, 100 = GE 2010, 689 = NZM 2010, 364 = ZMR 2010, 598 = DWW 2010, 296	Bieber, jurisPR-MietR 11/2010 Anm. 3; Bieber, GE 2010, 658; Bittner, MietRB 2010, 160; Rolfs, LMK 6/2010 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 387
17. März 2010 VIII ZR 70/09	§ 573 BGB: **Formalien einer Eigenbedarfskündigung** Zu den an eine Eigenbedarfskündigung zu stellenden formellen Anforderungen.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 25 = WuM 2010, 301 = GE 2010, 690 = MM 2010, 181 = NZM 2010, 400 = NJW-RR 2010, 809	Schach, MietRB 2010, 158, Drasdo, NJW-Spezial 2010, 386; Pfeilschifter, jurisPR-MietR 11/2010 Anm. 4; Hinz JR 2011, 306
24. März 2010 VIII ZR 160/09	§ 313 BGB: **Anpassung der Miete bei unwirksamen Mieterhöhungen** Zur Anpassung eines Wohnraummietvertrags wegen Fehlens der Geschäftsgrundlage, wenn sich die vom Vermieter einseitig nach §§ 10, 8a WoBindG vorgenommenen Mieterhöhungen nach langjähriger Mietdauer deswegen als unwirksam erweisen, weil die Wohnung entgegen der Übereinstimmung der übereinstimmenden Vorstellung der Parteien bei Vertragsschuss mangels Erfüllung der gesetzlichen Voraussetzungen (hier: § 17 Abs. 1 Satz 2 II. WoBauG) nicht der Preisbindung unterliegt.	MietPrax-AK § 313 BGB Nr. 1 = WuM 2010, 299 = GE 2010, 635 = NJW 2010, 1663 = NZM 2010, 398 = ZMR 2010, 675	Schach, GE 2010, 662; Eisenschmid, jurisPR-MietR 13/2010 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 386; Kunze, MietRB 2010, 191
24. März 2010 VIII ZR 177/09	§ 28 II. BV: **Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel** Bei öffentlich gefördertem, preisgebundenem Wohnraum ist der Vermieter berechtigt, die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV zu erhöhen, wenn die im Mietvertrag enthaltene Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist (Abgrenzung zu BGHZ 177, 186).	MietPrax-AK § 28 II. BV Nr. 1 = WuM 2010, 296 = NJW 2010, 1590 = GE 2010, 687 = NZM 2010, 396	Börstinghaus, jurisPR-MietR 10/2010 Anm. 1; Kunze, MietRB 2010, 157; Blank, LMK 6/2010 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 386; Kappus, NZM 2011, 674

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

13. April 2010 VIII ZR 206/09	§ 569 BGB: **Frist für Kündigung wegen gesundheitsgefährdendem Zustand** Der Ausspruch einer fristlosen außerordentlichen Kündigung nach § 569 Abs. 1 Satz 1 BGB ist zwar an sich an keine Frist gebunden. Gleichwohl bleibt eine längere Verzögerung der Kündigungserklärung nicht ohne Rechtsfolgen. Bei den Kündigungstatbeständen, die an eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses anknüpfen ist bei einer überlangen Hinauszögerung der Kündigung der Schluss gerechtfertigt, dass die Vertragsfortsetzung für den Kündigenden nicht unzumutbar ist.	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 7 = WuM 2010, 352 = GE 2010, 842 = NZM 2011, 32	Beuermann, GE 2010, 801; Eupen, MietRB 2010, 190
13. April 2010 VIII ZR 180/09	§ 573 BGB: **Absehbarkeit des Eigenbedarfs** Der Vermieter setzt sich zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch, wenn er eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, sie alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen. Er darf dem Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, die mit jedem Umzug verbundenen Belastungen dann nicht zumuten, wenn er ihn über die Absicht oder zumindest die Aussicht begrenzter Mietdauer nicht aufklärt.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 26 = WuM 2010, 575 = GE 2010, 1418	
14. April 2010 VIII ZR 120/09	§ 20 NMV: **Nachträgliche Einführung von Betriebskosten im preisgebundenen Wohnungsbau** Sieht der Mietvertrag über eine preisgebundene Wohnung nur die Umlage einzelner Betriebskosten vor (Teilinklusivmiete), kann der Vermieter durch einseitige Erklärung - für die Zukunft - die Umlage weiterer Betriebskosten im Sinne des § 27 II. Berechnungsverordnung erreichen, indem er dem Mieter diese nach Art und Höhe bekannt gibt; dies kann auch dadurch geschehen, dass er dem Mieter eine - formell ordnungsgemäße - Betriebskostenabrechnung erteilt, die derartige Betriebskosten umfasst.	MietPrax-AK § 20 NMV Nr. 2 = NJW 2010, 1744 = WuM 2010, 364 = GE 2010, 757 = NZM 2010, 436 = ZMR 2010, 599	Schach, jurisPR-MietR 12/2010 Anm. 2; Kinne, GE 2010, 725; Lützenkirchen, MietRB 2010, 189; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 418
20. April 2010 VIII ZR 254/09	§ 573 BGB: **Kündigung durch Genossenschaft bei Tod des Mitglieds** Hat nach dem Tod des mietenden Mitglieds einer Wohnungsgenossenschaft der in den Mietvertrag eingetretene Sohn angeboten, den ererbten Geschäftsanteil bei der Genossenschaft zu belassen, und sie gebeten, ihn als Mitglied aufzunehmen und ist die zunächst auf den Sohn übergegangene Mitgliedschaft nur deshalb erloschen, weil das in der Satzung der Genossenschaft für den Fall des Todes eines Mitglieds so vorgesehen und diese zur Aufnahme des Sohns nicht bereit ist, ist die tatrichterliche Würdiging dahingehend, dass in dieser speziellen Situation im Hinblick auf den Wohnbedarf der Mitglieder der Genossenschaft kein berechtigtes	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 27 = WuM 2010, 431 = GE 2010, 1050	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Interesse an der Beendigung des mit der Mutter des Beklagten eingegangenen Mietverhältnisses besteht, nicht zu beanstanden.		
21. April 2010 XII ZR 10/08	§ 288 BGB: **Verzugszinsen bei Mietgarantie** Voraussetzung für das Vorliegen einer Entgeltforderung gemäß § 288 Abs. 2 BGB ist, dass die Geldforderung die Gegenleistung für eine von dem Gläubiger erbrachte oder zu erbringende Leistung ist.	MietPrax-AK § 288 BGB Nr. 1 = NJW 2010, 1872 = ZGS 2010, 326 = NZM 2010, 440 = GuT 2010, 189 = MDR 2010, 914 = ZIP 2010, 1698	
21. April 2010 VIII ZR 131/09	§ 536a BGB: **Vorschussanspruch für zwecklose Maßnahmen; Unmöglichkeit wegen Überschreiten der Opfergrenze** a) Der Mieter hat keinen Anspruch auf Kostenvorschuss für Maßnahmen, die zur nachhaltigen Mangelbeseitigung ungeeignet sind. b) Zum Ausschluss des Mangelbeseitigungsanspruchs des Mieters wegen Überschreitens der "Opfergrenze" für den Vermieter (Fortführung von BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 342/03, NJW 2005, 3284).	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 6 = WuM 2010, 348 = GE 2010, 837 = NJW 2010, 2050 = NZM 2010, 507 = ZMR 2010, 672	Fritz, jurisPR-MietR 13/2010 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 449; Emmerich, NZM 2010, 497
21. April 2010 VIII ZR 184/09	§ 545 BGB: **Fortsetzungswiderspruch bereits mit Kündigung** Ein bereits mit der Kündigung erklärter Widerspruch gegen eine stillschweigende Vertragsfortsetzung ist wirksam; eines zeitlichen Zusammenhangs mit der Vertragsbeendigung bedarf es nicht (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 9. April 1986 - VIII ZR 100/85, NJW-RR 1986, 1020).	MietPrax-AK § 545 BGB Nr. 1 = NJW 2010, 2124 = WuM 2010, 418 = GE 2010, 902 = NZM 2010, 510 = ZMR 2010, 671	Bieber, GE 2010, 875; Dittert, jurisPR-MietR 15/2010 Anm. 5; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 449; Monschau, MietRB 2010, 222
21. April 2010 VIII ZR 6/09	§ 546 BGB: **Rechtskrafterstreckung Räumungsurteil bei Untervermietung** Die Rechtskraft der gegen den Mieter ergangenen Entscheidung über den Rückgabeanspruch des Vermieters aus § 546 Abs. 1 BGB hat hinsichtlich der Frage der Beendigung des Mietverhältnisses keine Bindungswirkung für eine nachfolgende Entscheidung über den gegen den Dritten gerichteten Rückgabeanspruch aus § 546 Abs. 2 BGB (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteil vom 12. Juli 2006 - XII ZR 178/03, NJW-RR 2006, 1385).	MietPrax-AK § 546 BGB Nr. 5 = WuM 2010, 353 = GE 2010, 840 = NJW 2010, 2208 = ZMR 2010, 747 = NZM 2010, 699	Schach, GE 2010, 796; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 449
26. April 2010 II ZR 159/09	§ 745 BGB: **Kündigung bei Personenmehrheit** Die Kündigung eines Mietverhältnisses über ein gemeinschaftliches Grundstück kann Gegenstand einer Verwaltungsentscheidung sein, die unter den Voraussetzungen des § 745 Abs. 1 BGB mehrheitlich getroffen werden kann.	MietPrax-AK § 745 BGB Nr. 1 = GuT 2010, 235 = NZM 2010, 741	Drasdo, NJW-Spezial 2010, 610
27. April 2010 VIII ZB 81/09	§ 240 ZPO: **Unterbrechung des Räumungsverfahrens bei Insolvenz** a) Nur ein im Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens bereits rechtshängiger Prozess wird gemäß § 240 ZPO unterbrochen.	MietPrax-AK § 240 ZPO Nr. 2 = GE 2010, 842	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	b) Der Einzelrichter hat bei Rechtssachen, denen er grundsätzliche Bedeutung beimisst, zwingend das Verfahren an das Kollegium zu übertragen.		
27. April 2010 VIII ZR 283/09	§ 721 ZPO: **Isolierte Räumungsfrist im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren** Eine vom Urteil isolierte Gewährung einer Räumungsfrist sieht das Gesetz nicht vor.	MietPrax-AK § 721 ZPO Nr. 1 = GE 2010, 842	Kinne, GE 2010, 799
28. April 2010 VIII ZR 263/09	§ 556 BGB: **Betriebskostenabrechnung nur an einen von zwei Mietern** Der Vermieter ist nicht daran gehindert, die nach § 556 Abs. 3 BGB geschuldete Abrechnung der Betriebskosten, die eine Nachforderung zu seinen Gunsten ausweist, nur einem von mehreren Mietern gegenüber vorzunehmen und lediglich diesen auf Ausgleich des sich hieraus ergebenden Nachzahlungsbetrags in Anspruch zu nehmen.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 52 = WuM 2010, 356 = GE 2010, 760 = NJW 2010, 1965 = NZM 2010, 577 = DWW 2010, 263 = ZMR 2010, 749	Theesfeld, jurisPR-MietR 13/2010 Anm. 3; Schach, GE 2010, 723; Dötsch, MietRB 2010, 189; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 418; Schmid, MietRB 2010, 244
11. Mai 2010 VIII ZA 8/10	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Räumungsurteil** Bei einer Verurteilung zur Räumung der Mietwohnung ist der Wert der Beschwer mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der Nettomiete anzusetzen.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 11 = GE 2010, 842	
12. Mai 2010 VIII ZR 185/09	§ 556 BGB: **Einwendungen müssen jedes Jahr neu erhoben werden** Materiell-rechtliche Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung (hier: fehlende Umlagefähigkeit der Grundsteuer) muss der Mieter dem Vermieter auch dann innerhalb eines Jahres (erneut) mitteilen, wenn er sie bereits gegenüber einer früheren Abrechnung erhoben hatte.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 53 = WuM 2010, 420 = GE 2010, 901 = NZM 2010, 470 = NJW 2010, 2275 = ZMR 2010, 669 = DWW 2010, 295	Börstinghaus, LMK 8/2010 Anm. 2; Derckx, NJW 2010, 2276; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 450; Harsch, MietRB 2010, 221; Krapf, jurisPR-MietR 18/2010 Anm. 1; Hinz, NZM 2010, 770
12. Mai 2010 VIII ZR 96/09	§ 569 BGB: **Umfang der Begründung einer Zahlungsverzugskündigung** a) Bei einer Entscheidung des Berufungsgerichts über eine Klage und eine Hilfswiderklage, die einen tatsächlich und rechtlich selbstständigen Teil des Streitstoffs betrifft, welcher Gegenstand eines Teilurteils sein oder auf den ein Revisionskläger seine Revision beschränken könnte, ist eine Beschränkung der Revisionszulassung auf die Entscheidung über die Klage zulässig. b) Es genügt zur formellen Wirksamkeit einer auf Mietzahlungsverzug gestützten Kündigung des Vermieters, dass der Mieter anhand der Begründung des Kündigungsschreibens erkennen kann, von welchem Mietrückstand der Vermieter ausgeht und dass er diesen Rückstand als gesetzlichen Grund für die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs heranzieht. Darüber hinausgehende Angaben sind auch dann nicht erforderlich, wenn es sich nicht um eine klare und einfache Sachlage handelt (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 22. Dezember 2003 - VIII ZB 94/03, NJW 2004, 850).	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 6 = GE 2010, 975 = WuM 2010, 484 = NZM 2010, 548 = NJW 2010, 3015 = ZMR 2010, 839 = MDR 2010, 979	Drasdo, NJW-Spezial 2010, 483; Scheuer, MietRB 2010, 260

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

12. Mai 2010 VIII ZR 170/09	§ 4 HeizkV: **Umfang der Duldungspflicht** Beabsichtigt der Gebäudeeigentümer, eine bisher vorhandene Lücke bei der Erfassung des Wärmeverbrauchs in einer Wohnung durch die Installation eines zusätzlichen Messgerätes zu schließen, hat der Wohnungsnutzer dies nach § 4 Abs. 2 Halbs. 2 HeizkostenVO zu dulden.	MietPrax-AK § 4 HeizkV Nr. 1 = WuM 2010, 427 = GE 2010, 973 = NJW 2010, 2571 = ZMR 2010, 751 = NZM 2010, 739	Kinne, GE 2010, 940; Wall, WuM 2010, 624; Pfeifer, MietRB 2010, 290
18. Mai 2010 VIII ZB 9/10	§ 575 ZPO: **Einstellung der Räumungsvollstreckung durch einstweilige Anordnung** Dem Vermieter drohen durch eine Einstellung der Vollstreckung keine wesentliche Nachteile, wenn die Einstellung vom Nachweis der vollständigen Zahlung der rückständigen Mieten abhängig gemacht wird.	MietPrax-AK § 575 ZPO Nr. 2 = GE 2010, 1055	Kinne, GE 2010, 1018
19. Mai 2010 VIII ZR 122/09	§ 558a BGB: **Begründung einer Mieterhöhung durch "Typengutachten" über vergleichbare Wohnungen** Zur Erfüllung der formellen Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungs-verlangens genügt auch die Beifügung eines sogenannten "Typengutachtens".	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 19 = WuM 2010, 504 = GE 2010, 1048 = NZM 2010, 576 = ZMR 2010, 843 = MDR 2010, 1162 = NJW-RR 2010, 843 = JR 2011, 485	Börstinghaus, DS 2010, 279; Dötsch, MietRB 2010, 221; Theesfeld, jurisPR-MietR 16/2010 Anm 3; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 513; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 19/2010 Anm. 3
21. Mai 2010 V ZR 10/10	§ 906 BGB: **Anspruch des Wohnungseigentümers gegen Gemeinschaft wegen Minderung durch Mieter** Wird die Nutzung des Sondereigentums durch einen Mangel am Gemeinschaftseigentum beeinträchtigt, so steht dem Sondereigentümer kein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zu.	MietPrax-AK § 906 BGB Nr. 4 = WuM 2010, 442 = NJW 2010, 2347 = NZM 2010, 556 = DWW 2010, 271 = ZfIR 2010, 643 = ZMR 2010, 783 = MDR 2010, 1252 = JZ 2010, 900	Reinelt, jurisPR-BGHZivilR 14/2010 Anm. 1; Dötsch, NZM 2010, 607; Bruns, JZ 2010, 402; Roth, LMK 2010, 306351
2. Juni 2010 XII ZR 110/08	§ 535 BGB: **Auslegung eines Mietvertrags hinsichtlich der Person des Vermieters** Zur interessengerechten Auslegung eines Mietvertrages bei der Feststellung, wer den Vertrag auf Vermieterseite abgeschlossen hat.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 42 = GE 2010, 973 = GuT 2010, 231 = NZM 2010, 704 = ZMR 2010, 844	
9. Juni 2010 XII ZR 171/08	§ 307 BGB: **Formularvertragliche zulässiger einseitiger Vermieterwechsel** Formularmäßige Klauseln, die dem Verwender das Recht einräumen, seine vertragliche Stellung als Vermieter von Gewerberäumen jederzeit auf eine andere Person zu übertragen, stellen nicht generell eine unangemessene Benachteiligung dar. Vielmehr ist, wenn der Mieter Unternehmer ist, eine am Maßstab des § 307 BGB ausgerichtete Prüfung der Umstände des Einzelfalls vonnöten. Dabei ist auf der Vermieterseite ein grundsätzliches Interesse eines gewerblichen, als Gesellschaft organisierten Vermieters anzuerkennen, einen wirtschaftlich für sinnvoll	MietPrax-AK § 307 BGB Nr. 3 = GE 2010, 1333 = NZM 2010, 705 = NJW 2010, 3708 = ZMR 2011, 19 = GuT 2010, 340	Bieber, GE 2010. 1304; ders., jurisPR-MietR 22/2010 Anm 1; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 674; Hoffmann, MietRB 2010, 21; Leo/Ghassemi, NJW 2010, 3710; Disput, NZM 2010, 886; Hübner, ZMR 2011, 615

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	erachteten künftigen Wandel der Rechtsform oder Rechtsinhaberschaft durch die Möglichkeit einer Bestandsübernahme zu erleichtern. Dem wird ein Interesse des Mieters entgegenzuhalten sein, sich über Zuverlässigkeit und Solvenz des Vermieters zu vergewissern. Dieses Mieterinteresse wird um so eher Beachtung fordern, je stärker das Vertragsverhältnis von einem besonderen Interesse des Mieters an der Person eines bestimmten Vermieters (mit-) geprägt wird. (Fortführung der Urteile vom 29. Februar 1984 - VIII ZR 350/82 - ZIP 1984, 841, vom 11. Juli 1984 - VIII ZR 35/83 - ZIP 1984, 1093 und vom 21. März 1990 - VIII ZR 196/89 - NJW-RR 1990, 1076).		
9. Juni 2010 VIII ZR 294/09	§ 538 BGB: **Unwirksamkeit der Abwälzung der Schönheitsreparaturen wenn Eigenleistung ausgeschlossen ist** Eine in Formularmietverträgen über Wohnraum enthaltene Klausel, wonach es dem Mieter obliegt, die Schönheitsreparaturen "ausführen zu lassen", benachteiligt den Mieter unangemessen und ist deshalb unwirksam, wenn sie bei kundenfeindlichster Auslegung dem Mieter dadurch die Möglichkeit der kostensparenden Eigenleistung nimmt, dass sie als Fachhandwerkerklausel verstanden werden kann.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 48 = WuM 2010, 476 = GE 2010, 995 = NJW 2010, 2877 = NZM 2010, 615 = DWW 2010, 331 = ZMR 2011, 190	Eisenschmid, jurisPR 16/2010 Anm 2 = AnwZert_MietR 17/2010 Anm 4; Bittner, MietRB 2010, 259; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 547; Riecke, ZMR 2011, 192
9. Juni 2010 XII ZR 183/08	§ 91a ZPO: **Kostenentscheidung bei beidseitiger Erledigung im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren** Eine für den in den Vorinstanzen unterlegenen Kläger günstige Entscheidung über die Kosten des Rechtsstreits kann nur getroffen werden, wenn nach dem Sach- und Streitstand bei Eintritt des erledigenden Ereignisses die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision Erfolg gehabt und die Durchführung der Revision zu einer Abweisung der Klage geführt hätte.	MietPrax-AK § 91a ZPO Nr. 3	
9. Juni 2010 VIII ZR 189/09	§ 152 ZVG: **Kautionsauskehr wenn Mieter Wohnung ersteigert** Der Zwangsverwalter einer Mietwohnung ist dem Mieter gegenüber zur Herausgabe einer Mietkaution, die der Vermieter vom Mieter erhalten, aber nicht an den Zwangsverwalter ausgefolgt hat, nicht verpflichtet, wenn das Mietverhältnis dadurch beendet wird, dass der Mieter das Eigentum an der Wohnung durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung selbst erwirbt.	MietPrax-AK § 152 ZVG Nr. 3 = WuM 2010, 518 = GE 2010, 1262 = NZM 2010, 698 = NJW-RR 2010, 1237 = ZfIR 2010, 652	Walke, jurisPR-MietR 18/2010 Anm. 4; Hörndler, MietRB 2010, 264; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 577; Fischer, jurisPR-MietR 1/2011 Anm. 1; Blauth/Mayer, ZfIR 2010, 654
16. Juni 2010 VIII ZR 280/09	§ 538 BGB: **Individualvertraglich vereinbarte Quotenabgeltungsklausel, Mehrwertsteuer** Haben die Mietvertragsparteien vereinbart, dass der Mieter die anteiligen Kosten für künftige Schönheitsreparaturen nach einem Kostenvoranschlag des Vermieters oder eines	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 49 = WuM 2010, 478 = GE 2010, 1119 = NZM 2010, 617 = ZMR 2010, 849	Harsch, MietRB 2010, 290; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 611

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Fachbetriebs zu zahlen hat, so schuldet der Mieter den Abgeltungsbetrag einschließlich der Umsatzsteuer.		
16. Juni 2010 VIII ZR 99/09	§ 558a BGB: **Mietspiegel Nachbargemeinde** Ein einfacher Mietspiegel gemäß § 558c BGB, der von den örtlichen Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt und von der Gemeinde anerkannt wurde, stellt im Mieterhöhungsprozess ein Indiz dafür dar, dass die dort angegebenen Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 20 = WuM 2010, 505 = GE 2010, 1049 = NJW 2010, 2946 = NZM 2010, 665 = ZMR 2010, 846 = DWW 2010, 373	Börstinghaus, jurisPR-MietR 17/2010 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 514; Horst, MietRB 2010, 285
16. Juni 2010 VIII ZR 258/09	§ 26 NMV: **Übergang Kostenmiete zur preisfreien Miete/Erhöhung Betriebskostenvorauszahlungen** 1. Bei Wegfall der Preisbindung ist die zuletzt geschuldete Kostenmiete - einschließlich etwaiger Zuschläge nach § 26 NMV - nunmehr als "Marktmiete" zu zahlen. 2. Die Nichteinhaltung der Abrechnungsfrist steht einer Anpassung der Vorauszahlungen nach § 560 Abs. 4 BGB nicht entgegen.	MietPrax-AK § 26 NMV Nr. 1 = WuM 2010, 490 = GE 2010, 1051 = NZM 2010, 736 = ZMR 2010, 847 = MDR 2010, 977 = NJW 2011, 145	Drasdo, NJW-Spezial 2010, 515; Eupen, MietRB 2010, 257 und 258
22. Juni 2010 VIII ZR 192/09	§ 554 BGB: **Aufwendungsanspruch bei Modernisierung** Unter Berücksichtigung des Sinns und Zwecks des Aufwendungsersatzanspruchs gemäß § 554 Abs. 4 BGB begegnet es keinen rechtlichen Bedenken auch einem Mieter, der sich mit einer über die gesetzlichen Grenzen der Duldungspflicht hinausgehenden Modernisierungsmaßnahme einverstanden erklärt hat und damit den Interessen des Vermieters in besonderem Maße entgegengekommen ist, einen Anspruch auf Ersatz seiner Aufwendungen zuzugebilligt und ihn damit nicht schlechter zu behandeln als einen Mieter, der sich auf die Einhaltung der Grenzen des § 554 Abs. 1, 2 BGB beruft.	MietPrax-AK § 554 BGB Nr. 5 = WuM 2010, 565 = GE 2010, 1195	
22. Juni 2010 VIII ZR 288/09	§ 556 BGB: **Rückforderung der Vorauszahlungen bei unterlassener Abrechnung bei bestehendem Mietverhältnis** Der Mieter kann in einem bestehenden Mietverhältnis nicht die Rückzahlung der auf die Nebenkosten geleisteten Abschlagszahlungen verlangen, wenn der Vermieter diese nicht fristgerecht (§ 556 Abs. 3 Satz 2 BGB) abrechnet.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 56 = WuM 2010, 630 = GE 2010, 1534 = NZM 2010, 857 = ZMR 2011, 21	
22. Juni 2010 VIII ZB 12/10	§ 233 ZPO: **Sorgfaltspflicht bei Fristnotierung** Zur einer ordnungsgemäßen Organisation des Fristenwesens in einem Anwaltsbüro gehört nicht nur die Anweisung an das zuständige Büropersonal, den für den Beginn der Berufungs- und Berufungsbegründungsfrist maßgeblichen Zeitpunkt der Zustellung eines Urteils anhand der Datumsangabe im unterzeichneten Empfangsbekenntnis oder auf dem Zustellungsumschlag zu ermitteln. Dem	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 4 = NJW 2010, 3305 = MDR 2010, 1075	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Büropersonal muss auch aufgegeben werden, das Datum der Zustellung gesondert und deutlich abgehoben von dem nicht maßgeblichen Aufdruck des Eingangsdatums zu vermerken (im Anschluss an BGH, Beschlüsse vom 17. Oktober 1990 - XII ZB 73/90, VersR 1991, 124, und 15. Juli 1998 - XII ZB 37/98, NJW-RR 1998, 1442).		
23. Juni 2010 VIII ZR 256/09	§ 536 BGB: **Flächenvereinbarung durch Angabe in Wohnungsanzeige** Zur Frage des Zustandekommens einer konkludenten Wohnflächenvereinbarung bei Abschluss eines schriftlichen Mietvertrags unter Verwendung eines Vertragsformulars, das Angaben zur Größe der Wohnfläche nicht vorsieht.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 33 = NJW 2010, 2648 = WuM 2010, 480 = GE 2010, 1047 = NZM 2010, 614 = ZMR 2010, 938 = MDR 2010, 916	Börstinghaus, jurisPR-MietR 16/2010 Anm 1 = AnwZert_MietR 17/2010 Anm 3; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 547; Streyl, NZM 2010, 606; Lehmann-Richter, MietRB 2010, 289
23. Juni 2010 XII ZR 52/08	§ 548 BGB: **Kurze Verjährungsfrist auch bei Räumungsvergleich** Ersatzansprüche des Vermieters wegen Verschlechterung oder Veränderung der Mietsache verjähren auch dann in der kurzen Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB, wenn die Mietvertragsparteien in einem vorangegangenen Räumungsprozess einen Vergleich geschlossen haben, in dem sich der Mieter verpflichtet hat, von ihm genutzte Teilflächen des Grundstücks zu räumen, die nicht Gegenstand des Mietverhältnisses waren	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 9 = GuT 2010, 229 = NJW 2010, 2652 = NZM 2010, 621 = ZMR 2010, 932	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 20/2010 Anm. 4; Zich, MietRB 2010, 292
23. Juni 2010 VIII ZR 227/09	§ 556 BGB: **Abrechnung von Wirtschaftseinheiten** Bei einer Betriebskostenabrechnung, in der mehrere Gebäude oder Gebäudeteile einer Wohnungseigentumsanlage zu einer - je nach Betriebskostenart unterschiedlichen - Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, betrifft die Frage, ob die der Abrechnung zugrunde gelegten unterschiedlichen Bezugspunkte für die einzelnen Betriebskosten maßgeblich sind und ob die insoweit angesetzten Flächenangaben zutreffen, nicht die ("formelle") Wirksamkeit, sondern die (inhaltliche) Richtigkeit der Abrechnung (im Anschluss an das Senatsurteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 54 = WuM 2010, 493 = GE 2010, 1191 = NJW 2010, 3228 = NZM 2010, 781 = ZMR 2010, 933	Beuermann, GE 2010, 1156; Wall, jurisPR-MietR 19/2010 Anm. 1; Dötsch, MietRB 2010, 288; Schmid, ZMR 2011, 15
23. Juni 2010 VIII ZR 230/09	§ 573c BGB: **Kündigung eines Zeitmietvertrages mit Verlängerungsklausel nach altem Recht** In einem vor Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes abgeschlossenen, auf ursprünglich fünf Jahre befristeten Mietvertrag hält eine formularmäßige Verlängerungsklausel folgenden Inhalts der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1, Abs. 2 BGB stand: "Wird das Mietverhältnis nicht auf den als Endtermin vorgesehenen Tag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist gekündigt, so verlängert es sich jedes Mal um 5 Jahre."	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 26 = WuM 2010, 508 = NZM 2010, 693 = NJW 2010, 3431 = ZMR 2010, 935	Blank, LMK 9/2010 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 577; Abramenko, MietRB 2010, 351

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

23. Juni 2010 VIII ZR 325/09	§ 577 BGB: **Vorkaufsrecht eines Reihenhausmieters bei Realteilung des Grundstücks** a) Die für die Begründung von Wohnungseigentum an vermieteten Wohnräumen geltenden Bestimmungen der §§ 577, 577a BGB finden auch auf die Realteilung eines mit zu Wohnzwecken vermieteten Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücks entsprechende Anwendung (Fortführung von BGH, Urteil vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 126/07, NZM 2008, 569). b) Eine analoge Anwendung der Kündigungssperrfrist des § 577a BGB auf eine auf § 573a BGB gestützte Kündigung kommt mangels Bestehen einer planwidrigen Regelungslücke nicht in Betracht.	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 6 = WuM 2010, 513 = GE 2010, 1055 = NJW 2010, 3571 = ZMR 2010, 939	Drasdo, NJW-Spezial 2010, 515; Kurek, MietRB 2010, 256
30. Juni 2010 XII ZR 84/08	§ 23a SchuldRAnpG: **Teilkündigung eines Nutzungsvertrages** Zu den Voraussetzungen einer Teilkündigung eines Nutzungsvertrages an einem Erholungsgrundstück nach § 23 a SchuldRAnpG.	MietPrax-AK § 23a SchuldRAnpG Nr. 1 = WuM 2010, 576 = NZM 2010, 742	
6. Juli 2010 VIII ZR 180/09	§ 573 BGB: **Aufklärungspflicht über begrenzte Mietdauer bei möglichem Eigenbedarf** Erwägt der Vermieter bereits zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages mit seiner späteren Frau zusammenzuziehen und kündigt er deshalb kurze Zeit später das Mietverhältnis wieder wegen Eigenbedarfs besteht eine Aufklärungspflicht des Vermieters gegenüber dem Mieter über die eventuell nur begrenzte Mietdauer.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 29 = WuM 2010, 512 = ZMR 2010, 941	
7. Juli 2010 VIII ZR 85/09	§ 536 BGB: **Geschuldeter Zustand bei überholter DIN-Norm** Ohne eine dahingehende vertragliche Regelung hat ein Wohnraummieter regelmäßig keinen Anspruch auf einen gegenüber den Grenzwerten der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Norm erhöhten Schallschutz (Bestätigung des Senatsurteils vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218).	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 34 = WuM 2010, 482 = GE 2010, 1110 = NJW 2010, 3088 = ZMR 2010, 942	Horst, MietRB 2010, 254; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 577
7. Juli 2010 VIII ZR 315/09	§ 558 BGB: **Vom Mieter geschaffene Ausstattung** Eine vom Mieter auf eigene Kosten geschaffene Ausstattung der Mietsache (hier: Bad und Sammelheizung) bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete grundsätzlich auf Dauer unberücksichtigt. Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Vermieter dem Mieter die Kosten erstattet hat oder die Parteien eine konkrete anderweitige Vereinbarung getroffen haben; hierzu genügt es nicht, dass sich der Mieter bei Abschluss des Mietvertrags zum Einbau der Ausstattung verpflichtet hat.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 27 = GE 2010, 1109 = DWW 2010, 262 = WuM 2010, 569 = NZM 2010, 735 = NJW-RR 2010, 1384 = MDR 2010, 1178	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 17/2010 Anm. 3; Schach, jurisPR-MietR 20/2010 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 611
7. Juli 2010 VIII ZR 321/09	§ 558a BGB: **Mieterhöhungsverlangen bei Teilinklusivmiete** Zur Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, mit dem der Vermieter die "Erhöhung einer	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 21 = WuM 2010, 502 = GE 2010, 117 = NJW 2010, 2945 =	Schach, MietRB 2010, 255 und 256; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 578; Börstinghaus,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Nettokaltmiete" begehrt, obwohl einzelne Betriebskosten in der Miete enthalten sind ("Teilinklusivmiete"). Bei der von einer juristischen Person nach § 10 Abs. 1 Satz 5 WoBindG abgegebenen "Erklärung mit Hilfe automatischer Einrichtungen" genügt die Angabe des Namens der juristischen Person; der Nennung der natürlichen Person, die die Erklärung abgefasst oder veranlasst hat, bedarf es nicht.	NZM 2010, 734 = ZMR 2010, 946 = MDR 2010, 1178	jurisPR-MietR 20/2010 Anm. 1
7. Juli 2010 XII ZR 158/09	§ 86 InsO: **Beschränkte Aufnahme eines unterbrochenen Verfahrens** a) Gemäß § 86 Abs. 1 Nr. 1 InsO ist die Aufnahme des - unterbrochenen - Verfahrens nur möglich, soweit die Aussonderung eines Gegenstandes aus der Insolvenzmasse nach § 47 InsO betroffen ist. b) Der auf Räumung und Herausgabe zielende Anspruch auf Rückgabe der Mietsache nach § 546 Abs. 1 BGB vermag nur insoweit ein Aussonderungsrecht zu begründen, als er sich seinem Inhalt nach mit dem Herausgabeanspruch des § 985 BGB deckt. c) Der mietvertragliche Rückgabeanspruch reicht weiter als der Herausgabeanspruch des Eigentümers	MietPrax-AK § 86 InsO Nr. 1 = GuT 2010, 244 = ZMR 2010, 943 = ZInsO 2010, 1452 = NZI 2010, 901 = ZIP 2010, 2410 = NZM 2011, 75	
13. Juli 2010 VIII ZR 326/09	§ 546a BGB: **Der Begriff der Vorenthaltung** a) Der Begriff der Vorenthaltung besagt nicht nur, dass der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt, sondern auch, dass das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht. b) In welchem Zustand sich die Mietsache bei der (vorgesehenen) Rückgabe befindet, ist grundsätzlich ohne Bedeutung, so dass allein darin, dass der Mieter dem Vermieter die Räume in verwahrlostem oder einem sonst nicht vertragsgemäßen Zustand überlässt, noch keine Vorenthaltung gesehen werden kann.	MietPrax-AK § 546a BGB Nr. 5 = GE 2010, 1265 = WuM 2010, 632 = NZM 2010, 815 = ZMR 2011, 22	
13. Juli 2010 VIII ZR 129/09	§ 556b BGB: **Samstag kein Werktag** 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).	MietPrax-AK § 556b BGB Nr. 4 = WuM 2010, 495 = GE 2010, 1111 = NJW 2010, 2879 = NZM 2010, 661 = ZMR 2010, 948 = MDR 2010, 1040	Scheuer, MietRB 2010, 253; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 19/2010 Anm. 2; Häublein, NZM 2010, 651; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 610
13. Juli 2010 VIII ZR 291/09	§ 556b BGB: **Samstag kein Werktag (Altvertrag)** Dass der Sonnabend kein Werktag im Sinne des § 556b Abs. 1 BGB und entsprechender mietvertraglicher Vereinbarungen ist, gilt auch für Vereinbarungen, die vor dem Inkrafttreten des § 556b Abs. 1 BGB am 1. September 2001 getroffen worden sind (im Anschluss an das Senatsurteil vom 13. Juli 2010 - VIII ZR 129/09).	MietPrax-AK § 556b BGB Nr. 5 = WuM 2010, 500 = GE 2010, 116 = NJW 2010, 2882 = NZM 2010, 664	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 19/2010 Anm. 2; Häublein, NZM 2010, 651; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 610

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

13. Juli 2010 VIII ZR 281/09	§ 28 II. BV: **Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel** Bei öffentlich gefördertem, preisgebundenem Wohnraum ist der Vermieter berechtigt, die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV zu erhöhen, wenn die im Mietvertrag enthaltene Klausel über die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter unwirksam ist.	MietPrax-AK § 28 II. BV Nr. 2 = WuM 2010, 635	
14. Juli 2010 VIII ZR 45/09	§ 231 BGB: **Verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters bei "kalter" Wohnungsräumung** a) Die nicht durch einen gerichtlichen Titel gedeckte eigenmächtige Inbesitznahme einer Wohnung und deren eigenmächtiges Ausräumen durch einen Vermieter stellt eine unerlaubte Selbsthilfe dar, für deren Folgen der Vermieter verschuldensunabhängig nach § 231 BGB haftet (Bestätigung der Senatsurteile vom 6. Juli 1977 - VIII ZR 277/75, WM 1977, 1126, und vom 1. Oktober 2003 - VIII ZR 326/02, WuM 2003, 708). b) Der Vermieter, der eine Wohnung in Abwesenheit des Mieters ohne Vorliegen eines gerichtlichen Titels durch verbotene Eigenmacht in Besitz nimmt, hat sich aufgrund der ihn treffenden Obhutspflicht nicht nur zu entlasten, soweit ihm die Herausgabe nachweislich vorhandener Gegenstände unmöglich wird oder nachweislich eine Verschlechterung an herauszugebenden Gegenständen eintritt. Er muss aufgrund seiner Obhutspflicht die Interessen des an einer eigenen Interessenwahrnehmung verhinderten Mieters auch dadurch wahren, dass er bei der Inbesitznahme ein aussagekräftiges Verzeichnis der verwahrten Gegenstände aufstellt und deren Wert schätzen lässt. Kommt er dem nicht nach, hat er zu beweisen, in welchem Umfang Bestand und Wert der der Schadensberechnung zugrunde gelegten Gegenstände von den Angaben des Mieters abweichen, soweit dessen Angaben plausibel sind (Anschluss an BGHZ 3, 162). c) Zu den Anforderungen an eine Schadensschätzung gemäß § 287 ZPO.	MietPrax-AK § 231 BGB Nr. 1 = WuM 2010, 578 = GE 2010, 1189 = NZM 2010, 701 = NJW 2010, 3434 = MDR 2010, 1106 = ZGS 2010, 474 = ZMR 2011, 23	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2010 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 643; Theesfeld, NJ 2010, 518
14. Juli 2010 VIII ZR 229/09	§ 548 BGB: **Anspruchsindividualisierung im Mahnbescheidsantrag durch Bezugnahme auf vorprozessuales Schreiben** Die im Antrag auf Erlass eines Mahnbescheids enthaltene Falschangabe des Datums eines vorprozessualen Anspruchsschreibens, auf das der Antragsteller, ohne es dem Antrag beizufügen, zur Individualisierung seines Anspruchs Bezug nimmt, ist unschädlich, wenn für den Antragsgegner ohne weiteres ersichtlich ist, um welches Schreiben es sich handelt.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 10 = WuM 2010, 583 = GE 2010, 1264 = NJW-RR 2010, 1455 = MDR 2010, 1097	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

14. Juli 2010 VIII ZR 290/09	§ 556 BGB: **Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten** Werden mehrere Wohngebäude von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, können diese Gebäude für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, auch wenn als Mietsache im Mietvertrag nur eines der Gebäude bezeichnet wird. Einer dahin gehenden mietvertraglichen Abrechnungsvereinbarung bedarf es nicht (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 57 = WuM 2010, 629 = GE 2010, 1415 = NJW 2010, 3229 = NZM 2010, 781 = ZMR 2011, 24	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 21/2010 Anm. 4; Kinne, GE 2010, 1382: Dötsch, MietRB 2010, 317; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 707; Lammel, WuM 2011. 82
14. Juli 2010 VIII ZR 267/09	§ 573 BGB: **Kündigung wegen Nichtzahlung der Prozesskosten eines vorangegangenen Räumungsverfahrens** Ein Vermieter, dessen außerordentliche Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs des Mieters deswegen unwirksam geworden ist, weil er hinsichtlich der Mietrückstände und der fälligen Entschädigung (§ 546a BGB) binnen zwei Monaten nach Erhebung der Räumungsklage von einer öffentlichen Stelle befriedigt worden ist, kann eine erneute Kündigung des Mietverhältnisses regelmäßig nicht darauf stützen, dass der zahlungsunfähige Mieter nicht auch die im erledigt erklärten Räumungsprozess angefallenen Verfahrenskosten ausgeglichen hat.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 28 = WuM 2010, 571 = GE 2010, 1197 = NJW 2010, 3020 = NZM 2010, 696 = MDR 2010, 1105 = ZMR 2011, 16	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 20/2010 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 641; Bittner, MietRB 2010, 317
15. Juli 2010 V ZB 1/10	§ 765a ZPO: **Zusammenwirken Vollstreckungs- und Betreuungsgericht** Erachtet das Vormundschaftsgericht Maßnahmen zum Schutz des Lebens des Schuldners nicht für geboten, solange die Zwangsvollstreckung nicht durchgeführt wird, so setzt die Fortsetzung der Vollstreckung gegen den suizidgefährdeten Schuldner voraus, dass das Vollstreckungsgericht flankierende Maßnahmen ergreift, die ein rechtzeitiges Tätigwerden des Vormundschaftsgerichts zur Abwendung der Suizidgefahr ermöglichen.	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 10 = ZMR 2011, 110 = WuM 2010, 587 = MDR 2010, 1215 = ZfIR 2010, 738 = NZM 2010, 836 = NJW-RR 2010, 1649	
20. Juli 2010 IX ZR 37/09	§ 36 InsO: **Widerspruch des Insolvenzverwalters gegen Lastschriftbuchung** 1. Ist eine im Einziehungsermächtigungsverfahren erfolgte Lastschrift unter Verwendung des unpfändbaren Schuldnervermögens eingelöst worden, fehlt dem (vorläufigen) Verwalter/Treuhänder in der Insolvenz des Schuldners - unabhängig davon, ob jenem die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis übertragen worden ist - die Rechtsmacht, die Genehmigung zu versagen. 2. Der (vorläufige) Verwalter/Treuhänder darf im Einzugsermächtigungsverfahren erfolgten, vom	MietPrax-AK § 36 InsO Nr. 1 = MDR 2010, 1202 = NZI 2010, 731 = ZInsO 2010, 1534 = NJW 2010, 3517 = NZM 2010, 826	Flitsch, BB 2010, 2075; Cymutta, WuM 2010, 667; dies., DWW 2010, 368; Langen/Lang, NJW 2010, 3484

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Schuldner noch nicht genehmigten Lastschriften nicht pauschal die Genehmigung versagen, sondern muss im Einzelfall prüfen, wie weit seine Rechtsmacht reicht.		
21. Juli 2010 XII ZR 189/08	§ 536a BGB: **Schutzbereich der Garantiehaftung** a) War ein Bauteil der Mietsache aufgrund seiner fehlerhaften Beschaffenheit bei Vertragsschluss bereits in diesem Zeitpunkt für ihren Zweck ungeeignet und damit unzuverlässig, liegt ein anfänglicher Mangel der Mietsache vor. b) Auch dritte, an einem Mietvertrag nicht unmittelbar beteiligte Personen, können in den Schutzbereich des Vertrages einbezogen werden. Ihnen gegenüber ist der Schuldner zwar nicht zur Leistung, wohl aber unter Umständen zum Schadensersatz verpflichtet (im Anschluss an BGHZ 49, 350). c) Ein Überraschungseffekt im Sinne von § 305 c BGB kann sich aus der Stellung der Klausel im Gesamtwerk der allgemeinen Geschäftsbedingungen ergeben. Das ist etwa der Fall, wenn sie in einem systematischen Zusammenhang steht, in dem der Vertragspartner sie nicht zu erwarten braucht (im Anschluss an das Senatsurteil vom 9. Dezember 2009 - XII ZR 109/08 - NJW 2010, 671).	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 7 = GE 2010, 1193 = NZM 2010, 668 = NJW 2010, 3152 = MDR 2010, 1103 = GuT 2010, 346 = ZMR 2011, 360	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2010 Anm. 2; Schach, GE 2010, 1150; Monschau, MietRB 2010, 319 und 320
28. Juli 2010 XII ZB 251/10	§ 15a RVG: **Anrechnung ungeminderter Verfahrensgebühr** § 15a RVG stellt eine bloße Klarstellung der bestehenden Gesetzeslage dar.	MietPrax-AK § 15a RVG Nr. 1	
10. August 2010 VIII ZR 316/09	§ 16 WoFG: **Neubau durch Umbau** 1. Der Begriff "der zu Wohnzwecken geeigneten Wohnräume" setzt unter anderem das Vorhandensein einer Toilette und eines eingerichteten Bades voraus. 2. Ein Umbau liegt vor, wenn weitgehende Änderungen des Grundrisses und des äußeren Erscheinungsbildes der Wohnung unter wesentlichem Eingriff in die Bausubstanz vorgenommen werden. 3. Ein wesentlicher Aufwand für den Umbau liegt vor, wenn mindestens ein Drittel der Kosten eines entsprechenden Neubaus aufgewandt werden.	MietPrax-AK § 16 WoFG Nr. 1 = WuM 2010, 679 = GE 2010, 1533 = ZMR 2011, 107	
10. August 2010 VIII ZR 319/09	§ 767 ZPO: **Vollstreckungsgegenklage gegen Betriebskostenvorauszahlungsrückzahlungsurteil nach Erteilung der Abrechnung** a) Eine Klage des Mieters auf Rückzahlung von Vorauszahlungen, die mangels Erteilung der fälligen Betriebskostenabrechnung Erfolg hat, ist lediglich "zur Zeit begründet", so dass der Vermieter auch noch nach Rechtskraft dieser Entscheidung mit einer Abrechnung die Voraussetzung für die Fälligkeit der Betriebskostenabrechnung schaffen und den	MietPrax-AK § 767 ZPO Nr. 1 = WuM 201, 631 = GE 2010, 1414 = NZM 2010, 783 = ZMR 2011, 25 = NJW-RR 2010, 1598	Kinne, GE 2010, 1379

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Vorauszahlungen damit nachträglich zu Fall bringen kann. b) Bei der Betriebskostenabrechnung handelt es sich nicht um ein Gestaltungsrecht, sondern lediglich um einen Rechenvorgang im Sinne des § 259 BGB, der die materielle Voraussetzung dafür schafft, dass dem Vermieter die Vorauszahlungen - soweit durch das Abrechnungsergebnis gerechtfertigt - endgültig verbleiben und ein etwaiger Nachforderungsanspruch fällig wird.		
11. August 2010 XII ZR 123/09	§ 123 BGB: **Anfechtung wegen Verschweigen rechtsradikalen Sortiments** Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter vor Abschluss eines Gewerberaummietvertrages über außergewöhnliche Umstände aufzuklären, mit denen der Vermieter nicht rechnen kann und die offensichtlich für diesen von erheblicher Bedeutung sind.	MietPrax-AK § 123 BGB Nr. 2 = NZM 2010, 786 = ZMR 2011, 27 = GuT 2010, 336	Dötsch, MietRB 2010, 335; Rolfs, LMK 11/2010 Anm. 3; Bittner, MietRB 2010, 355; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 23/2010 Anm. 4; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 739; Emmerich, NJW 2011, 2321
11. August 2010 XII ZR 192/08	§ 123 BGB: **Anfechtung wegen Verschweigen rechtsradikalen Sortiments** Der Mieter ist verpflichtet, den Vermieter vor Abschluss eines Gewerberaummietvertrages über außergewöhnliche Umstände aufzuklären, mit denen der Vermieter nicht rechnen kann und die offensichtlich für diesen von erheblicher Bedeutung sind.	MietPrax-AK § 123 BGB Nr. 3 = GE 2010, 1416 = NJW 2010, 3362 = NZM 2010, 788 = MDR 2010, 1306 = GuT 2010, 338	Dötsch, MietRB 2010, 335; Rolfs, LMK 11/2010 Anm. 3; Bittner, MietRB 2010, 355; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 23/2010 Anm. 4; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 739; Emmerich, NJW 2011, 2321
11. August 2010 VIII ZR 45/10	§ 556 BGB: **Formalien einer Betriebskostenabrechnung für ein gemischt genutztes Gebäude** a) Bedarf eine Betriebskostenabrechnung einer Erläuterung, damit sie nachvollzogen werden kann und somit den an sie zu stellenden Mindestanforderungen genügt, sind auch Erläuterungen zu berücksichtigen, die der Vermieter dem Mieter außerhalb der Abrechnung - vor Ablauf der Abrechnungsfrist - erteilt hat, zum Beispiel im Mietvertrag, in einer vorausgegangenen Abrechnung oder auf Nachfrage des Mieters. b) Bei der Abrechnung der Betriebskosten für ein teils gewerblich, teils zu Wohnzwecken genutztes Gebäude gehört die Vornahme eines Vorwegabzugs für die gewerbliche Nutzung selbst dann nicht zu den an eine Abrechnung zu stellenden Mindestanforderungen, wenn durch die gewerbliche Nutzung ein erheblicher Mehrverbrauch verursacht wird und deshalb in solcher Vorwegabzug geboten ist.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 55 = GE 2010, 1261 = WuM 2010, 627 = NJW 2010, 3363 = MDR 2010, 1102 = NZM 2010, 784 = ZMR 2011, 26	Kinne, GE 2010, 1237; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 22/2010 Anm. 3; Schmid, ZMR 2011, 15; Harsch, MietRB 2011, 3; Pfeifer, MietRB 2011, 24

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	c) Bei einer Abrechnung der Betriebskosten eines gemischt genutzten Objekts nach dem Flächenmaßstab obliegt dem Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass durch die gewerbliche Nutzung erhebliche Mehrkosten pro Quadratmeter entstehen. Dabei ist hinsichtlich der einzelnen Betriebskosten zu differenzieren und auf die konkreten Gegebenheiten des Gebäudekomplexes einerseits und die Art der gewerblichen Nutzung andererseits abzustellen; die in einem Betriebskostenspiegel ausgewiesenen Durchschnittskosten sind nicht maßgeblich (im Anschluss an Senatsurteil vom 25. Oktober 2006 - VIII ZR 251/05, NJW 2006, 211).		
11. August 2010 XII ZR 181/08	§ 152 ZVG: **Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters** Wird ein Zwangsverwaltungsverfahren nicht wegen Antragsrücknahme (§§ 161 Abs. 4, 29 ZVG) oder der vollständigen Befriedigung des Gläubigers (§ 161 Abs. 2 ZVG) aufgehoben, sondern weil das Grundstück in der Zwangsversteigerung zugeschlagen wurde, ist der Zwangsverwalter auch ohne entsprechende Ermächtigung im Aufhebungsbeschluss befugt, wegen Nutzungen aus der Zeit vor der Zuschlagserteilung Klage zu erheben, sofern der die Zwangsverwaltung betreibende Gläubiger im Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Zuschlagsbeschlusses noch nicht vollständig befriedigt ist.	MietPrax-AK § 152 ZVG Nr. 4 = NJW 2010, 3033 = MDR 2010, 1149 = NZM 2010, 676 = ZFiR 2010, 731 = NZI 2010, 782 = GuT 2010, 364	Drasdo, NJW-Spezial 2010, 675; Wedekind, ZfIR 2010, 734
31. August 2010 VIII ZR 268/09	§ 535 BGB: **Kein Anspruch auf Vermietung einer Garage** Ein Wohnraummietvertrag begründet keine (Neben-)Pflicht des Vermieters, seinem Mieter zusätzlich zu der Gebrauchsüberlassung der angemieteten Räume auch einen Garagenstellplatz zur Verfügung zu stellen.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 43 = WuM 2010, 678 = GE 2010, 1614	
31. August 2010 VIII ZR 42/09	§ 538 BGB: **Formularvertragliche Erweiterung des Begriffs der Schönheitsreparaturen** Die formularmäßige Belastung des Mieters mit Schönheitsreparaturen, die dem Mieter über die Begriffsdefinition gemäß § 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV hinausgehende Arbeiten auferlegt führt zur Gesamtunwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 50 = GE 2011, 263	
31. August 2010 VIII ZR 231/09	§ 558a BGB: **Beifügung eines Mietspiegels** Nimmt der Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens auf einen Mietspiegel Bezug der gegen eine geringe Schutzgebühr von jedermann bei den örtlichen Mieter- und Vermietervereinigungen erhältlich ist, bedarf es grundsätzlich einer Beifügung des Mietspiegels ebensowenig wie der Angabe der Stellen, bei denen der Mietspiegel erworben werden kann.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 22 = WuM 2010, 693 = GE 2010, 1535 = ZMR 2011, 107 = NZM 2011, 120 (LS)	
31. August 2010 VIII ZR 28/10	§ 28 II. BV:	MietPrax-AK § 28 II. BV Nr. 3 =	Schach, GE 2010, 1653

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel Es liegt kein Verstoß gegen das Verbot geltungserhaltender Reduktion darin, dass dem Vermieter bei der Kostenmiete in Folge der unwirksamen Schönheitsreparaturenklausel ein Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV zusteht. Denn der Anspruch des Vermieters auf diesen Zuschlag beruht nicht auf einer (unzulässigen) Umgestaltung der unwirksamen Klausel, sondern ergibt sich unmittelbar aus dem dispositiven Gesetzesrecht.	WuM 2010, 750 = GE 2010, 1680 = NZM 2011, 31	
31. August 2010 VIII ZB 13/10	§ 520 ZPO: **Inhalt der Berufungsbegründung** Eine Berufungsbegründungsschrift muss ihrem gesamten Inhalt nach eindeutig erkennen lassen, in welchem Umfang das Urteil der ersten Instanz angefochten werden soll. Sie muss erkennen lassen, aus welchen tatsächlichen und rechtlichen Gründen der Berufungskläger das angefochtene Urteil für unrichtig hält und zur Darlegung der Fehlerhaftigkeit die Umstände mitteilt, die das Urteil aus Sicht des Rechtsmittelführers in Frage stellen. Ob die von ihm erhobenen Rügen schlüssig oder auch nur vertretbar sind, ist ohne Belang.	MietPrax-AK § 520 ZPO Nr. 1 = WuM 2011, 48	
14. September 2010 VIII ZR 83/10	§ 568 BGB: **Kündigungserklärung bei Personenmehrheit** Rechtsmissbräuchliches Berufen darauf, dass die Kündigungserklärung nicht auch gegen ausgezogenen Mieter erklärt wurde.	MietPrax-AK § 568 BGB Nr. 2 = WuM 2010, 680 = GE 2010, 1533 = NZM 2010, 815	
15. September 2010 VIII ZR 16/10	§ 535 BGB: **Einordnung als Mietvertrag** Überlässt der eine von zwei Erbbauberechtigten eines mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstücks dem anderen Erbbauberechtigten eine der Wohnungen gegen Entgelt, handelt es sich regelmäßig um einen Mietvertrag (im Anschluss an BGH, Urteil vom 8. Januar 1969 - VIII ZR 184/66, WM 1969, 298).	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 45 = MDR 2010, 1306 = WuM 2010, 711 = NZM 2010, 898 = ZMR 2011, 109	Drasdo, NJW-Spezial 2011, 2
15. September 2010 XII ZR 188/08	§ 543 BGB: **Kündigung wegen Äußerung geschäftsschädigender ehrabschneidender Unwahrheiten durch Vermieter** Bei einem gewerblichen Mietverhältnis kann für den Mieter ein Recht zur fristlosen Kündigung gemäß § 543 Abs. 1 BGB bestehen, wenn der Vermieter gegenüber Dritten ohne berechtigtes Interesse Behauptungen aufstellt, die geeignet sind, den Gewerbebetrieb des Mieters nachhaltig zu beeinträchtigen, und deshalb die das Schuldverhältnis tragende Vertrauensgrundlage derart zerstört ist, dass dem Mieter unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses auch bei	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 17 = GE 2010, 1413 = NZM 2010, 901 = ZMR 2011, 29 = GuT 2010, 356 = MDR 2010, 1305 = NJW-RR 2011, 89 = DWW 2011, 58	Monschau, MietRB 2010, 354; Drasdo, NJW-Spezial 2010, 739; Happ, jurisPR-MietR 2/2011 Anm. 3

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Anlegung eines strengen Maßstabes nicht mehr zugemutet werden kann.		
15. September 2010 VIII ZR 181/09	§ 556 BGB: **Betriebskostenumlage nach Personenschlüssel** Eine Betriebskostenabrechnung nach Personenzahl ist nicht deshalb unwirksam, weil die Gesamtpersonenzahl mit einem Bruchteil angegeben ist (im Anschluss an das Senatsurteil vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 58 = WuM 2010, 683 = GE 2010, 1534 = NJW 2010, 3570 = MDR 2010, 1374 = NZM 2010, 859 = ZMR 2011, 108 = DWW 2011, 57	Pfeifer, MietRB 2011, 2; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 1; Both, jurisPR-MietR 4/2011 Anm. 2
21. September 2010 VIII ZR 275/09	§ 535 BGB: **Keine Parabolantenne für HD Fernsehen** Dem durch Art. 5 Abs. 1 Satz 1 HS 2 GG grundrechtlich geschützten Informationsbedürfnis des Mieters ist in der Regel hinreichend Rechnung getragen wird, wenn der Vermieter einen Breitbandkabelanschluss bereitstellt, der den Empfang von Programmen in genügender Zahl und Qualität gewährleistet. Auch der Wunsch des Mieters Fernsehen in HD-Qualität zu empfangen rechtfertigt keine anderes Ergebnis.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 44 = WuM 2010, 737 = GE 2010, 1681 = DWW 2011, 56	
22. September 2010 VIII ZR 285/09	§ 556 BGB: **Erlöschen des Anspruchs auf Rückzahlung der Vorauszahlungen nach Erteilung der Abrechnung** Macht der Mieter den Anspruch gegen den Vermieter auf Rückzahlung geleisteter Vorschüsse auf Betriebskosten, über die der Vermieter nicht innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abgerechnet hat, im Wege der Aufrechnung geltend, so entfällt die Wirkung der Aufrechnung ex nunc, soweit der Vermieter nachträglich eine wirksame Betriebskostenabrechnung erteilt und der Mieter hiernach Betriebskosten schuldet (Fortführung des Senatsurteils vom 9. März 2005 - VIII ZR 57/04, NJW 2005, 1499).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 59 = WuM 2010, 688 = GE 2010, 1555 = MDR 2010, 1373 = NZM 2010, 858 = ZMR 2011, 112	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2011 Anm. 3; Schach, jurisPR-MietR 23/2010 Anm. 1; Lehmann-Richter, MietRB 2010, 350; Tholl, WuM 2010, 748; Knabbe, WuM 2011, 108
5. Oktober 2010 VIII ZR 221/09	§ 543 BGB: **Kündigung wegen Verstoß gegen Duldungspflicht** Ein wichtiger Grund kann in jedweder Pflichtverletzung aus dem Mietvertrag liegen, mithin auch in der Verletzung der vertraglich festgelegten Pflicht des Mieters, dem Vermieter Zutritt zur Wohnung zu gestatten, wenn dieser die Wohnung veräußern und deshalb Kaufinteressenten zeigen will.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 19 = WuM 2011,13 = GE 2011, 198 = ZMR 2011, 366	Schach, GE 2011, 159
6. Oktober 2010 VIII ZR 271/09	§ 543 BGB: **Keine Erstattung von Anwaltskosten für Zahlungsverzugskündigung** In einem tatsächlich und rechtlich einfach gelagerten Fall bedarf ein gewerblicher Großvermieter für die Abfassung einer auf Zahlungsverzug gestützten Kündigung eines Wohnungsmietvertrags keiner anwaltlichen Hilfe. Die Kosten für einen gleichwohl beauftragten Rechtsanwalt sind dann vom Mieter nicht zu erstatten.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 18 = WuM 2010, 740 = GE 2010, 1741 = NJW 2011, 296 = NZM 2011, 34 = ZMR 2011, 201 = DWW 2011, 98	Monschau, MietRB 2011, 7; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2011 Anm. 5; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 34; Schach, jurisPR-MietR 2/2011 Anm. 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

6. Oktober 2010 VIII ZR 183/09	§ 556a BGB: **Formularvertragliche Umlage aller Bestandteile der Wasserrechnung nach Verbrauch** a) § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB lässt es zu, dass die Kosten der Wasserversorgung im - vom Gesetz vorausgesetzten - Normalfall, in dem die Wohnungen der Abrechnungseinheit im Wesentlichen vermietet sind, einheitlich nach dem erfassten Wasserverbrauch umgelegt werden, also auch insoweit, als Fixkosten wie Grundgebühren oder Zählermiete unabhängig vom tatsächlichen Wasserverbrauch anfallen. Dieser Grundsatz findet seine Grenze dort, wo eine solche Umlegung wegen erheblichen Wohnungsleerstands in der Abrechnungseinheit zu einer unzumutbaren Mehrbelastung der Mieter mit Fixkosten der Wasserversorgung führt, die auf die leerstehenden Wohnungen nicht nach Verbrauch umgelegt werden können, weil in ihnen aufgrund des Leerstands kein Wasserverbrauch anfällt. b) In einem Formularmietvertrag hält die im Folgenden in Kursivschrift wiedergegebene Klausel "Frisch-/Kaltwasser wird, soweit der Verbrauch über Messeinrichtungen erfasst wird, nach dem Ergebnis der Messungen abgerechnet. Entsprechendes gilt für die Grundgebühr (sie wird im Verhältnis der je Wohnung erfassten Verbrauchsmenge umgelegt)." der Inhaltskontrolle nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, weil sie die Grenze der Zulässigkeit einer Umlegung auch der Grundgebühren der Wasserversorgung nach dem erfassten Verbrauch nicht beachtet.	MietPrax-AK § 556a BGB Nr. 9 = WuM 2010, 685 = GE 2010, 1615 = NJW 2010, 3645 = NZM 2010, 855 = ZMR 2011, 195	Wall, jurisPR-MietR 24/2010 Anm. 4; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2011 Anm. 4; Pfeifer, MietRB 2011, 38; Schmid, NZM 2011, 235
13. Oktober 2010 VIII ZR 98/10	§ 551 BGB: **Kautionszahlung erst nach Angabe eines insolvenzfesten Kontos** Der Mieter darf die Zahlung der Kaution an den Vermieter von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 11 = WuM 2010, 752 = GE 2010, 1677 = DWW 2010, 372 = NZM 2011, 28 = ZMR 2011, 193	Horst, MietRB 2010, 349; Blank, LMK 12/2010 Anm. 1; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2011 Anm 4; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 34; Schmid, ZMR 2011, 194; Krapf, jurisPR-MietR 6/2011 Anm. 2
13. Oktober 2010 VIII ZR 46/10	§ 556 BGB: **Formalien einer Betriebskostenabrechnung für ein gemischt genutztes Gebäude** a) Bei der Abrechnung der Betriebskosten für ein teils gewerblich, teils zu Wohnzwecken genutztes Gebäude gehört die Vornahme eines Vorwegabzugs für die gewerbliche Nutzung selbst dann nicht zu den an eine Abrechnung zu stellenden Mindestanforderungen, wenn durch die gewerbliche Nutzung ein erheblicher	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 60 = WuM 2010, 741 = NJW-RR 2011, 90 = NZM 2011, 118	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Mehrverbrauch verursacht wird und deshalb in solcher Vorwegabzug geboten ist. b) Bei einer Abrechnung der Betriebskosten eines gemischt genutzten Objekts nach dem Flächenmaßstab obliegt dem Mieter die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass durch die gewerbliche Nutzung erhebliche Mehrkosten pro Quadratmeter entstehen. Dabei ist hinsichtlich der einzelnen Betriebskosten zu differenzieren und auf die konkreten Gegebenheiten des Gebäudekomplexes einerseits und die Art der gewerblichen Nutzung andererseits abzustellen; die in einem Betriebskostenspiegel ausgewiesenen Durchschnittskosten sind nicht maßgeblich (im Anschluss an Senatsurteil vom 25. Oktober 2006 - VIII ZR 251/05, NJW 2006, 211).		
13. Oktober 2010 VIII ZR 78/10	§ 573 BGB: **Zum Umfang der Anbietpflicht** Der wegen Eigenbedarfs berechtigt kündigende Vermieter muss dem Mieter eine andere, ihm zur Verfügung stehende vergleichbare freie Wohnung während der Kündigungsfrist anbieten, sofern sich die Wohnung im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet. Anderenfalls ist die ausgesprochene Kündigung wegen Verstoßes gegen das Gebot der Rücksichtnahme rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam. Zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Anbietpflicht muss der Vermieter den Mieter über die wesentlichen Bedingungen einer Anmietung (Größe und Ausstattung der Wohnung sowie Mietkonditionen) informieren.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 30 = WuM 2010, 757 = GE 2010, 1684 = NJW 2010, 3775 NZM 2011, 30	Lehmann-Richter, MietRB 2011, 10; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 35
13. Oktober 2010 XII ZR 129/09	§ 2 Nr 13 BetrkV: **Terrorschadensversicherung in der Gewerberaummiete** Zur Umlagefähigkeit einer Terrorschadensversicherung im Rahmen eines Gewerberaummietvertrages	MietPrax-AK § 2 Nr 13 BetrkV Nr. 1 = NJW 2010, 3647 = MDR 2010, 1372 = GE 2010, 1679 = GuT 2010, 358 = DWW 2011, 8	Dötsch, MietRB 2010, 354; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 24/2010 Anm. 4; Wall, jurisPR-MietR 25/2010 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 3; Neuhaus, NZM 2011, 65
20. Oktober 2010 VIII ZR 73/10	§ 556 BGB: **Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten** Sofern vertragliche Abreden dem nicht entgegen stehen, ist der Vermieter preisfreien Wohnraums bei der Abrechnung der umlagefähigen Betriebskosten regelmäßig berechtigt, mehrere von ihm verwaltete und der Wohnnutzung dienende zusammenhängende Gebäude vergleichbarer Bauweise, Ausstattung und Größe zu einer Abrechnungseinheit zusammenzufassen. Dies gilt auch dann, wenn nur hinsichtlich einzelner Betriebskosten (hier: Heizkosten) ein unabweisbares technisches Bedürfnis für eine gebäudeübergreifende Abrechnung besteht (Weiterführung von BGH, Urteil vom 20. Juli 2005 - VIII ZR 371/04, NJW 2005, 3135; Urteil vom 14. Juli 2010 - VIII ZR 290/09).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 61 = WuM 2010, 742 = GE 2010, 1682 = NZM 2010, 895 = NJW 2011, 368 = ZMR 2011, 198	Schach, GE 2010, 1655; Dötsch, MietRB 2011, 1; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 1; Eisenschmid, jurisPR-MietR 8/2011 Anm. 3

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

20. Oktober 2010 XII ZR 25/09	§ 1056 BGB: **Sonderkündigungsrecht nach Tod des Nießbrauchberechtigten** 1. Die Eigentümer eines mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks sind nach dem Tode des Nießbrauchers auch dann gemäß § 1056 Abs. 2 Satz 1 BGB zur vorzeitigen Kündigung eines von dem Nießbraucher abgeschlossenen Mietvertrages berechtigt, wenn sie neben weiteren Personen Miterben des Nießbrauchers sind. 2. Bruchteilseigentümer können ein Mietverhältnis über das gemeinschaftliche Grundstück wirksam mit Stimmenmehrheit kündigen, wenn sich die Kündigung als Maßnahme einer ordnungsgemäßen Verwaltung gemäß § 745 Abs. 1 Satz 1 BGB darstellt (im Anschluss an Senatsurteil BGHZ 183, 131 = FamRZ 2010, 119 ff.).	MietPrax-AK § 1056 BGB Nr. 1 = GuT 2010, 360 = GE 2011, 53 = NZM 2011, 73 = ZMR 2011, 202 = MDR 2010, 1442 = ZfIR 2011, 103	Schweitzer, ZfIR 2011, 106
20. Oktober 2010 VIII ZR 111/09	§ 592 ZPO: **Klage im Urkundsprozess** Die Klage des Vermieters ist im Urkundenprozess statthaft, wenn entweder unstreitig ist, dass der Mieter, der wegen behaupteter anfänglicher Mängel der Mietsache Minderung geltend macht oder die Einrede des nicht erfüllten Vertrages erhebt, die Mietsache als Erfüllung angenommen hat, ohne die später be-haupteten Mängel zu rügen, oder wenn der Vermieter ein solches Verhalten des Mieters durch Urkunden etwa ein Übergabeprotokoll oder Kontoauszüge, aus denen sich ergibt, dass der Mieter zunächst die ungeminderte Miete gezahlt hat - beweisen kann.	MietPrax-AK § 592 ZPO Nr. 4 = WuM 2010, 761 = GE 2011, 53 = ZMR 2011, 204	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 3/2011 Anm. 3
27. Oktober 2010 XII ZR 128/09	§ 252 BGB: **Darlegungslast bei Geltendmachung entgangenen Gewinns** Ist der Erwerbsschaden eines Selbständigen festzustellen, so ist es im Rahmen der §§ 252 BGB, 287 ZPO in der Regel erforderlich und angebracht, an die Geschäftsentwicklung und die Geschäftsergebnisse in den letzten Jahren anzuknüpfen. Zur Darlegung des entgangenen Gewinns im Rahmen der abstrakten Schadensberechnung nach § 252 Satz 2 BGB genügt es, diese Tatsachen vorzutragen. Dem Ersatzpflichtigen obliegt dann der Beweis, dass er nach dem späteren Verlauf oder aus anderen Gründen dennoch nicht erzielt worden wäre. Dabei dürfen keine zu strengen Anforderungen an die Darlegungs- und Beweislast des Geschädigten gestellt werden.	MietPrax-AK § 252 BGB Nr. 2 = GE 2010, 1741 = GuT 2010, 343	
27. Oktober 2010 VIII ZR 155/10	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung** Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann sich der Schuldner nur dann auf die Gefahr eines nicht zu ersetzenden Nachteils berufen und deshalb die Einstellung der Zwangsvollstreckung erreichen, wenn er bereits in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO gestellt hat.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 20	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

3. November 2010 VIII ZR 330/09	§ 320 BGB: **Zurückbehaltungsrecht wegen Mängeln der Mietsache** Wegen eines Mangels der Wohnung, von dem der Vermieter keine Kenntnis hat, kann der Mieter ein Zurückbehaltungsrecht erst an den Mieten geltend machen, die fällig werden, nachdem der Mieter dem Vermieter den Mangel angezeigt hat.	MietPrax-AK § 320 BGB Nr. 1 = WuM 2011, 12 = GE 2011, 122 = NZM 2011, 197 = ZMR 2011, 275	Schach, GE 2011, 90; ders., MietRB 2011, 37; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 3/2011 Anm. 4; Blank, LMK 2/2011 Anm. 1; Schlimme, jurisPR-MietR 4/2011 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 129; Schläger, ZMR 2011, 275; Timme/Raue, NZM 2011, 846
10. November 2010 VIII ZR 306/09	§ 536 BGB: **Keine Wohnflächenvereinbarung bei ausdrücklichem Hinweis auf fehlende Verbindlichkeit der im Mietvertrag angegebenen Wohnungsgröße** Von einer Beschaffenheitsvereinbarung hinsichtlich der Wohnfläche ist nicht auszugehen, wenn ein Wohnraummietvertrag zwar eine Wohnflächenangabe enthält, diese Angabe jedoch mit der Einschränkung versehen ist, dass sie nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes diene.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 35 = GE 2011, 49 = WuM 2011, 11 = NJW 2011, 220 = NZM 2011, 70 = DWW 2011, 7 = ZMR 2011, 205 = JZ 2011, 588	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 5/2011 Anm. 3; Schach, GE 2011, 18; ders., jurisPR-MietR 1/2011 Anm. 3; Lehmann-Richter, MietRB 2011, 36; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 65; Niebling, ZMR 2011, 207; Weller, JZ 2011, 589
10. November 2010 VIII ZR 300/09	§ 558a BGB: **Schriftformklausel und Textform** Eine Schriftformabrede für Änderungen und Ergänzungen eines Wohnraummietvertrages gilt nicht für ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 23 = WuM 2011, 32 = NJW 2011, 295 = GE 2011, 121 = NZM 2011, 117 = ZMR 2011, 277 = MDR 2011, 20	Beuermann, GE 2011, 95; Kunze, MietRB 2011, 36; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 67; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 8/2011 Anm. 2; Bloching/Ortloff, NZM 2012, 334
16. November 2010 VIII ZB 55/10	§ 233 ZPO: **Wiedereinsetzung Rechtsmittelfrist bei PKH-Antrag** a) Versäumt eine mittellose Partei die Frist zur Berufungseinlegung und Berufungsbegründung, kommt eine Wiedereinsetzung in den vorigen Stand nach Entscheidung über die beantragte Prozesskostenhilfe nur in Betracht, wenn die Mittellosigkeit für die Fristversäumung ursächlich geworden ist (Bestätigung von BGH, Beschluss vom 6. Mai 2008 - VI ZB 16/07, NJW 2008, 2855). b) Die Mittellosigkeit einer Partei ist auch dann ursächlich für die Versäumung der Berufungs- und Berufungsbegründungsfrist geworden, wenn ihr erstinstanzlicher Prozessbevollmächtigter ein ordnungsgemäßes Prozesskostenhilfegesuch für eine beabsichtigte Berufung einreicht und dieses vor Ablauf der Berufungsbegründungsfrist	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 5 = NJW 2011, 230 = MDR 2011, 62	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	begründet. Die Begründung eines Prozesskostenhilfegesuchs für eine noch beabsichtigte Berufung ist nicht mit einer vollständig erstellten Berufungsbegründung gleichzusetzen (Abgrenzung zu BGH, Beschluss vom 6. Mai 2008 - VI ZB 16/07, NJW 2008, 2855).		
17. November 2010 VIII ZR 211/09	§ 548 BGB: **Individualisierung der Forderung im Mahnbescheidsantrag** a) Den in § 690 Abs. 1 Nr. 3 ZPO aufgestellten Anforderungen an eine Individualisierung des im Mahnbescheid bezeichneten Anspruchs kann unter bestimmten Umständen auch dann genügt sein, wenn zwar eine im Mahnbescheid in Bezug genommene Anlage weder diesem beigefügt noch dem Schuldner zuvor zugänglich gemacht worden ist, jedoch die übrigen Angaben im Mahnbescheid eine Kennzeichnung des Anspruchs ermöglichen (im Anschluss an BGH, Urteile vom 28. Oktober 1993 - IX ZR 21/93, NJW 1994, 323, vom 30. November 1999 - VI ZR 207/98, NJW 2000, 1420, und vom 6. Dezember 2001 - VII ZR 183/00, NJW 2002, 520). b) Das Erfordernis, einen angegebenen Gesamtbetrag bereits im Mahnbescheid hinreichend aufzuschlüsseln, besteht nur dann, wenn eine Mehrzahl von Einzelforderungen geltend gemacht wird. Anders liegt es, wenn Gegenstand des Mahnbescheids eine einheitliche Schadensersatzforderung ist, die sich aus mehreren unselbständigen Rechnungsposten zusammensetzt.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 11 = WuM 2011, 49 = GE 2011, 130 = NZM 2011, 198	Schach, GE 2011, 92
17. November 2010 VIII ZR 112/10	§ 556 BGB: **Verwendung nicht geeichter Wasserzähler** a) Ist im Mietvertrag eine nach § 556a Abs. 1 Satz 2 BGB zulässige Betriebskostenabrechnung auf der Grundlage eines erfassten Verbrauchs vereinbart, kommt es für die inhaltliche Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung allein darauf an, ob der tatsächliche Verbrauch zutreffend erfasst worden ist. b) Beruhen die in die Betriebskostenabrechnung eingestellten Verbrauchswerte auf der Ablesung eines geeichten Messgeräts, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass diese Werte den tatsächlichen Verbrauch richtig wiedergeben. c) Den von einem nicht (mehr) geeichten Messgerät abgelesenen Verbrauchswerten kommt die Vermutung ihrer Richtigkeit nicht zu. In diesem Fall muss der Vermieter im Prozess die Richtigkeit der abgelesenen Werte zur Überzeugung des Tatrichters nachweisen.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 62 = WuM 2011, 21 = GE 2011, 126 = NZM 2011, 117 = NJW 2011, 598 = ZMR 2011, 362	Harsch, MietRB 2011, 35; Pfeifer, jurisPR-MietR 4/2011 Anm. 3; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 5/2011 Anm. 4; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 130
17. November 2010 XII ZR 124/09	§ 556 BGB: **Abrechnungsfrist bei Gewerberaummietverträgen** Zur Abrechnungsfrist von Nebenkosten bei Mietverträgen über Geschäftsräume (im Anschluss an das Senatsurteil vom 27. Januar 2010 - XII ZR 22/07 - NZM 2010, 240).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 63 = GE 2011, 128 = NJW 2011, 445 = NZM 2011, 121 = GuT 2011, 438 =	Dötsch, MietRB 2011, 40; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 98; Lützenkirchen, jurisPR-MietR 6/2011 Anm. 3

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

		WuM 2011, 220 = ZMR 2011, 365	
17. November 2010 VIII ZR 90/10	§ 573a BGB: **Voraussetzungen für Vorliegen eines Zweifamilienhauses** Ein Wohnhaus, in dem sich neben je einer Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss eine selbständig als Wohnung nutzbare Einliegerwohnung im Untergeschoss befindet, ist auch dann kein "Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen" im Sinne des § 573a Abs. 1 BGB, wenn der Vermieter neben der Erdgeschosswohnung auch die Einliegerwohnung nutzt.	MietPrax-AK § 573a BGB Nr. 2 = GE 2011, 50 = WuM 2011, 34 = NZM 2011, 71 = ZMR 2011, 363	Dötsch, MietRB 2011, 34; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 65^; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 10/2011 Anm. 4
18. November 2010 I ZB 26/10	§ 765a ZPO: **Einstellung wegen Gegenansprüchen aus Zugewinnausgleich** Eine Einstellung der Zwangsvollstreckung gem. § 765a ZPO kommt nur in Betracht, wenn die Zwangsvollstreckungsmaßnahme im Einzelfall nach Abwägung der beiderseitigen Belange zu einem untragbaren Ergebnis für den Schuldner führen würde. Das ist auch dann nicht der Fall, wenn Gläubigerin des Räumungsanspruchs bezüglich des Gewerbegrundstück die geschiedene Ehefrau des Schuldners und deren neuer Ehemann ist, selbst wenn dem Schuldner nicht unerhebliche Zugewinnausgleichsansprüche gegenüber der Gläubigerin zustehen, die aber noch noch nicht tituliert sind. Gegen die Einstellung spricht auch, dass der Schuldner in diesen Fällen ggf. im Wege eines dinglichen Arrestes eine Sicherungshypothek auf dem Miteigentumsanteil der Gläubigerin an dem Grundstück eintragen lassen kann.	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 13 = GuT 2011, 400	
24. November 2010 XII ZR 31/10	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung** Die Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 719 Abs. 2 ZPO ist ein letztes Hilfsmittel des Vollstreckungsschuldners, dem regelmäßig der Erfolg zu versagen ist, wenn der Schuldner es versäumt hat, im Berufungsrechtszug einen Vollstreckungsschutzantrag gemäß § 712 ZPO zu stellen, obwohl ihm ein solcher Antrag möglich und zumutbar gewesen wäre. Das Ersuchen um Vollstreckungsschutz hinsichtlich der erstinstanzlichen Entscheidung genügt hierfür nicht.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 21 = GuT 2010, 368 = NZM 2011, 122	
30. November 2010 VIII ZR 293/08	§ 544 ZPO: **Verstoß gegen rechtliches Gehör** Hat das Berufungsgericht den Anspruch der Beklagten auf rechtliches Gehör (Art. 103 Abs. 1 GG) in entscheidungserheblicher Weise verletzt, führt dies gemäß § 544 Abs. 7 ZPO zur Aufhebung des angefochtenen Urteils und zur Zurückverweisung der Sache an das Berufungsgericht.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 3 = WuM 2011, 45	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

2. Dezember 2010 IX ZB 120/10	§ 765a ZPO: **Pfändung und Überweisung eines Genossenschaftsanteils** Kündigt der Insolvenzverwalter/Treuhänder die Mitgliedschaft des Schuldners in einer Wohnungsgenossenschaft, um damit das der Masse gebührende Auseinandersetzungsguthaben zu realisieren, hat der Schuldner keinen Anspruch auf Auskehrung des Teils des Guthabens, den er als Kaution für die von ihm bewohnte Wohnung benötigt.	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 11 = WuM 2011, 40 = GE 2011, 127 = ZinsO 2011, 93 = MDR 2011, 195	Kinne, GE 2011, 95; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 131
7. Dezember 2010 VIII ZB 14/10	§ 485 ZPO: **Umdeutung einseitige Erledigungserklärung** Eine im selbständigen Beweisverfahren unzulässige einseitige Erledigungserklärung ist regelmäßig in eine Antragsrücknahme mit der Kostenfolge des § 269 Abs. 3 Satz 2 ZPO umzudeuten. Dies gilt auch dann, wenn das Beweissicherungsinteresse zum Zeitpunkt der Erklärung entfallen war (im Anschluss an BGH, Beschlüsse vom 14. Oktober 2004 - VII ZB 23/03, NZBau 2005, 42, und vom 21. September 2010 - VIII ZB 73/09, juris).	MietPrax-AK § 485 ZPO Nr. 1 = WuM 2011, 46 = GE 2011, 198 = MDR 2011, 317 = ZfIR 2011, 239	Schach, GE 2011, 162
8. Dezember 2010 VIII ZR 93/10	§ 541 BGB: **Mieter trifft keine Gebrauchspflicht** Den Mieter trifft keine Gebrauchspflicht. Wo der Mieter seinen Lebensmittelpunkt begründet und im herkömmlichen Sinne "wohnt" (schlafen, essen, regelmäßiger Aufenthalt etc.) ist den persönlichen Vorstellungen und der freien Entscheidung des Mieters überlassen. Die Anzahl der Hausratsgegenstände in einer Wohnung ist ebenso ohne Belang wie ihre Anordnung in der Wohnung. Auch ist es einem Mieter unbenommen, eigene oder in seiner Verfügungsbefugnis stehende Hausratsgegenstände von Familienangehörigen zu verkaufen.	MietPrax-AK § 541 BGB Nr. 3 = WuM 2011, 98 = NZM 2011, 151 = ZMR 2011, 367 = GE 2011, 682	Riecke, MietRB 2011, 72
8. Dezember 2010 VIII ZR 27/10	§ 556 BGB: **Einwendungsausschluss setzt formell wirksame Abrechnung voraus** Der Zugang einer den formellen Anforderungen nicht genügenden Betriebskostenabrechnung setzt die Einwendungsfrist des § 556 Abs. 3 Satz 5 BGB nicht in Gang. Dies hat zur Folge, dass der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB hinsichtlich der Kostenpositionen nicht greift, bei denen es an einer in formeller Hinsicht ordnungsgemäßen Abrechnung fehlt.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 64 = WuM 2011, 101 = GE 2011, 404 = NZM 2011, 401 = ZMR 2011, 454	Schach, jurisPR-MietR 5/2011 Anm. 2; Harsch, MietRB 2011, 104; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 257
8. Dezember 2010 VIII ZR 86/10	§ 573c BGB: **Formularvertraglicher Kündigungsausschluss** Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, wenn er einen Zeitraum von vier Jahren - gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 27 = WuM 2011, 35 = GE 2011, 121 = NJW 2011, 597 = NZM 2011, 150 = ZMR 2011, 364	Schach, GE 2011, 87; Lehmann-Richter, MietRB 2011, 33; Schlimme, jurisPR-MietR 5/2011 Anm. 4; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 162; Börstinghaus, jurisPR-

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann - überschreitet.		BGHZivilR 7/2011 Anm. 2
8. Dezember 2010 XII ZR 86/09	§ 1124 BGB: **Anspruch auf Erstattung zukünftigen Mietausfalls wird nicht von Beschlagnahme erfasst** 1. Verpflichtet sich der Mieter in einem Mietaufhebungsvertrag zu Ausgleichszahlungen, falls der Vermieter bei einer Weitervermietung des Mietobjekts nur eine geringere als die vom Mieter geschuldete Miete erzielen kann, wird dieser Anspruch bei einer späteren Zwangsverwaltung des Grundstücks nicht von der Beschlagnahme erfasst. 2. Tritt der Vermieter diese Forderung vor der Anordnung der Zwangsverwaltung über das Mietgrundstück an einen anderen ab, stellt dies keine Vorausverfügung über eine Mietforderung i. S. von § 1124 Abs. 2 BGB dar.	MietPrax-AK § 1124 BGB Nr. 4 = GE 2011, 335 = NZM 2011, 201 = MDR 2011, 193 = GuT 2010, 447 = ZfIR 2011, 208 = NJW-RR 2011, 371 = DWW 2011, 148 = ZMR 2011, 368	Höndler, MietRB 2011, 76; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 163
8. Dezember 2010 XII ZB 140/10	§ 520 ZPO: **Anforderung an Berufungsschrift** Wenn die gesetzlichen Anforderungen an eine Berufungsschrift oder eine Berufungsbegründung erfüllt sind, kommt die Deutung, dass der Schriftsatz nicht als zugleich eingelegte Berufung oder Berufungsbegründung bestimmt war, nur dann in Betracht, wenn sich dies aus den Begleitumständen mit einer jeden vernünftigen Zweifel ausschließenden Deutlichkeit ergibt (im Anschluss an die Senatsbeschlüsse vom 18. Juli 2007 - XII ZB 31/07 - FamRZ 2007, 1726 und vom 20. Juli 2005 - XII ZB 31/05 - FamRZ 2005, 1537).	MietPrax-AK § 520 ZPO Nr. 2 = GuT 2010, 458 = NJW-RR 2011, 492 = MDR 2011, 182	
14. Dezember 2010 VIII ZR 143/10	§ 538 BGB: **Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel wegen vorgeschriebener Ausführungsart** a) Eine Formularklausel, die den Mieter auch während der Mietzeit generell zu einer Dekoration in einer ihm vorgegebenen Ausführungsart verpflichtet und ihn dadurch in der Gestaltung seines persönlichen Lebensbereichs einschränkt, benachteiligt ohne dass dafür ein anerkennenswertes Interesse besteht, den Mieter unangemessen. b) Verwendet der Vermieter bei Abschluss des Vertrages ein Vertragsformular des von ihm beauftragten Maklers, sind die vorformulierten Vertragsbedingungen von ihm "gestellt" worden (§ 305 Abs. 1 Satz 1 BGB). Der vom Vermieter in die Vertragsanbahnung eingeschaltete Makler ist nicht ein Dritter, sondern Abschlussgehilfe des Klägers (§ 278 BGB).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 51 = WuM 2011, 96 = ZMR 2011, 370	
14. Dezember 2010 VIII ZR 198/10	§ 538 BGB: **Unwirksamkeit einer Farbwahlklausel für Ende des Mietverhältnisses** Die Klausel "Bei Auszug müssen Decken, Fenster und Türen weiß gestrichen sein" ist unwirksam, da die Einengung der Farbwahl auf nur eine einzige	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 52 = NJW 2011, 514 = WuM 2011, 96 = GE 2011, 263 = NZM 2011, 150 = ZMR 2011, 369	Horst, MietRB 2011, 103; Schach, jurisPR-MietR 8/2011 Anm. 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Farbe ("weiß") im Zeitpunkt der Rückgabe der Mietsache die Gestaltungsfreiheit des Mieters in einer Weise einschränkt, die nicht durch berechtigte Interessen des Vermieters gerechtfertigt ist und den Mieter deshalb unangemessen benachteiligt.		
14. Dezember 2010 VIII ZR 218/10	§ 538 BGB: **Wirksamkeitsvoraussetzungen für eine Farbwahlklausel** Eine Farbwahlklausel benachteiligt den Mieter (nur) dann nicht unangemessen, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe Geltung beansprucht und dem Mieter noch einen gewissen Spielraum lässt (Senatsurteile vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, NZM 2008, 605 Rn. 18; vom 22. Oktober 2008 - VIII ZR 283/07, NJW 2009, 62 Rn. 17 f.)	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 53 = GE 2011, 477 = WuM 2011, 212	
14. Dezember 2010 VIII ZB 20/09	§ 233 ZPO: **Wiedereinsetzung wegen Verstoß gegen faires Verfahrens** Erkennt das zunächst angerufene Berufungsgericht frühzeitig, dass Bedenken gegen seine funktionelle Zuständigkeit bestehen und teilt es diese - aktenkundig gemachten - Bedenken dem Rechtsmittelführer aufgrund geschäftsinterner Erwägungen nicht mit, kann der Anspruch des Rechtsmittelführers auf ein faires Verfahren verletzt sein. Ein Verschulden der Partei oder ihres Prozessbevollmächtigten (§ 85 Abs. 2 ZPO) an der Fristversäumung wirkt sich dann nicht mehr aus, so dass der Partei Wiedereinsetzung zu gewähren ist (im Anschluss an BGH, Beschlüsse vom 5. Oktober 2005 - VIII ZB 125/04, NJW 2005, 3776, und vom 24. Juni 2010 - V ZB 170/09, WuM 2010, 592).	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 7 = NJW 2011, 683 = GuT 2011, 455 = MDR 2011, 383	
15. Dezember 2010 VIII ZR 9/10	§ 280 BGB: **Erstattung Anwaltskosten zur Abwehr formell unwirksamer Kündigung** 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.	MietPrax-AK § 280 BGB Nr. 1 = WuM 2011, 33 = GE 2011, 129 = NZM 2011, 119 = NJW 2011, 914 = ZMR 2011, 278 = MDR 2011, 150	Bittner, MietRB 2011, 33; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 4/2011 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 162; Sternel, NZM 2011, 688; Gsell, ZJS 2011, 277
15. Dezember 2010 XII ZR 132/09	§ 536 BGB: **Minderung bei periodisch auftretendem Mangel** Wirkt sich in einem Gewerberaummietvertrag ein Mangel nur periodisch erheblich auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache aus, ist der Mietzins auch nur in diesem Zeitraum kraft Gesetzes herabgesetzt.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 36 = GE 2011, 197 = NJW 2011, 514 = MDR 2011, 149 = GuT 2011, 436 = NZM 2011, 153 = DWW 2011, 97 = ZMR 2011, 372	Börstinghaus, LMK 2/2011 Anm. 5; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 129; Eisenschmid, jurisPR-MietR 6/2011 Anm. 1; Kurek, MietRB 2011, 106
15. Dezember 2010 VIII ZR 113/10	§ 536 BGB: **Keine Minderung bei Unterbrechung der Stromversorgung durch Versorger** Eine auf einen Zahlungsrückstand des Mieters einer Wohnung gegenüber dem Stromversorger beruhende Unterbrechung der Stromlieferung	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 37 = WuM 2011, 97 = GE 2011, 261 = DWW 2011, 56 =	Monschau, MietRB 2011, 102; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 193; Warnecke, jurisPR-MietR 7/2011 Anm. 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	(Ausbau des Stromzählers) führt nicht zu einer Minderung der Miete, da dieser Mangel der Sphäre des Mieters zuzurechnen ist.	NZM 2011, 198 = ZMR 2011, 371	
15. Dezember 2010 VIII ZR 210/10	§ 573 BGB: **Keine Eigenbedarfskündigung durch KG** Eine Personenhandelsgesellschaft kann ein Wohnraummietverhältnis nicht wegen Eigenbedarfs ihrer Gesellschafter kündigen.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 31 = WuM 2011, 113 = GE 2011, 262 = NJW 2011, 993 = NZM 2011, 276 = ZMR 2011, 371	Reinelt, jurisPR-BGHZivilR 4/2011 Anm. 1; Schach, MietRB 2011, 71; Wiek, WuM 2011, 146; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 194; Eisenschmid, LMK 4/2011 Anm. 3; Campos, BB 2011, 913
11. Januar 2011 VIII ZB 44/10	§ 233 ZPO: **Wiedereinsetzung wegen Fehlers des gerichtlichen Telefaxgerätes** Die Übermittlung fristwahrender Schriftsätze durch Telefax ist in allen Gerichtszweigen zulässig. Wird dieser Übermittlungsweg durch ein Gericht eröffnet, dürfen die aus den technischen Gegebenheiten dieses Kommunikationsmittels herrührenden besonderen Risiken nicht auf den Nutzer dieses Mediums abgewälzt werden. Das gilt im Besonderen für Störungen des Empfangsgeräts im Gericht. Denn in diesem Fall liegt die entscheidende Ursache für die Fristversäumung in der Sphäre des Gerichts.	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 6	
11. Januar 2011 VIII ZB 62/10	§ 511 ZPO: **Beschwer im Berufungsverfahren** Die mit der Berufung weiterverfolgten Nebenforderungen im Sinne von § 4 Abs. 1 ZPO sind bei der Rechtsmittelbeschwer zu berücksichtigen, soweit sie Hauptforderungen geworden sind; das ist der Fall, wenn und soweit der Hauptanspruch, auf den sich die Nebenforderungen beziehen, nicht mehr Gegenstand des Rechtsstreits ist.	MietPrax-AK § 511 ZPO Nr. 3 = WuM 2011, 177	
12. Januar 2011 VIII ZR 296/09	§ 556 BGB: **Zahlung und Gutschrift auf Grund Abrechnung kein Schuldanerkenntnis** Jedenfalls seit der gesetzlichen Einführung der ausschlussbewehrten Abrechnungs- und Einwendungsfristen gemäß § 556 Abs. 3 Satz 2, 3 und Satz 5, 6 BGB durch das Mietrechtsreformgesetz vom 19. Juni 2001 erlauben weder die vorbehaltlose Zahlung einer Betriebskostennachforderung durch den Mieter noch die vorbehaltslose Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter für sich genommen die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses, das einer späteren Nach- oder Rückforderung während des Laufs der genannten Fristen entgegensteht (Fortführung von BGH, Urteile vom 18. Januar 2006 - VIII ZR 94/05; vom 11. November 2008 - VIII ZR 265/07).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 65 = WuM 2011, 108 = GE 2011, 331 = NZM 2011, 242 = MDR 2011, 214 = NJW 2011, 843 = ZMR 2011, 375	Elzer, MietRB 2011, 70; Schach, GE 2011, 300; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 195
12. Januar 2011 VIII ZR 148/10	§ 556 BGB: **Einwendungsausschluss bei Betriebskostenpauschale**	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 66 = GE 2011, 329 =	Dötsch, MietRB 2011, 70; Drasdo,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Der Mieter muss dem Vermieter innerhalb von zwölf Monaten seit Erhalt einer Betriebskostenabrechnung mitteilen, dass einzelne Betriebskosten mit Rücksicht auf eine hierfür vereinbarte Pauschale nicht abzurechnen sind.	WuM 2011, 158 = NZM 2011, 240 = ZMR 2011, 373	NJW-Spezial 2011, 226
18. Januar 2011 VIII ZR 89/10	§ 556 BGB: **Formalien einer Betriebskostenabrechnung für ein gemischt genutztes Gebäude** 1. Eine Betriebskostenabrechnung ist auch dann formell ordnungsgemäß wenn a) bei Verwendung eines Personenschlüssels ein Bruchteil angegeben wird; b) dieser auch vom Vorjahreswert abweicht; c) unterschiedliche Wohnflächen bei verschiedenen Betriebkostenpositionen angegeben werden. 2. Die formell ordnungsgemäße Abrechnung setzt die Einwendungsfrist in Gang.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 67 = WuM 2011, 367 = NZM 2011, 546	
19. Januar 2011 VIII ZR 87/10	§ 558 BGB: **Anrechnung von Fördermitteln** Ob öffentliche Förderungsmittel als Zuschüsse zu Modernisierungsmaßnahmen gewährt werden und damit im Rahmen der Begründung eines Mieterhöhungsverlangens anzugeben sind, beurteilt sich grundsätzlich nach dem im Förderungsvertrag angegebenen Förderungszweck.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 28 = WuM 2011, 110 = GE 2011, 333 = DWW 2011, 143 = NZM 2011, 309 = ZMR 2011, 449	Kunze, MietRB 2011, 69; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 6/2011 Anm. 4; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 194
19. Januar 2011 VIII ZR 12/10	§ 558 BGB: **Anrechnung von Fördermitteln** Werden öffentliche Förderungsmittel als Zuschüsse zu Instandsetzungsmaßnahmen gewährt müssen sie nicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete angerechnet werden und im Erhöhungsverlangen nicht angegeben werden.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 29 = WuM 2011, 165 = NZM 2011, 311	
20. Januar 2011 I ZB 27/10	§ 765a ZPO: **Befristete Einstellung der Räumungsvollstreckung wegen konkreter Suizidgefahr** a) Ist mit einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme eine konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit des Schuldners verbunden, so kann dies die Untersagung oder einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 765a ZPO rechtfertigen. b) Dabei ist aber stets eine Abwägung der Interessen des Schuldners mit den Vollstreckungsinteressen des Gläubigers vorzunehmen. Es ist zu berücksichtigen, dass sich auch der Gläubiger auf Grundrechte berufen kann. c) Dem Gläubiger dürfen keine Aufgaben überbürdet werden, die nach dem Sozialstaatsprinzip dem Staat und damit der Allgemeinheit obliegen.	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 12 = GE 2011, 330	
20. Januar 2011 IX ZR 58/10	§ 131 InsO: **Gläubigerbenachteiligung bei Insolvenz des Zwischenmieters** Die auf Anweisung des zahlungsunfähigen Zwischenmieters erfolgte Direktzahlung des Endmieters an den Vermieter gewährt diesem eine	MietPrax-AK § 131 InsO Nr. 1 = NZM 2011, 408 = DWW 2011, 185 = GuT 2011, 59 = GE 2011, 406 =	Hörndler, MietRB 2011, 145

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	inkongruente Deckung, welche die Gläubiger des Zwischenmieters objektiv benachteiligt.	MDR 2011, 452 = NJW-RR 2011, 630	
25. Januar 2011 VIII ZR 27/10	§ 172 ZPO: **Wirkung der Mandatsniederlegung im Anwaltsprozess** Diese Empfangszuständigkeit gem. § 172 ZPO endet in Anwaltsprozessen nicht bereits mit der Niederlegung des Mandats, sondern erst durch die Anzeige der Bestellung eines anderen Anwalts. Bis ein neuer Prozessbevollmächtigter für den Rechtszug bestellt ist, haben im Anwaltsprozess Zustellungen zwingend an den bisherigen Prozessbevollmächtigten zu erfolgen.	MietPrax-AK § 172 ZPO Nr. 1	
2. Februar 2011 VIII ZR 151/10	§ 556 BGB: **Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten** Werden mehrere Wohngebäude von Beginn des Mietverhältnisses an durch eine Gemeinschaftsheizung versorgt, können diese Gebäude für die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung zu einer Abrechnungseinheit zusammengefasst werden, auch wenn als Mietsache im Mietvertrag nur eines der Gebäude bezeichnet wird. Einer dahin gehenden mietvertraglichen Abrechnungsvereinbarung bedarf es nicht.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 68 = WuM 2011, 159 = GE 2011, 477 = ZMR 2011, 458	Kinne, GE 2011, 442; Harsch, MietRB 2011, 204; Pfeifer, jurisPR-MietR 13/2011 Anm. 2
2. Februar 2011 VIII ZR 74/10	§ 573 BGB: **Kündigung wegen ungenehmigter Untervermietung; Formalien der Kündigungserklärung** a) Nimmt der Mieter eine Untervermietung vor, ohne die erforderliche Erlaubnis seines Vermieters einzuholen, verletzt er seine vertraglichen Pflichten auch dann, wenn er einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat. b) Ob ein derartiger Vertragsverstoß des Mieters ein die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses rechtfertigendes Gewicht hat, ist unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. c) Hat der Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung vom Vermieter rechtzeitig erbeten, so ist eine auf die fehlende Erlaubnis gestützte Kündigung rechtsmissbräuchlich, wenn der Vermieter seinerseits zur Erteilung der Erlaubnis verpflichtet war und ihm somit selbst eine Vertragsverletzung zur Last fällt. d) Der Vermieter kann zur Begründung einer Kündigung auf die in einem früheren, dem Mieter zugegangenen Schreiben dargelegten Kündigungsgründe Bezug nehmen.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 32 = WuM 2011, 169 = GE 2011, 401 = NJW 2011, 1065 = NZM 2011, 275 = ZMR 2011, 453	Siegmund, MietRB 2011, 102; Blank, LMK 4/2011 Anm. 2; Bieber, jurisPR-MietR 8/2011 Anm. 4
3. Februar 2011 I ZB 50/10	§ 807 ZPO: **Name und Adresse des Vermieters in eidesstattlicher Versicherung** Der Gläubiger kann die Nachbesserung einer eidesstattlichen Versicherung verlangen, wenn er glaubhaft macht, dass der Schuldner versehentlich unzutreffende Angaben zum Drittschuldner einer	MietPrax-AK § 807 ZPO Nr. 1 = NZM 2011, 580 = NJW-RR 2011, 667 = WuM 2011, 245 = MDR 2011, 561	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	im Vermögensverzeichnis genannten Forderung gemacht hat.		
8. Februar 2011 VIII ZR 145/10	§ 2 Nr 4 BetrkV: **Wärmecontracting bei Abschluss des Mietvertrages** Für die Heizkostenumlage bei Wärmecontracting genügt die Abrede, dass der Mieter die Kosten der gewerblichen Wärmelieferung zu tragen hat. Einer "Aufschlüsselung des Preisgefüges zwischen Versorger und Vorlieferant" bedarf es nicht.	MietPrax-AK § 2 Nr 4 BetrkV Nr. 11 = WuM 2011, 219 = GE 2011, 609	
9. Februar 2011 VIII ZR 285/09	§ 556 BGB: **Erlöschen des Anspruchs auf Rückzahlung der Vorauszahlungen nach Erteilung der Abrechnung** Macht der Mieter den Anspruch gegen den Vermieter auf Rückzahlung geleisteter Vorschüsse auf Betriebskosten, über die der Vermieter nicht innerhalb der Frist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abgerechnet hat, im Wege der Aufrechnung geltend, so entfällt die Wirkung der Aufrechnung ex nunc, soweit der Vermieter nachträglich eine wirksame Betriebskostenabrechnung erteilt und der Mieter hiernach Betriebskosten schuldet (Fortführung des Senatsurteils vom 9. März 2005 - VIII ZR 57/04, NJW 2005, 1499).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 69 = WuM 2011, 178 = NZM 2011, 274	
9. Februar 2011 VIII ZR 155/10	§ 573 BGB: **Voraussetzungen einer Verwertungskündigung** a) Eine vom Vermieter wegen eines geplanten Abrisses und Neubaus ausgesprochene Kündigung genügt dem Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB, wenn dem Mieter mitgeteilt wird, aus welchen Gründen der Vermieter die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert hält und welche baulichen Maßnahmen er stattdessen plant. b) Zu den Voraussetzungen einer Verwertungskündigung (hier: Abriss eines Gebäudes mit geringem, angemessenen Wohnbedürfnissen nicht mehr entsprechendem Wohnwert zwecks Errichtung von Neubaumietwohnungen).	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 33 = WuM 2011, 171 = NJW 2011, 1135 = NZM 2011, 239 = GE 2011, 478 = ZMR 2011, 458 = MDR 2011, 346	Blank, jurisPR-MietR 5/2011 Anm 3; Schach, MietRB 2011, 101
12. Februar 2011 VIII ZR 6/10	§ 28 II. BV: **Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel** a) Im Fall einer unwirksamen Abwälzung der Schönheitsreparaturklausel kann der Vermieter die Kostenmiete nach den gesetzlichen Vorschriften erhöhen. b) Dem steht kein Schadensersatzanspruch des Mieters wegen Verwendung einer unwirksamen Mietvertragsklausel entgegen. Der Mieter hat keinen Anspruch darauf, so gestellt zu werden, wie wenn der Vermieter eine wirksame Schönheitsreparaturklausel verwendet hätte.	MietPrax-AK § 28 II. BV Nr. 4 = WuM 2011, 112 = GE 2011, 478 = ZMR 2011, 457 = NZM 2011, 478	Harsch, MietRB 2011, 273
16. Februar 2011 VIII ZR 80/10	§ 269 ZPO: **Verhältnis prozessualer Kostentragungspflicht zum materiell-rechtlichem Kostenerstatungsanspruch**	MietPrax-AK § 269 ZPO Nr. 3 = WuM 2011, 243 = MDR 2011, 442	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Im Falle einer Klagerücknahme kommt ein der Kostenentscheidung nach § 269 Abs. 3 Satz 2, Halbs. 1 ZPO entgegengerichteter materiell-rechtlicher Anspruch auf Kostenerstattung nicht in Betracht, wenn der Sachverhalt, der zu dieser Kostenentscheidung geführt hat, unverändert bleibt (Anschluss an BGHZ 45, 251 sowie BGH, GRUR 1995, 169 und WM 2002, 396).		
1. März 2011 VIII ZR 19/10	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei einseitiger Erledigung** Nach einseitiger Erledigungserklärung bestimmt sich der Wert der Beschwer nach der Summe der bis zum Zeitpunkt der Erledigungserklärung entstandenen Kosten.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 12 = WuM 2011, 247	
2. März 2011 VIII ZR 209/10	§ 536 BGB: **Flächenabweichung bei möblierter Wohnung** Auch wenn eine Wohnung möbliert vermietet ist, ist die Bruttomiete bei einer Wohnflächenabweichung um mehr als 10 % gegenüber der vereinbarten Wohnfläche im Verhältnis der Wohnflächenabweichung gemindert.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 38 = WuM 2011, 213 = GE 2011, 542 = NJW 2011, 1282 = NZM 2011, 309 = MDR 2011, 474 = ZMR 2011, 542	Schach, MietRB 2011, 137; Bieber, jurisPR-MietR 10/2011 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 321; Bieber, GE 2011, 735
2. März 2011 VIII ZR 164/10	§ 559 BGB: **Modernisierungsmieterhöhung im Außenbereich ohne Ankündigung** Die Mieterhöhung wegen einer tatsächlich durchgeführten Modernisierung ist nicht deshalb ausgeschlossen, weil der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme nicht gemäß § 554 Abs. 3 BGB angekündigt hat.	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 4 = WuM 2011, 225 = NJW 2011, 1220 = GE 2011, 541 = NZM 2011, 359 = ZMR 2011, 542 = DWW 2011, 213	Schach, GE 2011, 525; Börstinghaus, jurisPR-BGHZiviR 9/2011 Anm. 2; Dötsch, MietRB 2011, 137; Theesfeld, jurisPR-MietR 10/2011 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 321
2. März 2011 VIII ZR 163/10	§ 573c BGB: **Formularvertraglicher Kündigungsausschluss** Ein formularmäßiger Kündigungsausschluss ist unwirksam, wenn der Mieter für mehr als vier Jahre - gerechnet vom Zeitpunkt des Vertragsschlusses bis zu dem Zeitpunkt, zu dem der Mieter den Vertrag erstmals beenden kann - gebunden wird.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 28 = WuM 2011, 294 = GE 2011, 686 = ZMR 2012, 182	
9. März 2011 VIII ZR 132/10	§ 556 BGB: **Inhalt einer Betriebskostenvereinbarung** a) Zur Umdeutung einer - nach dem früheren Mietpreisbindungsrecht für Altbauten in Berlin - unzulässigen Vereinbarung über abzurechnende Betriebskostenvorauszahlungen in eine gesetzlich seinerzeit zulässige Abrede über die Zahlung einer Betriebskostenpauschale. b) Unter dem Gesichtspunkt des Verzugsschadens sind Anwaltskosten für die Einholung einer Deckungszusage der Rechtsschutzversicherung des Geschädigten - unabhängig von der Frage, ob es sich hierbei um eine besondere Angelegenheit im Sinne des § 18 RVG handelt - nicht zu erstatten, wenn die Inanspruchnahme anwaltlicher Hilfe zur Einholung der Deckungszusage nicht	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 70 = WuM 2011, 214 = GE 2011, 543 = NZM 2011, 400 = ZMR 2011, 536	Schach, GE 2011, 518; Kunze, MietRB 2011, 170

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	erforderlich war (Fortführung des Senatsurteils vom 6. Oktober 2010 - VIII ZR 271/09, WuM 2010, 740).		
15. März 2011 VIII ZR 243/10	§ 556 BGB: **Einwendungsausschluss setzt formell wirksame Abrechnung voraus** 1. Der Einwendungsausschluss des § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB greift nicht gegenüber einer formell unwirksamen, aber materiell richtigen Abrechnung. 2. Die für die Abrechnung einer in einem Mehrfamilienhaus gelegenen Wohnung geltenden Grundsätze können auf eine Betriebskostenabrechnung für eine Doppelhaushälfte nicht ohne weiteres übertragen werden. 3. Es würde eine leere Förmelei darstellen hier zunächst die Angabe der Gesamtkosten zu verlangen. Vielmehr genügt der Vermieter in einem derartigen Fall seiner Abrechnungspflicht, wenn er die ihm für die Doppelhaushälfte gesondert in Rechnung gestellte Grundsteuer, Wasser- und Entwässerkosten sowie Straßenreinigungsgebühr an den Mieter "weiterleitet".	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 71 = WuM 2011, 281 = GE 2011, 683 = NZM 2011, 581	Kinne, GE 2011, 657
16. März 2011 VIII ZR 338/09	§ 573 BGB: **Eigenbedarfskündigung und anschließender Umbau** Wenn der nach einer Eigenbedarfskündigung angekündigte Umbau nicht genehmigungsfähig ist, dann kann die Eigenbedarfskündigung unberechtigt sein.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 34 = GE 2011, 610 = WuM 2011, 300 = ZMR 2011, 538	
16. März 2011 VIII ZR 121/10	§ 20 NMV: **Nachträgliche Einführung von Betriebskosten im preisgebundenen Wohnungsbau** § 10 Abs. 1 WoBindG räumt dem Vermieter die Möglichkeit einer Änderung der zu zahlenden Entgelte einschließlich einer Änderung der ursprünglichen Mietstruktur durch einseitige Erklärung ein. Einem Vermieter preisgebundenen Wohnraums ist danach generell die Möglichkeit zur Erhöhung der Miete eröffnet, wenn der Mieter nur zur Entrichtung eines geringeren als des nach dem Gesetz zulässigen Entgelts verpflichtet ist. Dies schließt die Möglichkeit ein, Betriebskosten, deren Umlage im Mietvertrag nicht vereinbart ist, generell für die Zukunft auf den Mieter umzulegen. Hierzu genügt die Übermittlung einer formell ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung.	MietPrax-AK § 20 NMV Nr. 3 = WuM 2011, 280 = GE 2011, 687	Kinne, GE 2011, 650
29. März 2011 VIII ZB 25/10	§ 524 ZPO: **Abgrenzung einer selbständigen Berufung zur Anschlussberufung** a) Zur Auslegung einer "Anschlussberufung", die die Anforderungen an die Zulässigkeit einer eigenständigen Berufung erfüllt (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 30. April 2003 - V ZB 71/02, NJW 2003, 2388).	MietPrax-AK § 524 ZPO Nr. 1 = NJW 2011, 1455 = WuM 2011, 374 = MDR 2011, 622	Geisler, jurisPR-BGHZivilR 11/2011 Anm. 4

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	b) Stellt das Berufungsgericht durch Beschluss die Wirkungslosigkeit einer "Anschlussberufung" nach § 524 Abs. 4 ZPO fest, so ist hiergegen die Rechtsbeschwerde statthaft, wenn keine Anschlussberufung, sondern eine eigenständige Berufung eingelegt worden ist und daher der Ausspruch des Berufungsgerichts einer Verwerfung der Berufung als unzulässig gleichkommt (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 30. April 2003 - V ZB 71/02, NJW 2003, 2388).		
30. März 2011 VIII ZR 133/10	§ 556 BGB: **Berichtigung einer Betriebskostenabrechnung nach Treu und Glauben** 1. Grundsätzlich kann der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung nach Ablauf der Frist aus § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB nicht mehr zum Nachteil des Mieters korrigieren. Es kommt nicht darauf an, worauf der Fehler der Abrechnung beruht. Dies gilt auch, wenn der Vermieter zugunsten des Mieters irrtümlich höhere als die tatsächlich erbrachten Vorauszahlungen angesetzt hat. 2. Etwas anderes kann gem. § 242 BGB ausnahmsweise dann gelten, wenn der Fehler für den Mieter offensichtlich ist, weil darüber gerade ein Prozess geführt worden ist.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 72 = WuM 2011, 370 = NJW 2011, 1957 = GE 2011, 814 = NZM 2011, 478 = ZMR 2011, 710	Jablonski, GE 2011, 801; Wall, jurisPR-MietR 15/2011 Anm. 2; Riecke, MietRB 2011, 243
30. März 2011 VIII ZR 173/10	§ 559 BGB: **Aufwendungsersatz als anrechenbare Modernisierungskosten** 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.	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 5 = GE 2011, 516 = WuM 2011, 293 = NJW 2011, 1499 = GE 2011, 681 = NZM 2011, 358 = DWW 2011, 184 = ZMR 2011, 622	Schach, jurisPR-MietR 10/2011 Anm. 3; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 11/2011 Anm. 2; Zich, MietRB 2011, 170; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 385; Blank, NZM 2011, 508; Schläger, ZMR 2011, 623
5. April 2011 VIII ZR 275/10	§ 558a BGB: **Schriftformklausel und Textform** Auch wenn im Mietvertrag eine Schriftformklausel enthalten ist ein Mieterhöhungsverlangen in Textform formell ordnungsgemäß.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 24 = ZMR 2011, 707 = WuM 2011, 393	
5. April 2011 VIII ZB 81/10	§ 234 ZPO: **Fristbeginn für Wiedereinsetzungsantrag bei Erkrankung** Ist der Prozessbevollmächtigte einer Partei erkrankungsbedingt an der Einhaltung der bereits um einen Monat verlängerten Berufungsbegründungsfrist gehindert, ist für den Beginn der Wiedereinsetzungsfrist des § 234 Abs. 1, 2 ZPO der Wegfall der Erkrankung und nicht der Zeitpunkt maßgebend, in dem die Gegenseite ihre Zustimmung zu einer erneuten	MietPrax-AK § 234 ZPO Nr. 5 = NJW 2011, 1601 = MDR 2011, 683	Theesfeld, jurisPR-MietR 11/2011 Anm. 6

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Fristverlängerung verweigert (im Anschluss an BGH, Beschlüsse vom 4. März 2004 - IX ZB 121/03, NJW 2004, 1742, und vom 6. Juli 2009 - II ZB 1/09, NJW 2009, 3037).		
6. April 2011 VIII ZR 199/10	§ 10 WoBindG: **Formalien der Mieterhöhung im öffentlich geförderten Wohnungsbau** Zu den Anforderungen an die Begründung einer Mieterhöhung nach § 10 Abs. 1 WoBindG.	MietPrax-AK § 10 WoBindG Nr. 6 = WuM 2011, 371 = GE 2011, 815 = NZM 2011, 545 = ZMR 2011, 706	Schach, MietRB 2011, 203; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 450
13. April 2011 VIII ZR 223/10	§ 556 BGB: **Berücksichtigung von Mietminderungen bei der Betriebskostenabrechnung** Zur Berücksichtigung einer Minderung der Miete bei der jährlichen Betriebskostenabrechnung.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 73 = WuM 2011, 284 = GE 2011, 749 = NJW 2011, 1806 = NZM 2011, 453 = ZMR 2011, 625	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 11/2011 Anm. 3; Kinne, GE 2011, 718; Dötsch, MietRB 2011, 169; Schmid, GE 2011, 799; Wall, jurisPR-MietR 13/2011 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 417; Feuerlein, WuM 2011, 401; Doerfer, ZMR 2011, 704; Thoms, ZMR 2012, 7
13. April 2011 VIII ZR 106/10	§ 269 ZPO: **Zum Anwendungsbereich des § 269 Abs. 6 ZPO** Rechnet der Kläger nach Zurücknahme der Klage gegen den Kostenerstattungsanspruch des Beklagten mit einer Forderung auf, die Gegenstand der zurückgenommenen Klage war, so steht der Zulässigkeit einer hierauf gestützten Vollstreckungsgegenklage die Einrede der mangelnden Kostenerstattung nicht entgegen, wenn die Forderung des Klägers unstreitig ist (Abgrenzung zu BGH, Urteile vom 9. Juli 1986 - VIII ZR 283/85, NJW-RR 1987, 61; vom 24. März 1992 - XI ZR 223/91, NJW 1992, 2034).	MietPrax-AK § 269 ZPO Nr. 4 = WuM 2011, 379 = GE 2011, 818 = NJW 2011, 2370 = MDR 2011, 808	Kinne, GE 2011, 794
13. April 2011 XII ZR 110/09	§ 596 ZPO: **Abstandnehmen vom Urkundsverfahren währernd des Berufungsverfahrens** Auch nach der Neugestaltung des Berufungsverfahrens durch das Gesetz zur Reform des Zivilprozesses (Zivilprozessreformgesetz - ZPO-RG) vom 27. Juli 2001 ist das Abstehen im Urkundenprozess zulässig, wenn der Beklagte einwilligt oder das Gericht es für sachdienlich erachtet.	MietPrax-AK § 596 ZPO Nr. 1 = NZM 2011, 482 = NJW 2011, 2796	Stackmann, NJW 2011, 2788
13. April 2011 VIII ZR 295/10	§ 38 InsO: **Betriebskostennachforderung als einfache Insolvenzforderung** Der Anspruch auf Zahlung der Nebenkostennachforderung für einen vor der Insolvenzeröffnung liegenden Zeitraum stellt eine Insolvenzforderung dar, auch wenn die Nebenkostenabrechnung im Zeitpunkt der	MietPrax-AK § 38 InsO Nr. 1 = WuM 2011, 282 = GE 2011, 684 = NZM 2011, 404 = ZMR 2012, 11	Flatow, jurisPR-MietR 12/2011 Anm. 4; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 436; Siegmund, MietRB 2011, 202

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Insolvenzeröffnung noch nicht erstellt war. Dies gilt auch im Falle einer vom Treuhänder vor der Erstellung der Nebenkostenabrechnung abgegebenen Erklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO. Sie bewirkt nicht, dass eine Nebenkostennachforderung für einen vor der Insolvenzeröffnung abgeschlossenen Abrechnungszeitraum ihren Charakter als Insolvenzforderung verliert. Die Forderung kann daher während des laufenden Insolvenzverfahrens nicht gegen den Mieter persönlich geltend gemacht, sondern muss – ggf. nach entsprechender Schätzung – zur Insolvenztabelle angemeldet werden.		
3. Mai 2011 VIII ZR 139/10	§ 556 BGB: **Berichtigung von Betriebskostenabrechnungen** a) Der Vermieter darf nach Ablauf der Abrechnungsfrist Nachforderungen auch dann nicht mehr verlangen, wenn in der ursprünglichen, inhaltlich fehlerhaften Nebenkostenabrechnung zugunsten des Mieters ein Guthaben ausgewiesen wurde. b)Für den bereicherungsrechtlichen Rückforderungsanspruch aus § 812 Abs. 1 Satz 1 BGB gilt nichts anderes. Auch insoweit kann der Vermieter auf Grund der Präklusionswirkung des § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB einen irrtümlich errechneten Guthabenbetrag aus einer Nebenkostenabrechnung nicht zurückfordern.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 74 = WuM 2011, 421 = GE 2011, 1013	
4. Mai 2011 VIII ZR 191/10	§ 543 BGB: **Fälligkeit der Miete; Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung** a) Eine Formularklausel, die abweichend von § 551 BGB aF bestimmt, dass die Miete für den jeweiligen Monat im Voraus zu zahlen ist, stellt auch in Kombination mit einer Aufrechnungsklausel, der zufolge die Aufrechnung einen Monat zuvor anzukündigen ist, keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar. b) Zu den Voraussetzungen einer fristlosen Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 20 = WuM 2011, 418 = NJW 2011, 2201 = GE 2011, 947 = NZM 2011, 579 = ZMR 2011, 708	Börstinghaus, LMK 7/2011 Anm. 5; Schach, GE 2011, 921; Schmid, MietRB 2011, 241; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 483; Niebling, ZMR 2011, 709
4. Mai 2011 VIII ZR 195/10	§ 548 BGB: **Ersatzansprüche wegen Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen** 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.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 12 = WuM 2011, 363 = GE 2011, 813 = NZM 2011, 452 = ZMR 2011, 705 = NJW 2011, 1866 = MDR 2011, 777 = ZGS 2011, 328 =ZfIR 2011, 655	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 12/2011 Anm. 2; Kinne, GE 2011, 790; Dötsch, MietRB 2011, 201; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 449; Jahreis, jurisPR-MietR 16/2011 Anm. 4; Blank, LMK 6/2011 Anm. 2
4. Mai 2011 VIII ZR 265/10	§ 548 BGB: **Verjährung des Rückzahlungsanspruchs wegen**	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 13 = WuM 2011, 418	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Durchführung nicht geschuldeter Schönheitsreparaturen 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.		
4. Mai 2011 XII ZR 112/09	§ 556 BGB: **Hausverwaltungskosten in der Gewerberaummiete** Die Umlage von "Kosten der kaufmännischen und technischen Hausverwaltung" in allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrages über Geschäftsräume ist weder überraschend im Sinne von § 305 c BGB, noch verstößt sie gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB. Daran ändert sich auch dadurch nichts, dass die Vorauszahlungen im Einzelfall deutlich niedriger festgelegt wurden als die später abgerechneten Kosten und die Klausel keine Bezifferung oder höhenmäßige Begrenzung der Verwaltungskosten enthält.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 75 = GuT 2011, 48 = GE 2011, 946 = ZMR 2011, 788 = NZM 2012, 82	Bieber, GE 2011, 922; Eisenschmid, jurisPR-MietR 16/2011 Anm. 3
4. Mai 2011 VIII ZR 227/10	§ 558a BGB: **Mietspiegelanwendung** a) Die Auslegung eines Mietspiegels (§ 558a Abs. 2 Nr. 1, §§ 558c, 558d BGB) unterliegt der uneingeschränkten revisionsrechtlichen Nachprüfung. b) Zur Auslegung des Mietspiegels 2007 der Stadt Regensburg.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 25 = GE 2011, 883 = WuM 2011, 421 = NJW 2011, 2284 = NZM 2011, 511 = ZMR 2011, 86	Schach, GE 2011, 854; Börstinghaus, jurisPR-MietR 14/11 Anm. 1; Kunze, MietRB 2011, 242; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 513
4. Mai 2011 VIII ZR 146/10	§ 259 ZPO: **Voraussetzung einer Klage auf zukünftige Leistung** Eine Klage des Vermieters auf zukünftige Leistung gemäß § 259 ZPO ist zulässig, wenn der Mieter einen Rückstand an Miete und Mietnebenkosten in einer die Bruttomiete mehrfach übersteigenden Höhe hat auflaufen lassen.	MietPrax-AK § 259 ZPO Nr. 2 = GE 2011, 882 = WuM 2011, 434 = ZMR 2011, 709 = NJW 2011, 2886 =NZM 2011, 882	Scheuer, MietRB 2011, 201; Zimmer, MietRB 2011, 226; Horst, GE 2011, 862; Dittert, jurisPR-MietR 14/2011 Anm. 5; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 15/2011 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 482
18. Mai 2011 VIII ZR 240/10	§ 556 BGB: **Materielle Fehler einer Betriebskostenabrechnung; Soll-Vorauszahlungen** a) Die (vertragswidrige) Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer Umlagevereinbarung fehlt oder für die eine Pauschale vereinbart ist, führt nicht zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen. b) Das Gleiche gilt für in der Abrechnung zu hoch oder zu niedrig angesetzte Vorauszahlungen oder den Ansatz von Soll- statt Ist-Vorauszahlungen.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 76 = WuM 2011, 420 = GE 2011, 949 = NJW 2011, 2786 = NZM 2011, 627 = ZMR 2011, 784 = DWW 2011, 295	Harsch, MietRB 2011, 240

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

18. Mai 2011 VIII ZR 271/10	§ 560 BGB: **Anpassung von Betrieskostenvorauszahlungen** a) Nach einer Betriebskostenabrechnung ist eine Anpassung der Vorauszahlungen auch dann möglich, wenn bereits die folgende Abrechnungsperiode abgelaufen, aber noch nicht abgerechnet ist. b) Eine Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen ist nur für die Zukunft möglich.	MietPrax-AK § 560 BGB Nr. 3 = GE 2011, 881 = WuM 2011, 424 = NJW 2011, 2350 = NZM 2011, 655 = ZMR 2011, 789	Kinne, GE 2011, 858; Kurek, MietRB 2011, 240; Drasdo, NJW-Spezial 2001, 482; Theesfeld, jurisPR-MietR 16/2011 Anm. 2
1. Juni 2011 VIII ZR 310/10	§ 535 BGB: **Instandhaltungsverpflichtung hinsichtlich Kohleöfen** Der Vermieter ist im Rahmen seiner Instandhaltung- und Verkehrssicherungspflicht nicht gehalten, ordnungsgemäß installierte Öfen in der Wohnung des Mieters ohne besonderen Anlass einer regelmäßigen Kontrolle, etwa im Hinblick auf die Funktionsfähigkeit und Dichtigkeit der Wandanschlüsse, zu unterziehen.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 46 = GE 2011, 1013 = ZMR 2011, 938	
1. Juni 2011 VIII ZR 91/10	§ 543 BGB: **Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung** Soweit die vom Mieter einer Wohnung erbrachte Kaution 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 überschießenden Betrag gezahlt hat.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 21 = GE 2011, 1013 = NJW 2011, 2570 = DWW 2011, 260 = NZM 2011, 625 = ZMR 2011, 783	Dötsch, MietRB 2011, 238; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 16/2011 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 546; Schlimme, jurisPR-MietR 18/2011 Anm. 4; Schmid, WuM 2011, 499; Peters, NZM 2011, 803; Börstinghaus, NJW 2011, 3545
1. Juni 2011 304/10	§ 566a BGB: **Kautionsrückzahlungsanspruche gegen letzten Erwerber** Infolge einer nach Inkrafttreten von § 566a BGB erfolgten Veräußerung vermieteten Wohnraums tritt der Erwerber auch dann in die durch die Zahlung der Kaution 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 Kaution 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).	MietPrax-AK § 566a BGB Nr. 9 = GE 2011, 1080 = ZMR 2011, 785 = NZM 2011, 81	Flatow, jurisPR-MietR 15/2011 Anm. 3; Schmid, MietRB 2011, 239; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 546; Bister, NZM 2012, 446
7. Juni 2011 VIII ZB 102/08	§ 91 ZPO: **Erstattungsfähigkeit der Reisekosten eines Anwalts vom Sitz der Hausverwaltung** 1. Macht die obsiegende Partei Reisekosten eines Rechtsanwalts geltend, der eine Partei vertritt, die bei einem auswärtigen Gericht verklagt wird, und der weder am Gerichtsort noch am Wohn- oder	MietPrax-AK § 91 ZPO Nr. 7 = WuM 2011, 433 = GE 2011, 1081 = NJW-RR 2011, 1430	Schneider, MietRB 2011, 281

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Geschäftsort der Partei ansässig ist ("Rechtsanwalt am dritten Ort"), sind diese Kosten regelmäßig nur bis zur Höhe der fiktiven Reisekosten eines am Wohn- oder Geschäftsort der Partei ansässigen Rechtsanwalts zu erstatten. 2. Eine von diesen wiedergegebenen Grundsätzen abweichende Beurteilung ist jedoch dann geboten, wenn es sich um eine Sache handelt, deren vorangegangene unternehmensinterne Bearbeitung an einem Ort erfolgt ist, an dem das Unternehmen weder seinen Hauptsitz noch eine Zweigniederlassung unterhält. 3. Das ist auch der Fall, wenn die Vermieterin eine externe Hausverwaltung eingeschaltet hat, die allen rechtlichen und tatsächlichen Fragen beantworten kann.		
8. Juni 2011 VIII ZR 204/10	§ 558b BGB: **Auslegung eines Zustimmungsurteils** Zur Auslegung des Tenors eines Urteils auf Zustimmung zur Erhöhung der Wohnraummiete, in dem der Monat, ab dem die erhöhte Miete geschuldet ist, nicht genannt ist.	MietPrax-AK § 558b BGB Nr. 2 = WuM 2011, 423 = GE 2011, 1016 = ZMR 2011, 790 = NZM 2012, 112 = NJW-RR 11, 1382	Dötsch, MietRB 2011, 237; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 17/2011 Anm. 2; Krapf, jurisPR-MietR 19/2011 Anm. 4
8. Juni 2011 VIII ZR 226/09	§ 573 BGB: **Voraussetzungen einer Verwertungskündigung zur Auflösung einer Erbengemeinschaft** Zu den Voraussetzungen einer Verwertungskündigung zum Zweck der Veräußerung einer im vermieteten Zustand unrentablen und nicht oder nur unter erheblichem Preisabschlag verkäuflichen Immobilie.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 35 = WuM 2011, 426 = GE 2011, 1015 = MDR 2011, 908 = DWW 2011, 296 = NZM 2011, 773	Lehmann-Richter, MietRB 2011, 237; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 515
29. Juni 2011 VIII ZR 30/10	§ 536 BGB: **Verjährung des Rückforderungsanspruchs bei Flächenabweichung** a) Für den Beginn der vierjährigen Verjährung gemäß § 197 BGB aF kam es nicht auf die Kenntnis des Gläubigers von den anspruchsbegründenden Umständen an. b) Nach Inkrafttreten des neuen Verjährungsrechts am 1. Januar 2002 unterfällt der Anspruch aus ungerechtfertigter Bereicherung der Regelverjährung des § 195 BGB. c) Die Verjährung nach neuem Recht beginnt mit Kenntnis von der Wohnflächenabweichung.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 39 = GE 2011, 1018 = NZM 2011, 627 = ZMR 2011, 782 = NJW 2011, 3573	Börstinghaus, NJW 2011, 3545
29. Juni 2011 VIII ZR 349/10	§ 548 BGB: **Verjährung des Anspruchs der Wohnungseigentümergemeinschaft** Auf Schadensersatzansprüche der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Mieter einer Eigentumswohnung wegen Beschädigung des Gemeinschaftseigentums findet die Verjährungsvorschrift des § 548 Abs. 1 BGB keine Anwendung	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 14 = NJW 2011, 2717 = DWW 2011, 259 = GE 2011, 1156 = WuM 2011, 509 = NZM 2011, 639	Drasdo, NJW-Spezial 2011, 577; Häublein, jurisPR-MietR 21/2011 Anm. 2
6. Juli 2011 VIII ZR 340/10	§ 556 BGB: **Gebot der Wirtschaflichkeit**	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 77 =	Schach, jurisPR-MietR 19/2011

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für eine Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit bei der Abrechnung der Betriebskosten durch den Vermieter. b) 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. c) Den Vermieter trifft regelmäßig keine sekundäre Darlegungslast für die tatsächlichen Grundlagen seines Betriebskostenansatzes.	WuM 2011, 513 = GE 2011, 1225 = NJW 2011, 3028 = NZM 2011, 705 = DWW 2012, 52	Anm. 1; Börstinghaus, LMK 10/2011 Anm. 5; Pfeifer, MietRB 2011, 337; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 642; Hinz, NZM 2012, 137; Peters, NZM 2012, 145; Timme/Günnewig, MietRB 2012, 83; Milger, NZM 2012, 657
6. Juli 2011 VIII ZR 337/10	§ 558a BGB: **Begründung mit altem Mietspiegel** 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.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 26 = WuM 2011, 517 = GE 2011, 1228 = NZM 2011, 743 = ZMR 2011, 939	Schach, GE 2011, 1203; Schach, MietRB 2011, 305/306; Börstinghaus, jurisPR-MietR 20/2011 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 641
6. Juli 2011 VIII ZR 317/10	§ 573 BGB: **Inhalt des Kündigungsschreibens bei Eigenbedarfskündigung** Zu den an eine Eigenbedarfskündigung zu stellenden Anforderungen.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 36 = WuM 2011, 518 = GE 2011, 1228 = NZM 2011, 706 = ZMR 2011, 942	Blank, jurisPR-MietR 18/2011 Anm. 3; Dötsch, MietRB 2011, 307; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 611; Fleindl, NZM 2013, 7
6. Juli 2011 XII ZB 88/11	§ 234 ZPO: **Fristbeginn für Wiedereinsetzungsantrag** a) Die Wiedereinsetzungsfrist beginnt spätestens mit dem Zeitpunkt, in dem der verantwortliche Anwalt bei Anwendung der unter den gegebenen Umständen von ihm zu erwartenden Sorgfalt die eingetretene Säumnis hätte erkennen können und müssen (Senatsbeschluss vom 7. Februar 1996 XII ZB 107/94 - FamRZ 1996, 934). b) Wird dem Anwalt die Handakte zur Fertigung der Berufungsbegründung vorgelegt, muss er anhand der Handakte auch prüfen, ob die Berufungsfrist eingehalten worden ist.	MietPrax-AK § 234 ZPO Nr. 4 = MDR 2011, 1208	
13. Juli 2011 XII ZR 189/09	§ 536a BGB: **Schadensersatz wegen in Kraft tretens des Nichtraucherschutzgesetzes** a) Das Rauchverbot in § 7 Abs. 1 Nichtraucherschutzgesetz Rheinland-Pfalz stellt keinen Mangel einer verpachteten Gaststätte dar. b) Der Verpächter ist nicht verpflichtet, auf Verlangen des Pächters durch bauliche Maßnahmen die Voraussetzungen zu schaffen, dass dieser einen gesetzlich vorgesehen Raucherbereich einrichten kann.	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 8 = WuM 2011, 520 = GE 2011, 1226 = NJW 2011, 3151 = ZMR 2011, 943 = DWW 2011, 372	Horst, MietRB 2011, 313; Leo/Ghassemi-Tabar, NJW 2011, 3152; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 674; Eisenschmid, LMK 11/2011 Anm. 1
13. Juli 2011 VIII ZR 261/10	§ 558 BGB: **Erhöhung der Miete ohne Mieterhöhung**	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 30 = GE 2011, 1155 = WuM 2011, 516 =	Schach, GE 2011, 1126; Kunze, MietRB 2011, 305

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Darf der Vermieter nach den Bestimmungen eines ihn bindenden Fördervertrages von Mietern mit Wohnberechtigungsschein keine höhere Miete als die Durchschnittsmiete im sozialen Wohnungsbau verlangen, ist eine Regelung im Mietvertrag, nach der der Mieter bei Vorlage eines Wohnberechtigungsscheines die Verminderung der vereinbarten Miete auf die (niedrigere) Durchschnittsmiete verlangen kann und sich bei einer Erhöhung der Durchschnittsmiete der von ihm zu tragende Anteil an der vereinbarten Miete erhöht, wirksam.	NZM 2011, 692 = ZMR 2011, 940	
20. Juli 2011 XII ZR 155/09	§ 765 BGB: **Kündigung einer Mietbürgschaft** Hat der Fremdgeschäftsführer einer GmbH für diese eine persönliche Mietsicherheit begeben (hier: Schuldmitübernahme/Schuldbeitritt), stellt sein Ausscheiden aus dem Geschäftsführeramt zwei Monate, bevor die Miete bei der Gesellschaft uneinbringlich wird, keinen wichtigen Grund zur Kündigung der Sicherheit gegenüber dem Vermieter dar.	MietPrax-AK § 765 BGB Nr. 1 = GE 2011, 1303 = ZMR 2011, 945 = NJW-RR 2011, 1518 = MDR 2011, 1092 = NZM 2011, 709 = GuT 2011, 288 = DB 2011, 2091 = ZIP 2011, 1718	Bittner, MietRB 2011, 340
27. Juli 2011 VIII ZR 316/10	§ 556 BGB: **Abrechnungszeitraum von mehr als einem Jahr** § 556 Abs. 3 Satz 1, Abs. 4 BGB steht einer einmaligen einvernehmlichen Verlängerung der jährlichen Abrechnungsperiode zum Zwecke der Umstellung auf eine kalenderjährliche Abrechnung nicht entgegen.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 78 = GE, 2011, 1153 = WuM 2011, 511 = NJW 2011, 2878 = NZM 2011, 624 = DWW 2011, 335 = ZMR 2011, 941	Wall, jurisPR-MietR 18/2011 Anm. 1; Kinne, GE 2011, 1119; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 610; Harsch, MietRB 2011, 337; Schmid, NZM 2012, 193
3. August 2011 XII ZR 205/09	§ 556 BGB: **Formularmäßige Abwälzung von Verwaltungskosten in der Gewerberaummiete** Die formularmäßig vereinbarte Klausel eines Gewerberaummietvertrages, die dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum belegenen Ladenlokals als Nebenkosten des Einkaufscenters zusätzlich zu den Kosten der "Verwaltung" nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des "Center-Managements" gesondert auferlegt, ist intransparent und daher unwirksam.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 79 = GE 2011, 1301 = ZMR 2011, 946 = MDR 2011, 1090 = GuT 2011, 268 = NZM 2012, 24	Eupen, MietRB 2011, 309; Bieber, GE 2011, 1263; Blank, LMK 10/2011 Anm. 1; Geisler, jurisPR-BGHZiviR 20/2011 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2011, 705; Emmert, jurisPR-MietR 3/2012 Anm. 4: Schmidt, NZM 2012, 495; Schweitzer/Ghassemi-Tabar, ZfIR 2011, 816
17. August 2011 VIII ZR 96/11	§ 535 BGB: **Beweislast für Vermieterleistung** Der Mieter muss, wenn er Instandhaltungsansprüche geltend macht, beweisen, dass ein Zubehörteil vermieterseits zur Verfügung gestellt wurde.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 47 = WuM 2011, 618	
17. August 2011 XII ZR 153/09	§ 536b BGB: **Verstoß gegen rechtliches Gehör** a) Geht das Gericht Beweisanträgen zu erheblichem Sachvortrag nicht nach liegt u.U, ein Verstoß gegen das Verbot vorweggenommener Beweiswürdigung vor.	MietPrax-AK § 536b BGB Nr. 10 = GuT 2012, 270	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	b) Hat der Vertreter des Vermieters ohne positive Kenntnise der rechtlich verbindlichen Situation Zusagen zur Stellplatzproblematik gemacht, kann dies im Rahmen eines Mitverschuldens gem. § 254 BGB gegenüber einem Schadensersatzanspruch gem. § 536a BGB zu berücksichtigen sein. c) In diesem Fall kann unter besonderen Umständen auch eine den Anspruch ausschließende grob fahrlässige Unkenntnis vorliegen.		
17. August 2011 VIII ZR 20/11	§ 322 ZPO: **Rechtskraftwirkung eines klageabweisenden Urteils auf Modernisierungsduldung** a) Liegt der erneuten Klage derselbe Lebenssachverhalt zugrunde, handelt es sich um den gleichen Streitgegenstand. b) Allein die Tatsache, dass der Vermieter eine neue Modernisierungsankündigung nach dem klageabweisenden Urteil an den Mieter gerichtet hat, führt nicht zu einem neuen Streitgegenstand bezüglich des erneut geltend gemachten Duldungsanspruchs, denn eine Änderung des dem materiellen Anspruch zugrunde liegenden Lebenssachverhalts ist damit nicht verbunden.	MietPrax-AK § 322 ZPO Nr. 3 = WuM 2011, 527 = GE 2011, 1301	Schach, GE 2011, 1262
17. August 2011 I ZB 73/09	§ 765a ZPO: **Vollstreckungsschutz für prozeßunfähigen Räumungsschuldner** Bei Prozessunfähigkeit des Räumungsschuldners darf die Zwangsvollstreckung nicht gem. des für diesen Fall nicht anwendbaren § 765a ZPO eingestellt werden. Die Prozessunfähigkeit des Schuldners stellt keinen ganz besonderen Umstand dar, der eine mit den guten Sitten unvereinbare Härte der Zwangsvollstreckung begründen könnte. Das Fehlen der Prozessfähigkeit des Schuldners ist vielmehr ein Verfahrenshindernis. Der Vollstreckungsschutzantrag, der von einer prozessunfähigen und auch nicht wirksam vertretenen Partei gestellt worden ist, ist daher unwirksam und darf nicht beschieden werden.	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 14 = WuM 2011, 530 = ZMR 2012, 264	Fischer, WuM 2012, 178
7. September 2011 XII ZR 114/10	§ 546a BGB: **Nutzungsentschädigung bei Rabattvergleich bezüglich Mietforderung** 1. Grundsätzlich ist bei der Auslegung einer Vereinbarung in erster Linie der von den Parteien gewählte Wortlaut und der dem Wortlaut zu entnehmende objektiv erklärte Parteiwille zu berücksichtigen. 2. Der Tatrichter hat bei seiner Willenserforschung insbesondere den mit der Absprache verfolgten Zweck und die Interessenlage der Parteien zu berücksichtigen. Dabei können auch Umstände außerhalb der Urkunde für die Auslegung zu berücksichtigen sein.	MietPrax-AK § 546a BGB Nr. 6 = GuT 2012, 268	
7. September 2011 VIII ZR 345/10	§ 556b BGB: **Fälligkeit der Miete bei Klauselkombination**	MietPrax-AK § 556b BGB Nr. 6 = WuM 2011, 676	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Eine Formularklausel, die abweichend von § 551 BGB aF bestimmt, dass die Miete für den jeweiligen Monat im Voraus zu zahlen ist, stellt auch in Kombination mit einer Aufrechnungsklausel, der zufolge die Aufrechnung einen Monat zuvor anzukündigen ist, keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar. b) Ein Teilurteil über den Räumungsanspruch ist zulässig, wenn die Kündigung auf verspätete Mietzahlungen gestützt wird, auch wenn der Mieter sich mit einer Minderung der Miete wegen Mängeln verteidigt.		
7. September 2011 VIII ZR 343/10	§ 573 BGB: **Schadensersatzansprüche wegen vergetäuschten Eigenbedarfs bei Räumungsvergleich** Der Vermieter ist im Falle einer Vortäuschung von Eigenbedarf dem Mieter grundsätzlich gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet. Ein solcher Schadensersatzanspruch kann jedoch dann zu verneinen sein, wenn mit einem von den Mietvertragsparteien geschlossenen Vergleich der Streit über die Berechtigung des vom Mieter vorgerichtlich oder in dem angestrengten Räumungsverfahren ausdrücklich bestrittenen Eigenbedarfs beigelegt worden ist.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 38 = WuM 2011, 634	
13. September 2011 VIII ZR 45/11	§ 556 BGB: **Formalien der Heizkostenabrechnung** a) Es ist unschädlich, dass die Heizkostenabrechnung keine Angaben über die Kosten des Betriebsstroms enthält. b) Die Bildung einer Abrechnungseinheit unter Zusammenfassung mehrerer, durch eine gemeinsame Heizungsanlage versorgter Gebäude ist zulässig. c) Ein Anspruch auf Einsicht in die Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft steht dem Mieter nicht zu. d) Ein Aufschlüsselung der Hausmeisterkosten ist nicht mehr erforderlich, wenn zwei verschiedene Verträge über umlagefähige und nicht umlagefähige Tätigkeiten bestehen. e) Die Grundsteuer kann bei vermieteter Eigentumswohnung direkt ohne Angabe eines Umlageschlüssels dem Mieter gegenüber abgerechnet weden.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 80 = WuM 2011, 684 = GE 2011, 1679 = ZMR 2012, 173 = GE 2021, 999 = NJW-RR 2021, 1168	Kinne, GE 2011, 1650
13. September 2011 VIII ZR 69/11	§ 556 BGB: **Formalien der Heizkostenabrechnung** a) Es ist unschädlich, dass die Heizkostenabrechnung keine Angaben über die Kosten des Betriebsstroms enthält. b) Bei der Beheizung mit Fernwärme genügt die Angabe der verbrauchten Wärmemenge. Die Angabe der Zählerstände ist nicht erforderlich. c) Die Bildung einer Abrechnungseinheit unter Zusammenfassung mehrerer, durch eine gemeinsame Heizungsanlage versorgter Gebäude ist zulässig.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 81	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	d) Ein Anspruch auf Einsicht in die Beschlüsse der Wohnungseigentümergemeinschaft steht dem Mieter nicht zu. e) Ein Aufschlüsselung der Hausmeisterkosten ist nicht mehr erforderlich, wenn zwei verschiedene Verträge über umlagefähige und nicht umlagefähige Tätigkeiten bestehen. f) Die Grundsteuer kann bei vermieteter Eigentumswohnung direkt ohne Angabe eines Umlageschlüssels dem Mieter gegenüber abgerechnet weden.		
13. September 2011 VIII ZR 84/11	§ 573 BGB: **Revisionsrechtliche Überprüfung einer Verwertungskündigung** Ob die Verhinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks für den Vermieter mit erheblichen Nachteilen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB verbunden ist, hängt von den besonderen Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab und entzieht sich einer allgemeinen Betrachtung.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 37 = WuM 2011, 690	
14. September 2011 VIII ZR 10/11	§ 535 BGB: **Kein Anspruch auf Erlaubnis zur Mietermodernisierung** Zur Frage, ob sich ein Vermieter rechtsmissbräuchlich verhält, wenn er dem Mieter seiner Wohnung den Einbau einer modernen Heizungsanlage nicht gestattet.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 48 = WuM 2011, 671 = GE 2012, 57 = DWW 2012, 52 = ZMR 2012, 174 = NJW-RR 2012, 262 = NZM 2012, 154	Horst, MietRB 2012, 6; Schach, GE 2012, 18; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 65; Schläger, ZMR 2012, 266
14. September 2011 VIII ZR 301/10	§ 543 BGB: **Kündigung wegen unpünktlicher Mietzahlung** 1. Eine Formularklausel, die abweichend von § 551 BGB aF bestimmt, dass die Miete für den jeweiligen Monat im Voraus zu zahlen ist, stellt auch in Kombination mit einer Aufrechnungsklausel, der zufolge die Aufrechnung einen Monat zuvor anzukündigen ist, keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar. 2. Ein wichtiger Grund i.S.d. § 543 Abs. 1 BGB kann insbesondere dann gegeben sein, wenn der Mieter die vereinbarte Miete trotz einer Abmahnung des Vermieters weiterhin unpünktlich zahlt. Dazu kann die einmalige unpünktliche Mietzahlung nach Abmahnung genügen.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 22 = WuM 2011, 674 = GE 2012, 57 = NZM 2011, 22	Schach, GE 2012, 22; Schach, jurisPR-MietR 3/2012 Anm. 3
21. September 2011 VIII ZR 47/11	§ 538 BGB: **"Weißen" als unzulässige Farbwahlklausel** Die Pflicht des Mieters zum "Weißen" von Decken und Wänden dahin ist so auszulegen, dass ein Anstrich mit weißer Farbe vorzunehmen ist. In dieser Auslegung liegt eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vor, weil er auch während des laufenden Mietverhältnisses in der vorgegebenen Farbwahl dekorieren muss und dadurch in seiner persönlichen Lebensgestaltung eingeschränkt wird, ohne dass dafür ein	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 54 = GE 2011, 1481 = WuM 2011, 618 = ZMR 2012, 97	Harsch, MietRB 2012, 5

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	anerkennenswertes Interesse des Vermieters besteht.		
21. September 2011 VIII ZR 97/11	§ 556a BGB: **Anwendungsbereich des einseitigen Umstellungsrechts des Vermieters auf verbrauchsabhängige Abrechnungen** Mangels einer besonderen Übergangsregelung in Art. 229 § 3 EGBGB ist die Regelung des § 556a BGB, wonach der Vermieter abweichend von der getroffenen mietvertraglichen Regelung befugt ist, einseitig die Mietstruktur zu ändern, wenn die Betriebskosten ganz oder teilweise nach dem Verbrauch oder der Verursachung durch den Mieter erfasst werden, auch auf die vor dem Inkrafttreten des Mietrechtsreformgesetzes am 1. September 2001 bestehenden Mietverhältnisse uneingeschränkt anwendbar.	MietPrax-AK § 556a BGB Nr. 10 = GE 2011, 1549 = WuM 2011, 682 = NJW 2012, 226 = ZMR 2012, 89 = NZM 2012, 152	Abramenko, MietRB 2011, 373; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 34
28. September 2011 VIII ZR 242/10	§ 554 BGB: **Inhaltliche Anforderungen an Modernisierungsankündigung** a) Der Klageantrag auf Duldung der Modernisierung einer Mietwohnung ist hinreichend bestimmt, wenn der erstrebte Duldungserfolg sowie der Umfang der zu duldenden Arbeiten in seinen wesentlichen Umrissen und Schritten im Antrag umschrieben werden. b) Ist eine Mietwohnung von einer Bruchteilsgemeinschaft vermietet, kann die von der Bruchteilsgemeinschaft beanspruchte Duldung einer Wohnungsmodernisierung gemäß § 432 Abs. 1 Satz 1 BGB auch von einzelnen ihrer Mitglieder aus eigenem Recht klageweise durchgesetzt werden. c) Eine nach § 554 Abs. 3 Satz 1 BGB erforderliche Modernisierungsankündigung muss nicht jede Einzelheit der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahme beschreiben und nicht jede mögliche Auswirkung mitteilen. Sie muss lediglich so konkret gefasst sein, dass sie den Informationsbedürfnissen des Mieters Rechnung trägt, das Ziel der beabsichtigten Modernisierung und die zu dessen Erreichung geplanten Maßnahmen zu erfahren, um ihm darüber eine zureichende Kenntnis zu vermitteln, in welcher Weise die Wohnung durch die geplanten Maßnahmen verändert wird und wie sich diese Maßnahmen künftig auf den Mietgebrauch einschließlich etwaiger Verwendungen des Mieters sowie die zu zahlende Miete auswirken.	MietPrax-AK § 554 BGB Nr. 6 = GE 2011, 1545 = NZM 2011, 849 = WuM 2011, 677 = NJW 2012, 63 = ZMR 2012, 94	Schach, jurisPR-MietR 23/2011 Anm. 2; Dötsch, MietRB 2011, 371 und 379; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 2
28. September 2011 VIII ZR 326/10	§ 554 BGB: **Duldungspflicht für funkbasierte Wärme- und Kaltwasserzählern** Der Mieter hat nach § 4 Abs. 2 HeizkostenVO den Austausch funktionstüchtiger Erfassungsgeräte für Heizwärme und Warmwasser gegen ein zur Funkablesung geeignetes System zu dulden. Für die Ersetzung der bisherigen Erfassungsgeräte für Kaltwasser durch ein funkbasiertes Ablesesystem	MietPrax-AK § 554 BGB Nr. 7 = WuM 2011, 625 = NJW 2011, 3514 = GE 2011, 1550 = NZM 2011, 804 = MDR 2011, 1344 = ZMR 2012, 97 = DWW 2012, 9	Bieber, GE 2011, 1518; Pfeifer, MietRB 2011, 370; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 1; Lammel, jurisPR-MietR 3/2012 Anm. 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	kann sich eine Duldungspflicht aus § 554 Abs. 2 BGB ergeben.		
28. September 2011 VIII ZR 294/10	§ 560 BGB: **Kein Sicherheitszuschlag bei Vorauszahlungsanpassung** Die letzte Betriebskostenabrechnung ist Grundlage für eine Anpassung der Vorauszahlungen, hindert aber nicht die Berücksichtigung anderer - bereits eingetretener oder noch eintretender - Umstände, von denen die im laufenden Jahr entstehenden Kosten voraussichtlich beeinflusst werden. Es ist jedoch kein Raum für einen "abstrakten" Sicherheitszuschlag in Höhe von 10 % auf die zuletzt abgerechneten Betriebskosten.	MietPrax-AK § 560 BGB Nr. 4 = GE 2011, 1547 = NJW 2011, 3642 = NZM 2011, 880 = WuM 2011, 686 = ZMR 2012, 90	Harsch, MietRB 2011, 369; Krapf, jurisPR-MietR 25/2011 Anm. 4; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 1; Schmid, ZMR 2012, 93; Blank, NZM 2012, 217
11. Oktober 2011 VIII ZR 103/11	§ 1124 BGB: **Einmalzahlung als Miete; Wirksamkeit bei Zwangsverwaltung** a) Im Rahmen einer Zwangsverwaltung richtet sich die Wirksamkeit von Vorausverfügungen des Vollstreckungsschuldners allein nach den Vorschriften der §§ 1124, 1125 BGB, wenn ein Grundpfandgläubiger die Zwangsvollstreckung betreibt. b) Die Unanwendbarkeit des § 1124 Abs. 2 BGB zum Zwecke der Missbrauchsverhinderung ist auf Fälle beschränkt, in denen die nicht nach periodischen Zeitabschnitten berechnete Vorauszahlung einer Gesamtmiete bereits im ursprünglichen Mietvertrag vereinbart wurde.	MietPrax-AK § 1124 BGB Nr. 6 = WuM 2012, 112 = GE 2012, 263 = GuT 2012, 48	Kinne, GE 2012, 240; Dötsch, MietRB 2012, 140
12. Oktober 2011 VIII ZR 251/10	§ 542 BGB: **Mietvertrag über Wohnung und Garage** a) Sind Wohnung und Garage Bestandteile eines einheitlichen Mietverhältnisses, so ist eine Teilkündigung des Mietverhältnisses über die Garage unzulässig. b) Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung dieser Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Das ist im Regelfall dann anzunehmen, wenn Wohnung und Garage auf demselben Grundstück liegen.	MietPrax-AK § 542 BGB Nr. 5 = GuT 2011, 394 = GE 2012, 58 = WuM 2012, 14 = NJW 2012, 224 = NZM 2012, 78 = ZMR 2012, 176	Börstinghaus, jurisBGH-ZivilR 2/2012 Anm. 2; Riecke, MietRB 2012, 4; Jahreis, jurisPR-MietR 3/2012 Anm. 1; Boos, LMK 2/2012 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 99; Hubatsch, GE 2012, 247
12. Oktober 2011 VIII ZR 8/11	§ 548 BGB: **Beginn der Verjährungsfrist für Vermieteransprüche** Zum Beginn der Verjährung nach § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 15 = GE 2011, 1678 = NJW 2012, 144 = NZM 2012, 21 = WuM 2012, 95 = ZMR 2012, 175	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 24/2011 Anm. 2; Schach, GE 2011, 1651; Dötsch, MietRB 2012, 3; Krapf, jurisPR-MietR 1/2012 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 66

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

12. Oktober 2011 VIII ZR 50/11	§ 1056 BGB: **Ausschluss des Sonderkündigungsrechts nach Tod des Nießbrauchberechtigten** Dem Eigentümer ist nach Treu und Glauben eine Kündigung nach § 1056 Abs. 2 BGB verwehrt, wenn er unabhängig von § 1056 Abs. 1 BGB persönlich an den Mietvertrag gebunden ist, beispielsweise, wenn er ihn vor der Bewilligung des Nießbrauchs noch als Eigentümer selbst abgeschlossen hatte, wenn er dem Mietvertrag beigetreten oder wenn er Alleinerbe des Vermieters geworden ist.	MietPrax-AK § 1056 BGB Nr. 2 = GE 2011, 1614 = WuM 2011, 690 = NZM 2012, 558	
13. Oktober 2011 IX ZR 188/10	§ 1124 BGB: **Unwirksamkeit der Vorausabtretung von Mietforderung nach Rücknahme des Antrags auf Zwangsverwaltung** a) Wird die Zwangsverwaltung nach Antragsrücknahme aufgehoben, ist der Zwangsverwalter verpflichtet, das Grundstück einschließlich der von ihm nicht mehr benötigten Nutzungen an den Schuldner herauszugeben. b) Der Gläubiger, der seinen Antrag auf Zwangsverwaltung zurückgenommen hat, hat auch dann keinen Anspruch auf Auskehr der Überschüsse, wenn ihm die Mietansprüche vor Anordnung der Zwangsverwaltung abgetreten waren.	MietPrax-AK § 1124 BGB Nr. 5 = MDR 2012, 120 = ZfIR 2012, 68 = ZInsO 2012, 43 = NJW-RR 2012, 263 = NZI 2012, 54 = NZM 2012, 503	
25. Oktober 2011 VIII ZR 125/11	§ 536 BGB: **Substantiierung der Mängelbeschreibung** Zu den Substantiierungsanforderungen bei der Geltendmachung von Mängeln am Mietobjekt.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 40 = GuT 2011, 298 = WuM 2011, 700 = GE 2012, 60 = NJW 2012, 382 = NZM 2012, 109 = GE 2012, 177	Dötsch, MietRB 2012, 2; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2012 Anm. 1; Streyl, NZM 2012, 104; Wetekamp, NZM 2012, 441
26. Oktober 2011 XII ZR 9/10	§ 548 BGB: **Besitzerlangung als Voraussetzung für Verjährungsbeginn** Behauptet der Vermieter, dass der Mieter sich nach seinem Auszug ohne sein Wissen und ohne seine Zustimmung widerrechtlich Zutritt zum Gebäude verschafft habe und dass er sich regelmäßig auch nach seinem Auszug in dem Gebäude aufgehalten habe so ist dies eine Tatsachenbehauptung, die eine Besitzerlangung durch den Vermieter ausschließen kann. Übergeht das Gericht diesen Sachvortrag liegt eine Gehörsverletzung vor.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 16 = GuT 2011, 309	
26. Oktober 2011 VIII ZR 269/10	§ 556 BGB: **Formalien der Heizkostenabrechnung** a) Es stellt keinen formellen Mangel der Heizkostenabrechnung dar, wenn der Vermieter in ihr auch die Kaltwasser- und Entwässerungskosten mit abrechnet. b) Der Vermieter hat eine Heizkostenabrechnung zu erstellen, die den Anforderungen der Heizkostenverordnung entspricht. Eine Pflicht,	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 82 = NZM 2012, 153 = WuM 2012, 98 = ZMR 2012, 345	Wall, jurisPR-MietR 6/2012 Anm. 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	diese Vorschriften mitzuteilen oder zu erläutern, trifft ihn hingegen nicht.		
26. Oktober 2011 VIII ZR 268/10	§ 9 HeizKV: **Anforderungen an Inhalt der Heizkostenabrechnung** Zur formellen Wirksamkeit einer Heizkostenabrechnung im Wohnraummietverhältnis.	MietPrax-AK § 9 HeizKV Nr. 1 = WuM 2012, 25 und 98 = GE 2012, 126 = NJW 2012, 603 = ZMR 2012, 263	Lammel, jurisPR-MietR 1/2012 Anm. 3; Schach, GE 2012, 99; Harsch, MietRB 2012, 35; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 131
9. November 2011 VIII ZR 87/11	§ 558 BGB: **Zuschlag für Schönheitsreparaturen nach Ende der Preisbindung** Ein in der Grundmiete einer preisgebundenen Wohnung enthaltener Kostenansatz für Schönheitsreparaturen im Sinne von § 28 Abs. 4 II. BV berechtigt einen zur Durchführung der Schönheitsreparaturen verpflichteten Vermieter nicht, nach Entlassung der Wohnung aus der Preisbindung die nunmehr als "Marktmiete" geschuldete Grundmiete über die im Mietspiegel ausgewiesene ortsübliche Vergleichsmiete hinaus um einen Zuschlag für Schönheitsreparaturen zu erhöhen (Fortführung des Senatsurteils vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 258/09, WuM 2010, 490).	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 31 = NJW 2012, 145 = GE 2012, 62 = WuM 2012, 27 = NZM 2012, 80 = ZMR 2012, 180	Kunze, MietRB 2012, 1; Schach, GE 2012, 20; Börstinghaus, LMK 1/2012 Anm. 2
15. November 2011 VIII ZB 95/11	§ 570 ZPO: **Einstweilige Anordnung im Rechtsbeschwerdeverfahren auf Einstellung der Räumungsvollstreckung** Das Rechtsbeschwerdegericht kann im Wege der einstweiligen Anordnung gemäß § 570 Abs. 3 ZPO i.V.m. § 575 Abs. 5 ZPO auch die Vollziehung einer Entscheidung der ersten Instanz aussetzen, wenn durch die Vollziehung dem Rechtsbeschwerdeführer größere Nachteile drohen als dem Gegner, die Rechtsbeschwerde zulässig erscheint und die Rechtsmittel des Rechtsbeschwerdeführers nicht von ornherein ohne Erfolgsaussicht sind	MietPrax-AK § 570 ZPO Nr. 2 = WuM 2011, 703 = GE 2011, 1679 = WuM 2012, 159	
16. November 2011 VIII ZR 106/11	§ 560 BGB: **Auskunftsanspruch bei Betriebskostenpauschale** Ein Auskunftsanspruch des Mieters gegen den Vermieter zur tatsächlichen Höhe der bei der Wohnraummiete von einer Pauschale abgedeckten Betriebskosten gemäß § 242 BGB kommt nur in Betracht, wenn konkrete Anhaltspunkte für eine nachträgliche Ermäßigung der Betriebskosten bestehen. Dabei sind Ermäßigungen einzelner Betriebskosten nicht relevant, wenn sie durch Erhöhungen in anderen Bereichen ausgeglichen werden.	MietPrax-AK § 560 BGB Nr. 5 = WuM 2011, 688 = GE 2011, 1677 = NZM 2012, 20 = NJW 2012, 303 = ZMR 2012, 181	Schach, jurisPR-MietR 25/2011 Anm. 3; Schmid, MietRB 2012, 1; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 65; Schmid, NZM 2012, 444
17. November 2011 V ZB 34/11	§ 556 BGB: **Erstattung von Betriebskosten von Ersteher an Zwangsverwalter** Der Zwangsverwalter kann die im laufenden Abrechnungszeitraum bis zum Zuschlag verauslagten, nicht durch Mietervorauszahlungen	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 83 = GE 2012, 201 = GuT 2012, 38	Hörndler, MietRB 2012, 72; Theesfeld, jurisPR-MietR 5/2012 Anm. 6; Drasdo,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	abgedeckten Betriebskosten von dem Ersteher nicht als Aufwendungsersatz analog § 670 BGB beanspruchen.		NJW-Spezial 2012, 193
22. November 2011 VIII ZR 65/11	§ 551 BGB: **Anspruch auf Zahlung einer Barkaution nach Ende des Mietverhältnisses** Der Anspruch auf Zahlung der Kaution erlischt nicht mit Beendigung des Mietverhältnisses, sondern erst dann, wenn kein Sicherungsinteresse des Vermieters mehr besteht. Erfolgt die Annahme einer Bürgschaft statt der vereinbarten Barkaution erfüllungshalber, ist darinmit zugleich eine Stundung zu sehen, die den Lauf der Verjährung des Kautionszahlungsanspruchs hemmt.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 12 = GuT 2011, 520 = WuM 2012, 97 = GE 2012, 336 = NJW 2012, 996 = NZM 2012, 156 = ZMR 2012, 434	
22. November 2011 VIII ZR 228/11	§ 556 BGB: **Abrechnung nach Wirtschaftseinheiten** a) Die Frage, ob der Vermieter bei einer Betriebskostenabrechnung mehrere Gebäude zu einer Abrechnungseinheit zusammenfassen darf, betrifft nicht die formelle Wirksamkeit, sondern die materielle Richtigkeit. b) Ein Mietvertrag enthält nicht deshalb eine stillschweigende Vereinbarung, dass die Abrechnung gebäudebezogen zu erfolgen hat, weil nur die Adresse der Wohnung angegeben wurde. c) Es ist nicht erforderlich, dass die der Abrechnung zugrunde gelegte Abrechnungseinheit durch nähere Bezeichnung der davon umfassten Gebäude erläutert wird	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 84 = WuM 2012, 97 = ZMR 2012, 344	
22. November 2011 VIII ZR 38/11	§ 556 BGB: **Einsichtsrecht in Lieferverträge** a) Der Vermieter hat dem Mieter auf Verlangen im Rahmen der Belegeinsicht auch Verträge mit Dritten vorzulegen, soweit deren Heranziehung zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung und zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen gegen die Nebenkostenabrechnung gemäß § 556 Abs. 3 Satz 5 und 6 BGB erforderlich ist. Dies ist insbesondere bei einem Wärmelieferungsvertrag der Fall. b) Der Mieter kann zur Durchsetzung dieses Anspruchs sowohl die laufenden Nebenkostenvorauszahlungen für Heizung und Warmwasser wie auch den Nachzahlungsbetrag zurückbehalten, solange der Vermieter dem Mieter nicht die Einsicht in den zugrundeliegenden Wärmeliefervertrag gewährt	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 87 = WuM 2012, 276 = GuT 2012, 136 = GE 2012, 825 = ZMR 2012, 542	Schach, GE 2012, 789
22. November 2011 VIII ZB 81/11	§ 114 ZPO: **Prozesskostenhilfe bei unklarer Rechtslage** a) Misst ein Einzelrichter in einem Beschwerdeverfahren einer Sache rechtsgrundsätzliche Bedeutung zu und lässt deswegen die Rechtsbeschwerde zu, ist die Zulassung zwar wirksam, seine Entscheidung unterliegt jedoch auf Rechtsbeschwerde im Hinblick auf die von Amts wegen zu berücksichtigende fehlerhafte Besetzung des	MietPrax-AK § 114 ZPO Nr. 2 = WuM 2012, 46 = MDR 2012, 114 = NJW-RR 2012, 125	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Beschwerdegerichts der Aufhebung (Bestätigung von BGH, Beschluss vom 13. März 2003 - IX ZB 134/02, BGHZ 154, 200; Senatsbeschlüsse vom 27. April 2010 - VIII ZB 81/09, WuM 2010, 385; vom 21. September 2010 - VIII ZB 73/09, WuM 2011, 61; vom 8. März 2011 - VIII ZB 65/10, WuM 2011, 242). b) Die Rechtsbeschwerde kann im Verfahren über die Bewilligung von Prozess-kostenhilfe nur wegen solcher Fragen zugelassen werden, die das Verfahren oder die persönlichen Voraussetzungen betreffen (Bestätigung von BGH, Beschlüsse vom 21. November 2002 - V ZB 40/02, NJW 2003, 1126; vom 4. August 2004 - XII ZA 6/04, FamRZ 2004, 1633; vom 18. Juli 2007 - XII ZA 11/07, NJW-RR 2008, 144).		
22. November 2011 VIII ZB 30/11	§ 520 ZPO: **Inhalt der Berufungsbegründung** Die in § 520 Abs. 3 Nr. 2 ZPO bezeichneten inhaltlichen Anforderungen an eine Berufungsbegründung sind gewahrt, wenn die Berufungsbegründung erkennen lässt, aus welchen tatsächlichen und rechtlichen Gründen der Berufungskläger das angefochtene Urteil für unrichtig hält, und zur Darlegung der Fehlerhaftigkeit die Umstände mitteilt, die das Urteil aus Sicht des Rechtsmittelführers in Frage stellen.	MietPrax-AK § 520 ZPO Nr. 3 = WuM 2012, 45	
23. November 2011 XII ZR 210/09	§ 542 BGB: **Kündigung gegenüber Außen-GbR** a) Zur Rechtsnatur einer Garagengemeinschaft nach § 266 ZGB-DDR. b) Für die Kündigung eines mit einer Außen-GbR abgeschlossenen Mietvertrages genügt es, wenn sich aus der Kündigungserklärung entnehmen lässt, dass das Mietverhältnis mit der Gesellschaft gekündigt werden soll und die Kündigung einem vertretungsberechtigten Gesellschafter zugeht. c) Das gilt auch dann, wenn den Gesellschaftern die Vertretungsbefugnis gemeinschaftlich zusteht.	MietPrax-AK § 542 BGB Nr. 6 = GuT 2011, 511 = GE 2012, 261 = ZMR 2012, 261 = MDR 2012, 79 = ZfIR 2012, 240	Schach, MietRB 2012, 37
23. November 2011 VIII ZR 74/11	§ 566 BGB: **Auseinandersetzung einer GbR als Veräußerung** Wird eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, die Eigentümerin eines Mehrfamilienhauses und Vermieterin der Wohnungen dieses Anwesens ist, unter Bildung von Wohnungseigentum und Eintragung der einzelnen Gesellschafter als Eigentümer der jeweils zugewiesenen Wohnungen auseinandergesetzt, tritt der neue Eigentümer in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein. Eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts kann sich auf einen in der Person eines Gesellschafters bestehenden Eigenbedarf auch dann berufen, wenn dieser der Gesellschaft bei Abschluss des Mietvertrags oder bei Eintritt der Gesellschaft in einen bestehenden Mietvertrag noch nicht	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 11 = WuM 2012, 31 = GE 2012, 127 = NZM 2012, 150 = MDR 2012, 78 = NJW-RR 2012, 237 = ZfIR 2012, 177 = ZMR 2012, 264	Schach, GE 2012, 98; Schmid, MietRB 2012, 34, Drasdo, NJW-Spezial 2012, 129

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	angehörte (Aufgabe Senatsurteil vom 17. Juni 2007 - VIII ZR 271/06 Rn. 17).		
23. November 2011 VIII ZR 120/11	§ 573c BGB: **Kündigungsausschluss nur für ordentliche Kündigung** Zur Auslegung eines befristeten Kündigungsverzichts in einem Wohnraummietvertrag.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 29 = GE 2012, 125 = NJW 2012, 521 = NZM 2012, 111 = WuM 2012, 99 = MDR 2012, 208 = ZMR 2012, 344	Kurek, MietRB 2012, 34; Derleder, NZM 2012, 147; Wiek, WuM 2012, 100; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 3/2012 Anm. 2
30. November 2011 XII ZR 170/06	§ 415 BGB: **Unwirksamkeit einer Freistellungsvereinbarung** a) Im Fall der nur teilweise möglichen Aufnahme des Prozesses nach dessen Unterbrechung wegen Insolvenzeröffnung ist ein Teilurteil auch dann zulässig, wenn sich die Gefahr der Widersprüchlichkeit zu einer späteren Entscheidung über den nicht aufgenommenen Teil nicht ausschließen lässt (im Anschluss an Senatsbe-schluss vom 7. Juli 2010 - XII ZR 158/09 - NZM 2011, 75; BGH Urteil vom 7. November 2006 - X ZR 149/04 - NJW 2007, 156). b) Ein Vertrag über die entgeltliche Freistellung von einer Mietzinsschuld ist im Fall der Unwirksamkeit des Mietverhältnisses auf eine unmögliche Leistung gerichtet und daher nach § 306 BGB aF nichtig. Die Unwirksamkeit der Freistellungsvereinbarung kann in der Rechtsmittelinstanz nicht mehr geltend gemacht werden, wenn der Partei, die sich auf die Unwirksamkeit beruft, bereits eine Forderung aus dem Freistellungsvertrag zugesprochen worden ist und das Urteil der Vorinstanz insoweit nicht angefochten und daher rechtskräftig ist (im Anschluss an BGHZ 109, 179 = NJW 1990, 447).	MietPrax-AK § 415 BGB Nr. 1 = MDR 2012, 180 = ZMR 2012, 259 = NZM 2012, 417	Siegmund, MietRB 2012, 68
7. Dezember 2011 VIII ZR 206/10	§ 566a BGB: **Anspruch des Erwerbers auf Übertragung der Kaution** a) Grundsätzlich besteht kein Anspruch des Erwerbers gegen den Mieter auf erneute Leistung einer im Mietvertrag vereinbarten Kaution, wenn der Mieter die Kaution bereits an den Voreigentümer als früheren Vermieter geleistet hat. b) Zur Verpflichtung eines Mieters aus Treu und Glauben (§ 242 BGB), die vom Voreigentümer an den Mieter zurückgegebene Kaution an den Erwerber als neuen Vermieter zu leisten.	MietPrax-AK § 566a BGB Nr. 10 = WuM 2012, 21 = GE 2012, 128 = MDR 2012, 138 = NJW-RR 2012, 214 = ZfIR 2012, 124 = ZMR 2012, 258 = NZM 2012, 303	Dötsch, MietRB 2012, 33; Jahreis, jurisPR-MietR 4/2012, Anm 3; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 163; Jäger, ZfIR 2012, 125
7. Dezember 2011 VIII ZR 118/11	§ 20 NMV: **Fehlender Vorwegabzug im preisgebundenen Wohnungsbau auch nur materieller Fehler** a) Auch bei der Betriebskostenabrechnung für eine preisgebundene Wohnung in einem gemischt genutzten Gebäudekomplex gehört die Vornahme eines Vorwegabzugs für die gewerbliche Nutzung nicht zu den an eine Abrechnung zu stellenden Mindestanforderungen, sondern betrifft (nur) deren materielle Richtigkeit (im Anschluss an	MietPrax-AK § 20 NMV Nr. 4 = x	Harsch, MietRB 2012, 65; Both, jurisPR-MietR 10/2012 Anm. 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	BGH, Urteile vom 11. August 2010 - VIII ZR 45/10, NJW 2010, 3363; vom 13. Oktober 2010 - VIII ZR 46/10, NJW-RR 2011, 90). Die Abrechnung ist daher nicht aus formellen Gründen unwirksam, wenn der Vermieter den gesetzlich vorgeschriebenen Vorwegabzug unterlässt. b) Wird ein Vorwegabzug vorgenommen, genügt die Abrechnung auch bei preisgebundenem Wohnraum den an sie zu stellenden formellen Anforderungen nicht, wenn nur die um einen Vorwegabzug bereinigten Gesamtkosten ausgewiesen werden; es fehlt dann an der erforderlichen Angabe der Gesamtkosten (im Anschluss an BGH, Urteil vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059).		
13. Dezember 2011 VIII ZR 286/10	§ 556 BGB: **Verteilungsschlüssel als Prozentwert; Vorauszahlungen mit Null** Eine Betriebskostenabrechnung ist auch dann nachvollziehbar, wenn bei den nach Personenschlüssel umzulegenden Nebenkostenpositionen der Verteilerschlüssel als Prozentzahl angegeben wurde. Eine Erläuterung ist nicht erforderlich. Ebenso verhält es sich bei in der Abrechnung zu hoch oder zu niedrig - also auch mit Null - angesetzten Vorauszahlungen. Betriebskosten, die anteilig für Stellplätze anfallen, können nicht auf Wohnraummieter umgelegt werden.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 85 = WuM 2012, 98 = GE 2012, 402	Kinne, GE 2012, 371
14. Dezember 2011 XII ZA 22/11	§ 116 ZPO: **Prozesskostenhilfe für Insolvenzverwalter** Die wirtschaftliche Zumutbarkeit ist zu bejahen, wenn der Betrag, den ein Gläubiger auch bei Berücksichtigung des Prozessrisikos bei der Verteilung der Masse zu erwarten hat, denjenigen deutlich übersteigt, den er für die Kosten aufzubringen hat. Außerdem müssen die Gläubiger die betreffenden Mittel unschwer aufbringen können.	MietPrax-AK § 116 ZPO Nr. 2 = NZI 2012, 192	
20. Dezember 2011 VIII ZB 59/11	§ 68 GKG: **Beschwer bei Streitwertbeschwerde** Der Partei fehlt das Rechtsschutzbedürfnis mangels Beschwer, um mittels eines Rechtsmittels eine Heraufsetzung des Gebührenstreitwerts zu erreichen.	MietPrax-AK § 68 GKG Nr. 1 = WuM 2012, 114	
21. Dezember 2011 VIII ZR 166/11	§ 531 ZPO: **Erstmaliges Bestreiten des Eigenbedarfs in der Berufungsinstanz** Die für die Anwendung des § 531 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ZPO erforderliche Voraussetzung, dass die Rechtsansicht des Gerichts des ersten Rechtszugs den Sachvortag der Partei mit beeinflusst hat, ist (schon) dann erfüllt, wenn dieses die Partei durch seine Prozessleitung oder seine erkennbare rechtliche Beurteilung des Streitverhältnisses davon abgehalten hat, zu bestimmten Gesichtspunkten (weiter) vorzutragen (im Anschluss an BGH, Urteile vom 19. Februar 2004	MietPrax-AK § 531 ZPO Nr. 1 = GE 2012, 333 = WuM 2012, 160 = NZM 2012, 231 = ZMR 2012, 346	Geisler, jurisPR-BGHZiviR 5/2012 Anm. 4

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	- III ZR 147/03, WM 2004, 2213 mwN; vom 30. Juni 2006 - V ZR 148/05, NJW-RR 2006, 1292). Hierfür genügt es, dass das erstinstanzliche Gericht durch das Unterlassen von Hinweisen den Eindruck erweckt, weiterer Vortrag sei aus seiner Sicht nicht erforderlich (im Anschluss an BGH, Urteile vom 14. Oktober 2004 - VII ZR 180/03, NJW-RR 2005, 213; vom 30. Juni 2006 - V ZR 148/05, NJW-RR 2006, 1292; Beschluss vom 22. Februar 2007 - III ZR 114/06, NJW-RR 2007, 774).		
11. Januar 2012 XII ZR 40/10	§ 535 BGB: **Umfang eines vertraglich vereinbarten Konkurrenzschutzes** Zu den Voraussetzungen einer ergänzenden Vertragsauslegung bei einer mietvertraglich vereinbarten Konkurrenzschutzklausel.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 49 = GE 2012, 329 = NJW 2012, 844 = NZM 2012, 196 = GuT 2012, 30 = ZMR 2012, 348	Drasdo, NJW-Spezial 2012, 195; Bittner, MietRB 2012, 100; Eisenschmid, jurisPR-MietR 8/2012, Anm 3; Oprée/Reinhard, NZM 2013, 16
17. Januar 2012 VIII ZR 63/11	§ 543 BGB: **Fristlose Kündigung wegen pflichtwidriger Verwendung eines Vorschusses zur Mangelbeseitigung** Nimmt ein Mieter, der einen erheblichen Vorschuss für Mangelbeseitigungsarbeiten erhalten hat diese Arbeiten über einen längeren Zeitraum nicht in Angriff so kann dies eine schwerwiegende, die fristlose Kündigung rechtfertigende Verletzung der Pflichten aus dem Mietvertrag darstellen.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 23 = GuT 2012, 127 = ZMR 2012, 610 = GE 2012, 1489	
17. Januar 2012 VIII ZR 171/11	§ 573 BGB: **Rechtskrafterstreckung bei zweiter Eigenbedarfskündigung** Mit der rechtskräftigen Abweisung einer Räumungsklage steht lediglich fest, dass dem Kläger im Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung des früheren Rechtsstreits kein Räumungsanspruch zustand. An einer erneuten Klage, mit der geltend gemacht wird, das Mietverhältnis sei durch eine erneute Kündigung nunmehr beendet, ist der Kläger durch die rechtskräftige Entscheidung im Vorprozess nicht gehindert.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 39 = WuM 2012, 152 = GE 2012, 479	
17. Januar 2012 VIII ZB 42/11	§ 233 ZPO: **Wiedereinsetzung wegen Verstoß überlanger Postlaufzeit** Einem Rechtsmittelführer dürfen Verzögerungen oder sonstige Fehler bei der Briefbeförderung oder Briefzustellung durch die Deutsche Post AG nicht als Verschulden zugerechnet werden. Er darf darauf vertrauen, dass die Postlaufzeiten eingehalten werden, die seitens der Deutschen Post AG für den Normalfall festgelegt werden. In seinem Verantwortungsbereich liegt es allein, das Schriftstück so rechtzeitig und ordnungsgemäß aufzugeben, dass es nach den organisatorischen und betrieblichen Vorkehrungen der Deutschen Post AG den Empfänger fristgerecht erreichen kann	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 8 = WuM 2012, 157	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

24. Januar 2012 VIII ZR 235/11	§ 550 BGB: **Schriftform bei Kündigungsbeschränkungen** 1. Das Schriftformerfordernis soll vor allem Erwerber schützen. 2. Dass die Vertragsparteien die Vereinbarung schriftlich vorliegen hätten ohne dass sie Vertragsbestandteil geworden ist, reicht nicht aus. 3. Es verstösst nicht gegen Treu und Glauben, wenn sich eine Vertragspartei auf den Schriftformmangel beruft. 4. Das Schriftformerfordernis gilt auch bei wesentlichen Kündigungsbeschränkungen.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 31 = GuT 2012, 29 = GE 2012, 686 = NZM 2012, 502 = NJW-RR 2012, 909	
24. Januar 2012 VIII ZR 206/11	§ 543 ZPO: **Beschränkung der Revisionszulassung** a) Das Berufungsgericht kann eine nach § 543 Abs. 2 ZPO auszusprechende Zulassung der Revision auf Teile des Streitstoffs beschränken. b) Die Beschränkung muss nicht im Tenor des Urteils angeordnet sein, sondern kann sich auch aus den Entscheidungsgründen ergeben. c) Allerdings muss sich in diesem Fall die Beschränkung den Entscheidungsgründen eindeutig entnehmen lassen.	MietPrax-AK § 543 ZPO Nr. 1 = WuM 2012, 163	
31. Januar 2012 VIII ZR 141/11	§ 199 BGB: **Kenntnis von Unwirksamkeit einer Schönheitsreparaturklausel** Jedenfalls nach der noch im Jahre 2004 erfolgten Veröffentlichung des BGH-Urteils zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturklauseln mit starren Fristen steht die zuvor (möglicherweise) unklare Rechtslage dem Verjährungsbeginn nicht mehr entgegen.	MietPrax-AK § 199 BGB Nr. 1 = GuT 2012, 33 = NJW 2012, 1572 = GE 2012, 684 = NZM 2012, 380 = WuM 2012, 374 = ZMR 2012, 610	Schach, GE 2012, 660; Börstinghaus, jurisPR-MietR 11/2012 Anm. 2
31. Januar 2012 VIII ZR 277/11	§ 543 BGB: **Keine Erstattung von Anwaltskosten für Zahlungsverzugskündigung** Ein Schädiger hat nicht schlechthin alle durch ein Schadensereignis adäquat verursachten Rechtsverfolgungskosten des Geschädigten zu ersetzen, sondern nur solche Kosten, die aus der ex ante-Sicht einer vernünftigen, wirtschaftlich denkenden Person in der Situation des Geschädigten nach den Umständen des Falles zur Wahrung und Durchsetzung seiner Rechte erforderlich und zweckmäßig waren. In einfach gelagerten Fällen der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges, bei denen mit rechtlichen oder tatsächlichen Schwierigkeiten nicht zu rechnen ist, kann der Geschädigte eine erstmalige Geltendmachung seiner Rechte grundsätzlich selbst vornehmen. Die sofortige Einschaltung eines Rechtsanwalts ist nur dann notwendig, wenn in der Person des Geschädigten z.B. ein Mangel an geschäftlicher Gewandtheit vorliegt.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 24 = WuM 2012, 262 = GE 2012, 682 = GuT 2012, 128 = NZM 2012, 607	Schach, GE 2012, 655
31. Januar 2012 VIII ZR 335/10	§ 556 BGB: **Kein formeller Fehler bei fehlender vertraglicher Umlagevereinbarung**	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 86 = GE 2012, 543 = GuT 2012, 37	Kinne, GE 2012, 513

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	1. Die Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer Umlagevereinbarung fehlt oder für die eine Pauschale vereinbart ist, führt nicht zur Unwirksamkeit der Betriebskostenabrechnung aus formellen Gründen. 2. Der Mieter muss den entsprechenden Einwand innerhalb von zwölf Monaten seit Erhalt einer Betriebskostenabrechnung mitteilen. 3. Dabei ist es unerheblich, ob lediglich für einzelne Betriebskostenarten oder für die Betriebskosten insgesamt keine Umlagevereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien getroffen worden ist.		
1. Februar 2012 VIII ZR 156/11	§ 7 HeizKV: **Heizkostenabrechnung nach dem Abflussprinzip** a) Heizkosten können nicht nach dem Abflussprinzip, sondern nur unter Ansatz des im Abrechnungszeitraum verbrauchten Brennstoffs abgerechnet werden (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 20. Februar 2008 - VIII ZR 49/07, NJW 2008, 1300). b) Die auf der Anwendung des Abflussprinzips beruhende Fehlerhaftigkeit einer Heizkostenabrechnung kann nicht durch eine Kürzung der auf die Nutzer entfallenden Kostenanteile nach § 12 Abs. 1 HeizkostenV ausgeglichen werden.	MietPrax-AK § 7 HeizKV Nr. 2 = WuM 2012, 143 = GE 2012, 401 = NZM 2012, 230 = DWW 2012, 91 = NJW 2012, 1141 = GuT 2012, 36 = ZMR 2012, 341	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 5/2012 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 226; Pfeifer, MietRB 2012, 132; Schmid, ZMR 2012, 342; Börstinghaus, LMK 5/2012 Anm. 1
9. Februar 2012 IX ZR 75/11	§ 35 InsO: **Rechtsfolgen der Freigabe des Schuldnervermögens auf Ansprüche aus einem Mietverhältnis** Gibt der Insolvenzverwalter das Vermögen des Schuldners aus einer selbständigen Tätigkeit frei, können auf die selbständige Tätigkeit bezogene vertragliche Ansprüche von Gläubigern, die nach dem Zugang der Erklärung beim Schuldner entstehen, nur gegen den Schuldner und nicht gegen die Masse verfolgt werden. Versäumt der Insolvenzverwalter nach Verfahrenseröffnung die Kündigung eines von dem Schuldner begründeten Dauerschuldverhältnisses, trifft ihn eine Schadensersatzpflicht nur für solche Verbindlichkeiten, die nach dem Zeitpunkt entstehen, zu dem bei einer frühestmöglichen Kündigungserklärung der Vertrag geendet hätte.	MietPrax-AK § 35 InsO Nr. 1 = NZM 2012, 308	Walke, jurisPR-MietR 9/2012 Anm. 5
14. Februar 2012 VIII ZR 207/11	§ 556 BGB: **Formelle Fehler bei Abrechnung nach Wirtschaftseinheit; Notwendigkeit des Vorwegabzugs** a) Soweit keine besonderen Abreden getroffen sind, sind in die Abrechnung bei Gebäuden mit mehreren Wohneinheiten regelmäßig folgende Mindestangaben aufzunehmen: eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und die Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters und der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 93 = WuM 2012, 405 = GuT 2012, 258	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	b) Werden die Wasserkosten nach Verbrauch abgerechnet, ist auch bei einer gewerblichen Nutzung einzelnen Einheiten kein Vorwegabzug erforderlich.		
14. Februar 2012 VIII ZR 260/11	§ 7 HeizKV: **Heizkostenabrechnung nach dem Abflussprinzip** Eine Heizkostenabrechnung kann selbst dann nicht nach dem Abflussprinzip erstellt werden, wenn die Parteien dies ausdrücklich oder konkludent vereinbart haben.	MietPrax-AK § 7 HeizKV Nr. 3 = GE 2012, 823	Kinne, GE 2012, 800
15. Februar 2012 VIII ZR 197/11	§ 557a BGB: **Zur Wirksamkeit einer Staffelmiete und Betriebskostenabrechnung** a) Eine Staffelmietvereinbarung, in der die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung für die ersten zehn Jahre in einem Geldbetrag und erst für die nachfolgenden Jahre in einem Prozentsatz ausgewiesen ist, ist gemäß § 139 BGB nicht insgesamt unwirksam, sondern für die ersten zehn Jahre wirksam. b) Zur Wirksamkeit einer Betriebskostenabrechnung, in der keine Vorauszahlungen des Mieters in Ansatz gebracht worden sind.	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 16 = GE 2012, 609 = GuT 2012, 40 = NJW 2012, 1502 = WuM 2012, 278 = NZM 2012, 416 = ZMR 2012, 525 = WuM 2012, 679	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 8/2012 Anm. 3; Theesfeld, WuM 2012, 259; Schach, MietRB 2012, 130 und 131; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 291; Schmid, ZMR 2012, 527
15. Februar 2012 VIII ZR 166/10	§ 1124 BGB: **Baukostenzuschüsse als Vorausverfügungen** Zur Berücksichtigungsfähigkeit von Mieterleistungen als abwohnbarer Baukostenzuschuss.	MietPrax-AK § 1124 BGB Nr. 7 = GE 2012, 477 = WuM 2012, 210 = GuT 2012, 49 = NZM 2012, 301 = ZMR 2012, 432	Dötsch, MietRB 2012, 98; Dötsch, NZM 2012, 296; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 257
21. Februar 2012 VIII ZR 117/11	§ 535 BGB: **Vertragsaufhebung durch neuen Mietvertrag mit Nachmieter** Die Frage, ob und unter welchen Umständen mit dem Abschluss eines Mietvertrags mit einem vom Mieter gestellten Nachmieter die Aufhebung des bisherigen Mietvertrags verbunden ist, hängt von den Umständen des jeweiligen Einzelfalls ab und entzieht sich einer allgemeinen Betrachtung.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 50 = GuT 2012, 124 = GE 2012, 893 = WuM 2012, 371	
21. Februar 2012 VIII ZR 22/11	§ 536 BGB: **Beschaffenheitsvereinbarung bezüglich Baulärms in Großstadt** Zur Frage, ob Mietvertragsparteien in einer Großstadt eine konkludente Beschaffenheitsvereinbarung getroffen haben, wonach der Mieter das Risiko von Störungen durch eine lange nach Vertragsschluss auf dem Nachbargrundstück eingerichtete Großbaustelle übernommen hat.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 42 = WuM 2012, 271 = GuT 2012, 126 = GE 2012, 896 = NZM 2012, 456 = NJW-RR 2012, 908	Blank, WuM 2012, 175
21. Februar 2012 VIII ZR 290/11	§ 553 BGB: **Kein Anspruch auf Erteilung einer generellen Untermieterlaubnis** Aus § 553 BGB kann kein Anspruch auf Erteilung einer generellen, nicht personenbezogenen Untermieterlaubnis abgeleitet werden.	MietPrax-AK § 553 BGB Nr. 2 = GuT 2012, 35 = GE 2012, 825	
21. Februar 2012 VIII ZR 146/11	§ 556 BGB:	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 92 =	Kinne, GE 2012, 799

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Verwirkung von Betriebskostennnachforderungen a) Auch nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform können Ansprüche aus einer Betriebskostenabrechnung verwirkt sein. b) Eine Verwirkung vor Ablauf der Verjährungsfrist kann nur aus ganz besonderen Gründen angenommen werden. c) Hat der Mieter konkrete Einwände gegen mehrere Betriebskostenabrechnung erhoben und hat der Vermieter mehre Abrechnung daraufhin nicht geltendgemacht und die Forderungen verjähren lassen, dann ist 3 1/2 Jahre nach Zugang der Abrechnung auch das erforderlich Umstandsmoment gegeben.	GuT 2012, 137 = WuM 2012, 317 = GE 2012, 823 = ZMR 2012, 616 = NZM 2012, 677	
21. Februar 2012 VIII ZR 250/11	§ 573 BGB: **Kündigungsausschluss nach Erlöschen der Genossenschaft** Ein im ursprünglichen Mietvertrag mit einer Genossenschaft vereinbarter Kündigungsausschluss, der die Mitgliedschaft des Mieters in der Genossenschaft voraussetzt, hat nach der Veräußerung der Wohnung und dem Eintritt des Erwerbers in den Mietvertrag keine Bedeutung mehr.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 40 = GE 2012, 953 = GuT 2012, 45	
22. Februar 2012 VIII ZR 205/11	§ 538 BGB: **Wirksamkeit einer Farbwahlklausel** Auch wenn der Mieter die Wohnung bei Mietbeginn mit einem neuen weißen Anstrich übernommen hat, benachteiligt ihn eine Farbwahlklausel nur dann nicht unangemessen, wenn sie ausschließlich für den Zeitpunkt der Rückgabe Geltung beansprucht und dem Mieter noch einen gewissen Spielraum lässt (Bestätigung der Senatsurteile vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, NZM 2008, 605 Rn. 18; vom 22. Oktober 2008 - VIII ZR 283/07, NJW 2009, 62 Rn. 17 f.).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 55 = NJW 2012, 1280 = WuM 2012, 194 = GuT 2012, 34 = GE 2012, 687 = NZM 2012, 338	Harsch, MietRB 2012, 129; Schach, GE 2012, 654
23. Februar 2012 IX ZR 29/11	§ 109 InsO: **Wirkung der Freigabeerklärung gegenüber dem Erwerber** Die Erklärung des Insolvenzverwalters/Treuhänders, für Ansprüche aus dem Wohnraummietverhältnis des Schuldners nach Ablauf der dreimonatigen gesetzlichen Kündigungsfrist nicht mehr mit der Insolvenzmasse aufzukommen, wirkt auch gegenüber dem Erwerber, auf den das Mietverhältnis infolge Veräußerung des Grundstücks übergegangen ist, wenn sie in Unkenntnis des Eigentumsübergangs dem alten Vermieter gegenüber abgegeben worden ist.	MietPrax-AK § 109 InsO Nr. 3 = GuT 2012, 139 = WuM 2012, 325 = NJW 2012, 1881 = ZfIR 2012, 419 = ZInsO 2012, 733 = MDR 2012, 573 = ZMR 2012, 539	Siegmund, MietRB 2012, 165
28. Februar 2012 VIII ZR 124/11	§ 539 BGB: **Umfang der Substantiierungslast** a) Ein Sachvortrag zur Begründung eines Anspruchs ist dann schlüssig und erheblich, wenn die Partei Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person der Partei entstanden erscheinen zu lassen. Die	MietPrax-AK § 539 BGB Nr. 3 = GE 2012, 499 = WuM 2012, 311	Kinne, GE 2012, 514

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind. b) Der Grad der Wahrscheinlichkeit der Sachverhaltsschilderung ist für den Umfang der Darlegungslast regelmäßig ohne Bedeutung.		
29. Februar 2012 VIII ZR 155/11	§ 536 BGB: **Gebrauchsbeeinträchtigung wegen Vermietung an Touristen** Zur Darlegung wiederkehrender Beeinträchtigungen des Mietgebrauchs genügt eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen (Partygeräusche, Musik, Lärm durch Putzkolonnen auf dem Flur o.ä.) es geht, zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten; der Vorlage eines "Protokolls" bedarf es nicht.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 41 = WuM 2012, 269 = GE 2012, 681 = NJW 2012, 1645 = DWW 2012, 171 = GuT 2012, 125 = NZM 2012, 381 = ZMR 2012, 536	Jahreis, jurisPR-MietR 9/2012 Anm. 1 = WuM 2012, 309; Kinne, GE 2012, 644; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 321; Schmid, MietRB 2012, 161 und 167; Schröder, ZMR 2012, 537; Wetekamp, NZM 2012, 441; Boos, LMK 8/2012 Anm. 2
29. Februar 2012 VIII ZR 346/10	§ 558 BGB: **Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete** Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch den Tatrichter.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 32 = GE 2012, 541 = GuT 2012, 42 = MDR 2012, 453 = NJW 2012, 1351 = WuM 2012, 281 = NZM 2012, 339 = DS 2012, 208 = ZMR 2012, 528	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 7/2012 Anm. 2; ders. WuM 2012, 244; ders. DS 2012, 183; Schach, GE 2012, 517; Kunze, MietRB 2012, 129; Blank, LMK 5/2012 Anm. 3; Muth, ZMR 2012, 530; Bühler, ZMR 2012, 531; Stelter/Finger, DS 2013, 95
7. März 2012 XII ZR 13/10	§ 566a BGB: **Kautionsrückzahlungsanspruch gegen Ersteigerer nach Insolvenz des Veräußerers** Auf den Ersteher eines vermieteten Grundstücks geht die Verpflichtung zur Rückzahlung der Mietsicherheit an den Mieter kraft Gesetzes auch dann über, wenn der insolvent gewordene Voreigentümer die vom Mieter erhaltene Mietsicherheit nicht getrennt von seinem sonstigen Vermögen angelegt hatte.	MietPrax-AK § 566a BGB Nr. 11 = GE 2012, 610 = GuT 2012, 46 = NJW 2012, 1353 = WuM 2012, 278 = NZM 2012, 344 = ZMR 2012, 535	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 8/2012 Anm. 4; Jahreis, jurisPR-MietR 12/2012 Anm. 6; Hörndler, MietRB 2012, 232
13. März 2012 VIII ZR 291/11	§ 556 BGB: **Änderung des Abrechnungskreises** Durch die Ausgliederung von Kaltwasser- und Entwässerungskosten aus dem vertraglich vereinbarten Abrechnungskreis für kalte Betriebskosten wird die Nachvollziehbarkeit der Abrechnung nicht beeinträchtigt. Dies gilt auch, wenn für beide Abrechnungskreise unterschiedliche Abrechnungszeiträume gelten. Es kann unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit sogar geboten sein, diese Änderung vorzunehmen.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 88 = GE 2012, 824	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

13. März 2012 VIII ZR 218/11	§ 556 BGB: **Abrechnung der Wasserkosten nach Wohnfläche bei unterbliebener Ablesung** Sind die Wasser- und Entwässerungskosten vertraglich nach Verbrauch abzurechnen, ist aber eine Ablesung der Zähler unterblieben, so ist es formell fehlerfrei, wenn der Vermieter die Kosten nach dem Verhältnis der Wohnfläche abrechnet. Ob dann ein Abzug analog § 12 HeizKV von 15% zu erfolgen hat bleibt offen.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 89 = GuT 2012, 136 = WuM 2012, 316 = GE 2012, 827 = ZMR 2012, 615	
13. März 2012 VIII ZR 329/10	§ 556 BGB: **Formelle Fehler bei Abrechnung nach Wirtschaftseinheit** Hat der Vermieter in zulässigerweise Wirtschaftseinheiten gebildet ist es formell unerheblich, wenn er bei der Bezeichnung der Wirtschaftseinheit die Hausnummern einiger Gebäude vergessen hat.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 90 = GuT 2012, 163	
20. März 2012 VIII ZR 192/11	§ 538 BGB: **Weicher Fristenplan und Umfang der Abwälzung der Schönheitsreparaturen** 1. Die Verpflichtung die Schönheitsreparaturen "regelmäßig" durchzuführen ist wirksam, da hierdurch hinreichend deutlich zum Ausdruck kommt, dass im Einzelfall Abweichungen möglich sind. 2. Die in einem Mietvertrag enthaltene Regelung, wonach eine Erneuerung der Anstriche von Fenstern, Türen, Heizkörpern, Versorgungsleitungen und an Einbaumöbeln regelmäßig nach sechs Jahren erforderlich ist, ist aus der maßgeblichen Sicht des durchschnittlichen, verständigen Mieters auch bei mieterfeindlichster Auslegung so zu verstehen, dass es sich bei ihr um eine im Verhältnis zum Fristenplan speziellere Regelung hinsichtlich bestimmter Gegenstände handelt. 3. Aus der Klausel geht auch hinreichend klar hervor, dass nur der Innenanstrich der Türen gemeint ist.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 56 = WuM 2012, 312 = GE 2012, 821 = NJW-RR 2012, 907 = GuT 2012, 244 = ZMR 2012, 617 = NZM 2012, 527	Schach, GE 2012, 790; Eisenschmid, jurisPR-MietR 18/2012 Anm. 1
20. März 2012 VIII ZR 294/11	§ 559b BGB: **Zeitpunkt der Mieterhöhungserklärung** Der Vermieter kann eine Modernisierungsmieterhöhung vornehmen, wenn ihm die Kosten von den Handwerkern in Rechnung gestellt wurden. Auf die Bezahlung der Rechnung kommt es nicht an.	MietPrax-AK § 559b BGB Nr. 4 = WuM 2012, 285 = GE 2012, 682 = GuT 2012, 133 = NZM 2012, 832	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 11/2012 Anm.2
20. März 2012 V ZR 275/11	§ 719 ZPO: **Spätest möglicher Vollstreckungsschutzantrag** Ein Schutzantrag nach § 712 ZPO kann im Berufungsverfahren wirksam durch Einreichung eines Schriftsatzes gestellt werden, wenn das Berufungsgericht ankündigt, dass es die Berufung nach § 522 Abs. 2 ZPO durch Beschluss zurückweisen werde. Unterlässt es der Schuldner, einen Schutzantrag zu stellen, obwohl ihm dies möglich und zumutbar war, kommt eine	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 22 = NZM 2012, 382 = NJW 2012, 1292 = MDR 2012, 671 = GuT 2012, 160	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Einstellung der Zwangsvollstreckung durch das Revisionsgericht nicht in Betracht.		
21. März 2012 XII ZR 18/11	§ 529 ZPO: **Pflicht zur Zeugenvernehmung im Berufungsverfahren** Das Berufungsgericht ist zur erneuten Vernehmung eines Zeugen verpflichtet, wenn es dessen Aussage anders verstehen will als die Vorinstanz.	MietPrax-AK § 529 ZPO Nr. 1 = GuT 2012, 157 = GE 2012, 749 = MDR 2012, 601 = NJW-RR 2012, 704	Kinne, GE 2012, 726
28. März 2012 VIII ZR 79/11	§ 558a BGB: **Mieterhöhung mit mehr als drei aber teilweise nicht vergleichbaren Vergleichswohnungen** Wenn der Vermieter in seinem Erhöhungsverlangen - über die in § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB geforderten drei Vergleichswohnungen hinaus - weitere Wohnungen benennt, die nicht die Voraussetzungen des § 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB erfüllen, so ist das Erhöhungsverlangen weder insgesamt noch teilweise unwirksam. Ob der Umstand, dass die Miete einer der benannten Wohnungen unterhalb der verlangten Miete liegt, an der Ortsüblichkeit der verlangten Miete zweifeln lässt, ist eine Frage der materiellen Begründetheit, nicht der Wirksamkeit des Erhöhungsverlangens.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 27 = WuM 2012, 283 = GE 2012, 684 = DWW 2012, 170 = GuT 2012, 138 = NZM 2012, 415 = ZMR 2012, 609	Schach, jurisPR-MietR 9/2012, Anm. 2; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 10/2012, Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 323; Kunze, MietRB 2012, 161
4. April 2012 XII ZR 52/11	§ 239 ZPO: **Einordnung eines Prozesses als Passivprozess** 1. Für Passivprozesse gilt § 239 Abs. 2 - 4 ZPO nicht. 2. Für die Einordnung eines Prozesses als Passivprozess kommt es nicht auf die Parteirolle an, sondern auf das mit dem jeweiligen Klageantrag verfolgte Rechtsschutzziel.	MietPrax-AK § 239 ZPO Nr. 1 = GuT 2012, 282	
4. April 2012 I ZB 19/11	§ 885 ZPO: **Räumungsvollstreckung wenn Tiere auf dem Grundstück sind** a) Das in § 885 Abs. 2 bis 4 ZPO vorgesehene Verfahren ist auf Tiere entsprechend anwendbar, die sich auf dem zu räumenden Grundstück befinden; dies gilt auch, wenn die durch das Räumungsverfahren entstehenden Kosten etwa wegen der Art oder Anzahl der Tiere sehr hoch ausfallen. b) Scheitert der Versuch des Gerichtsvollziehers, die in Verwahrung genommenen Tiere nach § 885 Abs. 4 Satz 1 ZPO zu verkaufen, hat der Gläubiger für die Kosten einer weiteren Verwahrung der Tiere nicht mehr aufzukommen. c) Eine Vollstreckung nach § 888 ZPO neben der Herausgabevollstreckung nach §§ 885, 886 ZPO hier: Verhängung eines Zwangsgelds gegen den Schuldner, um diesen zu Maßnahmen zu veranlassen, die der Räumung des Grundstücks dienen kommt grundsätzlich nur in Betracht, wenn neben der Räumungs- und Herausgabeverpflichtung weitergehende	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 14 = GE 2012, 1164 = NJW 2012, 2889 = NZM 2012, 620 = GuT 2012, 386	Bruns, NJW 2012, 2890

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Handlungspflichten des Schuldners Gegenstand des Vollstreckungstitels sind.		
11. April 2012 XII ZR 48/10	§ 543 BGB: **Zum Vertretenmüssen bei der Zahlungsverzugskündigung** Ein Mieter, der mit Mietzahlungen in Rückstand geraten ist, muss darlegen und ggf. beweisen, dass er den Rückstand nicht zu vertreten hat. Ein Vertretenmüssen des Mieters kann ausgeschlossen sein, wenn er sich in einem schuldlosen Irrtum über das Bestehen oder den Umfang seiner Zahlungspflicht befindet. An das Vorliegen eines unverschuldeten Rechtsirrtums sind strenge Maßstäbe anzulegen. Der Mieter muss die Rechtslage sorgfältig prüfen, soweit erforderlich Rechtsrat einholen und die höchstrichterliche Rechtsprechung sorgfältig beachten.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 25 = WuM 2012, 323 = GuT 2012, 238	
24. April 2012 VIII ZB 27/11	§ 91 ZPO: **Kosten eines Privatgutachtens** Eine Partei hat grundsätzlich ihre Einstandspflicht und ihre Ersatzberechtigung in eigener Verantwortung zu prüfen und den dadurch entstehenden Aufwand selbst zu tragen. Deshalb sind Kosten eines Privatgutachtens in der Regel nicht zu erstattungsfähig.	MietPrax-AK § 91 ZPO Nr. 8 = GuT 2012, 271	
25. April 2012 IX ZR 62/12	§ 110 InsO: **Miete als betagte oder befristete Forderung** Nach Ablauf der in § 110 Abs. 1 InsO genannten Frist kann sich die Unwirksamkeit einer Vorausverfügung allein aus den allgemeinen Vorschriften ergeben.	MietPrax-AK § 110 InsO Nr. 1 = NJW 2013, 2429 = NZM 2013, 541 541 = MDR 2013, 813 = GuT 2013, 112 = ZfIR 2013, 542	Flatow, jurisPR-MietR 15/2013 Anm. 6 ; Franke, ZfIR 2013, 547; Dahl, NZI 2013, 590
26. April 2012 IX ZR 146/11	§ 129 InsO: **Urkundsklage gegen Insolvenzverwalter bei Anfechtbarkeit** a) Eine mittelbare objektive Gläubigerbenachteiligung ist gegeben, wenn durch die angefochtene Rechtshandlung eine Forderung des Anfechtungsgegners, die im Falle der Eröffnung des Insolvenzverfahrens eine bloße Insolvenzforderung gewesen wäre, zur Masseverbindlichkeit aufgewertet wird. b) Eine Vertragsübernahme kann als unentgeltliche Leistung anfechtbar sein. c) Ob eine Vertragsübernahme unentgeltlich ist, ist grundsätzlich nach dem Verhältnis von Leistung und Gegenleistung in dem übernommenen Vertrag zu beurteilen.	MietPrax-AK § 129 InsO Nr. 1 = NZM 2013, 31 = NZI 2012, 562 = MDR 2012, 871 = NJW-RR 2012, 1513 = GuT 2013, 116	
2. Mai 2012 XII ZR 88/10	§ 556 BGB: **Inhalt einer Betriebskostenvereinbarung** Zur Wirksamkeit der Abrede in einem Mietvertrag über Wohnraum, der Mieter habe einen Betriebskostenvorschuss in bestimmter Höhe zu zahlen, als Vereinbarung über die Umlegung von Betriebskosten.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 91 = GuT 2012, 133 = GE 2012, 822 = ZMR 2012, 614 = WuM 2012, 453 = NZM 2012, 608 = DWW 2012, 330	Eisenschmid, jurisPR-MietR 12/2012 Anm. 1; Kinne, GE 2012, 792; Harsch, MietRB 2012, 190; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 418

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

9. Mai 2012 XII ZR 79/10	§ 307 BGB: **Wirksamkeit eines formularvertraglichen Leistungsbestimmungsrechts** In einem gewerblichen Mietvertrag hält eine Klausel, die dem Vermieter ein Leistungsbestimmungsrecht dahingehend einräumt, bei einer Änderung der ortsüblichen oder angemessenen Miete den vom Mieter zusätzlich oder weniger zu zahlenden Betrag nach billigem Ermessen (§ 315 BGB) festzusetzen, der Inhaltskontrolle gemäß § 307 Abs. 1 BGB stand.	MietPrax-AK § 307 BGB Nr. 4 = GE 2012, 894 = NZM 2012, 457 = GuT 2012, 240 = ZMR 2012, 688	Schach, MietRB 2012, 192; Bieber, GE 2012, 865; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 482
9. Mai 2012 VIII ZR 327/11	§ 569 BGB: **Keine analoge Anwendung des § 569 Abs. 3 Ziff 3 BGB auf Mieterhöhungen im preisgebundenen Wohnungsbau** § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB ist auf Anpassungen der Kostenmiete bei preisgebundenem Wohnraum nicht entsprechend anzuwenden.	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 8 = GE 2012, 889 = MDR 2012, 753 = NJW 2012, 2270 = GuT 2012, 253 = MDR 2012, 753 = NZM 2012, 529 = WuM 2012, 440 = ZMR 2012, 686 = DWW 2012, 370	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 13/2012 Anm. 3; Schach, GE 2012, 860; Kunze, MietRB 2012, 223; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 483; Blank, WuM 2012, 444; Hinz, ZMR 2012, 842
9. Mai 2012 VIII ZR 238/11	§ 573 BGB: **Betriebsbedarf für der Vermieterin nahestehende juristische Person** a) Der generalklauselartige Kündigungstatbestand in § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB ist gleichgewichtig mit den in § 573 Abs. 2 BGB genannten Kündigungsgründen (im Anschluss an BVerfG, NJW 1992, 105, 106 zu § 564a BGB aF; BGH, Urteile vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 122/06, NJW-RR 2007, 1460 Rn. 13 und VIII ZR 113/06, WuM 2007, 459 Rn. 13). b) § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB verwehrt es dem Vermieter nicht, auch Umstände aus dem Interessenbereich dritter Personen insoweit zu berücksichtigen, als sich aus ihnen aufgrund eines familiären, wirtschaftlichen oder rechtlichen Zusammenhangs auch ein eigenes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses ergibt. c) Auch bei juristischen Personen des öffentlichen Rechts kann ein dem Kündigungsgrund des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB "artverwandtes" Interesse vorhanden sein.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 41 = GE 2012, 892 = WuM 2012, 388 = NZM 2012, 501 = GuT 2012, 261 = ZMR 2012, 691	Dötsch, MietRB 2012, 189; Häublein, jurisPR-MietR 14/2012 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 483; Siegmund, MietRB 2012, 304; Häublein, WuM 2012, 506
15. Mai 2012 VIII ZR 246/11	§ 560 BGB: **Anpassung der Vorauszahlungen setzt materiell richtige Abrechnung voraus** Die Anpassung von Vorauszahlungen setzt eine formell und inhaltlich korrekte Abrechnung voraus (Änderung der bisherigen Senatsrechtsprechung, zuletzt Senatsurteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 258/09, NZM 2010, 736 Rn. 26).	MietPrax-AK § 560 BGB Nr. 6 = WuM 2012, 321 = GE 2012, 826 = NJW 2012, 2186 = NZM 2012, 455 = GuT 2012, 259 = DWW 2012, 211 = ZMR 2012, 683	Börstinghaus, jurisPR-MietR 13/2012 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 449; Schmid, ZMR 2012, 684
13. Juni 2012 VIII ZR 92/11	§ 549 BGB: **Wann liegt ein Studentenwohnheim vor** Zum Begriff des Studentenwohnheims im Sinne des § 549 Abs. 3 BGB.	MietPrax-AK § 549 BGB Nr. 1 = GuT 2012, 257 = WuM 2012, 447 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 14/2012 Anm. 3;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

		NJW 2012, 2881 = NZM 2012, 606 = DWW 2012, 374 = ZMR 2013, 98	Sommer, MietRB 2012, 222; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 513; Emmert. jurisPR-MietR 19/2012 Anm. 4; Blümmel GE 2012, 928
13. Juni 2012 VIII ZR 310/11	§ 558a BGB: **Angabe von Drittmitteln im Mieterhöhungsverlangen** a) Drittmittel, die von öffentlichen Haushalten für Modernisierungsmaßnahmen gewährt wurden, sind in einem Mieterhöhungsverlangen nur dann anzugeben, wenn sie bei der Berechnung der neuen (erhöhten) Miete anzurechnen sind. b) Die Anrechnungspflicht von Drittmitteln, die von öffentlichen Haushalten für Modernisierungsmaßnahmen gewährt wurden, endet zwölf Jahre nach der mittleren Bezugsfertigkeit des geförderten Objekts (im Anschluss an BGH, Urteile vom 25. Februar 2004 - VIII ZR 116/03, NJW-RR 2004, 947; vom 23. Juni 2004 - VIII ZR 283/03).	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 28 = GuT 2012, 250 = GE 2012, 1029 = NJW 2012, 3090 = ZMR 2012, 768 = NZM 2012, 857 = WuM 2012, 503	Börstinghaus, jurisPR-BGHZ 15/2012 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 579
13. Juni 2012 VIII ZR 356/11	§ 573 BGB: **Schadensersatz bei vorgetäuschtem Eigenbedarf** a) Das Berufungsgericht ist zur erneuten Vernehmung eines Zeugen verpflichtet, wenn es dessen Aussage anders verstehen will als die Vorinstanz. b) Die ohne triftigen Grund erfolgte Weigerung der nicht beweispflichtigen Partei, einen nur ihr bekannten Zeugen namhaft zu machen, kann im Rahmen der tatrichterlichen Würdigung nach § 286 ZPO zum Nachteil der Partei unter dem Gesichtspunkt der Beweisvereitelung berücksichtigt werden. c) Der Vermieter verletzt seine vertraglichen Pflichten, wenn er eine Kündigung des Mietvertrages schuldhaft auf einen in Wahrheit nicht bestehenden Eigenbedarf stützt oder er den Mieter nicht über einen vor Ablauf der Kündigungsfrist eingetretenen Wegfall des geltend gemachten Eigenbedarfs informiert.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 42 = GuT 2012, 384	
13. Juni 2012 XII ZR 49/10	§ 20 SchuldRAnpG: **Ermittlung des üblichen Nutzungsentgelts** a) Eine Anpassung des Nutzungsentgelts kann gemäß § 20 Abs. 3 SchuldRAnpG verlangt werden, wenn sich das ortsübliche Entgelt seit der jeweils letzten Anpassung um mehr als zehn Prozent geändert hat. Gegenüberzustellen sind somit das ortsübliche Entgelt im Zeitpunkt der letzten Entgeltanpassung und das ortsübliche Entgelt, das durch die seitdem bis zum Zeitpunkt des neuen Anpassungsverlangens getroffenen Pachtvereinbarungen (Neuvertragspachten und geänderten Bestandspachten) gebildet wird.	MietPrax-AK § 20 SchuldRAnpG Nr. 5 = GuT 2012, 248 = ZMR 2012, 766 = WuM 2012, 568 = NZM 2012, 833 = MDR 2012, 830	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	b) Außer Betracht bleiben diejenigen Vertragsabschlüsse, die in dem Dreimonatszeitraum zwischen dem Anpassungsverlangen und dessen Wirksamwerden (§ 20 Abs. 3 Satz 4 SchuldRAnpG) erfolgen. c) Das ortsübliche Nutzungsentgelt kann nicht in Gestalt einer ortsüblichen Entgeltspanne ermittelt werden, sondern ist vom Tatrichter mit einem eindeutigen Betrag festzustellen. d) Bei der Ausübung seines Schätzungsermessens ist der Tatrichter nicht an schematische Vorgaben gebunden. Je nach den Umständen des Einzelfalls kann entweder die Bildung eines Durchschnittswerts der Vergleichsentgelte, eine Orientierung an der Häufigkeitsverteilung der Vertragsabschlüsse oder etwa eine Höhergewichtung der zuletzt abgeschlossenen Verträge angebracht sein.		
14. Juni 2012 VII ZB 48/10	§ 727 ZPO: **Titelumschreibung nach Zwangsverwaltung** Der Ersteher eines Grundstücks, das nach vorangegangener Zwangsverwaltung zwangsversteigert worden ist, ist nicht Rechtsnachfolger des früheren Zwangsverwalters. Hat der Verwalter gegen einen Mieter einen Titel auf Räumung und Herausgabe des der Beschlagnahme unterliegenden Mietobjekts erstritten, kann der Ersteher die Erteilung einer auf ihn lautenden vollstreckbaren Ausfertigung dieses Titels gemäß § 727 ZPO jedenfalls nach der Beendigung der Zwangsverwaltung nicht verlangen.	MietPrax-AK § 727 ZPO Nr. 1 = GuT 2012, 277 = GE 2012, 1033 = WuM 2012, 457 = NZM 2012, 723	Drasdo, NJW-Spezial 2012, 610; Flatow, WuM 2012, 599
20. Juni 2012 VIII ZR 12/12	§ 548 BGB: **Verjährung bei Zahlung auf unwirksame Schönheitsreparaturklausel** Zahlt der Mieter aufgrund einer unwirksamen Schönheitsreparaturenklausel an den Vermieter einen Abgeltungsbetrag für nicht durchgeführte Schönheitsreparaturen, so unterliegt der sich hieraus ergebende Bereicherungsanspruch des Mieters der kurzen Verjährung des § 548 Abs. 2 BGB (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteil vom 4. Mai 2011 - VIII ZR 195/10, NJW 2011, 1866).	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 17 = GuT 2012, 245 = GE 2012, 1031 = WuM 2012, 445 = NZM 2012, 557 = DWW 2012, 262 = NJW 2012, 3031 = ZMR 2012, 766	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 15/2012 Anm. 1; Börstinghaus, LMK 8/2012 Anm. 4; Harsch, MietRB 2012, 221; Krapf, jurisPR-MietR 18/2012 Anm. 4; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 578
20. Juni 2012 VIII ZR 110/11	§ 554 BGB: **Maßgeblicher Zeitpunkt für die Feststellung des zu modernisierenden Zustands** Ob eine vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme eine Verbesserung der Mietsache darstellt, ist grundsätzlich nach dem gegenwärtigen Zustand der Wohnung einschließlich der vom Mieter vorgenommenen Verbesserungsmaßnahmen zu beurteilen; unberücksichtigt bleiben lediglich etwaige vom (gegenwärtigen) Mieter vertragswidrig vorgenommene bauliche Veränderungen.	MietPrax-AK § 554 BGB Nr. 8 = GuT 2012, 246 = GE 2012, 1036 = WuM 2012, 448 = NJW 2012, 2954 = DWW 2012, 295 = NZM 2012, 679 = ZMR 2013, 22	Kunze, jurisPR-MietR 15/2012 Anm. 1; Scheuer, MietRB 2012, 221; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 16/2012 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 577

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

20. Juni 2012 VIII ZR 268/11	§ 321a ZPO: **Kein Bellprotokoll erforderlich** Zum Umfang der gerichtlichen Prüfung bei der Fortführung des Verfahrens gemäß § 321a Abs. 5 ZPO.	MietPrax-AK § 321a ZPO Nr. 1 = GuT 2012, 273 = GE 2012, 1032 = NZM 2012, 760 = ZMR 2013, 24 = WuM 2012, 508	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 16/2012 Anm. 4
27. Juni 2012 XII ZR 93/10	§ 307 BGB: **Wirksamkeit eines formularvertraglichen Leistungsbestimmungsrechts** Eine Entgeltanpassungsklausel in einem "Nutzungsvertrag" wird nicht dadurch intransparent, dass das Recht des Vermieters zu einer Anpassung der Miete davon abhängig gemacht wird, dass das gezahlte Nutzungsentgelt "noch ortsüblich oder sonst angemessen" ist.	MietPrax-AK § 307 BGB Nr. 5 = GuT 2012, 390	Borutzki-Pasing, jurisPR-MietR 21/2012 Anm. 2; Harsch, MietRB 2012, 318
4. Juli 2012 XII ZR 94/10	§ 185 ZPO: **Voraussetzungen für öffentliche Zustellung** a) Im Erkenntnisverfahren darf eine öffentliche Zustellung nur angeordnet werden, wenn die begünstigte Partei alle der Sache nach geeigneten und ihr zumutbaren Nachforschungen angestellt hat, um den Aufenthalt des Zustellungsadressaten zu ermitteln und ihre ergebnislosen Bemühungen gegenüber dem Gericht dargelegt hat. b) Allein die ergebnislose Anfrage beim Einwohnermeldeamt und dem Zustellungspostamt des letzten Wohnsitzes des Zustellungsadressaten genügt hierfür in der Regel nicht.	MietPrax-AK § 185 ZPO Nr. 1 = GE 2012, 1093 = GuT 2012, 379 = WuM 2012, 630 = NJW 2012, 3582 = MDR 2012, 1308	Klose, NJ 2013, 33
4. Juli 2012 VIII ZR 109/11	§ 596 ZPO: **Abstandnehmen vom Urkundsverfahren währernd des Berufungsverfahrens** a) Das Abstehen vom Urkundenprozess ist in der Berufungsinstanz wie eine Klageänderung zu behandeln und daher zulässig, wenn der Beklagte einwilligt oder das Gericht es für sachdienlich erachtet (Anschluss an BGH, Urteil vom 13. April 2011 - XII ZR 110/09, BGHZ 189, 182 Rn. 24 ff.). b) Zur Sachdienlichkeit des Abstehens vom Urkundenprozess in der Berufungsinstanz (Anschluss an BGH, Urteil vom 13. April 2011 - XII ZR 110/09, aaO Rn. 38 ff.).	MietPrax-AK § 596 ZPO Nr. 2 = GuT 2012, 275 = NJW 2012, 2662 = NZM 2012, 559 = GE 2012, 1374 = WuM 2013, 54	
11. Juli 2012 VIII ZR 138/11	§ 543 BGB: **Verschulden bei Irrtum über Minderungsberechtigung** Der eine fristlose Kündigung begründende Zahlungsverzug entfällt nicht wegen fehlenden Verschuldens des Mieters, wenn dieser bei Anwendung verkehrsüblicher Sorgfalt hätte erkennen können, dass die tatsächlichen Voraussetzungen des von ihm in Anspruch genommenen Minderungsrechts nicht bestehen (im Anschluss an BGH, Urteil vom 25. Oktober 2006 VIII ZR 102/06, NZM 2007, 35).	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 26 = GE 2012, 1161 = NJW 2012, 2882 = GuT 2012, 359 = WuM 2012, 499 = ZMR 2013, 177 = MDR 2012, 1084 = NZM 2012, 637	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2012 Anm. 4; Krapf, jurisPR-MietR 19/2012 Anm. 1; Bittner, MietRB 2012, 285; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 641; Selk, NZM 2012, 797; Seibl, LMK 2012, 339758; Hinz, NJW 2013,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

			337; Blank, WuM 2012, 501; Schläger, ZMR 2013, 178
11. Juli 2012 VIII ZR 36/12	§ 551 BGB: **Verwendung der Kaution für mietvertragsfremde Ansprüche** Mangels anderweitiger ausdrücklicher Vereinbarung ist dem Treuhandcharakter der Mietkaution ein stillschweigendes Aufrechnungsverbot im Hinblick auf Forderungen zu entnehmen, die nicht aus dem Mietverhältnis stammen. Mit derartigen Forderungen kann der Vermieter gegenüber dem Anspruch des Mieters auf Kautionsrückzahlung auch dann nicht aufrechnen, wenn die Kaution am Ende des Mietverhältnisses nicht für Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis benötigt wird.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 13 = DWW 2012, 296 = NZM 2012, 678 = GuT 2012, 367 = ZMR 2012, 855 = NJW 2012, 3300 = WuM 2012, 502	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 17/2012 Anm. 3; Pfeifer, MietRB 2012, 286; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 643; Niebling, ZMR 2012, 856
11. Juli 2012 VIII ZR 323/11	§ 14 RVG: **Erhöhung der Regelgebühr** Eine Erhöhung der Geschäftsgebühr über die Regelgebühr von 1,3 hinaus kann nur gefordert werden, wenn die Tätigkeit des Rechtsanwalts umfangreich oder schwierig war, und ist deshalb nicht unter dem Gesichtspunkt der Toleranzrechtsprechung bis zu einer Überschreitung von 20 % der gerichtlichen Überprüfung entzogen (Fortführung von BGH, Urteile vom 13. Januar 2011 - IX ZR 110/10, NJW 2011, 1603; vom 8. Mai 2012 - VI ZR 273/11, juris).	MietPrax-AK § 14 RVG Nr. 1 = NJW 2012, 2813 = AnwBl 2012, 775 = WuM 2012, 513	
13. Juli 2012 V ZR 206/11	§ 812 BGB: **Auskehr von Mieten bei Bestehen eines Wohnrechts** Besteht keine vertragliche Bindung zwischen dem Eigentümer und dem Wohnungsberechtigten, der einer außerhäuslichen Pflege bedarf, so wird der Eigentümer, der die Wohnung eigenmächtig vermietet, durch die Einnahme der Mietzinsen nicht auf Kosten des Wohnungsberechtigten bereichert.	MietPrax-AK § 812 BGB Nr. 7 = NZM 2012, 800 = MDR 2012, 1278 = GuT-W 2012, 25	Thomale, LMK 2012, 339614
18. Juli 2012 XII ZR 97/09	§ 536 BGB: **Minderung bei Flächenabweichung von Nebenflächen** Lässt sich im Fall einer Unterschreitung der vertraglich vereinbarten Fläche bei der Geschäftsraummiete die Minderfläche eindeutig Nebenräumen (hier: Kellerräume) zuordnen, so darf die Minderung nicht pauschal nach dem prozentualen Anteil der fehlenden Fläche an der vertraglich vereinbarten Gesamtfläche berechnet werden. Vielmehr muss eine angemessene Herabsetzung des Mietzinses den geringeren Gebrauchswert dieser Räume in Rechnung stellen (Abgrenzung zu BGH Urteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 295/03 - NJW 2004, 1947 und vom 10. März 2010 - VIII ZR 144/09 - NJW 2010, 1745).	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 43 = WuM 2012, 550 = NJW 2012, 3173 = GE 2012, 1310 = GuT 2012, 356 = NZM 2012, 726 = DWW 2012, 329 = ZMR 2012, 940 = MDR 2012, 1152	Kunze, MietRB 2012, 317; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 705; Gies, jurisPR-MietR 25/2012 Anm. 4; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 19/2012 Anm 4; Jansen/Kunze, MietRB 2013, 254
18. Juli 2012 VIII ZR 1/11	§ 543 BGB:	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 27 = GE 2012, 1162 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR

	Zahlungsverzugskündigung wegen erhöhter Betriebskostenvorauszahlungen Kommt der Mieter mit der Zahlung von durch den Vermieter nach § 560 Abs. 4 BGB einseitig erhöhten Betriebskostenvorauszahlungen in Verzug, scheitert eine (auch) darauf gestützte fristlose Kündigung des Vermieters nicht daran, dass der Vermieter den Mieter nicht vor Ausspruch der Kündigung auf Zahlung der erhöhten Betriebskosten verklagt hat.	DWW 2012, 261 = NJW 2012, 3089 = NZM 2012, 676 = GuT 2012, 361 = ZMR 2012, 853 = WuM 2012, 474	18/2012 Anm. 3; Schach, jurisPR-MietR 18/2012 Anm. 1; Harsch, MietRB 2012, 285; Schmid, NZM 2012, 674; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 642; Hinz, ZMR 2012, 842
18. Juli 2012 VIII ZR 107/12	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung** Voraussetzung für eine Einstellung der Räumungsvollstreckung ist, dass der Mieter im Berufungsverfahren bereits einen Schutzantrag gestellt hat. Ein Antrag auf Bewilligung einer Räumungsfrist genügt nicht.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 23 = GE 2012, 1227 = ZMR 2013, 25 = WuM 2012, 510 = GuT-W 2012, 28	Schach, jurisPR-MietR 22/2012 Anm. 5
25. Juli 2012 XII ZR 22/11	§ 566 BGB: **Eintritt des Grundstückserwerbers in Kautionszahlungsanspruch** Der Erwerber eines gewerblich vermieteten Hausgrundstücks tritt gemäß §§ 566 Abs. 1, 578 BGB in den vor Eigentumsübergang entstandenen und fälligen Anspruch des Veräußerers auf Leistung der Kaution ein (Abgrenzung zu Senatsurteil BGHZ 141, 160 = NJW 1999, 1857).	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 12 = GE 2012, 1225 = NJW 2012, 3032 = NZM 2012, 681 = WuM 2012, 560 = GuT 2012, 368 = ZMR 2012, 856	Schach, MietRB 2012, 288; Krapf, jurisPR-MietR 21/2012 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 643
1. August 2012 XII ZR 87/11	§ 536a BGB: **Substantiierungslast für Schadenseintritt und -verursachung** a) Stammt die Schadensursache aus dem Herrschafts- und Einflussbereich des Vermieters, muss der Vermieter beweisen, dass ihn kein Verschulden trifft. b) Ein Sachvortrag zur Begründung eines Anspruchs ist schlüssig, wenn der Anspruchsteller Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet sind, das geltend gemachte Recht als in der Person des Anspruchsstellers entstanden erscheinen zu lassen. Das Gericht muss in der Lage sein, aufgrund des tatsächlichen Vorbringens zu entscheiden, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für das Bestehen des geltend gemachten Anspruchs vorliegen. c) Eine Beweisaufnahme zu einem bestrittenen erheblichen Vorbringen darf nicht abgelehnt werden, wenn die Behauptung konkret genug ist, um eine Stellungnahme des Gegners zu ermöglichen und die Erheblichkeit des Vorbringens zu beurteilen.	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 9 = GE 2012, 1635 = DS 2012, 318	
15. August 2012 XII ZR 86/11	§ 204 BGB: **Verjährung des Kautionsrückzahlungsanspruchs bei negativer Feststellungsklage** Auch nach der Neugestaltung des Verjährungsrechts durch das am 1. Januar 2002 in Kraft getretene Schuldrechtsmodernisierungsgesetz genügt weder die Erhebung einer negativen Feststellungsklage	MietPrax-AK § 204 BGB Nr. 2 = WuM 2012, 601 = GE 2012, 1489 = NJW 2012, 3633 = NZM 2013, 29 = GuT 2013, 22	Reinelt, jurisPR-BGHZivilR 21/2012 Anm. 1; Schach, MietRB 2012, 351

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	durch den Schuldner noch die Verteidigung des Gläubigers hiergegen, um eine Hemmung der Verjährung zu bewirken (Fortführung von BGHZ 72, 23 = NJW 1978, 1975).		
15. August 2012 VIII ZR 238/12	§ 569 BGB: **Keine Anwendung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB auf die ordentliche Kündigung** a) § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB gilt nicht für die fristgemäße Kündigung. b) Eine Zahlung innerhalb der Schonfrist kann aber das Verschulden des Mieters im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB in einem milderen Licht erscheinen lassen.	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 9 = WuM 2012, 571 = GuT 2012, 370 = GE 2012, 1373	Dötsch, MietRB 2013, 3
11. September 2012 VIII ZR 237/11	§ 538 BGB: **Unwirksamkeit der "Modifizierten Ausführungsart-Klausel"** Auch eine Schönheitsreparaturklausel, die die Änderung der Ausführungsart nur bei erheblichen Abweichungen von der bisherigen Ausführungsart gestattet, ist unwirksam, wenn Sie auch für während des Bestandes des Mietverhältnisses geschuldete Schönheitsreparaturen gilt.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 57 = WuM 2012, 662 = GE 2013, 54 = ZMR 2013, 108 = GuT-W 2013, 6	
19. September 2012 XII ZR 151/10	§ 2040 BGB: **Einziehung einer Forderung durch Erbengemeinschaft** Die Erbengemeinschaft kann mit Stimmenmehrheit einen der Teilhaber zur Einziehung einer Nachlassforderung ermächtigen, sofern dies einer ordnungsgemäßen Verwaltung entspricht (im Anschluss an Senatsurteile BGHZ 183, 131 = FamRZ 2010, 119 und vom 20. Oktober 2010 - XII ZR 25/09 - NJW 2011, 61).	MietPrax-AK § 2040 BGB Nr. 2 = GE 2012, 1700 = NJW 2013, 166 = GuT 2012, 480 = NZM 2013, 362	
25. September 2012 VIII ZR 329/11	§ 535 BGB: **Formularvertragliche Tierhaltungsklausel im freiem Ermessen des Vermieters** Stellt die Tierhaltungsklausel die Genehmigung des Vermieters in dessen freies Ermessen, dessen Ausübung an keine überprüfbaren Beurteilungsvoraussetzungen gebunden ist, führt dies zur Unwirksamkeit des formularvertraglichen Tierhaltungsverbots insgesamt.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 53 = WuM 2013, 220 = GuT-W 2013, 5 = NZM 2013, 380	Apitz, WuM 2013, 127
26. September 2012 XII ZR 122/11	§ 536 BGB: **Zum Mangelbegriff** a) Unter einem Mangel im Sinne von § 536 Abs. 1 BGB ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Mietsache von dem vertraglich geschuldeten zu verstehen, wobei sowohl tatsächliche Umstände als auch rechtliche Verhältnisse in Bezug auf die Mietsache als Fehler in Betracht kommen können. b) Erforderlich ist allerdings, um Ausuferungen des Fehlerbegriffs zu vermeiden, stets eine unmittelbare Beeinträchtigung der Tauglichkeit bzw. eine unmittelbare Einwirkung auf die Gebrauchstauglichkeit der Mietsache, wohingegen Umstände, die die Eignung der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch nur mittelbar berühren, nicht als Mängel zu qualifizieren sind.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 44 = GE 2012, 1553 = WuM 2012, 671 = NZM 2013, 27 = GuT 2012, 463	Horst, MietRB 2013, 7

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

26. September 2012 VIII ZR 315/11	§ 556 BGB: **Keine Rückforderung der Vorauszahlungen bei Nichtausübung des Zurückbehaltungsrechts** Dem Mieter kann bei Beendigung des Mietverhältnisses im Wege ergänzender Vertragsauslegung ein Anspruch auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen nur insoweit zugebilligt werden, als er während der Dauer des Mietverhältnisses nicht die Möglichkeit hatte, den Abrechnungsanspruch durch Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts an den laufenden Vorauszahlungen durchzusetzen (im Anschluss an Senatsurteil vom 29. März 2006 - VIII ZR 191/05, NJW 2006, 2552 Rn. 12 ff.).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 94 = WuM 2012, 620 = NJW 2012, 3508 = GE 2012, 1556 = NZM 2012, 832 = ZMR 2013, 100 = GuT-W 2012, 16	Zehelein, WuM 2012, 621; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 23/2012 Anm. 2; Schach, MietRB 2012, 345; Drasdo, NJW-Spezial 2012, 738; Jahreis, jurisPR-MietR 1/2013 Anm. 2; Brückner, GE 2013, 922
26. September 2012 XII ZR 112/10	§ 556 BGB: **Formularmäßige Abwälzung von Centermanagementkosten in der Gewerberaummiete** a) Die formularmäßig vereinbarte Klausel eines Mietvertrages über Geschäftsräume, die dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum belegenen Ladenlokals als Nebenkosten nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des "Centermanagers" auferlegt, ist intransparent und daher unwirksam; die Wirksamkeit einer daneben ausdrücklich vereinbarten Übertragung von Kosten der "Verwaltung" wird dadurch allerdings nicht berührt (Fortführung des Senatsurteils vom 3. August 2011 - XII ZR 205/09 - NJW 2012, 54). b) Zur Umlagefähigkeit von Hausmeisterkosten. c) Gerät der Mieter mit Nebenkostenvorauszahlungen in Verzug, bleiben dem Vermieter die aus dem Schuldnerverzug folgenden Rechte grundsätzlich auch nach dem Eintritt der Abrechnungsreife erhalten; ihm sind deshalb für die Zeit bis zur Abrechnungsreife auch dann noch Verzugszinsen auf rückständige Vorauszahlungen zuzusprechen, wenn die Betriebskostenvorauszahlungen selbst wegen eingetretener Abrechnungsreife nicht mehr verlangt werden können.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 95 = WuM 2012, 662 = GE 2012, 1696 = NJW 2013, 41 = NZM 2013, 85 = GuT 2012, 470	Kurek, MietRB 2013, 8; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 65; Ingendoh, jurisPR-MietR 5/2013 Anm 3
26. September 2012 VIII ZR 330/11	§ 573 BGB: **Eigenbedarf für selbständige Tätigkeit** Auch wenn der Vermieter, der eine andere Wohnung in demselben Haus bewohnt, die vermietete Wohnung nicht nur überwiegend, sondern ausschließlich für seine berufliche Tätigkeit nutzen will, ist das hierdurch begründete Interesse gemäß § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB an der Beendigung des Mietverhältnisses den in § 573 Abs. 2 BGB beispielhaft aufgeführten gesetzlichen Kündigungsgründen gleichwertig (Fortführung von BGH, Beschluss vom 5. Oktober 2005, VIII ZR 127/05, NZM 2005, 943).	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 43 = GE 2012, 1631 = WuM 2012, 684 = NZM 2013, 22 = NJW 2013, 225 = ZMR 2013, 107 = GuT-W 2012, 23	Schach, MietRB 2013, 2; Blank, WuM 2013, 47; Both, jurisPR-MietR 2/2013 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 34; Wiek, WuM 2013, 271
10. Oktober 2012 XII ZR 117/10	§ 536 BGB: **Verstoß gegen Konkurrenzschutzklausel als Mangel**	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 45 = BGHZ 195, 50 = MDR 2012, 1396 = NJW 2013, 44 =	Harsch, MietRB 2012, 350; Bieber, GE 2012, 1592; Bieber, jurisPR-MietR 1/2013 Anm

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Die Verletzung der in einem Gewerberaummietvertrag vereinbarten Konkurrenzschutzklausel durch den Vermieter stellt einen Mangel der Mietsache gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, der zur Minderung der Miete führen kann.	NZM 2013, 52 = ZfIR 2013, 17 = ZMR 2013, 101 = GuT 2012, 459 = DWW 2013, 54 = GE 2012, 1632	3; Ghassemie-Tabar, NJW 2013, 47; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 34
10. Oktober 2012 VIII ZR 25/12	§ 554 BGB: **Maßgeblicher Zeitpunkt für die Feststellung des üblichen Zustands** Für die Frage, ob die Wohnung nur einen üblichen Zustand versetzt wird und der Mieter deshalb mit dem Härtegrund der mangelnden Leistungsfähigkeit ausgeschlossen ist, kommt es nicht auf den Zustand bei Anmietung sondern bei Beginn der Arbeiten an.	MietPrax-AK § 554 BGB Nr. 9 = GE 2012, 1555 = WuM 2012, 677 = ZMR 2013, 106 = GuT-W 2012, 15 = NZM 2013, 141	Dötsch, MietRB 2012, 345; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 1; Jahreis, jurisPR-MietR 2/2013 Anm. 1
10. Oktober 2012 VIII ZR 56/12	§ 554 BGB: **Maßgeblicher Zeitpunkt für die Feststellung des üblichen Zustands** a) Gegenüber einer Gasetagenheizung stellt eine Gaszentralheizung keine Wohnwertverbesserung dar. b) Für die Frage, ob die Wohnung nur einen üblichen Zustand versetzt wird und der Mieter deshalb mit dem Härtegrund der mangelnden Leistungsfähigkeit ausgeschlossen ist, kommt es nicht auf den Zustand bei Anmietung sondern bei Beginn der Arbeiten an.	MietPrax-AK § 554 BGB Nr. 10 = WuM 2012, 678 = ZMR 2013, 180	
10. Oktober 2012 VIII ZR 107/12	§ 573 BGB: **Kündigung wegen Zahlungsverzuges** a) Eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs ist auch unterhalb der für die fristlose Kündigung geltenden Grenze des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB möglich. Eine nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters liegt jedoch nicht vor, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt. b) § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB findet keine entsprechende Anwendung auf die ordentliche Kündigung.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 44 = GE 2012, 1629 = WuM 2012, 682 = NZM 2013, 20 = NJW 2013, 159 = ZMR 2013, 104 = GuT-W 2012, 21 = DWW 2013, 136	Schach, jurisPR-MietR 24/2012 Anm. 2: Schmid, MietRB 2013, 1; Zehelein, WuM 2013, 46; Börstinghaus, LMK 1/2013 Anm. 2; Hinz, ZMR 2013, 96; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 65; Blank, NZM 2013, 104
16. Oktober 2012 VIII ZR 360/11	§ 543 BGB: **Zahlungsverzugskündigung nach Erhöhung der Vorauszahlungen** a) Der Vermieter muss vor einer Kündigung wegen Zahlungsverzuges, die auf Rückstände nach einer Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlungen beruht, nicht zuvor gem. § 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB Zahlungsklage erheben. b) Jedoch muss im Kündigungsverfahren geprüft werden, ob die Anpassung der Vorauszahlungen auf Grund einer formell und materiell richtigen Betriebskostenabrechnung erfolgte.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 28 = GE 2012, 1554 = WuM 2012, 681 = ZMR 2013, 101 = GuT-W 2012, 14	Kinne, GE 2012, 1538
18. Oktober 2012 III ZR 312/11	§ 24 BBodSchG: **Verjährungsbeginn für Ausgleichsansprüche wegen Bodenverunreinigung** Der Beginn der Verjährung des bodenschutzrechtlichen Ausgleichsanspruchs nach	MietPrax-AK § 24 BBodSchG Nr. 2	Drasdo, NJW-Spezial 2013, 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	§ 24 Abs. 2 Satz 4, 2. Alt. BBodSchG setzt die Beendigung der gesamten im Einzelfall erforderlichen beziehungsweise angeordneten Maßnahmen voraus.		
31. Oktober 2012 XII ZR 126/11	§ 554 BGB: **Modernisierungsduldung in der Gewerberaummiete** Zur Verpflichtung des Gewerberaummieters Modernisierungsarbeiten gemäß § 554 Abs. 2 BGB zu dulden.	MietPrax-AK § 554 BGB Nr. 11 = WuM 2013, 37 = GE 2013, 52 = NJW 2013, 223 = NZM 2013, 122 = GuT 2012, 465 = ZMR 2013, 261	Schach, MietRB 2013, 40; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 129
6. November 2012 VI ZR 174/11	§ 831 BGB: **Schadensersatzansprüche wegen Werbung mit falschen Besucherzahlen** a) Ob ein Geschäftsherrn-/Verrichtungsgehilfenverhältnis besteht, beurteilt sich nach den tatsächlichen Umständen. b) Zu den Voraussetzungen eines solchen Verhältnisses zwischen konzernangehörigen Gesellschaften.	MietPrax-AK § 831 BGB Nr. 1 = GuT 2012, 477 = NZM 2013, 147 = MDR 2013, 144 = NJW 2013, 1002	Bieber, GE 2013, 95
7. November 2012 VIII ZR 119/12	§ 556 BGB: **Wartungskosten Gastherme** Eine Klausel in einem vom Vermieter gestellten Formularmietvertrag, die dem Mieter die anteiligen Kosten der jährlichen Wartung einer Gastherme auferlegt, benachteiligt den Mieter auch dann nicht unangemessen, wenn die Klausel eine Obergrenze für den Umlagebetrag nicht vorsieht (Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 15. Mai 1991 - VIII ZR 38/90, WM 1991, 1306).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 96 = WuM 2013, 31 = GE 2013, 49 = NZM 2013, 84 = WuM 2013, 7 = NJW 2013, 597 = ZMR 2013, 257 = GuT-W 2013, 9	Bittner, MietRB 2013, 33; Langenberg, NZM 2013, 138; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 130
7. November 2012 XII ZR 41/11	§ 557b BGB: **Aufgehobener Index in der Gewerberaummiete** a) Haben die Parteien eines Gewerberaummietvertrags vereinbart, dass bei einer bestimmten prozentualen Veränderung des "Lebenshaltungskostenindex eines 4-Personen-Arbeitnehmerhaushaltes der mittleren Einkommensgruppe in der Bundesrepublik Deutschland" die Miete zu ändern ist, entsteht durch den Wegfall dieses Index eine Regelungslücke, die im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung geschlossen werden muss (im Anschluss an Senatsurteil vom 4. März 2009 - XII ZR 141/07 - ZMR 2009, 591). b) Jedenfalls wenn der der Anpassung zugrunde liegende Zeitraum ab dem 1. Januar 2000 beginnt, entspricht es dem Interesse der Vertragsparteien, für die automatische Anpassung der Miethöhe auf den allgemeinen Verbraucherpreisindex bereits ab dem Basisjahr 2000 abzustellen (im Anschluss an Senatsurteil vom 4. März 2009 - XII ZR 141/07 - ZMR 2009, 591).	MietPrax-AK § 557b BGB Nr. 3 = WuM 2013, 32 = GE 2013, 49 = GuT 2012, 456 = NZM 2013, 148 = ZMR 2013, 258	Kurek, MietRB 2013, 39; Borutzki-Pasing, jurisPR-MietR 4/2013 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 129
14. November 2012 VIII ZR 41/12	§ 556 BGB: **Fiktive Kosten bei Eigenleistung ansatzfähig** Zur Abrechnung der mit eigenen Arbeitskräften erbrachten Gartenpflege- und Hausmeisterdienste nach fiktiven Kosten eines Drittunternehmens.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 97 = WuM 2013, 44 = GE 2013, 113 = NJW 2013, 456 = NZM 2013, 120 =	Schach, GE 2013, 87; Jahreis, jurisPR-MietR 4/2013 Anm. 2; Kurek, MietRB 2013, 69; Drasdo,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

		GuT-W 2012, 17 = ZMR 2013, 157	NJW-Spezial 2013, 130; Schmid, WuM 2013, 144; von Schönebeck, GuT-W 2013, 41
20. November 2012 VIII ZR 137/12	§ 538 BGB: **Salvatorische Klausel bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel** a) Der Zusatz "soweit gesetzlich zulässig" beseitigt die Unwirksamkeitsfolge der gegen die gesetzlichen Regelungen über Allgemeine Geschäftsbedingungen verstoßenden Regelung nicht. Derartige salvatorische Klauseln sind ihrerseits unwirksam, weil sie gegen das Verständlichkeitsgebot verstoßen. b) Zur Frage, wann Allgemeine Geschäftsbdingungen vorliegen. c) Eine "Parkettversiegelungsklausel" ist unwirksam. d) Sie infiziert die gesamte Schönheitsreparaturklausel.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 58 = GE 2013, 612 = WuM 2013, 293 = ZMR 2013, 612 = GuT-W 2013, 56	
20. November 2012 VIII ZR 157/12	§ 533 ZPO: **Zweite Kündigung im Berufungsverfahren** Das auf eine zweite Kündigung gestützte Räumungsbegehren stellt einen neuen Streitgegenstand dar. Zu den Tatsachen, auf die gemäß § 533 Nr. 2 ZPO eine Klageänderung gestützt werden kann, weil sie das Berufungsgericht seiner Verhandlung und Entscheidung über die Berufung ohnehin nach § 529 ZPO zugrunde zu legen hat, gehören auch solche, die bereits in erster Instanz vorgetragen waren, von dem erstinstanzlichen Gericht aber als unerheblich beurteilt worden sind und deshalb im Urteilstatbestand keine Erwähnung gefunden haben.	MietPrax-AK § 533 ZPO Nr. 1 = GE 2013, 117 = GuT-W 2013, 18	Schach, GE 2013, 89
21. November 2012 VIII ZR 50/12	§ 535 BGB: **Abgrenzung zwischen Änderung oder Neuabschluss eines Mietvertrages** Bei der Auslegung einer Vereinbarung, wonach der Mieter in eine andere Wohnung umziehen soll ist bei der Feststellung des Willens der Parteien, das alte Schuldverhältnis aufzuheben und durch ein neu begründetes Rechtsverhältnis zu ersetzen, große Vorsicht geboten. Es kann nur ausnahmsweise von einer Novation ausgegangen werden, sofern die Parteien einen solchen Willen unzweifelhaft zum Ausdruck bringen Im Zweifel ist daher nur von einer Vertragsänderung auszugehen.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 51 = GE 2013, 113 = GuT-W 2012, 7 = WuM 2013, 165	Schach, GE 2013, 99
21. November 2012 VIII ZR 46/12	§ 558d BGB: **Anforderung an qualifizierten Mietspiegel** a) Auf die Prüfung, ob ein Mietspiegel die Anforderungen des § 558d Abs. 1 BGB erfüllt, kann im Bestreitensfall nicht schon deswegen verzichtet werden, weil der Mietspiegel von seinem Ersteller als qualifizierter Mietspiegel	MietPrax-AK § 558d BGB Nr. 1 = GE 2013, 197 = WuM 2013, 110 = DWW 2013, 7 = GuT-W 2012, 18 = NZM 2013, 138 = NJW 2013, 775 = ZMR 2013, 262	Beuermann, GE 2013, 150; Blümmel, GE 2013, 151; Börstinghaus, LMK 2/2013 Anm. 3; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 4/2013

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	bezeichnet oder von der Gemeinde und/oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter als solcher anerkannt und veröffentlicht worden ist. b) Die Darlegungs- und Beweislast für das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels trägt diejenige Partei, die sich die Vermutung des § 558d Abs. 3 BGB zu Nutze machen will.		Anm. 4; Kunze; MietRB 2013, 68; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 163; Clar, WuM 2013, 233 = GE 2013, 457
30. November 2012 V ZR 234/11	§ 20 WEG: **Kündigung durch Wohnungseigentümergemeinschaft** Beschließen die Wohnungseigentümer Maßnahmen zur Beendigung eines zwischen der Gemeinschaft und einem ihrer Mitglieder geschlossenen Vertrages, ist eine ordnungsgemäße Verwaltung nicht schon wegen eines möglichen Scheiterns der Maßnahmen zu verneinen, sondern erst dann, wenn für einen verständigen Wohnungseigentümer ohne weiteres ersichtlich ist, dass die Beendigung aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen von vornherein nicht erreichbar ist.	MietPrax-AK § 20 WEG Nr. 1 = WuM 2013, 117 = GE 2013, 129 = MDR 2013, 209 = NZM 2013, 195 = NJW-RR 2013, 335 = ZfIR 2013, 239	Briesemeister, GE 2013, 106
5. Dezember 2012 VIII ZR 74/12	§ 536c BGB: **Darlegungslast für fehlende Mängelanzeige** Im Rahmen eines Schadensersatzanspruches nach § 536c Abs. 2 Satz 1 BGB trägt der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die Verletzung der den Mieter treffenden Anzeigepflicht (im Anschluss an BGH, Urteil vom 17. Dezember 1986 - VIII ZR 279/85, NJW 1987, 1072; Abgrenzung zu BGH, Urteil vom 14. November 2001 - XII ZR 142/99, NJW-RR 2002, 515).	MietPrax-AK § 536c BGB Nr. 1 = GE 2013, 204 = GuT-W 2012, 10 = WuM 2013, 160 = NJW 2013, 1299 = NZM 2013, 309	Dötsch, MietRB 2013, 67; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 194
5. Dezember 2012 XII ZR 44/11	§ 556 BGB: **Verzinsungspflicht wegen verspäteter Betriebskostenabrechnung** Wenn ein Betriebskostenguthaben verspätet an den Mieter ausbezahlt wird, weil der Vermieter mit der Verpflichtung auf Erstellung einer Betriebskostenabrechnung in Verzug geraten ist, ergibt sich ein Anspruch auf gesetzliche Verzugszinsen auch nicht aus einer entsprechenden Anwendung des § 288 Abs. 1 BGB.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 99 = GE 2013, 199 = GuT 2012, 474 = WuM 2013, 168 = NJW 2013, 859 = NZM 2013, 188 = ZMR 2013, 265 = DWW 2013, 138	Börstinghaus LMK 2013, 344595; Harsch, MietRB 2013, 72; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 163
5. Dezember 2012 XII ZB 652/11	§ 266 FamFG: **Zuständigkeit des Familiengerichts** 1. Bei der Prüfung, ob eine sonstige Familiensache im Sinne des § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG vorliegt, ist das Tatbestandsmerkmal "im Zusammenhang mit Trennung oder Scheidung" weit auszulegen. 2. Streitigkeiten aus Mietverträgen (einschließlich gewerblicher Mietverträge), die die Eheleute untereinander geschlossen haben, können sonstige Familiensachen i.S.d. § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG sein.	MietPrax-AK § 266 FamFG Nr. 1 = MDR 2013, 109 = GE 2013, 202 = WuM 2013, 241 = NJW 2013, 616 = GuT 2013, 25 = NZM 2013, 617	Drasdo, NJW-Spezial 2013, 162; Bittner, MietRB 2013, 115; Mayer, NZM 2013, 607
12. Dezember 2012 XII ZR 6/12	§ 535 BGB: **Kein Regressverzicht des Betriebsversicherers**	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 52 = GE 2013, 209 = GuT 2012, 481 = NZM 2013, 191	Dötsch, MietRB 2013, 71; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 163

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Zur Haftung des Vermieters von Geschäftsräumen für Schäden des Mieters, die diesem auf Grund der Verletzung einer mietvertraglichen Fürsorgepflicht durch einen von dem Vermieter mit Bauarbeiten in dem Mietobjekt beauftragten Handwerker entstehen. b) Der Geschäftsversicherungsvertrag des Mieters, durch den er seine Geschäftseinrichtung und seinen Betriebsunterbrechungsschaden u.a. gegen Feuer versichert, kann nicht zugunsten des Vermieters, der einen Schaden an den versicherten Gegenständen durch leichte Fahrlässigkeit verursacht hat, ergänzend dahin ausgelegt werden, dass der Versicherer auf einen Regress gegen den Vermieter verzichtet.		
12. Dezember 2012 VIII ZR 264/12	§ 556 BGB: **Verjährungsbeginn bei Betriebskostennachforderung** Der Vermieter kann sich bei der Betriebskostenabrechnung die Nachberechnung einzelner Positionen vorbehalten, soweit er ohne Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert ist. Die Verjährung der sich aus der Nachberechnung ergebenden Forderung beginnt nicht vor Kenntnis des Vermieters von den anspruchsbegründenden Umständen (hier: rückwirkende Neufestsetzung der Grundsteuer durch das Finanzamt) zu laufen.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 98 = NZM 2013, 84 = NJW 2013, 456 = GE 2013, 152 = WuM 2013, 108 = DWW 2013, 94 = ZMR 2013, 268 = GuT-W 2013, 9	Schmid, MietRB 20013, 66; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 131; Schmid, ZMR 2013, 269; Jahreis, jurisPR-MietR 17/2013 Anm. 1
12. Dezember 2012 VIII ZR 181/12	§ 28 II. BV: **Rückwirkende Mieterhöhung bei unwirksamer Schönheitsreparaturklausel** a) Im Fall einer unwirksamen Abwälzung der Schönheitsreparaturklausel kann der Vermieter die Kostenmiete nach den gesetzlichen Vorschriften erhöhen. b) Der Zuschlag nach § 28 Abs. 4 II. BV dient dazu, die in unregelmäßigen Abständen - je nach Fälligkeit der Schönheitsreparaturen - anfallenden Kosten zeitanteilig auf die Mietzeit zu verteilen; hieran ändert sich durch eine vom Mieter durchgeführte Anfangsrenovierung nichts. Mit dem Zuschlag werden die seither eintretende Abnutzung, die eine spätere erneute Renovierung erforderlich machen wird und deren anteilige Kosten durch den pauschal berechneten Zuschlag abgedeckt. c) Zur Substantiierungslast bei Beeinträchtigungen durch Bauarbeiten.	MietPrax-AK § 28 II. BV Nr. 5 = GE 2013, 207 = WuM 2013, 174 = NZM 2013, 312 = GuT-W 2013, 7	
13. Dezember 2012 IX ZR 9/12	§ 551 BGB: **Kaution in der Vermieterinsolvenz** In der Insolvenz des Vermieters steht dem Mieter gegen vor Insolvenzeröffnung fällig gewordene Mieten ein Zurückbehaltungsrecht wegen der vertragswidrig nicht insolvenzfest angelegten Barkaution nicht zu.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 14 = GE 2013, 115 = WuM 2013, 103 = GuT 2012, 468 = NZM 2013, 145 = NJW 2013, 1243	Flatow, WuM 2013, 151; Siegmund, MietRB 2013, 76; Dahl, NJW-Spezial 2013, 150
19. Dezember 2012 VIII ZR 152/12	§ 536 BGB: **Minderung wegen erhöhten Verkehrslärms**	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 46 = GE 2013, 261 = GuT-W 2012, 9 =	Beuermann, GE 2013, 236; Scheuer, MietRB 2013, 65; Drasdo,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Zu den Voraussetzungen einer konkludenten Beschaffenheitsvereinbarung in Bezug auf die Mietsache (im Anschluss an BGH, Urteil vom 23. September 2009 - VIII ZR 300/08, NJW 2010, 1133). b) Fehlt es an einer Beschaffenheitsvereinbarung, bestimmt sich der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand der Mietsache nach der Verkehrsanschauung unter Berücksichtigung des vereinbarten Nutzungszwecks und des Grundsatzes von Treu und Glauben. c) Eine vorübergehende erhöhte Verkehrslärmbelastung aufgrund von Straßenbauarbeiten stellt unabhängig von ihrer zeitlichen Dauer jedenfalls dann, wenn sie sich innerhalb der in Innenstadtlagen üblichen Grenzen hält, keinen zur Minderung berechtigenden Mangel der vermieteten Wohnung dar.	NJW 2013, 680 = WuM 2013, 154 = NZM 2013, 184 = DWW 2013, 94 = ZMR 2013, 269	NJW-Spezial 2013, 193; Brückner, GE 2013, 459; Eisenschmid, jurisPR-MietR 8/2013 Anm. 2
8. Januar 2013 VIII ZR 344/12	§ 212 BGB: **Verjährungsbeginn bei Anerkenntnis vor Verjährungsbeginn** Bei einem vor Ablauf der Verjährungsfrist abgegebenen Anerkenntnis beginnt die Verjährungsfrist nicht am Tag nach dem Anerkenntnis neu zu laufen sondern erst am Tag nach Eintritt der Verjährung.	MietPrax-AK § 212 BGB Nr. 1 = NJW 2013, 1430	
8. Januar 2013 VIII ZR 180/12	§ 556 BGB: **Personenschlüssel bei Leerstand** a) Es ist eine vom Tatrichter zu beantwortende Frage, inwieweit leerstehende Wohnungen durch Ansatz einer fiktiven Person bei der Abrechnung nach dem Personenschlüssel bei der Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen sind. b) Dies dürfte sich insbesondere für Kosten anbieten, deren Höhe nicht von der Anzahl der im Abrechnungsobjekt wohnenden Personen abhängt (Entwässerung, Gemeinschaftsantenne, Müllgebühren nach Fixkosten). c) Bei Wasserkosten ist auch eine Aufteilung nach Grundkosten und Verbrauchskosten denkbar, so dass der Vermieter im Hinblick auf den Leerstand nur mit einem Teil der Grundkosten belastet wird	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 100 = GE 2013, 41 = WuM 2013, 227 = NZM 2013, 264	Kinne, GE 2013, 388
9. Januar 2013 VIII ZR 94/12	§ 253 ZPO: **Zulässigkeit einer Saldoklage** Zur Zulässigkeit einer "Saldoklage", mit der Mietrückstände aus einem mehrere Jahre umfassenden Zeitraum geltend gemacht werden.	MietPrax-AK § 253 ZPO Nr. 2 = GE 2013, 349 = WuM 2013, 179 = MDR 2013, 262 = ZMR 2013, 271 = NJW 2013, 1367 = GuT-W 2013, 16 = NZM 2013, 422	Elzer, MietRB 2013, 65; Bieber, GE 2013, 301; Geisler, jurisPR-BGHZivilR 7/2013 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 195; Rave, ZMR 2013, 272; Zehelein, NZM 2013, 638; Abramenko, ZMR 2013, 864; Junglas, ZMR 2014, 89
15. Januar 2013 VIII ZR 411/12	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung**	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 24 = WuM 2013, 253 = GE 2013, 609 =	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Die Einstellung der Zwangsvollstreckung im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren setzt voraus, dass das Rechtsmittel nicht aussichtslos ist. b) Schadstoffbelastung durch mangelhaften Parkettkleber führt zur Minderung von 30%.	GuT-W 2013, 8 = ZMR 2014, 26	
22. Januar 2013 VIII ZR 329/11	§ 535 BGB: **Formularvertragliche Tierhaltungsklausel im freiem Ermessen des Vermieters** Eine ca. 95 qm große Wohnung bestehend aus drei Zimmern, einer Abstellkammer, einer Küche, einer Diele, einem WC mit Bad und einem Balkon ist für artgerechte Haltung eines Bearded Collie nicht ungeeignet.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 53 = WuM 2013, 152 = NZM 2013, 265 = GuT-W 2013, 5 = ZMR 2013, 425	Eisenschmid, jurisPR-MietR 7/2013 Anm. 2; Scheuer, MietRB 2013, 231
22. Januar 2013 VIII ZR 104/12	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Anspruch auf Besitzeinräumung an Garten** Macht der Mieter gegen den Vermieter einen Anspruch auf Besitz(wieder)einräumung geltend ist der Wert des Beschwerdegegenstandes nicht nach § 6 ZPO, sondern nach der Sondervorschrift des § 8 ZPO zu bestimmen.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 13 = NZM 2013, 265 = GuT-W 2013, 69	Schneider, MietRB 2014, 7
23. Januar 2013 XII ZR 35/11	§ 550 BGB: **Hinweis auf Vertretungsmacht bei Stempelverwendung** Das Hinzusetzen eines (Firmen-)Stempels zu einer Unterschrift des Gesellschafters weist denjenigen, der die Unterschrift geleistet hat, als unterschriftsberechtigt für die Gesellschaft aus. Eine so in den Verkehr gegebene Erklärung erfüllt das Schriftformerfordernis des § 550 BGB (Abgrenzung zu BGHZ 183, 67 = NJW 2010, 1453).	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 33 = NJW 2013, 1082 = GE 2013, 478 = NZM 2013, 271 = GuT 2013, 17 = ZMR 2013, 955	Lammel, jurisPR-MietR 6/2013 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 257; Neuhaus, ZMR 2014, 95
23. Januar 2013 VIII ZR 68/12	§ 564 BGB: **Umfang der Dürftigkeitseinrede bei Mietschulden** Wird das Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters gemäß § 564 Satz 1 BGB mit dem Erben fortgesetzt, sind die nach dem Erbfall fällig werdenden Forderungen jedenfalls dann reine Nachlassverbindlichkeiten, wenn das Mietverhältnis innerhalb der in § 564 Satz 2 BGB bestimmten Frist beendet wird.	MietPrax-AK § 564 BGB Nr. 1 = GE 2013, 348 = NZM 2013, 185 = NJW 2013, 933 = WuM 2013, 236 = GuT-W 2013, 11 = ZMR 2013, 422	Schach, jurisPR-MietR 5/2013 Anm. 2; Beuermann, GE 2013,302; Lehmann-Richter, MietRB 2013, 105; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 226; Schmid, ZMR 2013, 424
23. Januar 2013 VIII ZR 143/12	§ 566a BGB: **Zur Wirksamkeit von Verzichtserklärungen gegenüber dem Veräußerer** a) Die Haftung des Veräußerers für die Rückzahlung der Mietsicherheit kann durch Individualvereinbarung ausgeschlossen werden. b) Ob formularvertragliche Verzichtserklärungen der Inhaltskontrolle standhalten bleibt offen. c) Zumindest darf eine solche nicht unklar sein und auch die Auslegung zulassen, dass nur Ansprüche gegen den Zwangsverwalter ausgeschlossen sein sollen.	MietPrax-AK § 566a BGB Nr. 12 = WuM 2013, 172 = GE 2013, 411 = NZM 2013, 230 = GuT-W 2013, 13	Beuermann, GE 2013, 385; Siegmund, MietRB 2013, 137
30. Januar 2013 XII ZR 38/12	§ 550 BGB: **Schriftform bei Mieterwechsel**	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 32 =	Bieber, GE 2013, 384; Sommer,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Soll in einem Mietvertrag, der wegen seiner Laufzeit der Schriftform des § 550 BGB bedarf, ein Mieterwechsel herbeigeführt werden, muss die schriftliche Vereinbarung zwischen dem früheren und dem neuen Mieter eine hinreichend deutliche Bezugnahme auf den Mietvertrag enthalten, wenn die Schriftform gewahrt bleiben soll. b) Die für die Wirksamkeit der Vertragsübernahme erforderliche Zustimmung des Vermieters kann formlos erfolgen (im Anschluss an Senatsurteil vom 20. April 2005 XII ZR 29/02 NZM 2005, 584 und BGHZ 154, 171 = NJW 2003, 2158).	GE 2013, 416 = NJW 2013, 1083 = NZM 2013, 269 = GuT 2013, 19 = ZMR 2013, 425	MietRB 2013, 111; Lammel, jurisPR-MietR 7/2013 Anm. 4; Blank, LMK 2013, 345112
5. Februar 2013 VIII ZB 38/12	§ 233 ZPO: **Wiedereinsetzung bei bedingter Berufungseinlegung** Eine Berufung, die unter der Bedingung eingelegt wird, dass die zugleich beantragte Prozesskostenhilfe bewilligt wird, darf nicht als unzulässig verworfen werden, bevor über den Prozesskostenhilfeantrag entschieden worden ist.	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 10 = GuT-W 2013, 70	
6. Februar 2013 VIII ZR 184/12	§ 560 BGB: **Herabsetzung der Vorauszahlungen durch den Mieter** Zur Anpassung von Betriebskostenvorauszahlungen durch den Mieter im Anschluss an eine von ihm selbst vorgenommene Korrektur der Betriebskostenabrechnung.	MietPrax-AK § 560 BGB Nr. 7 = GE 2013, 480 = WuM 2013, 235 = NJW 2013, 1595 = GuT-W 2013, 10 = NZM 2013, 357 = ZMR 2014, 422 = DWW 2013, 331	Harsch, MietRB 2013, 105; Kinne, GE 2013, 447; Kunze, WuM 2013, 410; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 321; Hinz, ZMR 2013, 414; Blank, MietRB 2013, 219; Streyl, WuM 2013, 454
19. Februar 2013 VIII ZR 178/12	§ 566 BGB: **Personenverschiedenheit zwischen Grundstückseigentümer und Vermieter** Die Frage, ob und gegebenenfalls unter welchen Voraussetzungen eine entsprechende Anwendung des § 566 Abs. 1 BGB bei Personenverschiedenheit von Vermieter und veräußerndem Eigentümer in Betracht kommt bleibt weiter unbeantwortet.	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 13 = GuT 2013, 25 = GuT-W 2013, 13	
22. Februar 2013 VIII ZB 46/12	§ 233 ZPO: **Fehlerhafte Bezeichnung des Rechtsmittelklägers** Eine fehlerhafte oder unzureichende Bezeichnung des Rechtsmittelklägers in der Rechtmittelschrift ist dem Rechtsanwalt dann nicht als seinem Mandanten zurechenbarer - Verstoß gegen anwaltliche Sorgfaltspflichten anzulasten, wenn er den Mangel bemerkt und seiner zuverlässigen Kanzleikraft eine konkrete Einzelanweisung erteilt hat, die bei ordnungsgemäßer Befolgung diesen Mangel ausgeglichen und die fristgerechte Einlegung des Rechtsmittels gewährleistet hätte (im Anschluss an BGH, Beschlüsse vom 9. Dezember 2003 VI ZB 26/03, NJW-RR 2004, 711; vom 30. Oktober 2008 III ZB 54/08, NJW 2009, 296; vom 20. März 2012 VIII ZB 41/11, NJW 2012, 1737; vom 12. Juni 2012 VI ZB 54/11, NJW-RR 2012, 1267).	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 9	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

5. März 2013 VIII ZR 137/12	§ 538 BGB: **Salvatorische Klausel und Parkettklausel** Auch der Zusatz hinter der salvatorischen Klausel : ", was nach dem heutigen Stand nicht der Fall ist, so dass der Mieter die Versiegelung momentan auch nicht schuldet. Hintergrund dafür, dass dieser Satz dennoch in den Vertrag aufgenommen wird, ist Folgendes: Zunächst ist nicht ausgeschlossen, dass sich die Gesetzeslage oder die Rechtsprechung ändern könnte[n]. …" ändert nichts an der Unwirksamkeit einer Parkettklausel insgesamt. Salvatorische Klauseln in Allgemeinen Geschäftsbedingungen können jedenfalls dann nicht wirksam vereinbart werden, wenn die Rechtslage nicht zweifelhaft ist.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 58 = NZM 2013, 307 = NJW 2013, 1668 = ZMR 2013, 612 = GuT-W 2013, 58	Sommer, MietRB 2013, 167
5. März 2013 VIII ZR 310/12	§ 9a HeizkV: **Schätzung bei Geräteausfall** Es obliegt dem auf Nachzahlung klagenden Vermieter, im Rahmen seiner Darlegungslast den Verbrauch nach § 9a Abs. 1 HeizkostenV zu ermitteln, wenn der Verbrauch wegen Geräteausfalls oder aus anderen zwingenden Gründen nicht ordnungsgemäß erfasst worden ist.	MietPrax-AK § 9a HeizkV Nr. 2 = WuM 2013, 305 = GE 2013, 680 = GuT-W 2013, 65 = NZM 2013, 676 = ZMR 2013, 793	Wall, WuM 2013, 411
13. März 2013 XII ZR 8/13	§ 544 ZPO: **Keine Bindung des Revisionsgerichts an Festsetzung des Beschwerdewertes** a) Im Verfahren der Nichtzulassungsbeschwerde hat das Revisionsgericht über die Höhe der Beschwer selbst zu befinden. An eine möglicherweise verfehlte Wertfestsetzung durch das Berufungsgericht ist der Bundesgerichtshof nicht gebunden (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 13. Oktober 2004 XII ZR 110/02 NJW-RR 2005, 224). b) Erhöht das Berufungsgericht den Streitwert nach Erlass seines Urteils auf einen Betrag oberhalb der Wertgrenze des § 26 Nr. 8 EGZPO (derzeit 20.000 €), rechtfertigt dies keine Wiedereinsetzung.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 4 = MDR 2013, 740 = GuT 2013, 123	
13. März 2013 XII ZR 34/12	§ 109 InsO: **Wirkung der Kündigung durch Insolvenzverwalter** Wird bei einem gewerblichen Mietverhältnis über das Vermögen eines Mieters das Insolvenzverfahren eröffnet, beendet die Kündigung des Insolvenzverwalters den Mietvertrag auch mit Wirkung für die Mitmieter.	MietPrax-AK § 109 InsO Nr. 4 = GE 2013, 675 = GuT 2013, 29 = NZM 2013, 366 = ZMR 2013, 614 = NJW 2013, 3232	Drasdo, NJW-Spezial 2013, 323; Siegmund, MietRB 2013, 173
14. März 2013 III ZR 253/12	Art 14 GG: **Enteignungsgleicher Eingriff bei Schäden durch Wohnungsdurchsuchung** a) Dem Vermieter einer Wohnung steht für Schäden, die im Zuge einer rechtmäßigen Durchsuchung der Wohnung im Rahmen eines strafrechtlichen Ermittlungsverfahrens gegen den Mieter verursacht worden sind, grundsätzlich ein Anspruch aus enteignendem Eingriff zu.	MietPrax-AK Art 14 GG Nr. 1 = GE 2013, 614 = WuM 2013, 285 = NJW 2013, 1736 = MDR 2013, 581 = NZM 2013, 421 = ZMR 2013, 616	Drasdo, NJW-Spezial 2013, 322; Dötsch, MietRB 2013, 182; Torsten Kurk, jurisPR-StrafR 11/2013 Anm. 3

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	b) Ein dem Anspruch aus enteignendem Eingriff zugrunde liegendes gleichheitswidriges Sonderopfer kann allerdings dann zu verneinen sein, wenn der Vermieter weiß beziehungsweise davon erfährt oder es sich ihm aufdrängen muss, dass die Wohnung für die Begehung von Straftaten, die Lagerung von Diebesgut oder von Drogen benutzt wird oder werden soll, und er gleichwohl den Mietvertrag abschließt oder von einem Kündigungsrecht keinen Gebrauch macht.		
19. März 2013 VIII ZB 45/12	§ 91a ZPO: **Rechtsmittel gegen Kostenentscheidung** 1. Die Beweisregel des § 314 Satz 1 ZPO gilt auch für die im Urteil aufgeführten prozessualen Erklärungen der Parteien, die in der mündlichen Verhandlung abgegeben worden sind (im Anschluss an BVerwG, NJW 1988, 1228). 2. Das Rechtsmittel der Berufung ist nicht statthaft, wenn sich eine Partei allein gegen die Kostenentscheidung nach § 91a ZPO und nicht zugleich gegen die Hauptsache wendet (im Anschluss an BGH, Urteil vom 21. Februar 1991, I ZR 92/90, BGHZ 113, 362 ff.; Beschluss vom 19. Oktober 2000, I ZR 176/00, NJW 2001, 230 unter II). Dies gilt auch dann, wenn die Partei zusammen mit ihrem Streitgenossen Berufung einlegt und sich der Streitgenosse nicht nur gegen die Kostenentscheidung nach § 91a ZPO, sondern auch gegen die Verurteilung in der Hauptsache wendet, die von ihm geltend gemachte Beschwer aber nicht die Berufungssumme erreicht.	MietPrax-AK § 91a ZPO Nr. 4 = NJW 2013, 2361 = MDR 2013, 671 = NZM 2013, 825	
20. März 2013 VIII ZR 168/12	§ 535 BGB: **Generelles Tierhaltungsverbot** Eine Allgemeine Geschäftsbedingung in einem Mietvertrag über Wohnräume, die den Mieter verpflichtet, "keine Hunde und Katzen zu halten" ist wegen unangemes-sener Benachteiligung des Mieters unwirksam.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 54 = DWW 2013, 134 = NJW 2013, 1526 = WuM 2013, 295 = GE 2013, 678 = NZM 2013, 378 = MDR 2013, 580 = ZMR 2013, 618 = GuT-W 2013, 54	Schach, jurisPR-MietR 10/2013 Anm. 2; Scheuer, MietRB 2013, 166; Boos, LMK 2013, 346874; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 354; Blank, WuM 2013, 416
20. März 2013 VIII ZR 233/12	§ 573 BGB: **Rechtsmissbrauch bei vorhersehbarem Eigenbedarf** Eine Kündigung von Wohnraum wegen Eigenbedarfs für einen Familienangehörigen ist nicht rechtsmissbräuchlich, wenn der Eigenbedarf zwar nur kurze Zeit nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist, bei Abschluss des Mietvertrages aber noch nicht absehbar war.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 45 = GE 2013, 674 = NJW 2013, 1596 = DWW 2013, 181 = WuM 2013, 363 = NZM 2013, 419 = ZMR 2013, 620 = GuT-W 2013, 67	Dötsch, MietRB 2013, 166; Zehelein, WuM 2013, 365; Krapf, jurisPR-MietR 12/2013 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 385
9. April 2013 VIII ZR 245/12	§ 535 BGB: **Getrennte Mietverträge über Wohnung und Garage** a) Es spricht bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. b) Es bedarf dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 55 = WuM 2013, 421 = GE 2013, 941	Blümmel, GE 2013, 913

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. c) Die Vereinbarung unterschiedlicher Kündigungsfristen in beiden Verträgen spricht für die Absicht, getrennte Verträge abschließen zu wollen.		
9. April 2013 VIII ZB 64/12	§ 520 ZPO: **Anforderungen an Berufungsbegründung** Die Anforderungen an eine Berufungsbegründung sind bereits dann erfüllt, wenn sie erkennen lässt, aus welchen tatsächlichen und rechtlichen Gründen der Berufungskläger das angefochtene Urteil für unrichtig hält, und zur Darlegung der Fehlerhaftigkeit die Umstände mitteilt, die das Urteil aus Sicht des Rechtsmittelführers in Frage stellen. Ob die von ihm erhobenen Rügen schlüssig oder auch nur vertretbar sind, ist ohne Belang.	MietPrax-AK § 520 ZPO Nr. 4 = WuM 2013, 367 = GuT-W 2013, 71	
10. April 2013 VIII ZR 379/12	§ 551 BGB: **Keine Begrenzung einer Mietsicherheitsbürgschaft** Auf eine Sicherheit, die dem Vermieter zur Abwendung einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs gewährt wird, findet § 551 Abs. 1, 4 BGB keine Anwendung (Fortführung von BGH, Urteil vom 7. Juni 1990 - IX ZR 16/90, BGHZ 111, 361, 363).	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 15 = GE 2013, 673 = WuM 2013, 357 = DWW 2013, 218 = ZMR 2013, 621 = GuT-W 2013, 63 = NZM 2013, 756 = NJW 2013, 1876 = MDR 2013, 641	Schmid, MietRB 2013, 165; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 385; Schmidt, ZMR 2013, 622
10. April 2013 VIII ZR 213/12	§ 563 BGB: **Wichtiger Grund bei gewerblicher Tätigkeit in der Wohnung** a) Unter den nach der Verkehrsanschauung zu bestimmenden Begriff des "Wohnens" fallen nur solche berufliche Tätigkeiten des Mieters, die in einer nicht nach außen in Erscheinung tretenden Weise ausgeübt werden. Geschäftliche Aktivitäten des Mieters, die der Mieter in ausschließlich zu Wohnzwecken vermieteten Räumen ausübt und die nach außen in Erscheinung treten, muss der Vermieter nicht ohne vorherige Vereinbarung dulden. b) Eine Verpflichtung des Vermieters, eine vertragswidrige Nutzung der Mieträume zu gestatten, kommt nur dann in Betracht, wenn von der beabsichtigten Tätigkeit - was der Mieter darzulegen und zu beweisen hat - keine weitergehenden Einwirkungen auf die Mietsache oder Mitmieter ausgehen als bei einer üblichen Wohnnutzung (Bestätigung von BGH, Urteil vom 14. Juli 2009 - VIII ZR 165/08, NJW 2009, 3157).	MietPrax-AK § 563 BGB Nr. 1 = GE 2013, 677 = DWW 2013, 179 = NJW 2013, 1806 = NZM 2013, 456 = ZMR 2013, 623 = WuM 2013, 349 = GuT-W 2013, 53	Harsch, MietRB 2013, 198; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 386; Blank, LMK 2013, 347492; Wiek, WuM 2013, 493
11. April 2013 I ZB 61/12	§ 885 ZPO: **Räumungsvollstreckung bei Wohnung auf zwei Grundstücken** a) Ein Vollstreckungstitel, durch den der Schuldner zur Räumung eines Hauses verurteilt worden ist, bei dem ein Raum aufgrund eines Durchbruchs einen Teil des Nachbarhauses mitumfasst, ist nicht unbestimmt, wenn der	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 15 = WuM 2013, 368 = NJW 2013, 2287 = GE 2013, 1001	Lamberz, NJW 2013, 2288; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 450; Riecke, MietRB 2013, 239

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Gerichtsvollzieher mit allgemein zugänglichen Hilfsmitteln (etwa Bauplänen) und unter Heranziehung von sachkundigen Hilfspersonen klären kann, was zu dem zu räumenden Haus gehört. b) Der Schuldner kann im Verfahren der Vollstreckungserinnerung nach § 766 ZPO nicht den Einwand erheben, ein Titel zur Räumung eines Hauses sei eine Verurteilung zu einer nach Art. 13 GG unzulässigen Teilräumung der Wohnung.		
16. April 2013 VIII ZB 67/12	§ 233 ZPO: **Wiedereinsetzung bei Mißachtung von Einzelanweisung durch Fachkraft** Den Rechtsanwalt trifft kein der Partei zuzurechnendes Verschulden an der Fristversäumung, wenn er einer bislang zuverlässig arbeitenden Bürokraft eine Einzelanweisung erteilt hat, deren Beachtung die Einhaltung der Frist sichergestellt hätte. Auf die sonstigen in der Kanzlei für die Fristwahrung getroffenen Vorkehrungen kommt es dann nicht an.	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 11	
17. April 2013 VIII ZR 252/12	§ 556 BGB: **Umlage der Grundsteuer bei vermieteter Eigentumswohnung** Vom Mieter zu tragende Betriebskosten, die wie hier von einem Dritten (Gemeinde) speziell für die einzelne Wohnung erhoben werden, sind an den Mieter in der Betriebskostenabrechnung schlicht "weiterzuleiten" (vgl. bereits Senatsbeschlüsse vom 15. März 2011 - VIII ZR 243/10, WuM 2011, 281 Rn. 3; und vom 13. September 2011 - VIII ZR 45/11, WuM 2011, 684 Rn. 7, und - VIII ZR 69/11, juris Rn. 7).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 101 = GE 2013, 680 = WuM 2013, 358 = DWW 2013, 223 = NZM 2013, 457 = GuT-W 2013, 65 = ZMR 2014, 108	Harsch, MietRB 2013, 198; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 385; Pfeifer, jurisPR-MietR 7/2014 Anm. 4
14. Mai 2013 VIII ZR 268/12	§ 535 BGB: **Parabolantenne und Qualität des Kabelangebots** Für die Frage, ob einem ausländischen Mieter in einer Wohnung mit Breitbandkabelanschluss ein Anspruch auf Anbringung einer Parabolantenne zusteht kommt es nicht darauf an, ob dem Mieter eine bestimmte Anzahl von Sendern mit muttersprachlichem Programmangebot zur Verfügung steht. Für das gegen das Eigentumsrecht des Vermieters aus Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG abzuwägende Informationsrecht des Mieters aus Art. 5 Abs. 1 Satz 1 HS 2 GG kommt es nicht auf die Quantität, sondern auf die inhaltliche Ausrichtung der über den Kabelanschluss zu empfangenden Sender an. Die qualitative Bandbreite des muttersprachlichen Informationsangebots hängt nicht von der Anzahl der betreffenden Sender ab, sondern kann auch von nur wenigen Sendern gewährleistet sein.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 56 = GE 2013, 999 = WuM 2013, 476 = GuT-W 2013, 52 = NZM 2013, 647 = ZMR 2013, 867	Eisenschmid, jurisPR-MietR 22/2013 Anm. 1; Hogenschurz, ZMR 2013, 868; Bittner, MietRB 2013, 350; Schmid, ZMR 2014, 106
14. Mai 2013 VIII ZB 51/12	§ 91a ZPO: **Kündigung unter Bedingung** Gegen eine Kostenentscheidung ist die Rechtsbeschwerde nicht aus materiell-rechtlichen Gründen zuzulassen, da es nicht Zweck des Kostenverfahrens ist, Rechtsfragen von	MietPrax-AK § 91a ZPO Nr. 4 = GuT-W 2013, 74	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	grundsätzlicher Bedeutung zu klären oder das Recht fortzubilden.		
15. Mai 2013 XII ZR 115/11	§ 987 BGB: **Ansprüche aus Eigentümer-Besitzer-Verhältnis im Falle einer Zwangsverwaltung** Durch die Beschlagnahme im Rahmen der Zwangsverwaltung endet die vom Grundstückseigentümer an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Gesellschafterbeitrag gewährte Nutzungsüberlassung.	MietPrax-AK § 987 BGB Nr. 2 = GuT 2013, 107 = NJW 2013, 1881 = MDR 2013, 511 = MDR 2013, 838 = GE 2013, 1066 = ZfIR 2013, 474	Kurek, MietRB 2013, 207
16. Mai 2013 IX ZR 224/12	§ 152 ZVG: **Mietvertrag mit Ehefrau des Schuldners** 1. Nutzt die Ehefrau des Schuldners als Mieterin eine Wohnung in einem zwangsverwalteten Anwesen, in welcher auch der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme seinen Hausstand unterhält, richtet sich die Rechtsstellung des Schuldners und seiner Ehefrau gegenüber dem Zwangsverwalter nach dem wirksamen Mietvertrag; auf die Entbehrlichkeit von Räumen der gemieteten Wohnung kommt es nicht an. 2. Nutzt die Ehefrau des Schuldners eine Wohnung in dem zwangsverwalteten Anwesen aufgrund eines vor der Beschlagnahme abgeschlossenen Mietvertrages, nach welchem sie nur Nebenkosten zu erstatten hat, ist der Vertrag auch dem Zwangsverwalter gegenüber wirksam, obwohl keine Miete geschuldet wird. Ein solcher Vertrag kann jedoch von einem Titelgläubiger des Schuldners nach Maßgabe des Anfechtungsgesetzes angefochten werden. Der Zwangsverwalter ist dazu kraft Gesetzes nicht befugt. 3 a) Nur solange der Schuldner in dem zwangsverwalteten Anwesen seinen zur Zeit der Beschlagnahme dort unterhaltenen Hausstand fortführt, hat der Zwangsverwalter auch dessen mitwohnenden Familienangehörigen die für den Hausstand unent-behrlichen Räume unentgeltlich zu belassen. Der Begriff des Hausstandes ist in der Zwangsverwaltung nach allgemeinem Recht auszulegen. b) Wohnt der Schuldner zur Zeit der Beschlagnahme auf dem Grundstück und umfasst die Wohnung Räume, die für seinen Hausstand entbehrlich sind, aber mangels baulicher Trennung nicht selbständig vermietet werden können, kann der Zwangsverwalter verlangen, dass der Schuldner in eine andere Wohnung umzieht, die ihm vom Zwangsverwalter mietfrei überlassen wird, wenn dem Schuldner und seinen mitwohnenden Angehörigen ein Umzug zuzumuten ist. Der Schuldner kann den zumutbaren Umzug abwenden, wenn er für die Nutzung der entbehrlichen Räume seiner Wohnung dem Zwangsverwalter einen angemessenen Wertersatz zahlt.	MietPrax-AK § 152 ZVG Nr. 5 = NZM 2014, 194 = ZMR 2013, 929 = NJW-RR 2013, 1097 = FamRZ 2013, 1651 = MDR 2013, 1123 = WuM 2013, 627 = ZfIR 2013, 740 = ZInsO 2013, 1593	
29. Mai 2013 VIII ZR 285/12	§ 538 BGB:	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 59 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZ

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Voraussetzung für Quotenabgeltungsklausel Eine formularmäßige Klausel in einem Wohnraummietvertrag, die den Mieter verpflichtet, sich anteilig an den Kosten zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses noch nicht fälliger Schönheitsreparaturen zu beteiligen (Quotenabgeltungsklausel), und zur Berechnung der Abgeltungsbeträge folgende Regelung vorsieht: "Berechnungsgrundlage ist der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts", ist gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam (Aufgabe von Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 6. Juli 1988 - VIII ARZ 1/88, BGHZ 105, 71, 79 ff., und von Senatsurteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 215/03, WuM 2004, 663).	GE 2013, 997 = WuM 2013, 478 = NJW 2013, 2505 = GuT-W 2013, 59 = NZM 2013, 573 = DWW 2013, 249 = ZMR 2013, 791	15/2013 Anm. 1; Schach, MietRB 2013, 230; Schach, GE 2013, 981; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 513; Blank, LMK 2013, 350115; Krapf, jurisPR-MietR 20/2013 Anm. 3
4. Juni 2013 VIII ZR 422/12	§ 535 BGB: **Getrennte Mietverträge über Wohnung und Garage** Sind über die Vermietung der Wohnung und eines auf demselben Grundstück wie die Wohnung belegenen Stellplatz separate Vertragsurkunde erstellt worden und wurden für den Vertrag über die Wohnung und den über den Stellplatz unterschiedliche Kündigungsfristen vereinbart, so handelt es sich um getrennte Mietverhältnisse, die auch isoliert gekündigt werden können.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 57 = WuM 2013, 536 = NZM 2013, 726 = ZMR 2014, 108	
5. Juni 2013 VIII ZR 287/12	§ 536 BGB: **Maßgeblicher Standard für Trittschallschutz** a) Bei der Beurteilung des Vorliegens eines Mangels der Mietsache ist, wenn Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, jedenfalls die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (Bestätigung von BGH, Urteile vom 6. Oktober 2004 VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218 unter II 1; vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08, NJW 2009, 2441 Rn. 9 f.; vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 85/09, NJW 2010, 3088 Rn. 12 f.; vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 10). b) Nimmt der Vermieter bauliche Veränderungen an einem älteren Gebäude vor, so kann der Mieter, sofern nicht etwas anderes vereinbart ist, nur dann erwarten, dass der Tritt- und Luftschallschutz anschließend den höheren Anforderungen der zur Zeit der baulichen Veränderungen geltenden DIN-Normen genügt, wenn die Maßnahmen von der Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz her mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar sind (Bestätigung der Senatsurteile vom 6. Ok-tober 2004 - VIII ZR 355/03, aaO; vom 17. Juni 2009 - VIII ZR 131/08, aaO Rn. 12).	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 47 = GE 2013, 938 = NJW 2013, 2417 = WuM 2013, 481 = NZM 2013, 575 = WuM 2013, 606 = GuT-W 2013, 92	Börstinghaus, jurisPR-BGHZiviR 14/2013 Anm. 3; Beuermann, GE 2013, 911; Schach, jurisPR-MietR 15/2013 Anm. 1; Harsch, MietRB 2013, 229; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 513; Hille, NZM 2014, 454

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	c) Zu der Frage, ob eine erhebliche Minderung der Tauglichkeit der Mietsache zum ver-tragsgemäßen Gebrauch vorliegt, wenn der Tritt- oder Luftschallschutz einer Mietwoh-nung die Mindestwerte der anzuwendenden DIN-Normen um nicht mehr als ein Dezibel unterschreitet.		
5. Juni 2013 VIII ZR 142/12	§ 566 BGB: **Mietvertragsübergang bei Vermietung durch Zwangsverwalter** a) Hat der Zwangsverwalter die Wohnung vermietet, so liegt es nahe, dass er für den damaligen Eigentümer der Immobilie gehandelt hat. Es liegt dann die für die Anwendung des § 566 BGB erforderliche Identität vor. b) Aber auch wenn dies nicht der Fall sein sollte kann in der jahrelangen Mietzahlung an den Erwerber die Genehmigung der stillschweigenden Vertragsübernahme zu sehen sein. c) Eine Recht zum Besitz gem. § 986 BGB muss gegenüber dem jetzigen Eigentümer bestehen.	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 14 = GE 2013, 941 = WuM 2013, 496 = GuT-W 2013, 68 = ZMR 2013, 866	
5. Juni 2013 XII ZB 47/10	§ 233 ZPO: **Keine Fertigung einer Rechtsmittelschrift durch Büropersonal** Zur nicht beachteten Einzelweisung eines Rechtsanwalts an seine Angestellte, die Adressierung einer Rechtsmittelschrift an das Rechtsmittelgericht zu korrigieren.	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 12	
12. Juni 2013 XII ZR 143/11	§ 540 BGB: **Zum Begriff der Ehewohnung** a) Ein Ehegatte, der nicht Partei des Mietvertrages ist, ist nicht Dritter i.S.d. §§ 540, 553 BGB, solange es sich bei der von ihm bewohnten Wohnung um eine Ehewohnung handelt. b) Eine Wohnung verliert ihre Eigenschaft als Ehewohnung nicht schon dadurch, dass der (mietende) Ehegatte die Wohnung dem anderen - ggf. auch für einen längeren Zeitraum belassen hat bzw. diese nur noch sporadisch nutzt, sondern erst mit der endgültigen Nutzungsüberlassung.	MietPrax-AK § 540 BGB Nr. 5 = GE 2013, 999 = WuM 2013, 485 = NJW 2013, 2507 = MDR 2013, 899 = ZMR 2013, 868 = NZM 2013, 786 = GuT-W 2013, 104	Kurek, MietRB 2014, 37; Kunze/Münch, MietRB 2014, 112
12. Juni 2013 XII ZR 50/12	§ 592 ZPO: **Klage im Urkundsprozess** Behält sich der Mieter bei der Annahme der Mietsache seine Rechte wegen eines Mangels vor, ist eine spätere Klage auf Zahlung von rückständiger Miete im Urkundenprozess nur dann statthaft, wenn unstreitig ist oder der Vermieter urkundlich beweisen kann, dass der Mieter trotz des erklärten Vorbehalts die Mietsache als Erfüllung angenommen hat.	MietPrax-AK § 592 ZPO Nr. 5 = GE 2013, 1137 = GuT 2013, 124 = NZM 2013, 614	Bieber, GE 2013, 1105; Harsch, MietRB 2013, 296; Flatow, jurisPR-MietR 21/2013 Anm. 2
18. Juni 2013 VIII ZR 2/13	§ 558a BGB: **Formale Anforderungen an Mieterhöhungsverlangen** Macht der Vermieter im Erhöhungsverlangen Angaben zu den Betriebskosten ist dies keine unzulässige Kopplung des Mieterhöhungsverlangens mit weiteren Ansprüchen.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 29 = GuT-W 2013, 107	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

20. Juni 2013 IX ZR 310/12	§ 556 BGB: **Pfändbarkeit von Betriebskostenerstattungsansprüchen bei ALG II Empfängern** Der Erstattungsanspruch des Mieters aus einer Betriebs- und Heizkostenabrechnung des Vermieters ist unpfändbar, wenn der Mieter Arbeitslosengeld II bezieht und die Erstattung deshalb im Folgemonat die Leistungen der Agentur für Arbeit für Unterkunft und Heizung des Hilfeempfängers mindert (im Anschluss an BSG, 16. Oktober 2012, B 14 AS 188/11 R, NZS 2013, 273).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 102 = GE 2013, 1000 = WuM 2013, 487 = GuT-W 2013, 66 = ZMR 2013, 870	Flatow, NJW 2013, 2802; Sommer, MietRB 2013, 301
3. Juli 2013 VIII ZR 191/12	§ 536a BGB: **Kündigungsfolgeschaden ohne Kündigung** Die Kündigung eines Mietverhältnisses, die von einem sachlichen Grund zur fristlosen Kündigung getragen ist, steht, auch wenn sie an einem formellen Mangel leidet, einem auf § 536a Abs. 1 BGB gestützten Ersatz derjenigen Schäden nicht entgegen, die darauf beruhen, dass der Mieter bestehende Mängel der Mietwohnung berechtigterweise zum Anlass nimmt, wegen einer nicht mehr vorhandenen Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch eine den Umständen nach angemessene neue Wohnung anzumieten (Fortführung des Senatsurteils vom 13. Juni 2007 - VIII ZR 281/06, WuM 2007, 570).	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 10 = GuT-W 2013, 62 = NJW, 2013, 2660 = WuM 2013, 538 = GE 2013, 1129 = NZM 2013, 675 = ZMR 2014, 24	Schach, jurisPR-MietR 18/2013 Anm. 5; ders., GE 2013, 1100; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 578; Kurek, MietRB 2013, 288; Breiholdt, JM 2014, 95
3. Juli 2013 VIII ZR 322/12	§ 556 BGB: **Belegeinsicht bei Wärmecontracting** Der Vermieter, der einen Wärmelieferungsvertrag mit einem Contractor abgeschlossen hat, ist dem Mieter gegenüber nicht zur Vorlage der dem Contractor von dessen Vorlieferanten ausgestellten Rechnung verpflichtet (Fortführung des Senatsbeschlusses vom 22. November 2011 - VIII ZR 38/11, WuM 2012, 276).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 104 = WuM 2013, 540 = GE 2013, 1169 = DWW 2013, 293 = NJW 2013, 3234 = NZM 2013, 755 = GuT-W 2013, 98 = ZMR 2014, 112	Theesfeld, jurisPR-MietR 19/2013 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 579; Schmid, MietRB 2013, 286
3. Juli 2013 VIII ZR 354/12	§ 558 BGB: **Ortsübliche Vergleichsmiete für die ganze Gemeinde** Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Sachverständigengutachten	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 33 = WuM 2013, 551 = GE 2013, 1136 = DWW 2013, 251 = NZM 2013, 610 = NJW 2013, 2963 = DS 2013,318 = ZMR 2014, 25 = GuT-W 2013, 138 = JR 2015, 73 = JR 2015, 73	Börstinghaus, jurisPR-MietR 17/2013 Anm. 2; Schach, GE 2013, 1102; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 546; Börstinghaus, LMK 2013, 350130; Kunze, MietRB 2013, 285; Börstinghaus, DS 2013,299; Harsch, MietRB 2013, 317; Krapf, jurisPR-MietR 23/2013 Anm. 2; v. Schöneb
3. Juli 2013 VIII ZR 267/12	§ 558 BGB: **Unverwertbarkeit eines Sachverständigengutachtens**	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 34 = GE 2013, 1133 = NZM 2013, 612 = DS 2013,320 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 16/2013 Anm. 2; Schach, GE 2013,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Berücksichtigt ein gerichtliches Sachverständigengutachten über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete nur Wohnungen aus einer einzigen Siedlung und desselben Vermieters, so ist es unverwertbar.	ZMR 2013, 954 = GuT-W 2013, 143	1106; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 546; Lehmann-Richter, MietRB 2013, 287; Börstinghaus, DS 2013, 299; v. Schönebeck, GuT-W 2013, 135
10. Juli 2013 XII ZR 62/12	§ 556 BGB: **Erstattung auf Grund Abrechnung kein Schuldanerkenntnis** Auch bei einem Mietverhältnis über Gewerberaum rechtfertigt allein die vorbehaltlose Erstattung eines sich aus der Betriebskostenabrechnung ergebenden Guthabens durch den Vermieter nicht die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses, das einer nachträglichen Korrektur der Betriebskostenabrechnung entgegensteht (im Anschluss an BGH Urteil vom 12. Januar 2011 VIII ZR 296/09 NJW 2011, 843).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 103 = GE 2013, 1130 = NJW 2013, 2885 = NZM 2013, 648 = DWW 2013, 323 = GuT 2013, 207 = ZMR 2014, 109	Drasdo, NJW-Spezial 2013, 579; Kurek, MietRB 2013, 290
10. Juli 2013 VIII ZR 388/12	§ 575 BGB: **Unwirksamer Zeitmietvertrag kann Kündigungsausschlussvereinbarung sein** Zur ergänzenden Vertragsauslegung im Falle der Unwirksamkeit einer Befristung des Mietvertrags.	MietPrax-AK § 575 BGB Nr. 1 = NJW 2013, 2820 = GE 2013, 1197 = MDR 2013, 1089 = NZM 2013, 646 = DWW 2013, 293 = WuM 2013,617 = ZMR 2013, 952 = GuT-W 2013, 102	Jahreis, jurisPR-MietR 19/2013 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 577; Bittner, MietRB 2013, 285; Wiek, WuM 2013,618; Niebling, ZMR 2013, 953; Hinz, ZMR 2014, 179
16. Juli 2013 VIII ZR 34/13	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung** Hat das Berufungsgericht über den Vollstreckungsschutzantrag gem. § 712 ZPO noch nicht entschieden muss darüber ggf. im Wege der Urteilsergänzung entschieden werden. Eine Einstellung durch das Revisionsgericht scheidet aus.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 25	
24. Juli 2013 XII ZR 104/12	§ 550 BGB: **Einhaltung der Schriftform bei "Mietvertragsbeginn mit Übergabe"** Eine Bestimmung in einem Mietvertrag über den Beginn des Mietverhältnisses genügt dann der Schriftform des § 550 BGB, wenn die Kriterien, an die die Vertragsparteien den Vertragsbeginn knüpfen dessen eindeutige Bestimmung ermöglichen.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 34 = GE 2013, 1291 = NJW 2013, 3361 = DWW 2013, 334 = WuM 2013, 668 = NZM 2013, 759 = ZMR 2014, 22 = GuT 2013, 198	Drasdo, NJW-Spezial 2013, 642; Kinne, GE 2013, 1307; Dittert, jurisPR-MietR 22/2013 Anm. 2; Hoffmann, MietRB 2013, 318; Leo, NJW 2013, 2393
31. Juli 2013 XII ZR 81/12	§ 543 BGB: **Kündigung wegen Verhaltens des Untermieters** Ergeht eine einstweilige Verfügung auf Zutritt zu den Mieträumen gegen den besitzenden Untermieter trifft den Hauptmieter nicht ohne weiteres ein Verschulden an der Verweigerung des Zutritts zu den Mieträumen.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 29	
31. Juli 2013 VIII ZR 149/13	§ 573 BGB:	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 46 =	Beuermann, GE 2013, 1107;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Nach außen in Erscheinung tretende gewerbliche Tätigkeit ohne konkrete Störung Bei geschäftlichen Aktivitäten freiberuflicher oder gewerblicher Art, die nach außen in Erscheinung treten, liegt eine - vertragswidrige - Nutzung vor, die der Vermieter einer Wohnung ohne entsprechende Vereinbarung grundsätzlich nicht dulden muss.	WuM 2013, 554 = GE 2013, 1132 = NZM 2013, 786 = GuT-W 2013, 94	Eisenschmid, WuM 2013, 727; Herlitz, WuM 2014, 97
31. Juli 2013 XII ZR 114/13	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung** a) Die Einstellung der Zwangsvollstreckung während des Nichtzulassungsbeschwerdeverfahrens setzt voraus, dass der Mieter einen Vollstreckungsschutzantrag im Berufungsverfahren gestellt hat. b)Der Antrag muss grds. in der letzten mündlichen Verhandlung gestellt werden. Findet ein schriftliches Verfahren gem. § 522 Abs. 2 ZPO statt, muss er zuvor schriftlich gestellt worden sein. c) Der Antrag, die Zwangsvollstreckung aus dem erstinstanzlichen Urteil ohne Sicherheitsleistung einzustellen, reicht dafür nicht aus.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 26 = GuT 2013, 217	
3. September 2013 VIII ZR 165/13	§ 535 BGB: **Getrennte Mietverträge über Wohnung und Garage** Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem gesondert abgeschlossenen Mietvertrag über den Stellplatz handelt es sich um zwei rechtlich selbständige Vereinbarungen, auch wenn sich die Wohnung und der Stellplatz auf demselben Grundstück befinden, wenn im Stellplatzmietvertrag eine Kündigungsfrist von einem Monat vereinbart wurde.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 58 = GE 2013, 1454	
3. September 2013 VIII ZB 17/12	§ 99 ZPO: **Isolierte Anfechtung einer Kostenentscheidung bei Abtretung** a) § 99 Abs. 1 ZPO steht über die in § 99 Abs. 2, § 91a Abs. 2, § 269 Abs. 5 ZPO genannten Ausnahmen hinaus der Einlegung eines Rechtsmittels nicht entgegen, wenn eine Kostenentscheidung zu Lasten eines nicht am Rechtsstreit beteiligten Dritten ergangen ist. b) Das gilt für einen Drittwiderbeklagten aber nicht.	MietPrax-AK § 99 ZPO Nr. 1	
18. September 2013 VIII ZR 297/12	§ 566 BGB: **Beweiswürdigung bei behauptetem Mietvertrag mit Angehöhrigen** Zu den Anforderungen an den Nachweis eines behaupteten, für den Ersteigerer einer Wohnung nachteiligen Mietvertrages, der diesem von einem nahen Angehörigen des ehemaligen Eigentümers entgegengehalten wird.	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 15 = GE 2013, 1449 = WuM 2013, 675 = NZM 2013, 854 = GuT-W 2013, 107 = DWW 2014, 129	Drasdo, NJW-Spezial 2013, 705; Lehmann-Richter, MietRB 2013, 349; Dötsch, jurisPR-MietR 2/2014 Anm. 4
25. September 2013 VIII ZR 280/12	§ 558b BGB:	MietPrax-AK § 558b BGB Nr. 3 = NJW 2013, 3641 = GE 2013, 1581 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 21/2013 Anm. 2;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Mieterhöhungsverlangen zu einem späteren als gesetzlichem Wirkungszeitpunkt a) Der Vermieter ist nicht gehindert, eine Mieterhöhung erst mit Wirkung zu einem späteren als dem in § 558b Abs. 1 BGB bestimmten Zeitraum geltend zu machen (Bestätigung von BGH, Urteil vom 8. Juni 2011 - VIII ZR 204/10, NJW-RR 2011, 1382 Rn. 11). b) Geht dem Mieter ein Mieterhöhungsverlangen zu, in dem der Vermieter einen späteren als den sich aus § 558b Abs. 1 BGB ergebenden Wirksamkeitszeitpunkt benennt, kann sich der Mieter bis unmittelbar vor dem Zeitpunkt des Eintritts der Mieterhöhung vom Mietverhältnis durch außerordentliche Kündigung nach § 561 Abs. 1 Satz 1 BGB zum Ende des übernächsten Monats lösen mit der sich anschließenden Rechtsfolge, dass dem Mieter bis zum Ende des Mietverhältnisses die Nutzungsmöglichkeit der Wohnung gegen Zahlung der nicht erhöhten Miete verbleibt (§ 561 Abs. 1 Satz 2 BGB).	WuM 280/12 = NZM 2013, 853 = GuT-W 2013, 99 = ZMR 2014, 197	Beuermann, GE 2013, 1555; Blank, jurisPR-MietR 25/2013 Anm. 1 = WuM 2014, 17; Drasdo, NJW-Spezial 2013, 738; Börstinghaus, LMK 2014, 354192
25. September 2013 XII ZB 200/13	§ 233 ZPO: **Hinweispflicht des Gerichts zur Aufklärung** Auf erkennbar unklare oder ergänzungsbedürftige Angaben in einem Wiedereinsetzungsantrag, deren Aufklärung nach § 139 ZPO geboten ist, hat das Gericht hinzuweisen. Diese Angaben dürfen noch nach Fristablauf erläutert und vervollständigt werden (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 13. Juni 2007 - XII ZB 232/06 - FamRZ 2007, 1458).	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 13 = NJW 2014, 77 = MDR 2013, 937	
26. September 2013 IX ZR 3/13	§ 535 BGB: **Abgrenzung Miet- zum Heimvertrag** 1. Ob ein Heimvertrag oder ein Mietvertrag vorliegt richtet sich nach dem Verhältnis der Betreuungspauschale zur Höhe der Miete. 2. Eine nicht mehr untergeordnete Bedeutung der Betreuungsleistung liegt vor, wenn die Betreuungspauschale für den Grundservice erheblich über 20 v.H. der Miete einschließlich Betriebskosten liegt.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 60 = GE 2014, 250 = NJW 2014, 389 = NZM 2014, 74 = MDR 2014, 183	
8. Oktober 2013 VIII ZR 254/13	§ 535 BGB: **Getrennte Mietverträge über Wohnung und Stellplatz** Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über einen Stellplatz spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 59 = GE 2013, 1650	
8. Oktober 2013 VIII ZB 61/12	§ 91 ZPO: **Kosten des selbständigen Beweisverfahrens** Zur Festsetzung der Kosten eines selbständigen Beweisverfahrens als Gerichtskosten des nachfolgenden - von einem Rechtsschutzversicherer in Prozessstandschaft für seine Versicherungsnehmer geführten - Hauptsacheverfahrens.	MietPrax-AK § 91 ZPO Nr. 9 = WuM 2013, 687 = NJW 2013, 3586 = GE 2013, 1583 = NZM 2014, 29	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

9. Oktober 2013 XII ZR 59/12	§ 242 BGB: **Verwirkung bei unterlassener Vollstreckung** 1. Der Gläubiger verwirkt einen rechtskräftig ausgeurteilten Zahlungsanspruch nicht allein dadurch, dass er über einen Zeitraum von 13 Jahren keinen Vollstreckungsversuch unternimmt. 2. Zur Herausgabe eines Vollstreckungstitels bei mehreren Titelschuldnern.	MietPrax-AK § 242 BGB Nr. 1 = GuT 2013, 202 = GE 2014, 52 = NZM 2014, 78	Lehmann-Richter, MietRB 2014, 43
9. Oktober 2013 VIII ZR 22/13	§ 556 BGB: **Betriebskostenabrechnung mit Vorwegabzug** Zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen einer Betriebskostenabrechnung im Wohnraummietrecht.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 105 = WuM 2013, 734 = GE 2013, 1651 = GuT-W 2013, 97 = NZM 2014, 26 = ZMR 2014, 198 = NJW-RR 2014, 76	Schach, GE 2013, 1618; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2014 Anm. 2; Harsch, MietRB 2014, 1; Theesfeld, jurisPR-MietR 3/2014 Anm. 2; Schmid, ZMR 2014, 200
9. Oktober 2013 I ZB 15/13	§ 765a ZPO: **Keine dauerhafte Einstellung der Zwangsvollstreckung** a) Das durch die Grundrechte auf Schutz des Eigentums (Art. 14 Abs. 1 GG) und auf effektiven Rechtsschutz (Art. 19 Abs. 4 GG) geschützte Interesse der Gläubiger an der Fortsetzung des Verfahrens verbietet eine dauerhafte Einstellung der Räumungsvollstreckung, weil die staatliche Aufgabe, das Leben des Schuldners zu schützen, nicht auf unbegrenzte Zeit durch ein Vollstreckungsverbot gelöst werden kann. b) Die Einstellung ist deshalb zu befristen und mit Auflagen zu versehen, die das Ziel haben, die Gesundheit des Schuldners wiederherzustellen. c) Dies gilt auch dann, wenn die Aussichten auf eine Besserstellung des Gesundheitszustands des Schuldners gering sind.	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 15 = WuM 2014, 290 = GE 2014, 867 = NZM 2014, 512 = NJW 2014, 2288	
10. Oktober 2013 IX ZB 197/11	§ 152 ZVG: **Zwangsvollstreckung während der Insolvenz** a) Wird ein Zwangsverwaltungsverfahren uneingeschränkt aufgehoben, erlöschen die Rechte von Grundpfandgläubigern an dem Erlösüberschuss, der sich noch in der Hand des vormaligen Zwangsverwalters befindet. b) Wird im Verlauf eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Schuldners ein Zwangsverwaltungsverfahren uneingeschränkt aufgehoben, so ist die Pfändung des Anspruchs der Insolvenzmasse gegen den vormaligen Zwangsverwalter auf Auskehrung des Erlösüberschusses auch für Grundpfandgläubiger unzulässig.	MietPrax-AK § 152 ZVG Nr. 6 = NZM 2014, 28 = NJW 2013, 3520 = MDR 2013, 1488	
16. Oktober 2013 VIII ZR 57/13	§ 573a BGB: **Ausschluss der Zweifamilienhauskündigung** Durch eine mietvertragliche Bestimmung, der zu Folge der Vermieter das Mietverhältnis "nur in	MietPrax-AK § 573a BGB Nr. 3 = DWW 2013, 373 = GE 2013, 1584 = WuM 2013, 739 = NZM 2013, 824 =	Drasdo, NJW-Spezial 2013, 705; Schach, MietRB 2013, 349; Schach, GE 2013, 1554;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	besonderen Ausnahmefällen unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen kündigen kann, wenn wichtige berechtigte Interessen des Vermieters eine Beendigung des Mietverhältnisses notwendig machen" , wird dem Mieter ein gegenüber den gesetzlichen Vorschriften erhöhter Bestandsschutz eingeräumt. Für eine Kündigung genügt dann das in § 573 Abs. 2 BGB genannte berechtigte Interesse des Vermieters nicht.	NJW-RR 2014, 78 = ZMR 2014, 195 = GuT-W 2013, 147	Rolfs, LMK 2014, 354505
16. Oktober 2013 XII ZR 64/12	§ 592 ZPO: **Klage im Urkundsprozess** a) Der Mieter kann auch im Urkundsprozess nach Übergabe der Mietsache entstandenen Mängel geltend machen. b) Unstreitigen Mängel sind auch im Urkundenprozess zu berücksichtigen. c) Auch im Urkundenprozess kann das erkennende Gericht gemäß § 287 ZPO die Höhe der Mietminderung schätzen.	MietPrax-AK § 592 ZPO Nr. 6 = GE 2013, 1582	Schach, GE 2013, 1562; Monschau, MietRB 2014, 138
22. Oktober 2013 VIII ZR 214/13	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Verurteilung zur Räumung** a) Die Beschwer bei einer Verurteilung zur Räumung ist mit dem 3 1/2 fachen der Miete zu bewerten. b) Dabei ist auf die vereinbarte tatsächliche Miete, nicht auf eine (höhere) fiktive Marktmiete abzustellen.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 14 = 1. Streitwertbeschluss: GE 2014, 318 2. NZB: GE 2014, 389	
22. Oktober 2013 II ZR 394/12	§ 15a InsO: **Schadensersatzpflicht bei Insolvenzverschleppung** Ein Vermieter, der dem Mieter vor Insolvenzreife Räume überlassen hat, ist regelmäßig Altgläubiger und erleidet keinen Neugläubigerschaden infolge der Insolvenzverschleppung, weil er sich bei Insolvenzreife nicht von dem Mietvertrag hätte lösen können.	MietPrax-AK § 15a InsO Nr. 1 = GE 2014, 53 = NZM 2014, 76 = GuT 2013, 277 = NJW 2014, 698 = MDR 2014, 182 = ZInsO 2013, 2556 = ZIP 2014, 23	Drasdo, NJW-Spezial 2014, 65; Kurek, MietRB 2014, 76; Fuhst, jurisPR-InsR 2/2014 Anm. 1
23. Oktober 2013 VIII ZR 402/12	§ 548 BGB: **Beginn der Verjährungsfrist für Vermieter** Für die Frage der Verjährung von Ersatzansprüchen des Vermieters setzt die Rückerlangung der Mietsache außer der Übertragung des Besitzes an der Wohnung vom Mieter an den Vermieter die Kenntnis des Vermieters von der Besitzaufgabe voraus.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 18 = WuM 2013, 729 = GE 2013, 1647 = GuT-W 2013, 95 = NZM 2014, 128 = NJW 2014, 684	Schach, MietRB 2014, 1; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 1; Streyl, NJW 2014, 665; Herlitz, jurisPR-MietR 6/2014 Anm. 2
25. Oktober 2013 V ZR 230/12	§ 906 BGB: **Verschuldensunabhängiger nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch** Wird die Nutzung des Sondereigentums durch rechtswidrige Einwirkungen beeinträchtigt, die von im Sondereigentum eines anderen Wohnungseigentümers stehenden Räumen ausgehen, kann dem betroffenen Wohnungseigentümer ein nachbarrechtlicher Ausgleichsanspruch in entsprechender Anwendung von § 906 Abs. 2 Satz 2 BGB zustehen; das gilt auch im Verhältnis von Mietern solcher Räume.	MietPrax-AK § 906 BGB Nr. 5 = NJW 2014, 458 = WuM 2013, 760 = GuT 2013, 225 = MDR 2014, 23 = NZM 2014, 37 = GE 2014, 61 = ZfIR 2014, 66 = ZWE 2014, 83 = ZMR 2014, 225	Dötsch, MietRB 2014, 10; Dötsch, NJW 2014, 461; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 34; Ott, ZfIR 2014, 70

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

30. Oktober 2013 XII ZR 113/12	§ 57a ZVG: **Sonderkündigungsrecht nach Zwangsversteigerung** a) Dem Ersteher einer Wohnungseigentumseinheit steht das Sonderkündigungsrecht des § 57a ZVG gegenüber dem Mieter auch dann zu, wenn das versteigerte Wohnungseigentum Teil eines aus mehreren Wohnungseinheiten bestehenden und insgesamt für einen einheitlichen Zweck (hier: betreutes Wohnen) vermieteten Objekts ist. b) Der Ersteher kann von einem Mieter, der die Eigentumswohnung im Rahmen einer gewerblichen Weitervermietung an einen Endmieter zu Wohnzwecken vermietet hat, trotz Wirksamkeit der auf § 57a ZVG beruhenden Kündigung nicht Räumung und Herausgabe verlangen, weil der Endmieter wegen § 565 BGB unbeschadet dieser Kündigung zu Besitz und Nutzung berechtigt bleibt.	MietPrax-AK § 57a ZVG Nr. 1 = NZM 2014, 130 = ZWE 2014, 20 = WuM 2013, 752 = ZMR 2014, 274 = GE 2013, 1648 = GuT 2013, 228 = NJW 2014, 536 = MDR 2013, 207 = ZfIR 2014, 193	Drasdo, NJW-Spezial 2014, 3; Becker, MietRB 2014, 43; Blank, WuM 2014, 155
6. November 2013 VIII ZR 416/12	§ 280 BGB: **Schadensersatzpflicht bei Rückgabe der Wohnung in grellen Farben** Der Mieter ist gemäß §§ 535, 241 Abs. 2, § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Mietende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird.	MietPrax-AK § 280 BGB Nr. 2 = GuT-W 2013, 93 = GE 2014, 49 = WuM 2014, 23 = NJW 2014, 143 = NZM 2014, 71 = DWW 2014, 59	Schach, jurisPR-MietR 1/2014 Anm. 5; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 34; Harsch, MietRB 2014, 34 und 116; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 3/2014 Anm. 2; Beyer, JM 2014, 92
6. November 2013 VIII ZR 346/12	§ 558d BGB: **Anforderung an qualifizierten Mietspiegel** Zu den Anforderungen an das Vorliegen eines qualifizierten Mietspiegels (Bestätigung des Senatsurteils vom 21.November 2012 - VIII ZR 46/12, NJW 2013, 775).	MietPrax-AK § 558d BGB Nr. 2 = GE 2013, 1645 = GuT-W 2013, 101 = WuM 2014, 34 = NZM 2014, 24 = NJW 2014, 292	Schach, GE 2013, 1620; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2014, Anm 2; Theesfeld, jurisPR-MietR 2/2014 Anm. 2
13. November 2013 VIII ZR 413/12	§ 558a BGB: **Rechtsfolge eines unwirksamen Erhöhungsverlangens** Die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ist unzulässig, wenn ihr kein wirksames Mieterhöhungsverlangen vorausgegangen ist.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 30 = WuM 2014, 33 = GE 2014, 113 = NZM 2014, 236 = NJW 2014, 1173 = GuT-W 2013, 146 = MDR 2014, 78 = ZMR 2014, 268	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2014 Anm. 3; Abramenko, MietRB 2014, 34; Fleindl, ZMR 2014, 268
13. November 2013 XII ZR 142/12	§ 8 PrKG: **Alte nicht genehmigte Preisklausel nach neuem Recht** Durch das Inkrafttreten des Preisklauselgesetzes am 14. September 2007 wurden Wertsicherungsklauseln, die bis dahin weder genehmigungsfrei noch genehmigt waren und für die bis dahin keine Genehmigung beantragt war, mit Wirkung für die Zukunft auflösend bedingt wirksam.	MietPrax-AK § 8 PrKG Nr. 1 = NJW 2014, 52 = GE 2014, 50 = NZM 2014, 34 = GuT 2013, 269	Burbulla, MietRB 2014, 6

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

20. November 2013 XII ZR 77/12	§ 536 BGB: **Kein Mangel bei möglichem behördlichen Einschreiten** Allein die anlässlich einer Anhörung gemäß § 28 VwVfG erfolgte Mitteilung der Behörde an den Mieter, dass die beantragte Nutzungsänderung nicht genehmigungsfähig sei, vermag einen Mangel des Mietobjektes im Sinne des § 536 BGB nicht zu begründen und damit auch eine außerordentliche Kündigung nach § 543 BGB nicht zu rechtfertigen; dem Mieter ist es grundsätzlich zuzumuten, eine Bescheidung seines Nutzungsänderungsantrages abzuwarten.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 48 = GE 2014, 114 = NZM 2014, 165 = GuT 2013, 275	Bieber, GE 2014, 88; Schach, MietRBR 2014, 39; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 65; Eisenschmid, jurisPR-MietR 17/2014 Anm. 2
22. November 2013 V ZR 96/12	§ 577 BGB: **Kein Vorkaufrecht beim "Erwerbermodell"** Das Vorkaufsrecht bei dem Verkauf eines ungeteilten Grundstücks vor Begründung des Wohnungseigentums entsteht im Grundsatz nur dann, wenn sich der Veräußerer gegenüber den Erwerbern vertraglich verpflichtet, seinerseits die Aufteilung gem. § 8 WEG durchzuführen. Darüber hinaus muss die von dem Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Wohnungseigentumseinheit in dem Vertrag bereits hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar sein. Dagegen ist es regelmäßig nicht ausreichend, wenn die Erwerber die Teilung durchführen.	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 7 = GE 2014, 182 = WuM 2014, 98 = NZM 2014, 133 = NJW 2014, 850 = DWW 2014, 92 = GuT-W 2013, 150 = ZMR 2015, 199	Blank, LMK 2014, 355579; Elzer, MietRB 2014, 67; Häublein, jurisPR-MietR 5/2014 Anm. 4; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 129; Klühs, NJW 2014, 853
4. Dezember 2013 VIII ZR 5/13	§ 543 BGB: **Kündigung wegen Untervermietung** Zu den Pflichten des Mieters nach Widerruf einer Untermieterlaubnis.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 30 = WuM 2014, 27 = GE 2014, 113 = DWW 2014, 20 = NZM 2014, 128 = ZMR 2014, 435 = GuT-W 2013, 138	Dötsch, MietRB 2014, 33; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 66; Börstinghaus, jurisPR-BGHZvilR 4/2014 Anm. 2
4. Dezember 2013 VIII ZR 32/13	§ 10 WoBindG: **Erläuterung einer Kostenmieterhöhung** In einer Mieterhöhungserklärung nach § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG ist nur die Erhöhung selbst zu erläutern, nicht dagegen die Bildung der erhöhten Einzelmiete insgesamt.	MietPrax-AK § 10 WoBindG Nr. 7 = NZM 2014, 71 = NJW 2014, 457 = GE 2014, 185 = WuM 2014, 102 = ZMR 2014, 351 = GuT-W 2013, 138	Hartmann, jurisPR-MietR 4/2014 Anm. 3; Schmid, MietRB 2014, 66; Elzer, MietRB 2014, 67; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 129
10. Dezember 2013 VIII ZR 174/13	§ 554 BGB: **Nicht zu rechtfertigende Härte bei mehreren Modernisierungsmaßnahmen** 1. Ob vom Vermieter beabsichtigte Modernisierungsmaßnahmen mit Rücksicht auf die für den Mieter damit verbundenen - insbesondere finanziellen - Belastungen eine nicht zu rechtfertigende Härte im Sinne des § 554 Abs. 2 Satz 2 BGB aF bedeuten, ist unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände des Einzelfalls zu entscheiden. 2. Generalisierende Aussagen - etwa dazu, welche finanziellen Belastungen einem Mieter mit mittlerem Einkommen noch zuzumuten sind - verbieten sich daher.	MietPrax-AK § 554 BGB Nr. 12 = WuM 2014, 145 = GE 2014, 319 = NZM 2014, 193 = GuT-W 2013, 139 = NJW-RR 2014, 396	Wallburg, GE 2014, 291

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

11. Dezember 2013 XII ZR 137/12	§ 550 BGB: **Einhaltung der Schriftform bei verstreuten Vertragsbedingungen** a) Werden wesentliche vertragliche Vereinbarungen nicht im Mietvertrag selbst schriftlich niedergelegt, sondern in Anlagen ausgelagert, so dass 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. b) Dazu bedarf es keiner körperlichen Verbindung dieser Schriftstücke. c) Vielmehr genügt für die Einheit der Urkunde die bloße gedankliche Verbindung, die in einer zweifelsfreien Bezugnahme zum Ausdruck kommen muss. d) Dies gilt auch für eine Vereinbarung über den Wechsel der Vertragsparteien.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 35 = GE 2014, 315 = ZMR 2014, 439	
11. Dezember 2013 VIII ZR 235/12	§ 575 BGB: **Ergänzende Vertragsauslegung bei unwirksamem Zeitmietmietvertrag** Erweist sich die Vereinbarung eines Zeitmietvertrags als unwirksam, weil die nach § 575 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderlichen Voraussetzungen nicht erfüllt sind, kann dem bei Vertragsschluss bestehenden Willen der Mietvertragsparteien, das Mietverhältnis nicht vor Ablauf der vorgesehenen Mietzeit durch ordentliche Kündigung nach § 573 BGB zu beenden, im Einzelfall dadurch Rechnung getragen werden, dass im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung an die Stelle der unwirksamen Befristung ein beiderseitiger Kündigungsverzicht tritt, der eine ordentliche Kündigung frühestens zum Ablauf der (unwirksam) vereinbarten Mietzeit ermöglicht (Bestätigung von BGH, Urteil vom 10. Juli 2013, VIII ZR 388/12, NJW 2013, 2820).	MietPrax-AK § 575 BGB Nr. 2 = WuM 2014, 148 = GE 2014, 317 = ZMR 2014, 191 = NZM 2014, 235 = DWW 2014, 91= NJW 2014, 1302 (Ls.) = GuT-W 2013, 149	Drasdo, NJW-Spezial 2014, 193; Schach, MietRB 2014, 97; Abramenko, ZMR 2014, 434
18. Dezember 2013 XII ZR 80/12	§ 536 BGB: **Verstoß gegen Wirtschaftlichkeitsgrundsatz ist kein Mangel** a) Dass eine dem vertragsgemäßen Zustand der Mietsache entsprechende Heizungs- und Belüftungsanlage hohe Energiekosten verursacht, ist bei der Beurteilung, ob ein Mangel der Mietsache vorliegt, nicht von Bedeutung, wenn die Anlage dem bei der Errichtung des Gebäudes maßgeblichen technischen Standard entspricht und fehlerfrei arbeitet. b) Auch bei einem gewerblichen Mietverhältnis lässt sich aus dem Wirtschaftlichkeitsgebot ein Anspruch des Mieters auf Modernisierung einer vorhandenen und den vertraglichen Vereinbarungen entsprechenden Heizungsanlage nicht ableiten (im Anschluss an BGH Urteil vom 31. Oktober 2007 - VIII ZR 261/06 - NJW 2008, 142).	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 49 = GE 2014, 245 = NZM 2014, 163 = DWW 2014, 89 = ZMR 2014, 436 = GuT 2013, 271 = CuR 2014, 30	Schmid, MietRB 2014, 71; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 5/2014 Anm. 3; Pfeifer, jurisPR-BGHZivilR 6/2014 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 162

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

8. Januar 2014 VIII ZR 210/13	§ 543 BGB: **Kündigung wegen Untervermietung an Touristen** Erteilt der Vermieter dem Mieter eine Erlaubnis zur Untervermietung, so kann dieser ohne besondere Anhaltspunkte nicht davon ausgehen, dass die Erlaubnis eine tageweise Vermietung an Touristen umfasst.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 31 = GE 2014, 248 = NJW 2014, 622 = NZM 2014, 158 = DWW 2014, 60 = WuM 2014, 142 = ZMR 2014, 438	Kohlstrunk, NZM 2014, 231; Harsch, MietRB 2014, 65; Theesfeld, jurisPR-MietR 5/2014 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 129; Wüsthof, ZMR 2014, 421; Eisenschmid, jM 2014, 362
8. Januar 2014 XII ZR 12/13	§ 548 BGB: **Verjährung von Ansprüchen auf Instandsetzung** a) Die kurze Verjährungsfrist des § 548 Abs. 1 BGB gilt auch für die Ansprüche des Vermieters auf Erfüllung der vom Mieter vertraglich übernommenen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht und auf Schadensersatz wegen deren Nichterfüllung (im Anschluss an Senatsurteil vom 23. Juni 2010 XII ZR 52/08 NJW 2010, 2652 Rn. 12). b) Die Verjährungsfrist eines wegen Nichterfüllung der vertraglich übernommenen Instandsetzungs- und Instandhaltungspflicht auf §§ 280 Abs. 1 und 3, 281 Abs. 1 BGB gestützten Schadensersatzanspruchs beginnt gemäß § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB bereits mit Rückgabe der Mietsache zu laufen, ohne dass es darauf ankommt, ob der Anspruch zu diesem Zeitpunkt bereits entstanden ist (im Anschluss an BGH Urteil vom 15. März 2006 VIII ZR 123/05 NJW 2006, 1588 Rn. 9). c) Eine wirksame Klageerhebung hemmt die Verjährung auch dann, wenn zum Zeit-punkt der Klageerhebung von der Sachbefugnis abgesehen noch nicht alle Anspruchsvoraussetzungen vorliegen, etwa eine für einen Schadensersatzanspruch nach § 281 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliche Fristsetzung noch fehlt (im Anschluss an BGHZ 172, 42 = NJW 2007, 1952 Rn. 43; BGH Urteile vom 27. Februar 2003 VII ZR 48/01 NJW-RR 2003, 784 und vom 3. Mai 1999 II ZR 119/98 NJW 1999, 2115).	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 19 = WuM 2014, 140 = GE 2014, 313 = NJW 2014, 920 = NZM 2014, 242 = ZMR 2014, 526 = MDR 2014, 454	Burbulla, MietRB 2014, 100; Priebe, ZMR 2014, 524
15. Januar 2014 VIII ZR 100/13	§ 170 ZPO: **Zustellung an Prozessunfähige wirksam** a) Die unter Verstoß gegen § 170 Abs. 1 ZPO erfolgte Zustellung eines Vollstreckungsbescheids an eine aus dem zuzustellenden Titel nicht erkennbar prozessunfähige Partei setzt die Einspruchsfrist in Gang (Bestätigung von BGH, Urteile vom 25. März 1988 - V ZR 1/87, BGHZ 104, 109; vom 19. März 2008 - VIII ZR 68/07, BGHZ 176, 74 Rn. 9). b) Der prozessunfähigen Partei, die den Nichtigkeitsgrund der mangelhaften Vertretung geltend macht, kann nicht entgegengehalten werden, sie hätte den Verfahrensmangel durch ein Rechtsmittel geltend machen müssen. Hierbei macht es keinen Unterschied, ob die Partei von vornherein von einem Rechtsmittel abgesehen	MietPrax-AK § 170 ZPO Nr. 2 = NJW 2014, 937	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	oder ob sie ein zunächst eingelegtes Rechtsmittel zurückgenommen hat (Fortführung von BGH, Urteil vom 5. Mai 1982 - IVb ZR 707/80, BGHZ 84, 24, 27).		
21. Januar 2014 VIII ZR 48/13	§ 538 BGB: **Regressverzicht bei einfacher Fahrlässigkeit** Der Mieter, der einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat, ist (regelmäßig) vor einem Rückgriff des Gebäudeversicherers in der Weise geschützt, dass eine ergänzende Auslegung des Gebäudeversicherungsvertrages einen konkludenten Regressverzicht des Versicherers für die Fälle ergibt, in denen der Wohnungsmieter einen Brandschaden durch einfache Fahrlässigkeit verursacht hat.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 63 = GE 2014, 661	
21. Januar 2014 VIII ZA 21/13	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Verurteilung zur Räumung** Die Beschwer eines Räumungsurteils bemisst sich gem. §§ 8, 9 ZPO.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 15	
22. Januar 2014 VIII ZR 135/13	§ 275 BGB: **Wirtschaftliche Unmöglichkeit des Mangelbeseitigungsanspruchs** a) Die Verpflichtung des Vermieters zur Mangelbeseitigung endet dort, wo der dazu erforderliche Aufwand die Opfergrenze überschreitet. b) Dies gilt selbst dann, wenn der Vermieter den Mangel vorsätzlich herbeigeführt hat.	MietPrax-AK § 275 BGB Nr. 1 = GE 2014, 313 = WuM 2014, 278 = NJW 2014, 1881 = NZM 2014, 432 = ZMR 2014, 870	Schach, jurisPR-MietR 9/2014 Anm. 3
22. Januar 2014 VIII ZR 352/12	§ 538 BGB: **Vornahme- und Quotenabgeltungsklausel bei unrenoviert übergebener Wohnung** Es bestehen Bedenken, 1. ob bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung a) die Schönheitsreparaturen wirksam formularvertraglich auf den Mieter abgewälzt werden können; b) eine Quotenabgeltungsklausel der Inhaltskontrolle standhält. 2. ob eine weich formulierte Quotenabgeltungsklausel dem Transparenzgebot genügen kann.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 60 = WuM 2014, 135 = ZMR 2014, 196 = GE 2014, 245	Schach, GE 2014, 211; Langenberg, NZM 2014, 299; Wiek, WuM 2014, 171; Lehmann-Richter, NZM 2014, 818
22. Januar 2014 XII ZR 68/10	§ 550 BGB: **Kündigung trotz Schriftformheilungsklausel** Eine sogenannte mietvertragliche Schriftformheilungsklausel hindert den Grundstückserwerber für sich genommen nicht, einen Mietvertrag, in den er nach § 566 Abs. 1 BGB eingetreten ist, unter Berufung auf einen Schriftformmangel zu kündigen, ohne zuvor von dem Mieter eine Heilung des Mangels verlangt zu haben.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 36 = BGHZ 200, 98 = GE 2014, 385 = NZM 2014, 239 = NJW 2014, 1087 = MDR 2014, 334 = ZfIR 2014, 289 = ZMR 2014, 868	Drasdo, NJW-Spezial 2014, 227; Wais, LMK 2014, 357056; Kurek, MietRB 2014, 133; Dittert, jurisPR-MietR 9/2014 Anm. 4; Streyl, NZM 2015, 28; Emmerich, JuS 2014, 239
5. Februar 2014 XII ZR 65/13	§ 550 BGB:	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 37 = GE 2014, 455 =	Kinne, GE 2014, 425; Pfeifer, MietRB 2014, 132;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Schriftform bei Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen a) Es begegnet keinen rechtlichen Bedenken, wenn die Vertragsparteien bei der Gewerberaummiete in Allgemeinen Geschäftsbedingungen vereinbaren, dass der Vermieter im Anschluss an Nebenkostenabrechnungen die Höhe der Nebenkostenvorauszahlungen durch einseitige Erklärung anpassen darf (im Anschluss an Senatsurteil vom 26. September 2012 XII ZR 112/10 NJW 2013, 41). b) Die Ausübung dieses Anpassungsrechts unterliegt nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB, so dass sie nicht dazu führen kann, dass ein wirksam auf längere Zeit als ein Jahr geschlossener Mietvertrag über Gewerberaum ab der Anpassung der Vorauszahlungshöhe wegen Verstoßes gegen § 550 Satz 1 BGB für unbestimmte Zeit gilt.	NJW 2014, 1300 = NZM 2014, 308 = DWW 2014, 223 = ZMR 2014, 530	Pfeifer, jurisPR-MietR 9/2014 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 321
11. Februar 2014 VIII ZR 220/13	§ 558a BGB: **Formelle Anforderungen an vorprozessuales Sachverständigengutachten** 1. Berücksichtigt ein vorprozessual eingeholtes Sachverständigengutachten fälschlicherweise mieterseits geschaffene Ausstattungsmerkmale bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete führt dies nicht zur formellen Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens. 2. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei einzigartigen Wohnungen.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 32 = WuM 2014, 285 = GE 2014, 668 = NZM 2014, 349 = NJW-RR 2014, 784	Elzer, MietRB 2014, 254
12. Februar 2014 XII ZR 92/13	§ 536 BGB: **Darlegungslast für Minderung** Der Mieter muss nur die Sachmängel darlegen, die die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch beeinträchtigen, hingegen das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung durch den Mangel nicht.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 50 = GE 2014, 517	Kinne, GE 2014, 496
12. Februar 2014 XII ZR 76/13	§ 538 BGB: **Ausgleichsanspruch aufgrund ergänzender Vertragsauslegung bei Umbau** Allein die Absicht des Vermieters, nach Beendigung des Mietverhältnisses Umbaumaßnahmen in den Mieträumen durchzuführen, genügt nicht, um im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung an die Stelle der vertraglichen Verpflichtung des Mieters nach Beendigung des Mietverhältnisses Schönheitsreparaturen und Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchzuführen, einen Ausgleichsanspruch in Geld treten zu lassen. Ein solcher Ausgleichsanspruch setzt voraus, dass die Mieträume tatsächlich umgebaut werden (im Anschluss an Senatsurteil BGHZ 151, 53 = NJW 2002, 2383).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 61 = GE 2014, 453 = NZM 2014, 270 = NJW 2014, 1521 = DWW 2014, 179 = ZMR 2014, 532	Schach, GE 2014, 422; Schach, MietRB 2014, 131; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 322
18. Februar 2014 VIII ZR 83/13	§ 556 BGB: **Umfang des Einwendungsausschlusses**	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 106	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	1. Die Abrechnung von Betriebskosten, für die es an einer Umlagevereinbarung fehlt oder für die eine Pauschale vereinbart ist, ist nicht formell unwirksam. 2. Der Mieter muss auch in diesem Fall innerhalb von zwölf Monaten seit Erhalt einer Betriebskostenabrechnung Einwendungen erheben. 3. Dabei ist es unerheblich, ob lediglich für einzelne Betriebskostenarten oder für die Betriebskosten insgesamt keine Umlagevereinbarung zwischen den Mietvertragsparteien getroffen worden ist.	= GE 2014, 661 = WuM 2014, 336	
26. Februar 2014 XII ZB 373/11	§ 1 GewSchG: **Räumungsanspruch nach Gewaltschutzgesetz** a) § 1 GewSchG stellt eine verfahrensrechtliche Vorschrift dar und regelt daher keinen eigenständigen materiell-rechtlichen Anspruch, sondern setzt ihn voraus. b) Die materiell-rechtliche Grundlage eines nach § 1 GewSchG durchsetzbaren Anspruchs ergibt sich aus der entsprechenden Anwendung von § 1004 BGB auf die in § 1 GewSchG genannten wie das Eigentum absolut geschützten Rechtsgüter des Körpers, der Gesundheit und der Freiheit. c) Die Verpflichtung eines Gewalttäters zur Aufgabe einer von ihm und dem Opfer nicht gemeinsam genutzten Wohnung kann Gegenstand eines Anspruchs des Opfers entsprechend § 1004 BGB und Inhalt einer Anordnung nach § 1 GewSchG sein, wenn sich eine solche Anordnung als rechtlich nicht zu beanstandendes Ergebnis der einzelfallbezogenen Abwägung der kollidierenden Grundrechte von Gewaltopfer und -täter als verhältnismäßig darstellt.	MietPrax-AK § 1 GewSchG Nr. 1 = NJW 2014, 1381 = MDR 2014, 539 = FamRZ 2014, 825	
5. März 2014 VIII ZR 205/13	§ 546 BGB: **Schadensersatz bei Schlüsselverlust** Zum Umfang des Schadensersatzanspruchs des Vermieters gegen den Mieter wegen eines verlorenen Wohnungsschlüssels (hier: Austausch der Schließanlage einer Wohnungseigentumsanlage).	MietPrax-AK § 546 BGB Nr. 6 = WuM 2014, 279 = NZM 2014, 303 = ZWE 2014, 208 = GE 2014, 659 = NJW 2014, 1653 = DWW 2014, 220 = ZMR 2014, 626 = JR 2015, 259	Hogenschurz, ZWE 2014, 205; Blank, WuM 2014, 335; Pfeifer, MietRB 2014, 163; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 385; Niesler, jM 2014, 367; Hinz, JR 2015, 262
11. März 2014 VIII ZR 374/13	§ 535 BGB: **Getrennte Mietverträge über Wohnung und Garage** Bei einem schriftlichen Wohnungsmietvertrag und einem separat abgeschlossenen Mietvertrag über eine Garage eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. Es bedarf dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 61	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

12. März 2014 XII ZR 108/13	§ 538 BGB: **Summierungseffekt in der Gewerberaummiete** Wird in einem Formularmietvertrag über gewerblich genutzte Räume der Mieter neben der bedarfsabhängigen Vornahme von Schönheitsreparaturen auch dazu verpflichtet, die Räume bei Beendigung des Mietverhältnisses in einem "bezugsfertigen Zustand" zurückzugeben, ergibt sich daraus kein Summierungseffekt, der zur Unwirksamkeit der beiden Klauseln führt.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 62 = DWW 2014, 127 = NZM 2014, 306 = NJW 2014, 1444 = GE 2014, 666 = WuM 2014, 326 = ZMR 2014, 622	Theesfeld, jurisPR-MietR 9/2014 Anm. 1; Kappus, NJW 2014, 1446; Schach, GE 2014, 638; Schach, MietRB 2014, 168; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 354
12. März 2014 VIII ZR 147/13	§ 555d BGB: **Duldungsanspruch auch bei Indexmiete** Zur Duldung einer Modernisierungsmaßnahme nach § 554 BGB aF bei Vereinbarung einer Indexmiete gemäß § 557b BGB.	MietPrax-AK § 555d BGB Nr. 1 = WuM 2014, 284 = NZM 2014, 304 = GE 2014, 665 = ZMR 2014, 626	Kinne, GE 2014, 630; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 321; Kunze, MietRB 2014, 162; Jahreis, jurisPR-MietR 15/2014 Anm. 3
14. März 2014 V ZR 115/13	§ 985 BGB: **Keine Erfüllungswirkung bei Räumung aus vorläufig vollstreckbarem Urteil** Der Besitzverlust, den der Besitzer einer Sache infolge einer (drohenden) Zwangsvollstreckung eines auf die Herausgabe der Sache gerichteten vorläufig vollstreckbaren Titels erleidet, lässt den Herausgabeanspruch nach § 985 BGB nicht entfallen und hat daher nicht die Erledigung der Hauptsache zur Folge.	MietPrax-AK § 985 BGB Nr. 3 = DWW 2014, 227 = NJW 2014, 2199 = MDR 2014, 921 = ZMR 2014, 707	Geisler, jurisPR-BGHZivilR 13/2014 Anm. 4; Lehmann-Richter, MietRB 2014, 234
14. März 2014 V ZR 218/13	§ 987 BGB: **Nutzungsherausgabeansprüche gegen Untermieter** a) Der Eigentümer kann, von einem - bösgläubigen bzw. auf Herausgabe verklagten - Untermieter, der lediglich einen Teil des dem Hauptmieter überlassenen Hauses in Besitz hat(te), nur die auf diesen Teil entfallenden Nutzungen herausverlangen. b) Nimmt der Eigentümer sowohl den mittelbaren als auch den unmittelbaren Besitzer auf Herausgabe von Nutzungen in Anspruch, finden die Vorschriften über die Gesamtschuld entsprechende Anwendung (Fortführung von Senat, Urteil vom 6. November 1968 V ZR 85/65, WM 1968, 1370).	MietPrax-AK § 987 BGB Nr. 3 = WuM 2014, 347 = MDR 2014, 644 = GE 2014, 739 = NZM 2014, 582 = ZMR 2014, 780	Lehmann-Richter, MietRB 2014, 195; Laukemann, LMK 2014, 361201
18. März 2014 VIII ZR 317/13	§ 536c BGB: **Keine Anzeigepflicht bei Schadensausweitung aufgrund bekannten Mangels** Sind dem Vermieter die Baumängel, die eine Schimmelpilzbildung in der Wohnung verursacht haben, bekannt, muss der Mieter dem Vermieter nicht anzeigen, dass sich die Schimmelpilzbildung ausgeweitet hat.	MietPrax-AK § 536c BGB Nr. 2 = WuM 2014, 278 = GE 2014, 665	
19. März 2014 VIII ZR 203/13	§ 558a BGB: **Ermächtigung zur Abgabe eines Zustimmungsverlangens** Der Käufer einer vermieteten Wohnung kann vom Verkäufer ermächtigt werden, schon vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch und des	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 31 = WuM 2014, 286 = MDR 2014, 517 = GE 2014, 663 = NZM 2014, 385 =	Blank, LMK 2014, 357461; Theesfeld, jurisPR-MietR 11/2014 Anm. 5; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 385;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	damit verbundenen Eintritts des Käufers in die Vermieterstellung (§ 566 Abs. 1 BGB) im eigenen Namen ein Mieterhöhungsbegehren gemäß § 558a BGB zu stellen. Die Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens hängt nicht davon ab, dass die Ermächtigung offen gelegt wurde.	NJW 2014, 1802 = ZfIR 2014, 424 = ZMR 2014, 620	Kunze, MietRB 2014, 227; Baer, AnwZert MietR 16/2014 Anm. 1; Schneider, jM 2014, 369; Zehelein, NZM 2015, 31
1. April 2014 VIII ZR 1/14	§ 719 ZPO: **Zum Begriff des unersetzichen Nachteils** 1. Nicht unersetzlich sind Nachteile, die der Schuldner selbst vermeiden kann. 2. Deswegen kann er sich nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs grundsätzlich nur dann darauf berufen, die Zwangsvollstreckung bringe ihm einen nicht zu ersetzenden Nachteil, wenn er in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO gestellt hat.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 27	
2. April 2014 VIII ZR 201/13	§ 556 BGB: **Betriebskostenabrechnung aus Versorgungsrechnungen über abweichende Zeiträume** Ermittelt der Vermieter die auf das abzurechnende Kalenderjahr entfallenden Betriebskosten aus kalenderübergreifenden Rechnungen des Versorgers, ist die Abrechnung nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil der Vermieter die insoweit erforderlichen Zwischenschritte nicht offen gelegt hat.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 107 = GE 2014, 659 = NZM 2014, 38 = NJW 2014, 1732 = DWW 2014, 182 = WuM 2014, 420 = ZMR 2014, 624	Schach, jurisPR-MietR 10/2014 Anm. 3; Schach, GE 2014, 640; Harsch, MietRB 2014, 161; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 386
2. April 2014 VIII ZR 231/13	§ 558a BGB: **Mieterhöhungsverlangen durch Hausverwaltung** Auch bei einem Mieterhöhungsverlangen (§ 558a Abs. 1 BGB) genügt es, wenn sich die Vertretung des Vermieters durch einen Bevollmächtigten (hier: die Hausverwaltung) aus den Umständen ergibt; einer ausdrücklichen Offenlegung der Vertretung und namentlichen Benennung des Vermieters bedarf es nicht.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 33 = GE 2014, 658 = WuM 2014, 34 = NJW 2014, 1803 = NZM 2014, 431 = ZMR 2014, 625	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 11/2014 Anm. 2; Theesfeld, jurisPR-MietR 11/2014 Anm. 3; Kunze, MietRB 2014, 161; Börstinghaus, LMK 2014, 359126; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 449; Schmid, MietRB 2014, 317; Zehelein, NZM 2015, 31
2. April 2014 VIII ZR 19/13	§ 256 ZPO: **Zulässigkeit einer Feststellungsklage** Zur Zulässigkeit einer auf Ersatz künftigen Schadens gerichteten Feststellungsklage, wenn die Möglichkeit eines Schadenseintritts zwar minimal über dem allgemeinen Lebensrisiko liegt, jedoch aufgrund der Umstände des Einzelfalls als "sehr, sehr gering" anzusehen ist.	MietPrax-AK § 256 ZPO Nr. 2 = WuM 2014, 425 = GE 2014, 868 = NZM 2014, 511 = NJW-RR 2014, 840 = MDR 2014, 796 = ZMR 2014, 863	Philipp, LMK 2014, 359829; Dötsch, MietRB 2014, 233; Pfeifer jursiPR-MietR 20/2014 Anm. 4; Schläger, ZMR 2014, 864
8. April 2014 VIII ZR 216/13	§ 558a BGB: **Anforderung an die Vergleichbarkeit von Vergleichswohnungen**	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 34 = GE 2014, 929 =	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	An die "Vergleichbarkeit" der zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens genannten Wohnungen zu stellenden Anforderungen ist ein großzügiger Maßstab anzulegen. Eine Übereinstimmung oder gar "Identität" in allen wesentlichen Wohnwertmerkmalen ist nicht erforderlich.	WuM 2014, 494 = NZM 2014, 747	
8. April 2014 VIII ZB 30/13	§ 9 ZPO: **Rechtsmittelstreitwert bei Mieterhöhungsklage nach eventueller vorprozessualer Zustimmung** Der Wert der Beschwer bei einer Zustimmungsklage gem. § 558b BGB bemißt sich gem. § 9 ZPO nach dem 3,5 fachen Jahresbetrag der im Streit stehenden Mieterhöhung.	MietPrax-AK § 9 ZPO Nr. 10 = WuM 2014, 427 = GE 2014, 1057 = ZMR 2014, 867	
9. April 2014 VIII ZR 107/13	§ 109 InsO: **Wirkung einer Enthaftungserklärung; Kündigung wegen gefälschter Vormieterbescheinigung** 1. Die Vorlage einer "frei erfundenen" Vorvermieterbescheinigung stellt eine erhebliche Verletzung (vor)vertraglicher Pflichten dar, die eine Vertragsfortsetzung für den Vermieter unzumutbar machen und somit eine fristlose Kündigung rechtfertigen kann. 2. Mit dem Wirksamwerden der Enthaftungserklärung des Treuhänders gemäß § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO ("Freigabeerklärung") erhält der Mieter die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis über seine Wohnung zurück. Eine Kündigung des Vermieters ist ab diesem Zeitpunkt dem Mieter gegenüber auszusprechen (im Anschluss an Senatsurteil vom 9. Mai 2012, VIII ZR 327/11, NJW 2012, 2270 Rn. 32).	MietPrax-AK § 109 InsO Nr. 5 = WuM 2014, 333 = GE 2014, 737 = NZM 2014, 429 = NJW 2014, 1954 = DWW 2014, 222 = ZMR 2015, 201	Kurek, MietRB 2014, 193/194; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 418; Hartmann, jurisPR-MietR 20/2014 Anm. 2; Hinz, ZMR 2014, 939
29. April 2014 VIII ZB 42/13	§ 511 ZPO: **Entscheidung über Zulassung der Berufung durch Berufungsgericht** Hat das erstinstanzliche Gericht keine Veranlassung gesehen, die Berufung nach § 511 Abs. 4 ZPO zuzulassen, weil es den Streitwert auf über 600 € festgesetzt hat und deswegen davon ausgegangen ist, dass der Wert des Beschwerdegegenstandes nach § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO für die unterlegene Partei überschritten ist, hält aber das Berufungsgericht diesen Wert für nicht erreicht, hat das Berufungsgericht, das insoweit nicht an die Streitwertfestsetzung des Erstgerichts gebunden ist, die Entscheidung über die Zulassung der Berufung nach zu holen.	MietPrax-AK § 511 ZPO Nr. 4 = GE 2014, 798	
29. April 2014 VIII ZR 365/13	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Verurteilung zur Räumung** Der Wert der Beschwer in einer Streitigkeit über die Räumung von Wohnraum bemisst sich gemäß §§ 8,9 ZPO nach dem 3 1/2 - fachen Jahreswert der Nettomiete, wenn es sich um ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit handelt und	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 17 = WuM 2014, 428	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	sich deshalb die "streitige" Zeit nicht bestimmen lässt.		
30. April 2014 XII ZR 146/12	§ 550 BGB: **Schriftformheilungsklausel bei Eintritt eines Nießbrauchsberechtigten** Der Nießbrauchsberechtigte handelt nicht treuwidrig, wenn er trotz einer formularvertraglichen Schriftformheilungsklausel einen Mietvertrag, in den er gemäß §§ 566 Abs. 1, 567 Satz 1 BGB eingetreten ist, unter Berufung auf einen Schriftformmangel kündigt (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Januar 2014 - XII ZR 68/10 - NJW 2014, 1087)	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 38 = GE 2014, 865 = NJW 2014, 2102 = NZM 2014, 471 = ZMR 2014, 717	Bieber, GE 2014, 842; Schmid, MietRB 2014, 231; Lammel, jurisPR-MietR 16/2014 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 482; Streyl, NZM 2015, 28; El-Ishmawi, BB 2014, 1806
30. April 2014 VIII ZR 284/13	§ 573 BGB: **Inhalt einer Eigenbedarfskündigung** Zu den Anforderungen an die Begründung einer Kündigung wegen Eigenbedarfs.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 47 = WuM 2014, 423 = GE 2014, 866 = NJW 2014, 2102 = NZM 2014, 466 = MDR 2014, 766 = ZMR 2014, 969	Theesfeld, jurisPR-MietR 15/2014 Anm. 5; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 449; Scheuer, MietRB 2014, 226; Fleindl, ZMR 2014, 970; Abramenko, ZMR 2014, 930; Wieck, WuM 2015, 55
30. April 2014 VIII ZR 103/13	§ 1124 BGB: **Umrechnung von Einmalzahlungen als periodische Mietzahlung** Eine in einem Mietvertrag mit fester Laufzeit als Einmalzahlung vereinbarte und vor der Beschlagnahme vollständig gezahlte Miete ist den Hypothekengläubigern gegenüber gemäß § 1124 Abs. 2 BGB insoweit unwirksam, als sie sich auf die (fiktive) anteilige Miete für eine spätere Zeit als den zur Zeit der Beschlagnahme laufenden Kalendermonat (beziehungsweise bei Beschlagnahme nach dem fünfzehnten Tage des Monats für eine spätere Zeit als den ersten Monat nach der Beschlagnahme) bezieht.	MietPrax-AK § 1124 BGB Nr. 8 = GE 2014, 929 = MDR 2014, 889 = ZfIR 2014, 659 = NJW 2014, 2720 = WuM 2014, 562 = ZMR 2014, 710 = NZM 2014, 636	Hogenschurz, jurisPR-MietR 14/2014 Anm. 5; Blank, LMK 2014, 361190; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 547
30. April 2014 XII ZR 124/12	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei späteter Verminderung der Beschwerdesumme nach Insolvenzeröffnung** 1. Die Beschwer ist im Rahmen der Zulässigkeitsprüfung ohne Bindung an eine Streitwertfestsetzung durch das Berufungsgericht von Amts wegen zu bestimmen. 2. Für die Ermittlung der erforderlichen Beschwer ist der Zeitpunkt der Einlegung des Rechtsmittels maßgeblich ; durch eine spätere Verminderung der Beschwerdesumme wird das Rechtsmittel nicht unzulässig.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 16	
7. Mai 2014 VIII ZR 234/13	§ 551 BGB: **Verwertung der Kaution bei bestehendem Mietverhältnis** Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter eine Mietsicherheit wegen streitiger Forderungen gegen den Mieter nicht verwerten.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 16 = WuM 2014, 418 = GE 2014, 866 = MDR 2014, 704 = ZMR 2014, 619 = NJW 2014, 2496 = NZM 2014, 551	Drasdo, NJW-Spezial 2014, 449; Schach, MietRB 2014, 226; Riecke, ZMR 2014, 620

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

13. Mai 2014 VIII ZR 264/13	§ 543 ZPO: **Revisionszulassung nur für beschwerte Partei** Die Zulassung der Revision kann auf diejenige Partei beschränkt werden, zu deren Nachteil das Berufungsgericht die von ihm für klärungsbedürftig gehaltene Rechtsfrage entschieden hat. Die Zulassung der Revision wirkt in diesem Fall nicht zugunsten der Partei, zu deren Gunsten die Rechtsfrage entschieden worden ist und die das Urteil aus gänzlich anderen Gründen angreift.	MietPrax-AK § 543 ZPO Nr. 2	
22. Mai 2014 IX ZR 136/13	§ 109 InsO: **Wirkung einer Enthaftungserklärung; Auszahlung Betriebskostenguthaben** Mit dem Wirksamwerden der Enthaftungserklärung des Insolvenzverwalters oder Treuhänders hinsichtlich der Wohnung des Schuldners erlangt der Mieter die Verwaltungs- und Verfügungsbefugnis über das Mitvertragsverhältnis zurück. Dem Insolvenzverwalter oder Treuhänder fehlt die Prozessführungsbefugnis, gegen den Vermieter Ansprüche auf Auszahlung von Guthaben aus Nebenkostenabrechnungen an die Masse für einen Zeitraum nach Wirksamwerden der Enthaftungserklärung geltend zu machen.	MietPrax-AK § 109 InsO Nr. 6 = WuM 2014, 411 = GE 2014, 932 = NZM 2014, 551 = NJW 2014, 2585 = ZMR 2014, 971	Dahl, NJW-Spezial 2014, 437; Hinz, ZMR 2014, 939
28. Mai 2014 XII ZR 6/13	§ 556 BGB: **Vobehaltlose Zahlung in Gewerberaummiete kein Schuldanerkenntnis** Bei einem Mietverhältnis über Gewerberaum rechtfertigt allein die Übersendung der Betriebskostenabrechnung und der vorbehaltlose Ausgleich einer sich daraus ergebenden Nachforderung durch den Mieter nicht die Annahme eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses, das einer nachträglichen Korrektur der Betriebskostenabrechnung entgegensteht (im Anschluss an Senatsurteil vom 10. Juli 2013 - XII ZR 62/12 - NJW 2013, 2885).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 108 = GE 2014, 1003 = ZMR 2014, 705 = NJW 2014, 2780 = NZM 2014, 641 = DWW 2014, 294	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 15/2014 Anm. 3; Bieber, GE 2014, 971; Bittner, MietRB 2014, 257; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 547; Theesfeld, jurisPR-MietR 19/2014 Anm. 2
3. Juni 2014 VIII ZB 23/14	§ 233 ZPO: **Überflüssige Nachholung der Prozesshandlung** Eine Nachholung der versäumten Prozesshandlung gemäß § 236 Abs. 2 Satz 2 Halbs. 1 ZPO ist entbehrlich, wenn diese, wenn auch verspätet, bereits vor dem Beginn der Wiedereinsetzungsfrist vorgenommen wurde.	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 14	
4. Juni 2014 VIII ZR 289/13	§ 543 BGB: **Fristlose Kündigung des Vermieters im Anschluss an einen Streit mit dem Mieter** a) In die Würdigung, ob der Vermieter angesichts einer Pflichtverletzung des Mieters ein berechtigtes Interesse (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) an der Beendigung des Mietvertrages hat oder die Fortsetzung des Mietverhältnisses für ihn	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 32 = WuM 2014, 495 = NJW 2014, 2566 = DWW 2014, 259 = NZM 2014, 635 = ZMR 2014, 963 = JR 2016, 18	Schach, jurisPR-MietR 16/2014 Anm. 4; Rolfs, LMK 2014, 361203; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2014 Anm. 4; Elzer, MietRB

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	unzumutbar ist (§ 543 Abs. 1 BGB), ist ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters einzubeziehen, insbesondere, wenn es das nachfolgende vertragswidrige Verhalten des Mieters provoziert hat. b) Eine Nebenpflicht des Mieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, besteht nur dann, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt, der sich zum Beispiel aus der Bewirtschaftung des Objektes ergeben kann. c) Eine Formularbestimmung, die dem Vermieter von Wohnraum ein Recht zum Betreten der Mietsache ganz allgemein "zur Überprüfung des Wohnungszustandes" einräumt, ist wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters (§ 307 Abs. 1 Satz 1 BGB) unwirksam.		2014, 253; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 579; Sternel, ZMR 2014, 928; Willems, NZM 2015, 353; Hinz, JR 2016, 20
4. Juni 2014 VIII ZR 4/13	§ 985 BGB: **Herausgabeanspruch nach Pfandfreigabe; Auskunftsanspruch** a) Einer Herausgabeklage kann ausnahmsweise das Rechtsschutzbedürfnis fehlen, wenn der Anspruchsteller die Gerichte als Teil der Staatsgewalt "unnütz bemüht"; denn das Erfordernis des Rechtsschutzbedürfnisses soll verhindern, dass Klagebegehren in das Stadium der Begründetheitsprüfung gelangen, die ersichtlich des Rechtsschutzes nicht bedürfen. b) Dies gilt z.B. dann, wenn der Vermieter nach Ausübung des Vermieterpfandrechts die Sachen freigibt und der Mieter sie jahrelang nicht abholt. Das gilt auch dann, wenn die Parteien über die Frage streiten, wer die Kosten des Transports zu tragen hat. c) Eine Auskunftserteilung ist als Wissenserklärung höchstpersönlicher Natur und vom Verpflichteten persönlich abzugeben. Er darf sich dazu aber Hilfspersopnen bedienen.	MietPrax-AK § 985 BGB Nr. 4 = GE 2014, 1002 = WuM 2014, 558 = ZMR 2014, 709	
11. Juni 2014 VIII ZR 349/13	§ 553 BGB: **Schadensersatzpflicht des Vermieters bei pflichtwidrig verweigerter Erlaubnis zur Untervermietung** a) Ein mehrjähriger (berufsbedingter) Auslandsaufenthalt des Mieters kann ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einen Dritten begründen (Fortführung von BGH, Urteil vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200). b) Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums im Sinne des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt. Hierfür genügt es, wenn er ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen.	MietPrax-AK § 553 BGB Nr. 3 = GE 2014, 998 = WuM 2014, 489 = NJW 2014, 2717 = ZMR 2014, 713 = NZM 2014, 631 = DWW 2014, 333	Eisenschmid, jurisPR-MietR 15/2014 Anm. 4; Eisenschmid, LMK 2014, 362888; Harsch, MietRB 2014, 225; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 577
25. Juni 2014 VIII ZR 10/14	§ 545 BGB:	MietPrax-AK § 545 BGB Nr. 2 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZiviR

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Fortsetzungswiderpruch durch Räumungsklage Die Frist für die Erklärung des Widerspruchs gegen die stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses (§ 545 Abs. 1 BGB) wird durch eine vor Fristablauf eingereichte und gemäß § 167 ZPO "demnächst" zugestellte Räumungsklage gewahrt.	WuM 2014, 485 = NZM 2014, 580 = NJW 2014, 2568 = GE 2014, 1075 = ZMR 2014, 961	17/2014 Anm. 4; Lehmann-Richter, MietRB 2014, 253; Blank, LMK 2014, 361721; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 610
1. Juli 2014 VIII ZR 72/14	§ 558a BGB: **Zur Textform bei Vertreterhandeln** a) Bei einer Erklärung, die in Textform abzugeben ist, ist ebenso wie bei einer Erklärung nach § 10 WoBindG, nicht erforderlich, den für die juristische Person tätig gewordenen Mitarbeiter namentlich zu benennen; vielmehr genügt die Angabe des Namens der juristischen Person. b) Der für eine Erklärung in Textform erforderliche Hinweis auf den Abschluss der Erklärung kann durch den Zusatz "Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und bedarf keiner Unterschrift" erfolgen. "	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 35 = WuM 2014, 612	Kunze; MietRB 2015, 3
2. Juli 2014 VIII ZR 298/13	§ 557 BGB: **Konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung** a) Die Nutzung zusätzlicher Mietflächen bedeutet zugleich die Zustimmung zu der dafür vom Vermieter verlangten Zustimmung zur Mietzahlung. b) Dies gilt selbst dann, wenn der Mieter zuvor etwas anderes hat verlauten lassen. Die zurechenbare objektive Bedeutung seines Verhaltens hat aus der Sicht des Vermieters Vorrang vor einem etwa entgegenstehenden Willen des Mieters.	MietPrax-AK § 557 BGB Nr. 11 = GE 2014, 1133 = WuM 2014, 546 = ZMR 2015, 13	Beuermann, GE 2014, 1096; Eisenschmid, jurisPR-MietR 21/2014 Anm. 2; Zich, MietRB 2015, 37
2. Juli 2014 XII ZR 65/14	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung** Zu den Voraussetzungen einer einstweiligen Einstellung der aus einem vorläufig vollstreckbaren Herausgabe- und Räumungsurteil betriebenen Zwangsvollstreckung in der Revisionsinstanz.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 28 = NJW-RR 2014, 969 = NZM 2014, 707 = GE 2014, 1333 = MDR 2014, 926	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 16/2014 Anm. 4; Dötsch, MietRB 2014, 236; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 578
9. Juli 2014 VIII ZR 376/13	§ 535 BGB: **Einordnung eines Mischmietverhältnisses** 1. Ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnräume und Geschäftsräume ist zwingend entweder als Wohnraummietverhältnis oder als Mietverhältnis über andere Räume zu bewerten. Für die rechtliche Einordnung ist entscheidend, welche Nutzungsart nach den getroffenen Vereinbarungen überwiegt (insoweit Bestätigung von BGH, Urteil vom 16. April 1986, VIII ZR 60/85, NJW-RR 1986, 877). Dabei ist maßgebend auf die Umstände des Einzelfalls abzustellen, wobei der Tatrichter beim Fehlen ausdrücklicher Abreden auf Indizien zurückgreifen kann. 2. Der Umstand, dass die Vermietung nicht nur zu Wohnzwecken, sondern auch zur Ausübung einer	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 62 = BGHZ 202, 39 = MDR 2014, 1017 = DWW 2014, 254 = WuM 2014, 539 = GE 2014, 1129 = NZM 2014, 626 = NJW 2014, 2864 = ZMR 2014, 871	Börstinghaus, LMK 2014, 361205; Schmid, MietRB 2014, 285; Drasdo, NJW-Spezial 2014, 610; Mummelhoff, jurisPR-MietR 22/2014 Anm. 1; Grützmacher, ZMR 2014, 953; Hinz, JR 2016, 252

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	gewerblichen/freiberuflichen Tätigkeit vorgenommen wird, durch die der Mieter seinen Lebensunterhalt bestreitet, lässt keine tragfähigen Rückschlüsse auf einen im Bereich der Geschäftsraummiete liegenden Vertragsschwerpunkt zu (insoweit Aufgabe von BGH, Urteil vom 16. April 1986, VIII ZR 60/85, NJW-RR 1986, 877). 3. Lässt sich bei der gebotenen Einzelfallprüfung ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen, ist im Hinblick auf das Schutzbedürfnis des Mieters von der Geltung der Vorschriften der Wohnraummiete auszugehen (insoweit Fortführung von BGH, Urteil vom 16. April 1986, VIII ZR 60/85, NJW-RR 1986, 877).		
9. Juli 2014 VIII ZR 36/14	§ 556 BGB: **Betriebskostenvereinbarung durch Zahlung** Zahlt der Mieter auf eine Betriebskostenabrechnung, die mietvertraglich nicht geschuldete Betriebskostenpositionen enthält, den Saldo, nachdem der Vermieter ihn zuvor auf die Änderung der Abrechnung hingewiesen hat, so kann diese eine Vertragsänderung darstellen.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 109 = GE 2014, 1134 = WuM 2014. 550 = NZM 2014, 748 = ZMR 2014, 965	Kinne, GE 2014, 1090
10. September 2014 XII ZR 56/11	§ 556 BGB: **Formularklauseln zu Verwaltungs- Instandhaltungs- und Center-Management-Kosten im Gewerbemietvertrag** a) Die Umlage von "Verwaltungskosten" in Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Mietvertrages über Geschäftsräume ist weder überraschend im Sinne von § 305c BGB, noch verstößt sie gegen das Transparenzgebot gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB, auch wenn die Klausel keine Bezifferung oder höhenmäßige Begrenzung der Verwaltungskosten enthält (im Anschluss an Senatsurteile BGHZ 183, 299 = NJW 2010, 671 und vom 26. September 2012 - XII ZR 112/10 - NJW 2013, 41). b) Die formularmäßige Auferlegung der Instandhaltung und Instandsetzung gemeinschaftlich genutzter Flächen und Anlagen auf den Mieter ohne Beschränkung der Höhe nach verstößt gegen § 307 Abs. 1, 2 BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 6. April 2005 - XII ZR 158/01 - NJW-RR 2006, 84). c) Die formularmäßig vereinbarte Klausel eines Gewerberaummietvertrages, die dem Mieter eines in einem Einkaufszentrum belegenen Ladenlokals als Nebenkosten zusätzlich zu den Kosten der "Verwaltung" nicht näher aufgeschlüsselte Kosten des "Center-Managements" gesondert auferlegt, ist intransparent und daher gemäß § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB unwirksam (im Anschluss an Senatsurteile vom 3. August 2011 - XII ZR 205/09 - NJW 2012, 54 und vom 26. September 2012 - XII ZR 112/10 - NJW 2013, 41).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 110 = GE 2014, 1523 = DWW 2014, 373 = NJW 2014, 3722	Eisenschmid, jurisPR-MietR 23/2014 Anm. 6; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 22/2014 Anm. 2; Blank, LMK 2014, 363529; Kinne, GE 2014, 1492; ; Burbulla, MietRB 2014, 356/357; Ludley, NJW 2014, 3726

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

16. September 2014 VIII ZR 221/14	§ 543 BGB: **Keine generelle Prüffrist nach Wegfall des Zurückbehaltungsrechts** Ist mit der Beseitigung des Mangels zu rechnen muss der Mieter Vorkehrungen treffen, dass er die zurückbehaltenen Mieten umgehend an den Vermieter zahlen kann.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 33 = WuM 2014, 681 = GE 2014, 1526	Schach, GE 2014, 1491; Monschau, MietRB 2015, 65
17. September 2014 XII ZR 140/12	§ 562 BGB: **Vermieterpfandrecht in der Mieterinsolvenz** Ein Pfandgläubiger, der Nutzungen aus dem Pfand zieht, ohne durch ein Nutzungspfand hierzu berechtigt zu sein, hat das daraus Erlangte an den Pfandschuldner nach den Vorschriften über die Geschäftsführung ohne Auftrag herauszugeben (im Anschluss an RGZ 105, 408).	MietPrax-AK § 562 BGB Nr. 3 = NJW 2014, 3570 = NZM 2014, 865 = DWW 2014, 372 = GE 2015, 122	Schmid, MietRB 2015, 11
19. September 2014 V ZR 269/13	§ 994 BGB: **Erstattungspflicht für notwendige Verwendungen** a) Hat der Untermieter mit dem Untervermieter eine Vereinbarung über Verwendungsersatzansprüche getroffen, scheiden Ansprüche nach § 994 Abs. 1, § 996 BGB gegen den Eigentümer aus (Bestätigung des Senatsurteils vom 13. Oktober 1978 - V ZR 147/77, NJW 1979, 716). b) Aus dem Nichtvorliegen einer Leistung folgt nicht zwangsläufig, dass stets auf den Bereicherungen in sonstiger Weise erfassenden Tatbestand des § 812 Abs. 1 Satz 1 Var. 2 BGB zurückgegriffen werden dürfte; auch sog. Nichtleistungsfälle bedürfen im Mehrpersonenverhältnis einer Zuordnung nach wertenden Kriterien.	MietPrax-AK § 994 BGB Nr. 1 = NZM 2014, 906 = MDR 2014, 1436 = NJW 2015, 229 = GE 2015, 53 = ZMR 2015, 203 = JR 2015, 469	Dötsch, MietRB 2014, 349; Temme, LMK 2015, 368285; Klocke, JR 2015, 463
9. Oktober 2014 IX ZR 69/14	§ 366 BGB: **Keine Tilgungsbestimmung bei Verwertung von Sicherheiten** Dauert ein Gewerbemietverhältnis mit dem Schuldner als Mieter nach Insolvenzeröffnung fort, ist der Insolvenzverwalter nicht berechtigt, den Erlös aus der Verwertung dem Vermieterpfandrecht unterliegender Gegenstände mit der Tilgungsbestimmung an den Vermieter auszukehren, die Zahlung vorrangig auf die nach Verfahrenseröffnung als Masseverbindlichkeiten begründeten Mietforderungen und erst sodann auf die vor Verfahrenseröffnung als Insolvenzforderungen entstandenen Mietforderungen anzurechnen.	MietPrax-AK § 366 BGB Nr. 1 = DB 2014, 2763 = ZIP 2014, 2248 = ZInsO 2014, 2320 = GE 2015, 51 = NZM 2015, 51 = NJW 2015, 162	Lütcke, NZI 2014, 1035; Flatow, jurisPR-MietR 2/2015 Anm. 6; Elzer, MietRB 2015, 105
9. Oktober 2014 IX ZA 20/14	§ 203 InsO: **Kautionsrückzahlungsanspruch im Restschuldbefreiungsverfahren** Die Stundung der Kosten des Insolvenzverfahrens erstreckt sich nicht auf die im Verfahren über einen Rechtsbehelf anfallenden Kosten. Für diese Kosten gelten die Regelungen über die Bewilligung von Prozesskostenhilfe entsprechend.	MietPrax-AK § 203 InsO Nr. 1 = WuM 2014, 748 = ZInsO 2014, 2320	
14. Oktober 2014	§ 26 Nr. 8 EGZPO:	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr.	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

VIII ZR 240/14	**Beschwer bei Abweisung der Räumungsklage** a) Die Beschwer des Vermieters durch die Abweisung der Räumungsklage ist gemäß §§ 8, 9 ZPO analog mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der Nettomiete zu bewerten. b) Die Übergangsvorschrift des § 26 Nr. 8 EGZPO ist verfassungsgemäß.	18 = WuM 2014, 754	
15. Oktober 2014 XII ZR 163/12	§ 562 BGB: **Vermieterpfandrecht in Veräußerungsfällen** a) Soweit es für den Inhalt der mietvertraglichen Rechte und Pflichten zwischen Erwerber und Mieter auf den Beginn des Mietverhältnisses ankommt, ist auf den Beginn des ursprünglichen Mietverhältnisses zwischen Veräußerer und Mieter abzustellen. b) Dafür, ob eine in die Mieträume eingebrachte Sache dem Vermieterpfandrecht des Erwerbers unterfällt, kommt es auf den Zeitpunkt der Einbringung der Sache in die Mieträume an. Eine Sicherungsübereignung der Sache im Zeitraum nach ihrer Einbringung in die Mieträume und vor einem veräußerungsbedingten Vermieterwechsel verhindert daher nicht, dass das Vermieterpfandrecht des Erwerbers die Sache erfasst (Fortführung von BGHZ 170, 196 = NZM 2007, 212 und BGH Urteil vom 20. März 1986 - IX ZR 42/85 - NJW 1986, 2426). c) Neben dem Vermieterpfandrecht des Veräußerers, das dessen Forderungen aus dem Mietverhältnis sichert, entsteht ein eigenständiges Vermieterpfandrecht des Erwerbers. Die beiden Vermieterpfandrechte erfassen dieselben Sachen und stehen im gleichen Rang.	MietPrax-AK § 562 BGB Nr. 4 = WuM 2014, 733 = NJW 2014, 3775 = GE 2015, 120 = ZMR 2015, 107	Schach, MietRB 2015, 9; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 65
21. Oktober 2014 VIII ZR 34/14	§ 286 ZPO: **Grenzen der vorweggenommenen Beweiswürdigung** Von einer Beweiserhebung darf grundsätzlich nicht bereits deswegen abgesehen werden, weil die beweisbelastete Partei keine schlüssige Erklärung dafür liefert, weswegen eine von ihr behauptete mündliche oder stillschweigende Vereinbarung keinen Eingang in den schriftlichen Vertrag gefunden hat. Denn der Grad der Wahrscheinlichkeit der Sachverhaltsschilderung ist für den Umfang der Darlegungslast regelmäßig ohne Bedeutung (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 25. Oktober 2011 - VIII ZR 125/11, NJW 2012, 382 Rn. 23). Das Fehlen einer schlüssigen Erklärung spielt daher in aller Regel erst im Rahmen der tatrichterlichen Würdigung des Prozessstoffs eine Rolle.	MietPrax-AK § 286 ZPO Nr. 1 = WuM 2014, 741 = MDR 2015, 234 = NZM 2015, 492	Pfeiffer, LMK 2015, 264738
22. Oktober 2014 VIII ZR 97/14	§ 556 BGB: **Umfang der Erläuterung in Betriebskostenabrechnung** Eine Betriebskostenabrechnung ist nicht deshalb unwirksam, weil eine - nicht näher erläuterte - Umlage nach "Personenmonaten" erfolgt. Ebenso wenig bedarf es der Angabe, für welchen Zeitraum	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 111 = WuM 2014, 722 = GE 2014, 1645 = NJW 2015, 51 = NZM 2014, 902 =	Harsch, MietRB 2015, 2; Kinne GE 2014, 1620; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2015 Anm. 2; Drasdo,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	wie viele Personen pro Wohnung berücksichtigt worden sind (im Anschluss an das Senatsurteil vom 15. September 2010 - VIII ZR 181/09, NJW 2010, 3570 und der Senatsbeschluss vom 18. Januar 2011 - VIII ZR 89/10, WuM 2011, 367).	MDR 2015, 78 = ZMR 2015, 110	NJW-Spezial 2015, 65
22. Oktober 2014 VIII ZR 41/14	§ 592 ZPO: **Betriebskostennachforderung im Urkundsverfahren** a) Ansprüche des Vermieters auf Betriebskostennachzahlungen aus Wohnraummietverträgen können im Urkundenprozess geltend gemacht werden. b) Zu den Anforderungen an substantiiertes Bestreiten der vom Vermieter vorgetragenen Flächenangaben durch den Mieter.	MietPrax-AK § 592 ZPO Nr. 7 = WuM 2014, 744 = GE 2014, 1649 = NZM 2015, 44 = NJW 2015, 475 = ZMR 2015, 205	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 24/2014 Anm. 1; Lehmann-Richter, MietRB 2015, 2; Kinne, GE 2014, 1619; Bieber,WuM 2015, 72; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 66; Schmid, ZMR 2015, 184
23. Oktober 2014 I ZB 82/13	§ 885a ZPO: **Kosten der Berliner Räumung** Kosten einer vor dem 1. Mai 2013 begonnenen Räumung im Sinne von § 885a Abs. 1 ZPO sind keine Kosten der Zwangsvollstreckung nach § 788 Abs. 1 ZPO. Auf diese Räumungskosten ist die Vorschrift des § 885a Abs. 7 ZPO nicht anwendbar.	MietPrax-AK § 885a ZPO Nr. 1 = WuM 2015, 249 = GE 2015, 450 = NZM 2015, 304 = MDR 2015, 542	
5. November 2014 XII ZR 15/12	§ 536b BGB: **Gewährleistungsausschluss durch Mieterverhalten** a) Die vorbehaltlose Ausübung einer Verlängerungsoption durch den Mieter führt nicht gemäß oder entsprechend § 536b BGB dazu, dass der Mieter für die Zukunft mit seinen Rechten aus §§ 536, 536a BGB ausgeschlossen ist (Abgrenzung zu BGH Urteil vom 13.Juli 1970 - VIII ZR 230/68 - NJW 1970, 1740). b) Nachträgliche Änderungen der Miethöhe (hier: einvernehmliche Erhöhung der Betriebskostenvorauszahlung) können für sich genommen die entsprechende Anwendung des § 536b BGB ebenfalls nicht rechtfertigen; das schließt die Anwendung der Grundsätze des § 242 BGB im Einzelfall nicht aus.	MietPrax-AK § 536b BGB Nr. 11 = BGHZ 203, 148 = GE 2014, 1646 = NJW 2015, 402 = NZM 2015, 84 = MDR 2015, 201 = ZfIR 2015, 101	Burbulla, MietRB 2015, 8; Börstinghaus, LMK 2015, 365739; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 98; Bińkowski, ZfIR 2015, 105
5. November 2014 VIII ZR 257/13	§ 556a BGB: **Abrechnungsschlüssel nach billigem Ermessen** Es steht den Mietvertragsparteien im Wohnraummietrecht frei, anstelle eines konkreten Umlageschlüssels ein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht nach billigem Ermessen des Vermieters zu vereinbaren, da die Regelung in § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB abdingbar ist.	MietPrax-AK § 556a BGB Nr. 11 = GE 2015, 50 = WuM 2015, 33 = NZM 2015, 130 = DWW 2015, 54 = NJW 2015, 952 = ZMR 2015, 207	Pfeifer, MietRB 2015,1; Kinne, GE 2015, 24; Lammel, WuM 2015, 70; Boos, LMK 2015, 365683; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 4/2015 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 129; Kaiser, NJW 2015, 954; Wedel, ZMR 2015, 274
12. November 2014 VIII ZR 112/14	§ 556 BGB: **Formelle Ordnungsgemäßheit der Abrechnung bei Schätzung**	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 112 = GE 2015, 49 = WuM 2015, 32 = NJW 2015, 406 =	Kinne, GE 2015, 25; Lammel, WuM 2015, 143; Drasdo, NJW-Spezial 2015,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist es ohne Bedeutung, ob die dort für den jeweiligen Mieter angesetzten Kosten auf abgelesenen Messwerten oder einer Schätzung beruhen und ob eine eventuell vom Vermieter vorgenommene Schätzung den Anforderungen des § 9a Heizkostenverordnung entspricht. Einer Erläuterung der angesetzten Kosten bedarf es nicht.	NZM 2005, 129 = CuR 2014, 174 = ZMR 2015, 111	130; Pfeifer, MietRB 2015, 101
13. November 2014 IX ZR 267/13	§ 254 ZPO: **Klageänderung bei Stufenklage** 1. Verlangt der Kläger im Wege der Stufenklage Zahlung von Mieten, liegt in dem späteren Hilfsantrag auf Nutzungsentschädigung für den gleichen Zeitraum auch dann keine Klageänderung, wenn der Hauptantrag noch nicht beziffert war. 2. Die Bestimmung im Mietvertrag über eine Rechtsanwaltskanzlei, dass sich die Höhe der Miete nach dem erzielten Umsatz richtet, ist auch dann nicht wegen Gebührenunterschreitung nichtig, wenn der Mieter den Vermieter anwaltlich vertritt.	MietPrax-AK § 254 ZPO Nr. 1 = MDR 2015, 174 = NJW 2015, 1093 = ZMR 2015, 208 = GE 2015, 724 = NZM 2015, 453	Schmid, MietRB 2015, 2015, 44/45
19. November 2014 VIII ZR 191/13	§ 535 BGB: **Regressverzicht bei einfacher Fahrlässigkeit** 1. Hat der Vermieter eine Wohngebäudeversicherung abgeschlossen, deren Kosten vom Mieter getragen werden, und verursacht der Mieter leicht fahrlässig einen von dieser Versicherung umfassten Wohnungsbrand, so trifft den Vermieter in der Regel die mietvertragliche Pflicht, wegen des Brandschadens nicht den Mieter, sondern die Versicherung in Anspruch zu nehmen. Zudem hat der Vermieter in einem solchen Fall aufgrund seiner Pflicht zur Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Brandschaden grundsätzlich auch dann zu beseitigen, wenn er von einer Inanspruchnahme der Wohngebäudeversicherung absieht (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteile vom 3. November 2004, VIII ZR 28/04, NJW-RR 2005, 381 unter II 3; vom 10. November 2006, V ZR 62/06, NJW 2007, 292 Rn. 7; BGH, Beschluss vom 21. Januar 2014, VIII ZR 48/13, GE 2014, 661 Rn. 5). 2. Zur Frage des erledigenden Ereignisses bei der Beseitigung eines Mangels der Mietsache zur Abwendung der Zwangsvollstreckung aus einem vorläufig vollstreckbaren Urteil (Anschluss an und Fortführung von BGH, Urteil vom 8. Mai 1985, IVa ZR 138/83, BGHZ 94, 268, 274 [zur Auskunftserteilung]).	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 63 = DWW 2015, 13 = WuM 2015, 88 = GE 2015, 181 = NJW 2015, 699 = NZM 2015, 245 = ZMR 2015, 112	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2015 Anm. 2; Burbulla, MietRB 2015, 36; Wietz/Streyl, WuM 2015, 131; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 162; Eisenschmid, LMK 2015, 367254; Schmid, ZMR 2015, 116; Hinz, JR 2016, 329
26. November 2014 XII ZR 120/13	§ 535 BGB: **Abgrenzung Miet- und Leasingvertrag** a) Zur Abgrenzung zwischen einem Mietvertrag über Geschäftsräume und einem Immobilienleasingvertrag.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 64 = NZM 2015, 251 = ZfIR 2015, 285	Schmid, MietRB 2015, 80

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	b) In einem Immobilienleasingvertrag wird der Leasingnehmer durch eine in vorformulierten Vertragsbedingungen enthaltene Regelung, mit der ihm die Instandhaltungspflicht für das von ihm genutzte Gebäude übertragen wird, nicht unangemessen benachteiligt.		
3. Dezember 2014 VIII ZR 224/13	§ 538 BGB: **Anspruch auf Auszahlung eines angesparten Schönheitsreparaturguthabens** Die in einem Formularmietvertrag über eine (damals) preisgebundene Wohnung, bei dem der Vermieter die Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen hat und hierfür ein Zuschlag zur Kostenmiete gemäß § 28 Abs. 2 der Zweiten Berechnungsverordnung vorgesehen ist, enthaltene Klausel "Sofern der Mieter Schönheitsreparaturen selbst ausführt oder durch entsprechende Fachfirmen ausführen lässt, werden ihm auf Antrag die anteiligen Beträge, wie sie sich nach der obigen Verordnung errechnen, ausgezahlt, sofern die Ausführung sach- und fachgerecht erfolgt ist." berechtigt den Mieter, die Schönheitsreparaturen selbst auszuführen und anschließend die Auszahlung der "angesparten" Beträge zu verlangen.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 64 = GE 2015, 116 = NZM 2015, 79 = WuM 2015, 80 = NJW-RR 2015, 264 = ZMR 2015, 212	Harsch, MietRB 2015, 35; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 193
10. Dezember 2014 VIII ZR 25/14	§ 542 BGB: **Kündigung bei Mietermehrheit** Zur Kündigung eines Mietverhältnisses gegenüber mehreren Mietern.	MietPrax-AK § 542 BGB Nr. 7 = GE 2015, 113 = NJW 2015, 473 = WuM 2015, 85 = NZM 2015, 207	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 3/2015 Anm. 2; Börstinghaus, MietRB 2015, 33/34; Theesfeld, jurisPR-MietR 5/2015 Anm. 3
10. Dezember 2014 VIII ZR 9/14	§ 8 HeizKV: **Warmwasserkosten bei hohem Wohnungsleerstand** 1. Auch bei hohen Wohnungsleerständen (hier: im Hinblick auf einen im Rahmen der Stadtplanung vorgesehenen Abriss eines 28-Familienhauses) hat es grundsätzlich bei der in § 9 Abs. 4, § 8 Abs. 1 HeizkostenVO vorgeschriebenen anteiligen Umlage von Warmwasserkosten nach Verbrauch zu bleiben. 2. Im Einzelfall kann der Vermieter nach § 241 Abs. 2 BGB verpflichtet sein, dem Verlangen des Mieters auf eine Vertragsänderung dahin gehend zuzustimmen, den nach Verbrauch zu berechnenden Teil der Warmwasserkosten auf das gesetzliche Mindestmaß von 50 % der Gesamtkosten abzusenken, um die Fixkosten bei hohen Leerständen angemessen zu verteilen. 3. Leerstandsbedingten Kostenverschiebungen zu Lasten des Mieters kann darüber hinaus im Einzelfall mit einer aus dem Prinzip von Treu und Glauben (§ 242 BGB) abzuleitenden Anspruchsbegrenzung Rechnung getragen werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass auch der	MietPrax-AK § 8 HeizKV Nr. 1 = GE 2015, 114 = WuM 2015, 94 = DWW 2015, 55 = NZM 2015, 205 = ZMR 2015, 284	Wall, jurisPR-MietR 5/2015 Anm. 1 = WuM 2015, 285; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 193; Pfeifer, MietRB 2015, 164; Abramenko, ZMR 2015, 275

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Vermieter durch den Leerstand beträchtliche Nachteile erleidet, weil er - ohne entsprechende Mieteinnahmen zu erhalten - bereits über den von ihm zu tragenden Wohnflächenanteil ebenfalls nicht unbeträchtliche Kosten zu tragen hat.		
10. Dezember 2014 XII ZR 136/12	§ 240 ZPO: **Räumungsanspruch betrifft Insolvenzmasse** Betrifft nur einer von mehreren im Prozess zusammen geltend gemachten Ansprüchen die Insolvenzmasse, so wird grundsätzlich (zunächst) einheitlich der gesamte Rechtsstreit unterbrochen (im Anschluss an BGH Urteil vom 21. Oktober 1965 - Ia ZR 144/63 - NJW 1966, 51).	MietPrax-AK § 240 ZPO Nr. 3 = GE 2015, 378 = NZM 2015, 254 = ZMR 2015, 216	Drasdo, NJW-Spezial 2015, 195; Wichert, MietRB 2015, 141
11. Dezember 2014 IX ZR 87/14	§ 108 InsO: **Mietverhältnis in der Vermieterinsolvenz** In der Insolvenz des Vermieters besteht das Mietverhältnis nicht mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort, wenn es in Vollzug gesetzt war, der Mieter aber den Besitz an der Wohnung bei Insolvenzeröffnung wieder aufgegeben hatte (Ergänzung zu BGHZ 173, 116).	MietPrax-AK § 108 InsO Nr. 2 = WuM 2015, 109 = NZM 2015, 202 = NJW 2015, 627 = ZInsO 2015, 141 = NZI 2015, 123 = GE 2015, 910	Wichert, MietRB 2015, 108
17. Dezember 2014 XII ZR 170/13	§ 556 BGB: **Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz** Zur Darlegung eines Verstoßes des Vermieters gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot bei der Vergabe von Verwalterleistungen.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 113 = NZM 2015, 132 = GE 2015, 249 = NJW 2015, 855 = ZMR 2015, 220	Borzutzki-Pasing, jurisPR-BGHZivilR 4/2015 Anm. 3; Dötsch, MietRB 2015, 70; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 6/2015 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 226
17. Dezember 2014 VIII ZR 88/13	§ 559 BGB: **Indstandsetzungskosten bei Modernisierungsmaßnahmen** 1. Werden mit einer Modernisierungsmaßnahme fällige Instandsetzungsmaßnahmen erspart, kann der auf die Instandsetzung entfallende Kostenanteil nicht auf den Wohnraummieter umgelegt werden (Fortführung von BGH, Urteil vom 3. März 2004, VIII ZR 149/03, NJW 2004, 1738 unter II 2 d). 2. Aus der Modernisierungsmieterhöhungserklärung muss deshalb hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen fällige Instandsetzungskosten erspart wurden. Einer umfassenden Vergleichsrechnung zu den hypothetischen Kosten einer bloßen Instandsetzung bedarf es hierzu nicht; erforderlich, aber auch ausreichend ist es, den ersparten Instandsetzungsaufwand zumindest durch Angabe einer Quote von den aufgewendeten Gesamtkosten nachvollziehbar darzulegen. 3. Ein Mieterhöhungsverlangen kann grundsätzlich erst nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten gestellt werden; werden jedoch tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 6 = GE 2015, 245 = WuM 2015, 165 = NZM 2015, 198 = NJW 2015, 934 = DWW 2015, 91 = ZMR 2015, 216	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 5/2015 Anm. 2; Eisenschmid, jurisPR-MietR 7/2015 Anm. 1 = WuM 2015, 283; Kunze, MietRB 2015, 100

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	durchgeführt, können mehrere Mieterhöhungserklärungen für die jeweils abgeschlossenen Maßnahmen erfolgen. 4. Zur Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich des umlagefähigen Modernisierungsaufwands.		
17. Dezember 2014 VIII ZR 89/13	§ 41 GKG: **Gebührenstreitwert für negative Feststellungsklage und Zahlungswiderklage** a) Der Gebührenstreitwert einer negativen Feststellungsklage gegenüber einer Modernisierungsmieterhöhung bemisst sich nach dem Jahreserhöhungsbetrag. b) Erhebt der Vermieter in diesem Verfahren widerklagend Zahlungsklage erhöht dies den Streitwert nur dann, wenn Rückstände von mehr als einem Jahr eingeklagt werden.	MietPrax-AK § 41 GKG Nr. 6 = GE 2015, 249	
16. Januar 2015 V ZR 110/14	§ 906 BGB: **Abwehransprüche gegen rauchenden Nachbarn** 1. Die Störung eines Mieters in seinem Besitz durch den Tabakrauch eines anderen Mieters, der auf dem Balkon seiner Wohnung raucht, ist auch dann eine verbotene Eigenmacht im Sinne des § 858 Abs. 1 BGB, wenn dem anderen Mieter im Verhältnis zu seinem Vermieter das Rauchen gestattet ist. 2. Nach dem auf den Besitzschutzanspruch (§ 862 Abs. 1 BGB) entsprechend anzuwendenden Maßstab des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB kann der Mieter Einwirkungen durch das Rauchen eines anderen Mieters nicht verbieten, wenn sie einen verständigen Nutzer in dem Gebrauch der Mietsache nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigen. 3a. Der Unterlassungsanspruch nach § 862 Abs. 1 Satz 2 BGB besteht auch gegenüber wesentlichen Beeinträchtigungen nicht uneingeschränkt, weil der durch den Rauch gestörte Mieter auf das Recht des anderen Mieters Rücksicht nehmen muss, seine Wohnung vertragsgemäß zu nutzen, wozu grundsätzlich auch das Rauchen in der eigenen Wohnung gehört. 3b. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme führt im Allgemeinen zu einer Gebrauchsregelung. Für die Zeiten, in denen beide Mieter an einer Nutzung ihrer Balkone interessiert sind, sind dem einen Mieter Zeiträume freizuhalten, in denen er seinen Balkon unbeeinträchtigt von Rauchbelästigungen nutzen kann, während dem anderen Mieter Zeiten einzuräumen sind, in denen er auf dem Balkon rauchen darf. 4a. Gesundheitsschädliche Immissionen durch Tabakrauch sind wesentliche Beeinträchtigungen, die nicht geduldet werden müssen. Das gilt auch im Verhältnis von Mietern untereinander. 4b. Der Mieter, der unter Berufung auf die Gesundheitsschädlichkeit des Passivrauchens von einem anderen Mieter verlangt, das Rauchen auf dem Balkon zu unterlassen, muss das sich aus den	MietPrax-AK § 906 BGB Nr. 6 = GE 2015, 719 = NZM 2015, 448 = NJW 2015, 2023 = DWW 2015, 221 = ZMR 2015, 679	Dötsch, MietRB 2015, 197; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 418; Roth, LMK 2015, 371622; Schläger ZMR 2015, 683

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Nichtraucherschutzgesetzen ergebende Indiz erschüttern, dass mit dem Rauchen im Freien keine solchen Gefahren einhergehen.		
20. Januar 2015 VIII ZR 208/14	§ 556 BGB: **Zurückbehaltungsrecht an Betriebskostenvorauszahlungen** Rechnet der Vermieter über die Betriebskosten nicht innerhalb der Abrechnungsfrist des § 556 Abs. 3 BGB ab, kann der Mieter ab dem ersten der Abrechnungsfrist folgenden Monat die Zahlung der weiteren Betriebskostenvorauszahlungen einbehalten.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 114 = WuM 2015, 144 = GE 2015, 377	
21. Januar 2015 VIII ZR 51/14	§ 577 BGB: **Schadensersatz bei Vereitelung des Vorkaufrechts** Sieht der Vermieter pflichtwidrig davon ab, den vorkaufsberechtigten Mieter über den Inhalt des mit einem Dritten über die Mietwohnung abgeschlossenen Kaufvertrags sowie über das Bestehen des Vorkaufsrechts zu unterrichten , so kann der Mieter, der infolgedessen von diesen Umständen erst nach Erfüllung des Kaufvertrags zwischen Vermieter und Drittem Kenntnis erlangt, Ersatz der Differenz von Verkehrswert und Kaufpreis (abzüglich im Falle des Erwerbs der Wohnung angefallener Kosten) verlangen. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter sein Vorkaufsrecht nach Kenntniserlangung nicht ausgeübt hat (Fortführung von BGH, Urteil vom 15. Juni 2005 - VIII ZR 271/04, NJW-RR 2005, 1534).	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 8 = GE 2015, 315 = WuM 2015, 240 = MDR 2015, 328 = ZfIR 2015, 278 = NZM 2015, 334 = NJW 2015, 1516 = ZMR 2015, 534	Burbulla, MietRB 2015, 99; Bühler, WuM 2015, 245; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 257; Bruns, ZMR 2015, 529; Fervers, ZMR 2015, 609
29. Januar 2015 IX ZR 279/13	§ 535 BGB: **Parteibezeichnung auf Vermieterseite** 1. Nach Wegfall des Eigenkapitalersatzrechts besteht kein Anspruch des Insolvenzverwalters auf unentgeltliche Nutzung von Betriebsanlagen, die der Gesellschafter seiner Gesellschaft vermietet hat. 2. Eine Aussonderungssperre kann in der Insolvenz einer Gesellschaft auch gegenüber einem mittelbaren Gesellschafter geltend gemacht werden. Das hierfür zu entrichtende Nutzungsentgelt bemisst sich nach dem Durchschnitt des im letzten Jahr vor Stellung des Insolvenzantrages anfechtungsfrei tatsächlich Geleisteten. Eine Aussonderungssperre scheidet aus, wenn der Überlassungsvertrag fortwirkt und der Gesellschafter gegenüber dem Insolvenzverwalter keine Aussonderung verlangen kann. 3. Die Zahlung eines Nutzungsentgelts kann gegenüber dem Gesellschafter nicht als Befriedigung eines Darlehens, sondern nur als Befriedigung einer darlehensgleichen Forderung angefochten werden. 4. Weist der Vermieter bei einem nach Verfahrenseröffnung beendeten Mietverhältnis die Rücknahme der Mietsache wegen eines ungeräumten oder vertragswidrigen Zustands zurück, besteht kein Entschädigungsanspruch	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 65 = BGHZ 204, 83 = NZM 2015, 337 = NJW 2015, 1109 = ZInsO 2015, 559 = DB 2015, 796 = NZI 2015, 331	Wichert, MietRB 2015, 140 und 182; Wessels, jurisPR-BGHZivilR 10/2015 Anm. 4; Merten, jurisPR-HaGesR 6/2016 Anm. 4; Wilhelm, BB 2015, 1172; Lind, DB 2015, 1033

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	gegen den Insolvenzverwalter wegen Vorenthaltung der Mietsache, wenn dieser nach Verfahrenseröffnung keine Veränderungen an der Mietsache vorgenommen hat. 5. Ein Mietvertrag, der die Nutzung unbeweglicher und beweglicher Gegenstände umfasst, dauert nach Insolvenzeröffnung fort, wenn die Vermietung unbeweglicher Gegenstände den Schwerpunkt des Vertrages bildet. 6. Weist ein schriftlicher Mietvertrag die beiden Eigentümer eines Grundstücks als Vermieter aus, kommt der Vertrag mit einer von den Eigentümern gebildeten Gesellschaft bürgerlichen Rechts als Vermieterin zustande, wenn dies dem wirklichen Willen aller am Vertragsschluss auf Vermieter- und Mieterseite Vertretungsberechtigten entspricht (falsa demonstratio).		
4. Februar 2015 VIII ZR 175/14	§ 543 BGB: **Zahlungsverzug bei unberechtigter Nichtleistung durch Sozialamt** a) Dem für einen Mietzahlungsverzug des Mieters gemäß § 286 Abs. 4 BGB erforderlichen Vertretenmüssen steht nicht entgegen, dass er, um die Miete entrichten zu können, auf Sozialleistungen einer öffentlichen Stelle angewiesen ist und diese Leistungen rechtzeitig beantragt hat. b) Kündigt der Vermieter in solch einem Fall gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB aus wichtigem Grund, findet eine Berücksichtigung von persönlichen Umständen und Zumutbarkeitserwägungen grundsätzlich nicht statt. Vielmehr sind die nach dieser Vorschrift allein auf den Umstand des Zahlungsverzugs abstellenden Kündigungsgründe vom Gesetzgeber so konzipiert worden, dass bei Erfüllung der tatbestandlichen Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB bereits ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung gegeben ist und die in § 543 Abs. 1 BGB genannten Abwägungsvoraussetzungen nicht noch zusätzlich erfüllt sein müssen (Abgrenzung zum Senatsurteil vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09, NJW 2009, 378 1 Rn. 26).	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 34 = BGHZ 204, 134 = WuM 2015, 152 = GE 2015, 313 = NZM 2015, 196 = DWW 2015, 89 = MDR 2015, 327 = ZMR 2015, 288 = NJW 2015, 1296	Theesfeld, jurisPR-MietR 6/2015 Anm. 3; Börstinghaus, LMK 2015, 367524; Schach, MietRB 2015, 98/109; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 257; Derleder, JZ 2015, 517; Flatow, NZM 2015, 654
4. Februar 2015 VIII ZR 154/14	§ 573 BGB: **Kein Kündigungsausschluss bei nicht vorhersehbarem Eigenbedarf** a) Der Vermieter, der eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, sie alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen, setzt sich mit einer später hierauf gestützten Eigenbedarfskündigung zu seinem früheren Verhalten in Widerspruch, wenn er den Mieter, der mit einer längeren Mietdauer rechnet, bei Vertragsschluss nicht über die Aussicht einer begrenzten Mietdauer aufklärt. Die ausgesprochene Eigenbedarfskündigung ist in diesen Fällen wegen Rechtsmissbrauchs unwirksam (Bestätigung von BGH, Urteil vom	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 48 = NJW 2015, 1087 = GE 2015, 445 = NZM 2015, 296 = WuM 2015, 296 = DWW 2015, 180 = ZMR 2015, 367	Schmid, MietRB 2015, 97; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 290

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	21.Januar 2009, VIII ZR 62/08, NJW 2009, 1139; Beschluss vom 6. Juli 2010 - VIII ZR 180/09, WuM 2010, 512). b) Der Vermieter ist weder verpflichtet, von sich aus vor Abschluss eines unbefristeten Mietvertrags unaufgefordert Ermittlungen über einen möglichen künftigen Eigenbedarf anzustellen (sogenannte "Bedarfsvorschau") noch den Mieter ungefragt über mögliche oder konkret vorhersehbare Eigenbedarfssituationen zu unterrichten (Fortführung von BGH, Urteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, NJW 2013, 1596). c) Daher liegt kein Rechtsmissbrauch vor, wenn der Vermieter einen unbefristeten Mietvertrag wegen eines nach Vertragsschluss entstandenen Eigenbedarfs kündigt und das Entstehen dieses Eigenbedarfs für ihn zwar im Rahmen einer "Bedarfsvorschau" erkennbar gewesen wäre, er jedoch bei Vertragsabschluss eine solche Kündigung nicht zumindest erwogen hat. d) Etwas anderes hat allerdings dann zu gelten, wenn der Vermieter anlässlich des Vertragsabschlusses von sich aus oder auf Fragen des Mieters vorsätzlich unrichtige Angaben über den derzeitigen Stand ihm bekannter, für die Beurteilung einer Eigenbedarfssituation maßgebender Tatsachen gemacht hat (Fortführung von BGH, Urteil vom 20. März 2013 - VIII ZR 233/12, NJW 2013, 1596).		
17. Februar 2015 VIII ZR 232/14	§ 538 BGB: **Schönheitsreparaturen während der Mietzeit** Lautete eine Klausel im Mietvertrag: "Werden Schönheitsreparaturen wegen des Zustandes der Wohnung bereits während der Mietdauer notwendig, um nachhaltige Schäden an der Substanz der Mieträume zu vermeiden oder zu beseitigen, so sind die erforderlichen Arbeiten jeweils unverzüglich auszuführen" so muss der Vermieter darlegen, dass eine solche Substanzgefährdung droht.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 68 = WuM 2015, 333	
17. Februar 2015 VIII ZR 236/14	§ 543 BGB: **Zahlungsverzug bei Mieter nicht bekannter Nichtleistung durch Sozialamt** a) Erfährt der Mieter erstmals durch die fristlose Kündigung des Vermieters davon, dass das Jobcenter eine schon Monate vorher bewilligte Mietzahlung nicht vorgenommen hat, kann ein unverschuldeter Tatsachenirrtum des Mieters vorliegen, der sowohl den für eine Kündigung gem. § 543 Abs. 2 Ziff. 3 BGB erforderlichen Verzug wie auch die für eine Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Ziff. 1 BGB erforderliche schuldhaft Pflichtverletzung ausschließt. b) In Ausnahmefällen kann auch eine nicht vollständige Schonfristzahlung, bei der noch ein geringer Rückstand verbleibt, eine Kündigung unwirksam werden lassen.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 36 = GE 2015, 653 = NJW 2015, 1749 = ZMR 2015, 374 = NZM 2015, 487	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

18. Februar 2015 XII ZR 85/14	§ 535 BGB: **Rechtsfolge einer fehlenden Mietpreisabrede** Kann der Vermieter keine bestimmte Mietpreisabrede beweisen, so folgt daraus kein einseitiges Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters sondern geschuldet wird dann die angemessene oder ortsübliche Miete.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 66 = ZMR 2015, 379	
18. Februar 2015 VIII ZR 186/14	§ 569 BGB: **Kündigung wegen Tabackgeruchs** Zur Kündigung eines Mietverhältnisses wegen Zigarettengeruchs im Treppenhaus.	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 10 = NZM 2015, 302 = NJW 2015, 1239 = GE 2015, 509 = DWW 2015, 136 = WuM 2015,289 = ZMR 2015, 376	Bieber, GE 2015, 488; Horst, MietRB 2015, 129; Pielsticker, WuM 2015, 292; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 290; Schmid, ZMR 2015, 378; Theesfeld, jurisPR-MietR 12/2015 Anm. 2
18. Februar 2015 VIII ZR 127/14	§ 573a BGB: **Zweifamilienhaus bei als Wohnung nutzbaren Gewerberäumen** Das Sonderkündigungsrecht nach § 573a Abs. 1 BGB ist ausgeschlossen, wenn in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude neben zwei Wohnungen Räume vorhanden sind, in denen eine eigenständige Haushaltsführung möglich ist, auch wenn diese als Gewerberaum vermietet sind, es sei denn, sie wurden schon vor Abschluss des Mietvertrags, für dessen Kündigung der Vermieter das Sonderkündigungsrecht in Anspruch nimmt, als gewerbliche Räume genutzt (im Anschluss an die Senatsurteile vom 25. Juni 2008 - VIII ZR 307/07, WuM 2008, 564; und vom 17. November 2010 - VIII ZR 90/10, NJW - RR 2011, 158).	MietPrax-AK § 573a BGB Nr. 4 = ZfIR 2015, 303 = GE 2015, 588 = WuM 2015, 309 = DWW 2015, 179 = ZMR 2015, 375 = NZM 2015, 452 = MDR 2015, 501	Drasdo, NJW-Spezial 2015, 322; Schmid, MietRB 2015, 163
3. März 2015 VIII ZR 279/14	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer des Räumungsverfahrens** Auch wenn der Mieter sich auf die Kündigungssperre des § 577a BGB beruft, handelt es sich um ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit und die Beschwer bemisst sich nach § 9 ZPO mit dem 3 1/2 fachen Jahreswert der Nettomiete.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 19 = WuM 2015, 313 = GE 2015, 652	Mummenhoff, jurisPR-MietR 14/2015 Anm. 4
4. März 2015 VIII ZR 166/14	§ 573 BGB: **Angemessener Wohnbedarf bei Eigenbedarfskündigung** a) Die Gerichte haben grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen sieht. Sie sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen (im Anschluss an BVerfGE 79, 292, 304 f.; 89, 1, 9; NJW 1994, 995; NJW 1995, 1480, 1481; NJW-RR 1999, 1097, 1098). b) Der vom Vermieter geltend gemachte Wohnbedarf ist nicht auf Angemessenheit, sondern nur auf Rechtsmissbrauch zu überprüfen. Rechtsmissbräuchlich ist nicht schon der überhöhte, sondern erst der weit überhöhte	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 49 = GE 2015, 585 = DWW 2015, 133 = WuM 2015, 304 = NJW 2015, 1590 = NZM 2015, 378 = ZMR 2015, 923	Blank, jurisPR-MietR 8/2015 Anm. 4; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 321; Bittner, MietRB 2015, 162; Rolfs, LMK 2015, 369226

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Wohnbedarf. Die Wertung, ob der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, haben die Gerichte unter Abwägung der beiderseitigen Interessen anhand objektiver Kriterien unter konkreter Würdigung der Einzelfallumstände zu treffen (im Anschluss an BVerfGE 68, 361, 373 f.; BVerfG, NJW 1993, 1637, 1638; WuM 1993, 380, 384; NJW 1994, 995, 996; NJW 1994, 2605, 2606; NJW 1995, 1480 f.). c) Es lassen sich keine Richtwerte (etwa Wohnfläche) aufstellen, ab welcher Grenze bei einem Alleinstehenden von einem weit überhöhten Wohnbedarf auszugehen ist. Denn diese Beurteilung hängt nicht allein von der in Anspruch genommenen Wohnfläche oder der Anzahl der Räume ab, sondern von einer umfassenden Würdigung der gesamten Umstände des Einzelfalls. d) Macht sich der Vermieter den (ernsthaften) Wunsch eines alleinstehenden volljährigen Familienangehörigen zu eigen, einen eigenen Hausstand zu gründen und mit einem (langjährigen) Freund eine Wohngemeinschaft (keine Lebensgemeinschaft) zu bilden, und bemisst er auf dieser Grundlage den aus seiner Sicht angemessenen Wohnbedarf, ist diese Entscheidung von den Gerichten grundsätzlich anzuerkennen.		
17. März 2015 VIII ZR 251/14	§ 538 BGB: **Kein Anspruch des Mieters auf Durchführung der Schönheitsreparaturen bei widersprüchlichem Verhalten** Soweit der Mieter einen Anspruch auf Durchführung erneuter Schönheitsreparaturen darauf stützt, dass die von ihm selbst ausgeführten Arbeiten kleinere handwerkliche Mängel aufweisen, ist es aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, diesen Anspruch wegen Verstosses gegen Treu und Glauben wegen widersprüchlichen Verhaltens zu versagen.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 69 = GE 2015, 652 = WuM 2015, 350 = NZM 2015, 486 = NJW-RR 2015, 847	
17. März 2015 VIII ZR 298/14	§ 550 BGB: **Bezeichnung einer Erbengemeinschaft** Die Angabe "Erbengemeinschaft nach" und Angabe des Vor- und Nachnamens genügt als Bezeichnung der Vermieterin um die Schriftform gem. § 550 BGB einzuhalten. Die Bestimmbarkeit der Partei reicht aus.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 39 = FamRZ 2015, 226	Burbulla, MietRB 2015, 226; Rößler, jurisPR-FamR 17/2015 Anm 1
18. März 2015 VIII ZR 185/14	§ 538 BGB: **Renovierungsklausel bei unrenoviert übergebener Wohnung** 1. Die formularvertragliche Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt (insoweit	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 65 = BGHZ 204, 302 = NJW 2015, 1594 = NZM 2015, 374 = GE 2015, 649 = DWW 2015, 175 = WuM 2015, 338 = ZMR 2015, 685	Schach, GE 2015, 343; Lehmann-Richter, NJW 2015, 1598; Harsch, MietRB 2015, 161; Schach, GE 2015, 624; Börstinghaus, LMK 2015, 369251; Börstinghaus, jurisPR-

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Aufgabe von BGH, Rechtsentscheid vom 1. Juli 1987, VIII ARZ 9/86, BGHZ 101, 253). 2. Unrenoviert oder renovierungsbedürftig ist eine Wohnung nicht erst dann, wenn sie übermäßig stark abgenutzt oder völlig abgewohnt ist. Maßgeblich ist, ob die dem Mieter überlassene Wohnung Gebrauchsspuren aus einem vorvertraglichen Zeitraum aufweist, wobei solche Gebrauchsspuren außer Acht bleiben, die so unerheblich sind, dass sie bei lebensnaher Betrachtung nicht ins Gewicht fallen. Es kommt letztlich darauf an, ob die überlassenen Mieträume den Gesamteindruck einer renovierten Wohnung vermitteln. 3. Angesichts der Vielgestaltigkeit der Erscheinungsformen unterliegt die Beurteilung, ob eine Wohnung dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, einer in erster Linie dem Tatrichter vorbehaltenen Gesamtschau unter umfassender Würdigung aller für die Beurteilung des Einzelfalles maßgeblichen Umstände. 4. Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit der Renovierungsklausel, obliegt es ihm, darzulegen und im Bestreitensfall zu beweisen, dass die Wohnung bei Mietbeginn unrenoviert oder renovierungsbedürftig war. Die Darlegungs- und Beweislast für die Gewährung einer angemessenen Ausgleichsleistung trifft den Vermieter.		BGHZivilR 10/2015, 1; Hartmann, WuM 2015, 406; Langenberg, NZM 2015, 681; Sommer, MietRB 2015, 312
18. März 2015 VIII ZR 242/13	§ 538 BGB: **Quotenabgeltungsklausel und Transparenzgebot** Quotenabgeltungsklauseln benachteiligen den Mieter nach § 307 Abs. 1 BGB unangemessen und sind daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangen, zur Ermittlung der auf ihn im Zeitpunkt der Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrfach hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen (teilweise Aufgabe von BGH, Urteil vom 26. September 2007, VIII ZR 143/06, NJW 2007, 3632 Rn. 14 ff.).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 66 = WuM 2015, 343 = NZM 2015, 424 = NJW 2015, 1871 = DWW 2015, 213 = ZMR 2015, 690	Börstinghaus jurisPR-BGHZivilR 10/2015, 2; Schach, GE 2015, 343; Börstinghaus, LMK 2015, 370159; Harsch, MietRB 2015, 196; Langenberg, NZM 2015, 681; Boerner, NZM 2015, 686; Steinig, DWW 2015, 282; Neumann/Baarth/Gobst, DWW 2015, 287; Drettmann, NJW 2015,
18. März 2015 VIII ZR 21/13	§ 538 BGB: **Summierungseffekt bei starrem und weichem Fristenplan** Die Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist, soweit sie dem Mieter im Mietvertrag auferlegt ist, eine einheitliche, nicht in Einzelmaßnahmen aufspaltbare Rechtspflicht mit der Folge, dass die Unwirksamkeit der einen Einzelaspekt dieser einheitlichen Rechtspflicht betreffenden Formularbestimmung in der gebotenen Gesamtschau der Regelung zur Unwirksamkeit der gesamten Vornahmeklausel führt. Dies gilt auch, wenn die inhaltliche Ausgestaltung der	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 67 = WuM 2015, 348 = GE 2015, 725 = NJW 2015, 1874 = NZM 2015, 485 = ZMR 2015, 689	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 11/2015 Anm. 2; Steinig, DWW 2015, 282; Drettmann, NJW 2015, 3694; Hinz ZMR 2023, 1 und 249

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	einheitlichen Rechtspflicht in verschiedenen, sprachlich voneinander unabhängigen Klauseln des Mietvertrags geregelt ist (Bestätigung von BGH, Urteil vom 13. Januar 2010, VIII ZR 48/09, NJW 2010, 674 Rn. 14).		
15. April 2015 VIII ZR 281/13	§ 543 BGB: **Fristlose Kündigung des Vermieters wegen verweigerter Instandsetzungsarbeiten** 1. Eine Kündigung des Vermieters wegen der Verletzung der Pflicht des Mieters, Instandsetzungs- oder Modernisierungsarbeiten zu dulden, kommt nicht erst dann in Betracht, wenn der Vermieter gegen den Mieter vor Ausspruch der Kündigung einen (rechtskräftig) titulierten Duldungstitel erstritten hat. 2. Dem Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses vielmehr auch schon vor Erhebung einer Duldungsklage und Erwirkung eines Titels unzumutbar sein mit der Folge, dass eine fristlose Kündigung das Mietverhältnis beendet; gleichermaßen kann die verweigerte Duldung eine derart schwere Vertragsverletzung sein, dass (auch) eine ordentliche Kündigung gerechtfertigt ist. 3. Ob das Mietverhältnis nach verweigerter Duldung durch den Mieter aufgrund der ausgesprochenen Kündigung sein Ende gefunden hat, hat der Tatrichter allein auf der Grundlage der in § 543 Abs. 1 BGB beziehungsweise in § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB genannten Voraussetzungen unter Abwägung aller im Einzelfall in Betracht kommenden Umstände zu prüfen.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 35 = WuM 2015, 416 = GE 2015, 853 = NZM 2015, 536 = NJW 2015, 2417 = MDR 2015, 758 = ZMR 2015, 693 = DWW 2015, 292	Schmid, MietRB 2015, 195; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 12/2015 Anm. 3; Blank, WuM 2015, 419; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 513
22. April 2015 XII ZR 55/14	§ 550 BGB: **Mietvertrag mit Aktiengesellschaft** Enthält das Rubrum eines mit einer Aktiengesellschaft abgeschlossenen Mietvertrags oder eines Nachtrags keine Angaben über die Vertretungsregelung der Gesellschaft, ist die Schriftform des Vertrags auch dann gewahrt, wenn nur ein Vorstandsmitglied ohne Vertretungszusatz unterzeichnet hat (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 4. November 2009, XII ZR 86/07, BGHZ 183, 67 = NJW 2010, 1453).	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 40 = DB 2015, 1404 = ZIP 2015, 1177 = GE 2015, 783 = NJW 2015, 2034 = NZM 2015, 490 = 695	Burbulla, MietRB 2015, 200; Burbulla, NJW 2015, 2036; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 449; Lammel, jurisPR-MietR 17/2015 Anm. 2; Weitemeyer, LMK 2015, 373368
29. April 2015 VIII ZR 197/14	§ 536 BGB: **Minderung bei Kinderlärm** 1. Die bei einer Mietsache für eine konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung erforderliche Einigung kommt nicht schon dadurch zustande, dass dem Vermieter eine bestimmte Beschaffenheitsvorstellung des Mieters bekannt ist. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert (Bestätigung der Senatsrechtsprechung, vergleiche Urteile vom 19. Dezember 2012, VIII ZR 152/12, NJW 2013, 680 Rn. 10 und vom 23. September 2009, VIII ZR 300/08, WuM 2009, 659 Rn. 14). 2. Die in § 22 Abs. 1a BImSchG vorgesehene Privilegierung von Kinderlärm ist auch bei einer	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 51 = BGHZ 205, 177 = GE 2015, 849 = NZM 2015, 481 = NJW 2015, 2177 = WuM 2015, 478 = DWW 2015, 250 = ZMR 2015, 697	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 12/2015 Anm. 2; Schach, MietRB 2015, 225; Föller, WuM 2015, 485; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 513; Ghassemie-Tabar, NJW 2015, 2849; Blank, MDR 2015, 1114; Boos, LMK 2015, 373443; Selk, NZM 2015,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Bewertung von Lärmeinwirkungen als Mangel einer gemieteten Wohnung zu berücksichtigen. 3. Nachträglich erhöhte Geräuschimmissionen, die von einem Nachbargrundstück ausgehen, begründen bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB als unwesentlich oder ortsüblich hinnehmen muss. Insoweit hat der Wohnungsmieter an der jeweiligen Situationsgebundenheit des Mietgrundstücks teil (Fortführung der Senatsrechtsprechung, vergleiche Urteile vom 19. Dezember 2012, VIII ZR 152/12, NJW 2013, 680 Rn. 12 und vom 23. September 2009, VIII ZR 300/08, WuM 2009, 659 Rn. 15, 17).		855; Schläger, ZMR 2016, 362; F
6. Mai 2015 VIII ZR 161/14	§ 280 BGB: **Schadensersatz bei Legionellenbefall** 1. Zur Pflicht des Wohnraumvermieters, das über die Wasserversorgungsanlage des Wohnhauses an die Mieter abgegebene Trinkwasser auf das Vorhandensein von Legionellen zu untersuchen. 2. Die Frage, ob eine Legionelleninfektion des Wohnraummieters durch kontaminiertes Wasser in der Mietwohnung erfolgt ist, betrifft die haftungsbegründende Kausalität und bedarf daher des Vollbeweises (§ 286 Abs. 1 ZPO).	MietPrax-AK § 280 BGB Nr. 3 = GE 2015, 785 = NJW 2015, 2111 = WuM 2015, 412 = NZM 2015, 534 = MDR 2015, 880 = DWW 2015, 155 = ZMR 2015, 702	Blank, LMK 2015, 370184; Pfeifer, jurisPR-MietR 13/2015 Anm. 1; Horst, MietRB 2015, 194; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 482; Pfeifer, DWW 2015, 288
6. Mai 2015 VIII ZR 193/14	§ 7 HeizkV: **Heizkostenabrechnung bei Einrohrheizungen** § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenV, wonach der Wärmeverbrauch der Nutzer in Gebäuden, in denen die freiliegenden Leitungen der Wärmeverteilung überwiegend ungedämmt sind und deswegen ein wesentlicher Anteil des Wärmeverbrauchs nicht erfasst wird, nach anerkannten Regeln der Technik bestimmt werden kann, verstößt nicht gegen das verfassungsrechtliche Verbot der dynamischen Verweisung auf Regelwerke nicht demokratisch legitimierter Normgeber.	MietPrax-AK § 7 HeizkV Nr. 4 = GE 2015, 781 = WuM 2015, 423 = MDR 2015, 879 = NZM 2015, 589 = ZMR 2015, 704 = DWW 2015, 290 = JR 2017, 367	Pfeifer, MietRB 2015, 193; Lammel, jurisPR-MietR 16/2015 Anm. 4; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 483; Pfeifer, DWW 2015, 332
13. Mai 2015 XII ZR 65/14	§ 555a BGB: **Grundsätzlich schuldet Vermieter keinen Ersatz des Verdienstausfalls** a) Verhindert der Mieter - etwa indem er Erhaltungsmaßnahmen pflichtwidrig nicht duldet oder ihre Duldung von ungerechtfertigten Forderungen abhängig macht - unberechtigt die Mangelbeseitigung durch den Vermieter, folgt aus den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB, dass er sich ab dem Zeitpunkt nicht mehr auf die Minderung berufen kann, ab dem die Mangelbeseitigung ohne sein verhinderndes Verhalten nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge voraussichtlich abgeschlossen gewesen wäre und der Vermieter wieder die ungeminderte Miete hätte verlangen dürfen.	MietPrax-AK § 555a BGB Nr. 1 = GE 2015, 905 = NZM 2015, 538 = MDR 2015, 878 = NJW 2015, 2419 = WuM 2015, 619 = ZMR 2015, 842	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 14/2015 Anm. 3; Burbulla, MietRB 2015, 231; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 514

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	b) Bei der infolge einer Erhaltungsmaßnahme erlittenen Umsatzeinbuße handelt es sich nicht um eine Aufwendung im Sinn von § 555a Abs. 3 BGB. c) Der Vermieter haftet für Schäden des Mieters aufgrund einer Erhaltungsmaßnahme (hier: Umsatzausfall) nicht allein deshalb, weil er die Maßnahme veranlasst hat. d) Ein Mietrückstand von über einer Monatsmiete ist bei gewerblichen Mietverhältnissen erheblich im Sinn des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a Alt. 2 BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 23. Juli 2008 - XII ZR 134/06 - NJW 2008, 3210). e) Bei Mietverhältnissen, die nicht Wohnraum betreffen, kann ein Rückstand von einer Monatsmiete oder weniger auch - und nur dann - erheblich im Sinn des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 lit. a Alt. 2 BGB sein, wenn besondere Einzelfallumstände hinzutreten. Als solche kommen in der Gewerberaummiete neben der Kreditwürdigkeit des Mieters insbesondere die finanzielle Situation des Vermieters und die Auswirkungen des konkreten Zahlungsrückstands auf diese in Betracht.		
27. Mai 2015 XII ZR 66/13	§ 546a BGB: **Keine Minderung der Nutzungsentschädigung bei später auftretendem Mangel** a) Eine erstmals nach Vertragsbeendigung eingetretene Verschlechterung der Mietsache, die beim Fortbestehen des Mietverhältnisses eine Minderung der Miete zur Folge gehabt hätte, führt grundsätzlich nicht dazu, den Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung in entsprechender Anwendung von § 536 BGB herabzusetzen (Fortführung von BGH Urteil vom 7. Dezember 1960 - VIII ZR 16/60 - NJW 1961, 916). b) Etwas anderes gilt nur dann, wenn den Vermieter nach Treu und Glauben im Rahmen des Abwicklungsverhältnisses ausnahmsweise eine nachvertragliche Pflicht zur Beseitigung von Mängeln der vorenthaltenen Mietsache trifft.	MietPrax-AK § 546a BGB Nr. 7 = WuM 2015, 493 = GE 2015, 1022 = MDR 2015, 998 = NJW 2015, 2795 = NZM 2015, 695 = ZfIR 2015, 653 = ZMR 2015, 754	Blank, LMK 2015, 371716; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 15/2015 Anm. 2; Burbulla, MietRB 2015, 265
9. Juni 2015 VIII ZR 324/14	§ 551 BGB: **Anlageverpflichtung für Barkaution** a) Der Vermieter hat eine Barkaution auf einem offen ausgewiesenen Sonderkonto ("Mietkautionskonto") anzulegen. b) Der Mieter kann auch noch nach Beendigung des Mietvertrages bis zur endgültigen Abrechnung der Kaution eine entsprechende Anlage verlangen. c) Ist der Vermieter dieser Verpflichtung nicht nachgekommen, steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an den Mieten bis zur Höhe der Kautionsforderung zu.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 17 = GE 2015, 1021 = WuM 2015, 549 = NZM 2015, 736 = ZMR 2015, 847	
10. Juni 2015 VIII ZR 99/14	§ 573 BGB: **Schadensersatz wegen vorgetäuschtem Eigenbedarf bei Räumungsvergleich** 1. Der Vermieter ist im Falle der Vortäuschung von (Eigen-)Bedarf - wie auch sonst bei einer	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 50 = NZM 2015, 532 = NJW 2015, 2324 = WuM 2015, 510 =	Dötsch, MietRB 2015, 258; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 610

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	schuldhaften (materiell) unberechtigten Kündigung eines Dauerschuldverhältnisses - dem Mieter gemäß § 280 Abs. 1 BGB zum Schadensersatz verpflichtet (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteile vom 8. April 2009, VIII ZR 231/07, NJW 2009, 2059 Rn. 11 mwN; vom 13. Juni 2012, VIII ZR 356/11, juris Rn. 10; Beschluss vom 7. September 2011, VIII ZR 343/10, WuM 2011, 634 Rn. 3). 2. Ob ein Räumungsvergleich den Zurechnungszusammenhang zwischen der Vortäuschung einer (Eigen-)Bedarfssituation und dem später vom Mieter geltend gemachten Schaden unterbricht, ist im Wege der Auslegung des Vergleichs und unter Würdigung der Umstände des Einzelfalls danach zu beurteilen, ob die Parteien durch gegenseitiges Nachgeben auch den Streit darüber beilegen wollten, ob die (Eigen-)Bedarfslage des Vermieters bestand oder nur vorgetäuscht war. Nur dann, wenn mit dem Vergleich auch etwaige Ansprüche des Mieters wegen eines nur vorgetäuschten Bedarfs abgegolten werden sollten, fehlt es an dem erforderlichen Zurechnungszusammenhang (Fortführung von BGH, Beschluss vom 7. September 2011, VIII ZR 343/10, aaO). 3. An das Vorliegen des Willens des Mieters, auf etwaige Ansprüche gegen den Vermieter wegen eines nur vorgetäuschten (Eigen-)Bedarfs zu verzichten, sind strenge Anforderungen zu stellen; der Verzichtswille muss - auch unter Berücksichtigung sämtlicher Begleitumstände - unmissverständlich sein (Anschluss an und Fortführung von BGH, Urteile vom 21. November 2006, VI ZR 76/06, NJW 2007, 368 Rn. 9; vom 26. Oktober 2009, II ZR 222/08, NJW 2010, 64 Rn. 18; vom 18. September 2012, II ZR 178/10, WM 2012, 2231 Rn. 22; vom 22. April 2015, IV ZR 504/14, juris Rn. 15). 4. Für einen stillschweigenden Verzicht des Mieters auf die vorgenannten Ansprüche bedarf es regelmäßig bedeutsamer Umstände, die auf einen solchen Verzichtswillen schließen lassen (Fortführung von BGH, Urteile vom 11. Oktober 2000, VIII ZR 276/99, juris Rn. 18; vom 20. September 2006, VIII ZR 100/05, WM 2007, 177 Rn. 22; Beschluss vom 19. September 2006, X ZR 49/05, juris Rn. 27). Derartige Umstände können bei einem Räumungsvergleich etwa darin liegen, dass sich der Vermieter zu einer substantiellen Gegenleistung - wie etwa einer namhaften Abstandszahlung - verpflichtet.	GE 2015, 1026 = MDR 2015, 996 = ZMR 2015, 758	
17. Juni 2015 XII ZR 98/13	§ 550 BGB: **Schriftform bei schriftlich vorformuliertem mündlichen Vertrag** Entspricht der Vertragsschluss nicht den Anforderungen des § 126 Abs. 2 BGB, ist aber eine von beiden Parteien unterzeichnete Mietvertragsurkunde vorhanden, die inhaltlich vollständig die Bedingungen eines später mündlich oder konkludent abgeschlossenen Mietvertrags	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 41 = GE 2015, 1028 = NJW 2015, 2648 = MDR 2015, 996 = NZM 2015, 662 = ZfIR 2015, 605 = ZMR 2015, 763 = DWW 2015, 335	Lepczyk, jurisPR-MietR 18/2015 Anm. 4; Hoffmann, MietRB 2015, 263/264; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 577

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	enthält, ist die Schriftform nach § 550 Satz 1 BGB gewahrt (im Anschluss an Senatsurteil vom 24.Februar 2010 - XII ZR 120/06 - NJW 2010, 1518).		
17. Juni 2015 VIII ZR 216/14	§ 555b BGB: **Einbau von Rauchwarnmeldern** Die Ausstattung einer Wohnung mit Rauchwarnmeldern führt regelmäßig zu einer Verbesserung der Sicherheit, insbesondere dann, wenn ein Mehrfamilienhaus durch den Vermieter einheitlich mit solchen Geräten ausgestattet wird. Dadurch, dass Einbau und spätere Wartung der Rauchwarnmelder für das gesamte Gebäude "in einer Hand" sind, wird ein hohes Maß an Sicherheit gewährleistet, das zu einer nachhaltigen Verbesserung im Sinne von § 555b Nr. 4 und 5 BGB führt. Dies gilt auch im Vergleich zu einem Zustand, der bereits dadurch erreicht ist, dass der Mieter von ihm ausgewählte Rauchmelder eingebaut hat.	MietPrax-AK § 555b BGB Nr. 1 = WuM 2015, 497 = NZM 2015, 588 = NJW 2015, 2488 = ZMR 2015, 760	Beyer, jurisPR-MietR 16/2015 Anm 3; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 546; Harsch, MietRB 2015, 290; Oppermann/Steege, WuM 2016, 3
17. Juni 2015 VIII ZR 290/14	§ 555b BGB: **Einbau von Rauchwarnmeldern** Den Einbau von Rauchwarnmeldern, die der Vermieter mit Rücksicht auf eine entsprechende bauordnungsrechtliche Verpflichtung - hier § 47 Abs. 4 Satz 4 der Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt (BauO LSA) - vornimmt, hat der Mieter auch dann zu dulden, wenn er die Wohnung bereits mit von ihm ausgewählten Rauchwarnmeldern ausgestattet hat.	MietPrax-AK § 555b BGB Nr. 2 = GE 2015, 908 = MDR 2015, 818 = WuM 2015, 498 = NZM 2015, 587 = NJW 2015, 2487 = ZMR 2015, 761 = DWW 2015, 334	Börstinghaus, jurisPR-BGHZiviR 13/2015 Anm. 2; Harsch, MietRB 2015, 258; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 546; Beyer, jurisPR-MietR 19/2015 Anm. 1; Oppermann/Steege, WuM 2016, 3
17. Juni 2015 VIII ZR 19/14	§ 112 InsO: **Kündigungssperre nach Freigabeerklärung** a) Die Kündigungssperre des § 112 InsO gilt nach Wirksamwerden der Enthaftungserklärung des Insolvenzverwalters nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO weder im Insolvenzverfahren noch in dem sich daran anschließenden Restschuldbefreiungsverfahren (§§ 286 ff. InsO). Nach Wirksamwerden der Enthaftungserklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO sind rückständige Mieten, mit deren Zahlung der Mieter bereits vor Insolvenzantragstellung in Verzug geraten war, bei der Beurteilung der Wirksamkeit einer (auch) hierauf gestützten fristlosen Kündigung des Vermieters nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. b BGB zu berücksichtigen. b) Der Verzug (§§ 286 ff. BGB) des Mieters mit der Entrichtung der Miete endet nicht mit der Insolvenzeröffnung. c) Das dem Mieter neben der kraft Gesetzes eintretenden Minderung (§ 536 BGB) zustehende Recht, die Zahlung der (geminderten) Miete nach § 320 Abs. 1 Satz 1 BGB zu verweigern, unterliegt nach seinem Sinn und Zweck sowie unter Berücksichtigung dessen, dass das durch den Mangel der Wohnung bestehende Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung durch die Minderung wieder	MietPrax-AK § 112 InsO Nr. 1 = BGHZ 206, 1 = MDR 2015, 876 = NZM 2015, 618 = WuM 2015, 568 = GE 2015, 1089 = NZI 2015, 809 = ZInsO 2015, 1748 = NJW 2015, 3087 = DWW 2015, 377 = JR 2016, 525 = ZMR 2015, 868	Börstinghaus, jurisPR-MietR 17/2015 Anm. 1; Flatow, jurisPR-MietR 18/2015 Anm. 5; Blank, WuM 2015, 577; Schach, GE 2015, 1059; Wichert, MietRB 2015, 291/294; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 610; Ahrens, LMK 2015, 373812; Jacoby, ZMR 2016, 173; Hinz, ZMR 2016, 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	hergestellt ist, grundsätzlich einer zeitlichen und betragsmäßigen Begrenzung. d) Bei der gemäß § 320 Abs. 2 BGB an dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) orientierten Beurteilung, in welcher Höhe und in welchem zeitlichem Umfang dem Mieter einer mangelbehafteten Wohnung neben der Minderung (§ 536 BGB) das Recht zusteht, die (geminderte) Miete zurückzuhalten, verbietet sich jede schematische Betrachtung. Die Frage ist vielmehr vom Tatrichter im Rahmen seines Beurteilungsermessens aufgrund einer Gesamtwürdigung der Umstände des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden.		
24. Juni 2015 XII ZR 78/14	§ 536a BGB: **Schadensersatz bei Staubbelästigung vom Nachbargrundstück** Nimmt der Vermieter das Angebot des auf dem Nachbargrundstücke eine Großbaustelle betreibenden Unternehmens Staubeinwirkungen verhindernde Maßnahmen durchzuführen, nicht an, hat der Vermieter die hierdurch beim Mieter entstehenden Schäden gem. §§ 280, 536a BGB zu vertreten.	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 11 = GE 2015, 1395	Burbulla, MietRB 2015, 262
1. Juli 2015 VIII ZR 14/15	§ 573 BGB: **Eigenbedarfskündigung bei Mischmietverhältnis** Bei einem einheitlichen Mischmietverhältnis, das wegen überwiegender Wohnnutzung als Wohnraummietverhältnis anzusehen ist, braucht sich ein vom Vermieter geltend gemachter Eigenbedarf nur auf die Wohnräume zu beziehen.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 51 = GE 2015, 1021 = MDR 2015, 936 = NJW 2015, 2727 = WuM 2015, 553 = NZM 2015, 657 = ZMR 2015, 847	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 16/2015 Anm. 1; Elzer, MietRB 2015, 257; Beyer, jurisPR-MietR 20/2015 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 641
1. Juli 2015 VIII ZR 278/13	§ 573 BGB: **Außerordentliche fristgerechte Kündigung durch Nacherben** a) Das Recht des Nacherben, ein vom Vorerben über ein zum Nachlass gehörendes Grundstück abgeschlossenes und bei Eintritt der Nacherbfolge noch bestehendes Wohnraummietverhältnis außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB zu kündigen, setzt ein berechtigtes Interesse des Nacherben an der Beendigung des Mietverhältnisses voraus (§ 573d Abs. 1, § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB). b) Dem vorgenannten Kündigungsrecht des Nacherben steht ein im Wohnraummietvertrag zwischen dem Vorerben und dem Mieter vereinbarter Ausschluss des Rechts des Vermieters zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses grundsätzlich nicht entgegen. c) Dem Nacherben ist nach Treu und Glauben eine Kündigung nach §§ 2135, 1056 Abs. 2 BGB allerdings verwehrt, wenn er entweder unabhängig von §§ 2135, 1056 Abs. 1 BGB persönlich an den Mietvertrag gebunden ist oder er dem Abschluss des Mietvertrags durch den Vorerben zugestimmt hat oder der Abschluss eines für den Vermieter	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 52 = MDR 2015, 935 = NJW 2015, 2650 = WuM 2015, 555 = NZM 2015, 658 = ZMR 2015, 848 = GE 2015, 1525	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 14/2015 Anm. 2; Grziwotz, MietRB 2015, 289; Drasdo, NJW-Spezial 2015, 641

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	unkündbaren Mietvertrags über den Nacherbfall hinaus einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Nachlasses entsprochen hat, so dass der Nacherbe gegenüber dem Vorerben verpflichtet gewesen wäre, dem Mietvertrag zuzustimmen (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 12. Oktober 2011 - VIII ZR 50/11, NZM 2012, 558 Rn. 13 mwN).		
16. September 2015 VIII ZR 135/15	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Berechnung der Beschwer für Vollstreckungsgegenklage** Ist die Frage, ob Nebenkosten geschuldet werden, nur eine Vorfrage im Rahmen einer gegenüber einem Räumungsurteil erhobenen Vollstreckungsgegenklage, so hat dies keinen Einfluss auf die Beschwer.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 20 = WuM 2015, 135 = GE 2015, 1396	
23. September 2015 VIII ZR 300/14	§ 152 ZVG: **Anspruch des Zwangsverwalters auf Auskehrung der Maution gegen WEG-Verwalter** Hat der Mieter einer Eigentumswohnung die Mietkaution nicht an den Vermieter, sondern an den Verwalter des Wohnungseigentums entrichtet, ist der Zwangsverwalter der Wohnung, dem nach § 152 Abs. 1 ZVG die Aufgabe obliegt, das Objekt in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten und ordnungsgemäß zu verwalten, berechtigt, die Überlassung der Mietkaution direkt von dem Verwalter des Wohnungseigentums zu fordern (Fortführung und Fortentwicklung von BGH, Urteile vom 16. Juli 2003 - VIII ZR 11/03, NJW 2003, 3342; vom 9. März 2005 - VIII ZR 330/03, NZM 2005, 596).	MietPrax-AK § 152 ZVG Nr. 7 = NZM 2015, 859 = MDR 2015, 1356 = GE 2015, 1457 = WuM 2015, 747 = NJW-RR 2015, 1493 = ZInsO 2015, 2394 = ZMR 2016, 105	Schmidberger, MietRB 2015, 360; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 66
25. September 2015 VIII ZR 297/14	§ 573 BGB: **Nur ernsthafter Nutzungswunsch maßgeblich** Ein - auf vernünftige, nachvollziehbare Gründe gestützter - Eigennutzungswunsch rechtfertigt die Kündigung des Mietverhältnisses nur dann, wenn er vom Vermieter auch ernsthaft verfolgt wird und bereits hinreichend bestimmt und konkretisiert ist. Eine bis lang nur vage oder für einen späteren Zeitpunkt verfolgte Nutzungsabsicht rechtfertigt eine Eigenbedarfskündigung (noch) nicht.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 53 = NJW 2015, 3368 = NZM 2015, 812 = WuM 2015, 677 = GE 2015, 1393 = MDR 2015, 1286 = ZMR 2016, 22	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 19/2015 Anm. 1; Kappus, NJW 2015, 3370; Kunze, MietRB 2015, 354; Theesfeld, jurisPR-MietR 3/2016, Anm. 4
30. September 2015 XII ZR 23/15	§ 543 BGB: **Fortsetzung des vertragswidrigen Gebrauchs nach Abmahnung** Hat der Vermieter ein unstreitig vorliegendes vertragswidriges Verhalten abgemahnt muss der Mieter darlegen und beweisen, dass er die vertragswidrige Nutzung danach unterlassen hat. Die Kündigung ist nur zulässig, wenn die vertragswidrige Nutzung zum Zeitpunkt der Kündigung noch fortbesteht.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 37 = GE 2016, 192	
6. Oktober 2015 VIII ZR 76/15	§ 559b BGB: **Rechtsfolge einer mehr als 10% höher als angekündigten Mieterhöhung**	MietPrax-AK § 559b BGB Nr. 5 = NZM 2016, 46 =	Eisenschmid, jurisPR-MietR 8/2016 Anm. 3

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Verlangt der Vermieter nach einer Modernisierungsmaßnahme eine mehr als 10% höhere Miete als in der Modernisierungsankündigung angekündigt, so ist die Mieterhöhung einheitlich erst 6 Monate später fällig und nicht nur die 10%-Grenze überschreitende Teil.	WuM 2016, 39 = NJW 2016, 1445	
6. Oktober 2015 VIII ZR 321/14	§ 573 BGB: **Auswirkung einer nachträglichen Zahlung auf ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug** Die Frage, ob dem Vermieter die Berufung auf eine zunächst wirksame ordentliche Kündigung wegen nachträglich eingetretener Umstände mit Rücksicht auf Treu und Glauben verwehrt ist, entzieht sich allgemeiner Betrachtung.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 54 = GE 2016, 453 = WuM 2016, 225	Schach, GE 2016, 424
7. Oktober 2015 VIII ZR 247/14	§ 537 BGB: **Anforderungen an eine Nachmietergestellung** Begehrt der Mieter, dem gemäß § 537 Abs. 1 BGB das Verwendungsrisiko der Mietsache zugewiesen ist, wegen besonderer Umstände des Einzelfalls mit Rücksicht auf Treu und Glauben die vorzeitige Entlassung aus einem längerfristigen Mietverhältnis gegen Stellung eines Nachmieters, obliegt es allein ihm, einen geeigneten Nachmieter zu suchen, den Vermieter über dessen Person aufzuklären und ihm sämtliche Informationen zu geben, die dieser benötigt, um sich ein hinreichendes Bild über die persönliche Zuverlässigkeit und wirtschaftliche Leistungsfähigkeit des Nachmieters machen zu können.	MietPrax-AK § 537 BGB Nr. 2 = GE 2015, 1458 = WuM 2015, 723 = ZMR 2015, 927 = NZM 2015, 890 = MDR 2016, 77 = DWW 2016, 59	Dötsch, MietRB 2015, 353; Blank, NZM 2015, 887; Eisenschmid, LMK 2016, 375508; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 65
14. Oktober 2015 XII ZR 84/14	§ 536b BGB: **Kein Minderungsausschluss bei Optionsausübung** Die vorbehaltlose Ausübung einer Verlängerungsoption durch den Mieter führt nicht gemäß oder entsprechend § 536b BGB dazu, dass der Mieter für die Zukunft mit seinen Rechten aus §§ 536, 536a BGB ausgeschlossen ist (im Anschluss an Senatsurteil BGHZ 203, 148 = NJW 2015, 402).	MietPrax-AK § 536b BGB Nr. 12 = NZM 2015, 861 = WuM 2015, 721 = GE 2015, 1527 = MDR 2015, 1411 = ZMR 2016, 106	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 21/2105 Anm. 2; Burbulla, MietRB 2015, 356; Lepczyk, jurisPR-MietR 25/2015, Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 34
27. Oktober 2015 VIII ZR 288/14	§ 543 BGB: **Zulässigkeit der Klageänderung bei weiterer Kündigung im Prozess; Umfang Zurückbehaltungsrecht** 1. Jede weitere Kündigung begründet einen neuen Streitgegenstand. 2. Eine auf weitere Zahlungsrückstände gestützte weitere Kündigung während des Berufungsverfahrens ist im Wege einer Klageänderung dann zulässig, wenn unabhängig von den Voraussetzungen des § 531 Abs. 2 ZPO zu berücksichtigen, wenn der Sachverhalt unstreitig ist oder der Mieter sich in der Berufungsverhandlung rügelos darauf eingelassen hat.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 38 = WuM 2016, 98 = GE 2016, 191	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	3. Es ist grundsätzlich verfehlt, das Leistungsverweigerungsrecht des Wohnraummieters aus § 320 BGB ohne zeitliche Begrenzung auf einen mehrfachen Betrag der monatlichen Minderung oder der Mangelbeseitigungskosten zu bemessen. Der insgesamt einbehaltene Betrag muss in einer angemessenen Relation zu der Bedeutung des Mangels stehen, so dass das Zurückbehaltungsrecht grundsätzlich betragsmäßig begrenzt ist.		
3. November 2015 VIII ZR 108/15	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer im Räumungsverfahren** Es verstößt nicht gegen den Gleichheitssatz, dass sich die Beschwer eines Räumungsurteils bezüglich eines Mietvertrages auf unbestimmte Zeit gem. § 9 ZPO auf die 3 1/2 fache Jahresmiete beläuft und bei Mietverträgen auf bestimmte Zeit sich nach der restlichen Vertragslaufzeit richtet.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 21 = WuM 2016, 43	
4. November 2015 VIII ZR 217/14	§ 558 BGB: **Zivilgerichtliche Kontrolle von Kappungsgrenzenverordnungen** 1. Die Zivilgerichte haben im Rahmen eines Rechtsstreits über ein Mieterhöhungsverlangen zu prüfen, ob eine von der Landesregierung erlassene Kappungsgrenzen-Verordnung den Anforderungen an die gesetzliche Ermächtigung in § 558 Abs. 3 Satz 3 BGB in Verbindung mit Satz 2 genügt und auch im Übrigen mit höherrangigem Recht in Einklang steht. 2. Die vorgenannte gesetzliche Ermächtigungsgrundlage genügt dem Bestimmtheitsgebot nach Art. 80 Abs. 1 Satz 2 GG und verstößt weder gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG noch gegen den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) oder gegen die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG). 3. Die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin vom 7. Mai 2013 (GVBl. S. 128) hält sich im Rahmen des der Landesregierung als demokratisch legitimiertem und politischem Staatsorgan von der gesetzlichen Ermächtigung in mehrfacher Hinsicht eingeräumten politischen Beurteilungs- und Gestaltungsspielraums. Dieser ist von den Fachgerichten nur beschränkt dahin überprüfbar, ob die getroffene Maßnahme den Rahmen der Zweckbindung der gesetzlichen Ermächtigung überschreitet. 4. Die Kappungsgrenzen-Verordnung des Landes Berlin vom 7. Mai 2013 genügt ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen. Sie verletzt weder die Eigentumsgarantie (Art. 14 Abs. 1 GG) noch den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) oder die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG).	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 35 = GE 2016, 113 = DWW 2016, 15 = NZM 2016, 82 = NJW 2016, 476 = MDR 2016, 205 = WuM 2016, 144	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2016 Anm 3; Blümmel, GE 2016, 86; Kunze, MietRB 2016, 30; Börstinghaus, LMK 2016, 376055; Blank, WuM 2016, 161; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 162
18. November 2015 VIII ZR 266/14	§ 558 BGB: **Auswirkungen von Flächenabweichungen auf Mieterhöhungen**	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 36 = BGHZ 208, 18 = NZM 2016, 42 = WuM 2016, 34 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2016 Anm 1; Beyer, jurisPR-MietR

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	1. Die bei Abschluss eines Wohnraummietvertrages getroffene Beschaffenheitsvereinbarung zur Wohnungsgröße ist - und zwar auch bei Abweichungen von bis zu 10 % - nicht geeignet, die bei einer späteren Mieterhöhung zu berücksichtigende Größe der Wohnung durch einen von den tatsächlichen Verhältnissen abweichenden fiktiven Wert verbindlich festzulegen (Aufgabe der Senatsrechtsprechung, zuletzt Senatsurteil vom 8. Juli 2009, VIII ZR 205/08, NJW 2009, 2739 Rn. 10, 13 mwN). Vielmehr ist jede im Wohnraummietvertrag enthaltene, von der tatsächlichen Wohnungsgröße abweichende Wohnflächenangabe für die Anwendbarkeit des § 558 BGB und die nach dessen Maßstäben zu beurteilende Mieterhöhung ohne rechtliche Bedeutung. Maßgeblich für den nach dieser Bestimmung vorzunehmenden Abgleich der begehrten Mieterhöhung mit der ortsüblichen Vergleichsmiete ist allein die tatsächliche Größe der vermieteten Wohnung. 2. Auch in Fällen, in denen sich nachträglich herausstellt, dass die tatsächliche Wohnfläche über der bis dahin von den Mietvertragsparteien angenommenen oder vereinbarten Wohnfläche liegt, kommt bei einseitigen Mieterhöhungen die Kappungsgrenze des § 558 Abs. 3 BGB zur Anwendung, zu deren Bemessung die zu Beginn des Vergleichszeitraums geltende Ausgangsmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete gegenüber zu stellen ist.	GE 2016, 49 = NJW 2016, 239 = MDR 2016, 76 = DWW 2016, 29	1/2016 Anm. 1; Beuermann, GE 2016, 30; Börstinghaus, LMK 2016, 375498; Kunze, MietRB 2016, 29; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 129; Heix, WuM 2016, 263
25. November 2015 XII ZR 114/14	§ 550 BGB: **Schriftformerfordernis auch bei geringfügiger Mieterhöhung** 1. Die Änderung der Miethöhe stellt stets eine wesentliche und - jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann - dem Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar. 2. Zur Frage, wann eine Vertragspartei nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gemäß § 242 BGB gehindert ist, sich auf einen Schriftformmangel zu berufen. 3. Zur Formbedürftigkeit von Vereinbarungen zu am Mietobjekt durchzuführenden Um- und Ausbaumaßnahmen.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 42 = WuM 2016, 28 = NJW 2016, 311 = MDR 2016, 146 = NZM 2016, 98 = GE 2016, 189	Burbulla, MietRB 2016, 35; Schweitzer, NZM 2016, 101; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 162; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2016 Anm.1; Bieber, jurisPR-MietR 8/2016 Anm. 2
8. Dezember 2015 VIII ZR 129/15	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Räumungsurteil nur nach der Grundmiete** a) Für die Wertbemessung kommt es, wie auch der Wortlaut des § 8 ZPO zeigt, auf das für die Gebrauchsüberlassung zu zahlende Entgelt an. Dazu zählen vereinbarte Vorauszahlungen auf Nebenkosten nicht. b) Die Beschwer bemisst sich gem. §§ 8, 9 ZPO bei Mietverträgen auf unbestimmte Zeit auf die 42-fache Nettomiete.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 24 = WuM 2016, 376 = GE 2016, 650	Börstinghaus, NZM 2016, 760

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

16. Dezember 2015 XII ZR 33/14	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Einigkeit über Mietvertragsbeendigung** Sind die Parteien auch aus unterschiedlichen Gründen über den Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses einig, so ist bei der Berechnung der Beschwer, dieser Zeitpnkt beachtlich.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 22	
18. Dezember 2015 V ZR 191/14	§ 546 BGB: **Räumungsanspruch des Zwangsverwalters bei dinglichem Wohnungsrecht** Die unbeschränkte Anordnung der Zwangsverwaltung durch das Vollstreckungsgericht hat nur verfahrensrechtliche Bedeutung. Sie begründet keinen Anspruch des Zwangsverwalters gegen einen Wohnungsrechtsinhaber auf Herausgabe der Wohnung nach § 985 BGB.	MietPrax-AK § 546 BGB Nr. 7 = NJW 2016, 1242 = NZM 2016, 278 = MDR 2016, 298 = ZfIR 2016, 282 = ZInsO 2016, 464 = GE 2016, 519	Ahrens, NJW 2016, 1245; Engels, ZfIR 2016, 286; Schmidberger, NZI 2016, 418
20. Januar 2016 VIII ZR 93/15	§ 556 BGB: **Angabe der Gesamtkosten bei Vorwegabzug** Zur formellen Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung genügt es hinsichtlich der Angabe der "Gesamtkosten", wenn der Vermieter bei der jeweiligen Betriebskostenart den Gesamtbetrag angibt, den er auf die Wohnungsmieter der gewählten Abrechnungseinheit umlegt. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter diesen Gesamtbetrag vorab um nicht auf den Mieter umlagefähige Kostenanteile bereinigt hat; einer Angabe und Erläuterung der zum angesetzten Gesamtbetrag führenden Rechenschritte bedarf es nicht (Aufgabe der Senatsrechtsprechung; vgl. Senatsurteile vom 14. Februar 2007 - VIII ZR 1/06, NJW 2007, 1059 Rn. 10; und vom 9. Oktober 2013 - VIII ZR 22/13, WuM 2013, 734 Rn. 14 ff. mwN).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 115 = GE 2016, 253 = WuM 2016, 170 = NJW 2016, 866 = NZM 2016, 192 = DWW 2016, 99 = ZMR 2016, 282 = CuR 2016, 14	Kunze, MietRB 2016, 61; Blank, WuM 2016, 173; Zehelein, NZM 2016, 194; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 226; Pfeifer, jurisPR-MietR 12/2016 Anm. 1; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 3/2016 Anm. 2; Hinz, JR 2017, 370
20. Januar 2016 VIII ZR 152/15	§ 556 BGB: **Rechtsfolgen formularvertraglich vereinbarter Abrechnungsfrist** Die Unklarheitenregel des § 305c Abs. 2 BGB kommt nur zur Anwendung, sofern nach Ausschöpfung aller in Betracht kommenden Auslegungsmöglichkeiten Zweifel verbleiben und zumindest zwei Auslegungsergebnisse rechtlich vertretbar sind (Bestätigung von BGH, Urteile vom 05.05.2010 - III ZR 209/09, BGHZ 185, 310 Rz. 14 m.w.N.; vom 09.09.2012 - VIII ZR 327/11, NJW 2012, 2270 Rz. 28 m.w.N.; vom 03.12.2014 - VIII ZR 224/13, WuM 2015, 80 Rz. 16). Hierbei bleiben Verständnismöglichkeiten unberücksichtigt, die zwar theoretisch denkbar, praktisch aber fernliegend sind und für die an solchen Geschäften typischerweise Beteiligten nicht ernsthaft in Betracht kommen (Bestätigung von BGH, Urteile vom 05.05.2010 - III ZR 209/09, a.a.O. m.w.N.; vom 09.05.2012 - VIII ZR	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 116 = WuM 2016, 164 = GE 2016, 321 = MDR 2016, 453 = ZMR 2016, 284 = NZM 2016, 307 = CuR 2016, 10	Harsch, MietRB 2016, 95; Lepczyk, jurisPR-MietR 10/2016 Anm. 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	327/11, a.a.O.; vom 18.07.2012 - VIII ZR 337/11, BGHZ 194, 121 Rz. 16). 2. Einer unter der Geltung des § 4 Abs. 1 Satz 1 und 2 MHG von einem Vermieter in einem Wohnraummietvertrag gestellten Formularklausel, die bestimmt: "Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen. [...]", ist keine Ausschlusswirkung dahin beizumessen, dass der Vermieter mit Ablauf dieser Frist gehindert ist, Heizkostennachforderungen geltend zu machen.		
20. Januar 2016 VIII ZR 311/14	§ 565 BGB: **Nichtgewerbliche Zwischenvermietung** Eine gewerbliche Weitervermietung im Sinne des § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass der Zwischenmieter - nach dem Zweck des mit dem Eigentümer abgeschlossenen Vertrages - die Weitervermietung zu Wohnzwecken mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausüben soll (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 3. Juli 1996 - VIII ZR 278/95, BGHZ 133, 142, 148). Hieran fehlt es, wenn der Eigentümer mit einer Mieter-Selbsthilfegenossenschaft einen Mietvertrag abschließt, der die Weitervermietung des Wohnraums an deren Mitglieder zu einer besonders günstigen Miete vorsieht. Bei einem derartigen Handeln des Zwischenmieters im Interesse der Endmieter kommt eine analoge Anwendung der Vorschrift schon deshalb nicht in Betracht, weil es an einer der gewerblichen Weitervermietung vergleichbaren Interessenlage der Beteiligten fehlt.	MietPrax-AK § 565 BGB Nr. 3 = NJW 2016, 1086 = MDR 2016, 387 = WuM 2016, 221 = NZM 2016, 256 = ZMR 2016, 276	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 6/2016 Anm. 3; Börstinghaus, LMK 2016, 377696; Kurek, MietRB 2016, 125; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 258; Krapf, jurisPR-MietR 10/2016 Anm. 3; Derleder, NZM 2016, 670
20. Januar 2016 VIII ZR 329/14	§ 5 HeizkV: **Rechtsfolgen fehlender Vorerfassung bei verschiedenen Nutzergruppen** Hat der Vermieter den Verbrauch unter Verstoß gegen § 5 Abs. 2 Satz 1 HeizkostenV ermittelt, ist in der Regel gleichwohl der ermittelte Verbrauch der Abrechnung zu Grunde zu legen und nicht allein nach der Wohnfläche abzurechnen. In diesem Fall ist eine Kürzung gemäß § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV vorzunehmen. Der Kürzungsbetrag ist dabei von dem für den Nutzer in der Abrechnung ausgewiesenen Anteil der Gesamtkosten zu errechnen.	MietPrax-AK § 5 HeizkV Nr. 2 = GE 2016, 256 = WuM 2016, 174 = MDR 2016, 317 = DWW 2016, 100 = ZMR 2016, 280 = NZM 2016, 381 = CuR 2016, 17	Wall, jurisPR-MietR 5/2016 Anm. 3; Zehelein, WuM 2016, 176; Pfeifer, MietRB 2016, 94; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 257; Lammel, NZM 2016, 748
27. Januar 2016 XII ZR 33/15	§ 598 BGB: **Untentgeltliche Raumüberlassung als Leihvertrag** a) Verstirbt der Kläger während des Rechtsstreits und wird er vom Beklagten und einem Dritten als Miterben beerbt, so wird der Prozess auf Klägerseite allein vom Dritten fortgeführt und behält der Beklagte seine prozessuale Stellung bei (im Anschluss an BGH Beschluss vom 27. Februar 2014 - III ZB 99/13 - NJW 2014, 1886).	MietPrax-AK § 598 BGB Nr. 1 = DWW 2016, 103 = WuM 2016, 227 = MDR 2016, 509 = ZMR 2016, 364 = NZM 2016, 484 = NJW 2016, 2652	Drasdo, NJW-Spezial 2016, 322; Bogdahn, NZM 2016, 488

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	b) Die unentgeltliche Gebrauchsüberlassung von Wohn- oder Geschäftsräumen ist regelmäßig auch bei langer Vertragslaufzeit Leihe und selbst dann nicht formbedürftig, wenn das Recht des Verleihers zur Eigenbedarfskündigung vertraglich ausgeschlossen ist (Fortführung von BGHZ 82, 354 = NJW 1982, 820; BGH Urteile vom 20. Juni 1984 - IVa ZR 34/83 - NJW 1985, 1553 und vom 10. Oktober 1984 - VIII ZR 152/83 - NJW 1985, 313 sowie Beschluss vom 11. Juli 2007 - IV ZR 218/06 - FamRZ 2007, 1649). c) Die langfristige Verleihung von Wohn- und Geschäftsräumen durch den Vorerben ist schon deshalb nicht wegen Umgehung des gemäß § 2113 BGB bestehenden Verfügungsverbots sittenwidrig, weil der Nacherbe in dieser Stellung hierdurch nicht gebunden ist. Bereits aus diesem Grund führt der Abschluss eines langfristigen Leihvertrags über Räume durch den Vorerben auch nicht dazu, dass die Erbschaft im Sinne des § 2138 Abs. 2 BGB vermindert wird.		
3. Februar 2016 VIII ZR 69/15	§ 558a BGB: **Inhaltliche Anforderungen an ein vorprozessuales Sachverständigengutachten** Im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist der Pflicht des Vermieters zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Der Sachverständige muss somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen (Bestätigung der Senatsurteile vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573 Rn. 12; vom 19. Mai 2010 - VIII ZR 122/09, NZM 2010, 576 Rn. 10). Etwaige kleinere Mängel des Gutachtens führen nicht zur Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens aus formellen Gründen.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 36 = DS 2016, 94 = GE 2016, 388 = MDR 2016, 386 = WuM 2016, 219 = NJW 2016, 1385 = NZM 2016, 355 = ZMR 2016, 367 = ZMR 2016, 433	Börstinghaus, DS 2016, 73; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 6/2016 Anm. 1; Abramenko, MietRB 2016, 94; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 321
10. Februar 2016 VIII ZR 137/15	§ 556 BGB: **Zur wirksamen Vereinbarung der Betriebskostentragungspflicht** In der Wohnraummiete genügt zur Übertragung der Betriebskosten auf den Mieter die - auch formularmäßige - Vereinbarung, dass dieser "die Betriebskosten" zu tragen hat. Auch ohne Beifügung des Betriebskostenkatalogs oder ausdrückliche Bezugnahme auf § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB und die Betriebskostenverordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I. S. 2347) ist damit die Umlage der in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB definierten und in der Betriebskostenverordnung erläuterten Betriebskosten vereinbart.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 117 = GE 2016, 385 = NZM 2016, 235 = WuM 2016, 211 = MDR 2016, 452 = NJW 2016, 1308 = ZMR 2016, 287	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 5/2016 Anm. 1; Beuermann, GE 2016, 365; Burbulla, MietRB 2016, 93; Eisenschmid, jurisPR-MietR 9/2016 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 289; Heix, NZM 2016, 457

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

10. Februar 2016 VIII ZR 33/15	§ 556 BGB: **Umlagefähigkeit von Gartenpflegekosten** Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind, fehlt der erforderliche Bezug zur Mietsache, der über das in § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlegung von Betriebskosten vorausgesetzt ist. Liegt eine derartige Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, so dass jedermann die Nutzung dieser Flächen unabhängig davon gestattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage der Beklagten angemietet hat, können die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht als Betriebskosten den Wohnraummietern angelastet werden. Die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Grundstücks setzt eine regelmäßige Pflege der Außenanlagen voraus und umfasst deshalb auch den Aufwand, der auf die Beseitigung von Verunreinigungen entfällt, die durch Mieter oder Dritte verursacht worden sind (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 13. Januar 2010 - VIII ZR 137/09, NZM 2010, 274 Rn. 24).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 118 = GE 2016, 387 = WuM 2016, 214 = NJW 2016, 1439 = DWW 2016, 137 = MDR 2016, 508 = NZM 2016, 353 = ZMR 2016, 434	Wall, jurisPR-MietR 8/2016 Anm. 1; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 8/2016 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 321; Harsch, MietRB 2016, 158
17. Februar 2016 XII ZR 183/13	§ 556 BGB: **Auslegung einer Klausel über Zahlung der Grundsteuer in Gewerberaummietvertrag** Die in einem Mietvertrag über Gewerberäume enthaltene AGB-Klausel "Die Grundsteuer zahlt die Vermieterin. Erhöhungen gegenüber der bei Übergabe des Objekts erhobenen Grundsteuer tragen die Mieter." ist hinsichtlich der durch die Vermietbarkeit des bebauten Grundstücks bedingten Grundsteuererhöhung nicht eindeutig und daher zu Lasten des Verwenders auszulegen.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 119 = GE 2016, 454 = NZM 2016, 315 = NJW-RR 2016, 572 = ZMR 2016, 368 = MDR 2016, 701	Wichert, MietRB 2016, 130; Fritz, NZM 2016, 316; Fritz, jurisPR-MietR 13/2016 Anm. 4
23. Februar 2016 VIII ZR 321/14	§ 573 BGB: **Auswirkung einer nachträglichen Zahlung auf ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzug** Es ist unzulässig die Schonfristregelung des § 569 Abs. 3 Ziff. 2 BGB auf eine ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzuges anzuwenden.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 55 = GE 2016, 454	Schach, GE 2016, 424
24. Februar 2016 XII ZR 5/15	§ 147 BGB: **Annahmefrist für Mietvertrag über Freifläche; Wirksamkeit einer Laufzeit AGB** a) Bis zu welchem Zeitpunkt ein Vertragsangebot unter Abwesenden angenommen werden konnte, unterliegt tatrichterlichem Ermessen. Die Entscheidung des Tatsachengerichts ist vom Revisionsgericht nur daraufhin überprüfbar, ob das Ermessen ausgeübt worden ist, dabei alle wesentlichen Umstände rechtsfehlerfrei ermittelt und berücksichtigt sowie die Grenzen des tatrichterlichen Ermessens richtig bestimmt und	MietPrax-AK § 147 BGB Nr. 1 = GE 2016, 455 = NJW 2016, 1441 = MDR 2016, 578 = NZM 2016, 356 = ZfIR 2016, 394	Burbulla, MietRB 2016, 129; Kähler, NJW 2016, 1444; Sittner, NZM 2016, 360: Schweitzer/Mink, ZfIR 2016, 399

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	eingehalten worden sind (im Anschluss an BGH Urteil vom 24. November 1951 - II ZR 63/51 - LM BGB § 147 Nr. 1 und BAGE 104, 315 = BB2003, 1731). b) Die Rechtzeitigkeit der Annahme eines Vertragsangebots hat grundsätzlich derjenige zu beweisen, der den Vertragsschluss behauptet und daraus Rechtsfolgen ableitet. Daran ändert auch die Umkehr der prozessualen Parteirollen nichts, die mit einer negativen Feststellungsklage verbunden ist (Fortführung von BGH Beschluss vom 22. Januar 2013 - XI ZR 471/11 - NJW - RR 2013, 948). c) Der auf einen gewerblichen Mietvertrag Antragende kann regelmäßig jedenfalls binnen zwei bis drei Wochen erwarten, dass sein in Aussicht genommener Vertragspartner die Annahme des Angebots erklärt. d) Zu Umständen, die eine Verlängerung der Annahmefrist des § 147 Abs. 2 BGB bewirken können. e) Zur Annahme eines gemäß § 147 Abs. 2 BGB verspäteten Angebots, wenn beide Vertragsparteien von einem wirksamen Vertragsschluss ausgehen (im Anschluss an BGH Urteile vom 11. Juni 2010 - V ZR 85/09 - NJW 2010, 2873 und vom 27. September 2013 - V ZR 52/12 - NJW 2014, 854). f) Die in Allgemeinen Geschäftsbedingungen enthaltene Bestimmung einer 30 - jährigen Laufzeit für einen Mietvertrag über eine Freifläche, auf der ein Mobilfunkmast errichtet werden soll, benachteiligt den Vermieter auch dann nicht unangemessen, wenn der Mieter bereits nach 20 Jahren kündigen kann (Fortführung des Senatsurteils vom 30. Mai 2001 - XII ZR 273/98 - NJW 2001, 3480).		
1. März 2016 VIII ZR 129/15	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Maßgebliche Tatsachen für Feststellung der Beschwer** Entscheidend für die Bewertung der Beschwer einer Nichtzulassungsbeschwerde ist der Zeitpunkt der letzten mündlichen Verhandlung vor dem Berufungsgericht, und zwar nach Maßgabe der dem Parteivorbringen zu diesem Zeitpunkt zugrunde liegenden tatsächlichen Angaben zum Wert.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 23	
3. März 2016 I ZB 74/15	§ 802c ZPO: **Name und Adresse des Vermieters in eidesstattlicher Versicherung** Einem Verlangen auf Nachbesserung einer Vermögensauskunft gemäß § 802c ZPO fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, wenn der Gläubiger Auskunft über Erstattungsforderungen für Betriebs- und Heizkosten verlangt, die der Sozialhilfeträger für einen Empfänger von Leistungen nach dem SGB II an dessen Vermieter geleistet hat. Ein solches Auskunftsbegehren ist mutwillig, weil diese Ansprüche nicht der Pfändung unterliegen.	MietPrax-AK § 802c ZPO Nr. 1 = NZM 2016, 768 = MDR 2016, 729	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

15. März 2016 VIII ZR 87/15	§ 558 BGB: **Einordnung in Lageklasse Wertungsfrage** Bei der Einordnung der Wohnlage in einen Mietspiegel handelt es sich um eine vom Tatsachengericht vorzunehmende Wertungsfrage, für die es auf die Einschätzung von (sachkundigen) Zeugen nicht ankommt.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 37 = WuM 2016, 290 = GE 2016, 649 = ZMR 2016, 519	
16. März 2016 VIII ZR 326/14	§ 556 BGB: **Nachträgliche Änderung der Mietstruktur** a) Nach Eintritt der Abrechnungsreife stehen dem Vermieter keine Vorauszahlungen mehr zu. b) Zur Beweiswürdigung einer vertraglichen Absprache statt Betriebskostenvorauszahlungen nunmehr eine Pauschale zu zahlen. c) Einer Änderung der Mietstruktur bedarf der Zustimmung aller Vertragspartner. d) Bei der Änderung der Mietstruktur handelt es sich um kein unter § 1357 BGB fallendes Geschäft. e) Die Nichtabrechnung über Betriebskostenvorauszahlungen stellt kein Angebot auf Umstellung auf Pauschalen dar. f) Eine Aufrechnungserklärung kann stillschweigend erfolgen und muss nicht ausdrücklich erklärt werden.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 120 = WuM 2016, 353 = ZMR 2016, 519	Kunze, MietRB 2016, 225
23. März 2016 VIII ZR 26/16	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung, wenn die erforderliche Beschwer für Nichtzulassungsbeschwerde nicht erreicht ist** 1. Eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung kommt nicht in Betracht, wenn das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat. 2. Ist im Mietvertrag eine Einmalzahlung für einen bestimmten Zeitraum vereinbart, so errechnet sich die Beschwer aus der Division der Einmalzahlung durch die Anzahl der Monate für die sie vereinbart wurde multipliziert mit 42.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 29 = WuM 2016, 305 = GE 2016, 650	
5. April 2016 VIII ZR 31/15	§ 566 BGB: **Nur besitzender Mieter wird geschützt** § 566 BGB findet zugunsten des Mieters nur Anwendung, wenn er zum Erwerbszeitpunkt die tatsächliche Sachherrschaft über die Mietsache ausübt. Ein Besitzerlangungsinteresse rechtfertigt den Eintritt des Erwerbers in das Mietverhältnis dagegen nicht.	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 16 = WuM 2016, 364 = GE 2016, 853 = MDR 2016, 1198 = ZMR 2016, 786 = NJW-RR 2016, 982 = NZM 2016, 675	Burbulla, MietRB 2016, 189; Dittert, jurisPR-MietR 16/2016 Anm. 3; Buchinger/Kirschner, ZfIR 2017, 377
6. April 2016 XII ZR 29/15	§ 307 BGB: **Formularvertragliche Beschränkung der Aufrechnungsmöglichkeit** Zur Einschränkung der Aufrechnungsmöglichkeit mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen durch Allgemeine Geschäftsbedingungen in einem gewerblichen Mietvertrag.	MietPrax-AK § 307 BGB Nr. 6 = GE 2016, 717 = MDR 2016, 876 = NZM 2016, 585 = ZMR 2016, 609	Kunze, MietRB 2016, 159; Bieber, GE 2016, 697; Borutzki-Pasing, jurisPR-MietR 12/2016 Anm. 3; Streyl, NZM 2016, 586; Burbulla, ZMR 2016, 610

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

6. April 2016 VIII ZR 78/15	§ 556a BGB: **Maßstab für verbrauchsabhängige Abrechnung der Abfallbeseitigungskosten** § 556a Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 Satz 1 BGB gestattet es, verursachungsabhängige Betriebskosten nicht zu 100 % nach erfasster Verursachung umzulegen, sondern in gewissem Umfang verursachungsunabhängige Kostenbestandteile in die Umlage der Betriebskosten einzubeziehen (Fortführung von BGH, Urteil vom 6. Oktober 2010, VIII ZR 183/09, NJW 2010, 3645). Nach dieser Maßgabe ist es zulässig, bei der Abrechnung der Betriebskosten der Müllbeseitigung am Maßstab des verursachten und erfassten Restmülls eine angemessene Mindestmenge zu berücksichtigen. Eine Änderung des Abrechnungsmaßstabes gemäß § 556a Abs. 2 Satz 1 BGB schließt es nicht aus, das Änderungsrecht für einen künftigen Abrechnungszeitraum erneut auszuüben, weil sich der gewählte Maßstab als korrekturbedürftig erweisen kann.	MietPrax-AK § 556a BGB Nr. 12 = DWW 2016, 172 = WuM 2016, 357 = GE 2016, 718 = NZM 2016, 437 = MDR 2016, 761 = NJW-RR 2016, 713 = ZMR 2016, 521	Schach, jurisPR-MietR 11/2016 Anm. 3; Harsch, MietRB 2016, 157; Weitemeyer, NZM 2016, 438; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 449
6. April 2016 VIII ZR 143/15	§ 577 BGB: **Voraussetzungen für Vorkaufsrecht des Mieters** 1. Eine Stufenklage ist nicht zulässig, wenn die Auskunft nicht dem Zweck der Bestimmbarkeit des Leistungsanspruchs dienen, sondern dem Kläger sonstige mit der Bestimmbarkeit als solcher nicht im Zusammenhang stehende Information über seine Rechtsverfolgung verschaffen soll (im Anschluss an BGH, Urteile vom 2. März 2000, III ZR 65/99, NJW 2000, 1645 unter 1 a; vom 29. März 2011, VI ZR 117/10, aaO Rn. 8; vom 17. Oktober 2012, XII ZR 101/10, NJW 2012, 3722 Rn. 13). Dies bedeutet aber nicht, dass eine Stufenklage nach § 254 ZPO nur dann zulässig ist, wenn durch die in der ersten Stufe geltend gemachte Auskunft alle Informationen zu erlangen sind, die für die Bezifferung des in einer weiteren Stufe verfolgten Leistungsanspruchs notwendig sind. 2a. Ein Vorkaufsrecht des Mieters entsteht nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB, wenn nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist und dieses dann an einen Dritten verkauft wird (Senatsurteil vom 29. März 2006, VIII ZR 250/05, NJW 2006, 1869 Rn. 10; BGH, Urteil vom 22. November 2013, V ZR 96/12, BGHZ 199, 136 Rn. 5). Dass vor der Überlassung der Mietsache an den Mieter die für die Aufteilung in Wohnungseigentum erforderliche Teilungserklärung (§ 8 WEG) bereits notariell beurkundet worden ist, hindert das Entstehen des Vorkaufsrechts nach dieser Alternative nicht, weil die Teilung erst mit der Anlegung der Wohnungsgrundbücher wirksam wird.	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 9 = WuM 2016, 369 = MDR 2016, 700 = GE 2016, 905 = NZM 2016, 540 = NJW 2017, 156	Greger, MDR 2016, 752; Niedenführ, LMK 2016, 379660; Abramenko, MietRB 2016, 217; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 513; Klühs, NZM 2016, 812

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	2b. Die Entstehung eines Vorkaufsrechts nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB ist davon abhängig, dass nach der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet werden soll und das zukünftige Wohnungseigentum an einen Dritten verkauft wird. Ein Vorkaufsrecht besteht daher nach dieser Alternative nicht, wenn die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, schon vor der Überlassung der vermieteten Wohnräume an den Mieter gefasst worden und sich nach außen hinreichend manifestiert hat, etwa durch die notarielle Beurkundung einer Teilungserklärung (§ 8 WEG).		
7. April 2016 IX ZB 89/15	§ 35 InsO: **Gerichtliche Zuständigkeit Kautionsrückzahlungsklage** Der Streit zwischen Schuldner und Verwalter über die Zugehörigkeit einer Forderung zur Masse ist vor dem Prozessgericht und nicht vor dem Insolvenzgericht auszutragen.	MietPrax-AK § 35 InsO Nr. 2 = NZM 2016, 519 = NJW-RR 2016, 907 = NZI 2016, 607 = ZIP 2016, 988 = ZinsO 2016, 985	Flatow, NZM 2016, 520
13. April 2016 XII ZR 146/14	§ 535 BGB: **Beitritt zu einer Werbegemeinschaft** 1. Die formularmäßige Verpflichtung des Mieters in einem Einkaufszentrum, einer bestehenden Werbegemeinschaft in Form eines eingetragenen Vereins beizutreten, verstößt weder gegen § 305c Abs. 1 BGB noch gegen § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB. 2. Ist in der Vereinssatzung der Werbegemeinschaft die Höhe der monatlich vom Mieter zu zahlenden Beiträge konkret beziffert, bedarf es im Hinblick auf das Transparenzgebot des § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB im Mietvertrag und in der Satzung keiner weiteren Festsetzung einer Höchstgrenze der Beiträge (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 12. Juli 200, XII ZR 39/04, NJW 2006, 3057).	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 68 = NZM 2016, 520 = ZMR 2016, 527 = NJW 2016, 2489 = GE 2016, 1081 = MDR 2016, 1196	Lehmann-Richter, MietRB 2016, 196; Burbulla, NZM 2016, 522; Drasdo NJW-Spezial 2016, 482
13. April 2016 VIII ZR 198/15	§ 536 BGB: **Keine Minderung für nach Ausbau gestohlenen Einbauküche** Zur Mietminderung im Falle der Entwendung einer mitvermieteten, später auf Wunsch des Mieters vereinbarungsgemäß ausgelagerten Einbauküche.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 52 = MDR 2016, 640 = WuM 2016, 350 = GE 2016, 721 = DWW 2016, 211 = ZMR 2016, 525 = NZM 2016, 673 = NJW-RR 2016, 1032	Schach, MietRB 2016, 191; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 449; Piper; ZMR 2017, 229
13. April 2016 VIII ZR 39/15	§ 573 BGB: **ordentliche Kündigung wegen Nichtzahlung titulierter Forderung** 1. Zur Frage, ob die Nichtzahlung einer auf die Verletzung mietvertraglicher Pflichten zurückgehende titulierte Schadensersatzforderung des Vermieters eine die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses berechtigende schuldhafte Pflichtverletzung des Mieters darstellt. 2. Im Rahmen der nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erforderlichen Prüfung, ob die Verletzung mietvertraglicher Pflichten auf einem Verschulden des Mieters beruht, trägt - wie aus § 280 Abs. 1	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 56 = WuM 2016, 365 = MDR 2016, 760 = NZM 2016, 550 = ZMR 2016, 523 = NJW-RR 2016, 849 = GE 2016, 1083	Dötsch, MIetRB 2016, 190; Beyer, jurisPR-MietR 15/2016 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 513; Bieber, GE 2016, 1060

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Satz 2 BGB entnommen werden kann - dieser die Darlegungs- und Beweislast für sein fehlendes Verschulden. 3. Ist der Mieter wegen einer erheblichen und schuldhaften Verletzung seiner vertraglichen (Neben-)Pflicht zur Obhut der Mietsache rechtskräftig zur Leistung von Schadensersatz verurteilt worden, kann in dem beharrlichen Leugnen der Pflichtverletzung jedenfalls dann ein berechtigter Grund zur ordentlichen Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB liegen, wenn Umstände festgestellt werden können, die die Besorgnis des Vermieters begründen, der Mieter setze seine Obhutspflichtverletzung auch nach der rechtskräftigen Verurteilung fort.		
21. April 2016 IX ZR 72/14	§ 149 ZVG: **Besitzverschaffungsklage des Zwangsverwalters** a) § 149 Abs. 1 ZVG setzt die Wohnnutzung des zwangsverwalteten Grundstücks bei Beschlagnahme kraft Eigentums und unmittelbaren Eigenbesitzes durch den Verfahrensschuldner und seine mitwohnenden Familienangehörigen voraus (Bestätigung von BGH, Urt. v. 16.5.2013 – IX ZR 224/12 , FamRZ 2013, 1651 m. Anm. Engels = MDR 2013, 1123 = NZI 2013, 766). b) Der Wohnungsschutz für den Verfahrensschuldner und mitwohnende Angehörige entfällt, wenn das Grundstück vor der Beschlagnahme vollständig an einen Dritten zur alleinigen Nutzung vermietet und übergeben worden ist. Das gilt auch, wenn der Verfahrensschuldner von dem Dritten es zurückmietet. c) Der Verfahrensschuldner und Grundstückseigentümer kann sich auf den Wohnungsschutz nicht berufen, wenn er den unmittelbaren Eigenbesitz erst nach Beschlagnahme des zwangsverwalteten Grundstücks erhält.	MietPrax-AK § 149 ZVG Nr. 1 = NZM 2016, 888 = MDR 2016, 1047 = ZInsO 2016, 1226 = NZI 2016, 594 = WuM 2016, 448 = NJW-RR 2016, 825	
26. April 2016 VIII ZR 54/15	§ 558a BGB: **Begründung einer Mieterhöhung für Reihenendhaus mit Mietspiegel für Geschoßwohnungen** a) Es ist formell nicht zu beanstanden, wenn der Vermieter eine Mieterhöhung für ein Reihenendhaus mit einem Mietspiegel begründet, der ausdrücklich für solche Gebäude nicht gilt. b) Die in einem derartigen Mietspiegeln genannten Entgelte können für den Mieter eine Orientierungshilfe für die Beurteilung der Berechtigung des Erhöhungsverlangens darstellen, weil für derartige Wohnungen gezahlte Mieten erfahrungsgemäß über den Mieten liegen, die für Wohnungen in Mehrfamilienhäuser mit vergleichbaren Wohnwertmerkmalen gezahlt werden. c) Mehr als dem Mieter diese ansatzweise Überprüfung zu ermöglichen, muss das im	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 37 = NZM 2016, 580 = WuM 2016, 502 = NJW 2016, 2565 = GE 2016, 1022	Börstinghaus, NZM 2016, 581; Beyer, jurisPR-MietR 18/2016 Anm. 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Rahmen des Mieterhöhungsverlangens anzugebende Begründungsmittel nach § 558a Abs. 2 BGB nicht leisten.		
27. April 2016 VIII ZR 323/14	§ 535 BGB: **Erlöschen des Mietvertrages durch Konfusion** 1. Ein Mietverhältnis kann nicht wirksam entstehen, wenn auf Gebrauchsnutzerseite eine Person beteiligt ist, die zugleich Vermieterstellung einnimmt, und es erlischt durch Konfusion, wenn der Mieter nachträglich das mit dem Recht zur Gebrauchsnutzung verbundene Eigentum an der Mietsache erwirbt. 2. Eine vom Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB vorzunehmende Gebrauchsüberlassung erfordert in Fällen, in denen - wie bei der Raummiete - der Gebrauch der Mietsache notwendig deren Besitz voraussetzt, über die Gestattung/Duldung eines (Mit-)Gebrauchs oder die bloße Einräumung der Möglichkeit zum (Mit-)Gebrauch hinaus die Verschaffung des ungestörten alleinigen Besitzes an den Mieter, damit dieser die Mietsache ausschließlich, und zwar auch unter Ausschluss des Vermieters, benutzen kann. 3. Einem Mieter, der seine in Wohnungseigentum umgewandelte Mietwohnung durch Ausübung des Vorkaufsrechts (§ 577 BGB) erwirbt, wird dadurch unter Ersetzung der bisherigen mietvertraglichen Nutzungsrechte eine nunmehr dem Inhalt des Kaufvertrags entsprechende Rechtsposition verschafft. Demgemäß kann sich der Wohnungserwerber gegenüber den anderen Wohnungseigentümern grundsätzlich nicht auf fortbestehende Nutzungsbefugnisse aus dem erloschenen Mietverhältnis berufen, die mit der Teilungserklärung und der Gemeinschaftsordnung nicht in Deckung zu bringen sind.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 69 = WuM 2016, 341 = GE 2016, 849 = MDR 2016, 818 = NZM 2016, 467 = NJW-RR 2016, 784 = ZMR 2016, 771	Drasdo, NJW-Spezial 2016, 482; Buchinger/Kirschner, ZfIR 2017, 377
27. April 2016 VIII ZR 61/15	§ 577 BGB: **Verkaufsrecht bei Verkauf ungeteilten Grundstücks und Realteilung** 1. Ein Vorkaufsrecht des Mieters nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB analog wird bei Veräußerung eines noch ungeteilten Gesamtgrundstücks und beabsichtigter Realteilung nur dann begründet, wenn der Verkäufer als Vorkaufsverpflichteter in dem mit dem Erwerber abgeschlossenen Kaufvertrag die Verpflichtung zur Aufteilung übernommen hat. Ob dies der Fall ist, ist dem Kaufvertrag im Wege der Auslegung zu entnehmen. Weiter setzt die Entstehung eines solchen Vorkaufsrechts voraus, dass die vom Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Einzelfläche in dem Kaufvertrag bereits hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar ist (Fortführung von BGH, Urteil vom 22. November 2013, V ZR 96/12, BGHZ 199, 136 Rn. 17, 22 ff.). 2a. § 467 Satz 1 BGB sichert das Interesse des Vorkaufsberechtigten an der Ausübung seines	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 10 = WuM 2016, 429 = MDR 2016, 818 = NZM 2016, 543 = ZMR 2016, 530 = GE 2016, 1085	Monschau, MietRB 2016, 261; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 546; Klühs, NZM 2016, 812

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Rechts beim Verkauf mehrerer Gegenstände, die nur zum Teil dem Vorkaufsrecht unterliegen, und schränkt damit den in § 464 Abs. 2 BGB enthaltenen Grundsatz der Vertragsidentität ein. Damit bestimmt das Vorkaufsrecht und nicht der den Vorkaufsfall auslösende Kaufvertrag, welche Gegenstände der Vorkaufsberechtigte in Ausübung seines Rechts erwerben kann (im Anschluss an BGH, Urteil vom 23. Juni 2006, V ZR 17/06, BGHZ 168, 152 Rn. 21 ff.). 2b. § 467 Satz 1 BGB ist auf den Fall des Verkaufs eines nur teilweise mit einem Vorkaufsrecht belasteten Grundstücks entsprechend anzuwenden (im Anschluss an BGH, Urteil vom 10. Oktober 1969, V ZR 155/66, LM § 508 BGB aF Nr. 1). 2c. Der Vorkaufsverpflichtete kann jedoch gemäß § 467 Satz 2 BGB (analog) verlangen, dass der Vorkauf auf alle Gegenstände beziehungsweise auf das gesamte Grundstück erstreckt wird, wenn nach Abtrennung der vorkaufsbelasteten Gegenstände lediglich ein isoliert nicht sinnvoll nutzbarer Gegenstand verbliebe, für den sich kein adäquater Preis erzielen ließe (Fortführung von BGH, Urteil vom 27. Januar 2012, V ZR 272/10, NJW 2012, 1354 Rn. 18).		
28. April 2016 XII ZR 147/14	§ 535 BGB: **Beitritt zu einer Werbegemeinschaft** Ist der Beitritt eines Mieters zu einer Werbegemeinschaft unwirksam schuldet dieser die Werbebeiträge nach den Grundsätzen der fehlerhaften Gesellschaft.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 67	
28. April 2016 I ZB 92/15	§ 802c ZPO: **Nachbesserung der Vermögensauskunft bei Kautionszahlung durch Jobcenter** 1. Der Gläubiger kann die Nachbesserung einer Vermögensauskunft verlangen, wenn der Schuldner ein äußerlich erkennbar unvollständiges, ungenaues oder widersprüchliches Verzeichnis vorgelegt hat. 2. Einem Verlangen auf Nachbesserung einer Vermögensauskunft gemäß § 802c ZPO fehlt das Rechtsschutzbedürfnis, wenn der Gläubiger Auskunft über Erstattungsforderungen für Betriebs- und Heizkosten verlangt, die der Sozialhilfeträger für einen Empfänger von Leistungen nach dem SGB II an dessen Vermieter geleistet hat. Ein solches Auskunftsbegehren ist mutwillig, weil diese Ansprüche nicht der Pfändung unterliegen. 3. Hat der Schuldner die Frage nach Ansprüchen aus Pacht-, Miet- und Leasingverträgen verneint, so bedarf die Frage, ob er die Kaution in Raten an das Jobcenter zurückzahlt, keiner Beantwortung, weil die Frage nach Ansprüchen aus dem Mietverhältnis bereits zusammenfassend verneint worden ist und somit kein berechtigtes Interesse an der Frage nach weiteren Einzelheiten eines Kautionsrückzahlungsanspruchs besteht.	MietPrax-AK § 802c ZPO Nr. 2	Monschau, MietRB 2017, 10
10. Mai 2016 VIII ZR 214/15	§ 573 BGB:	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 57 = GE 2016, 781 =	Zich, MietRB 2016, 227; Drasdo, NJW-Spezial 2016,

	Schadensersatz wegen vorgetäuschten Eigenbedarfs Eine Kündigung wegen Eigenbedarfs kann auch dann vorgeschoben sein, wenn ein Vermieter seit längerem Verkaufsabsichten hegt und der von ihm benannten Eigenbedarfsperson den Wohnraum in der - dieser möglicherweise nicht offenbarten - Erwartung zur Miete überlässt, diese im Falle eines doch noch gelingenden gewinnbringenden Verkaufs ohne Schwierigkeiten zum Auszug bewegen zu können.	WuM 2016, 426 = MDR 2016, 817 = ZMR 2016, 611 = NZM 2016, 718 = NJW-RR 2016, 982	514; Herlitz, jurisPR-MietR 17/2016 Anm. 3; Fleindl, NZM 2016, 777
10. Mai 2016 VIII ZR 19/16	§ 233 ZPO: **Keine Entscheidung über das zulässige Rechtsmittel durch Büropersonal** Es gehört zu den nicht auf sein Büropersonal übertragbaren Aufgaben eines Rechtsanwalts, Art und Umfang des gegen eine gerichtliche Entscheidung einzulegenden Rechtsmittels zu bestimmen. Zugleich ist es seine ebenfalls nicht auf sein Büropersonal abwälzbare Aufgabe, alle gesetzlichen Anforderungen an die Zulässigkeit des danach bestimmten Rechtsmittels in eigener Verantwortung zu prüfen und dafür Sorge zu tragen, dass dieses Rechtsmittel innerhalb der jeweils gegebenen Rechtsmittelfrist bei dem zuständigen Gericht eingeht.	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 15 = MDR 2016, 842 = NZM 2016, 767	
10. Mai 2016 VIII ZR 97/15	§ 296 ZPO: **Fehlerhafte Zurückweisung verspäteter Sachverständigenvorschusszahlung** a) Eine Frist zur Einzahlung eines Vorschusses für ein Sachverständigengutachten von 14 Tagen ist zu kurz. b) Es ist nicht davon auszugehen, dass binnen 6 Wochen ein Sachverständigengutachten erstellt werden kann und die Parteien dazu gem. § 411 IV ZPO Stellung nehmen können. e) Eine Zurückweisung darf erst nach Hinweis des Gerichts und Möglichkeit der Stellungnahme erfolgen. c) Die nicht fristgerechte Zahlung des Auslagenvorschusses indiziert noch keine grobe Fahrlässigkeit.	MietPrax-AK § 296 ZPO Nr. 1 = GE 2016, 1207	
11. Mai 2016 XII ZR 147/14	§ 535 BGB: **Fehlerhafter Beitritt zu einer Werbegemeinschaft** Ist der Beitritt eines Mieters von gewerblich genutzten Räumen in einem Einkaufszentrum zu einer in der Rechtsform einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts geführten Werbegemeinschaft unwirksam, so finden die Grundsätze über den fehlerhaften Beitritt zu einer Gesellschaft Anwendung.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 70 = MDR 2016, 759 = NJW 2016, 2492 = GE 2016, 1084	Burbulla, MietRB 2016, 221; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 515; Rubner/Leuering, NJW-Spezial 2016, 400
11. Mai 2016 VIII ZR 209/15	§ 556 BGB: **Umfang des Einwendungsausschlusses** Der Einwendungsausschluss gemäß § 556 Abs. 3 Satz 6 BGB gilt grundsätzlich auch für solche Kosten, die gemäß § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB in Verbindung mit der Betriebskostenverordnung in	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 121 = ZMR 2016, 436 = WuM 2016, 420 = GE 2016, 854 = DWW 2016, 213 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 10/2016 Anm. 2; Flatow, jurisPR-MietR 13/2016 Anm. 1 = WuM

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	der Wohnraummiete generell nicht auf den Mieter umgelegt werden können.	NZM 2016, 470 = NJW 2016, 2254	2016, 480; Zehelein, NZM 2016, 472; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 514; Pfeifer, MietRB 20016, 249
24. Mai 2016 VI ZR 496/15	§ 823 BGB: **Schmerzensgeld für Beleidigung durch Mieter** Zum Anspruch auf Zahlung einer Geldentschädigung bei groben Beleidigungen im persönlichen Umfeld ohne Breitenwirkung in der Öffentlichkeit.	MietPrax-AK § 823 BGB Nr. 3 = GE 2016, 496 = MDR 2016, 1086 = NJW-RR 2016, 1136	Pfeifer, LMK 2016, 381216
7. Juni 2016 VIII ZR 274/15	§ 556 BGB: **Wirksame Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale** Auch bei der Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale genügt der Hinweis, dass der Mieter "die Betriebskosten" zu tragen hat.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 122 = WuM 2016, 498 = ZMR 2016, 682 = NZM 2016, 720	
14. Juni 2016 VIII ZB 4/16	§ 9 ZPO: **Beschwer bei Zustimmungsklage** Die Beschwer für Klagen auf Mieterhöhung bemisst sich gemäß § 9 ZPO im auf unbestimmte Zeit geschlossenen Wohnraummietverhältnis nach dem dreieinhalbfachen Wert des einjährigen Mieterhöhungsbetrags.	MietPrax-AK § 9 ZPO Nr. 11 = GE 2016, 910 = WuM 2016, 510	Börstinghaus, jurisPR-MietR 15/2016, 2
14. Juni 2016 VIII ZR 291/15	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Räumungsurteil nur nach der Grundmiete** Die Rechtsmittelbeschwer eines Wohnraumräumungsverfahrens bemisst sich nach der dreieinhalbfachen Grundmiete. Betriebskostenpauschalen bleiben dabei unberücksichtigt.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 25 = WuM 2016, 509 = GE 2016, 1025 = NZM 2016, 760 = NJW-RR 2016, 1235	Beuermann, GE 2016, 1004; Börstinghaus, NZM 2016, 760
14. Juni 2016 VIII ZR 43/15	§ 48 GKG: **Gebührenstreitwert einer Klage auf Feststellung der Minderung** Bei einer Klage des Mieters auf Feststellung einer Minderung der Miete ist der Streitwert nicht gemäß § 41 Abs. 5 Satz 1 GKG analog mit dem einfachen Jahresbetrag, sondern gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, §§ 3, 9 ZPO mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung zu bemessen (Fortführung von BGH, Beschlüsse vom 21. September 2005 - XII ZR 256/03, NJW-RR 2006, 16 unter II 3; vom 20. April 2005 - XII ZR 248/04, NJW-RR 2005, 938 unter II 1a).	MietPrax-AK § 48 GKG Nr. 1 = WuM 2016, 514 = GE 2016, 1025 = MDR 2016, 1037 = NZM 2016, 890	Schach, jurisPR-MietR 17/2016 Anm. 5; Schach, GE 2016, 1003; Schneider, NJW-Spezial 2016, 637; Kurek, MietRB 2016, 320
16. Juni 2016 I ZB 109/15	§ 765a ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung bei Suizidgefahr** Begründet die Einstellung der für den Schuldner lebensbedrohlichen Räumungsvollstreckung eine Gefahr für Leben und Gesundheit des Gläubigers, so ist im Rahmen der Entscheidung nach § 765a ZPO das Ausmaß der jeweiligen Gefährdung zu würdigen. Ist das mit einer Zwangsräumung	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 16 = WuM 2016, 573 = GE 2016, 1145	Rave, MietRB 2016, 314

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	verbundene Gefährdungspotential für den Schuldner deutlich höher zu bewerten als die mit einem weiteren Vollstreckungsstillstand für den Gläubiger bestehenden Gesundheitsgefahren, so kommt eine befristete Einstellung der Zwangsvollstreckung in Betracht, mit der dem Schuldner auferlegt wird, durch geeignete Maßnahmen an einer Verbesserung seines Gesundheitszustands zu arbeiten.		
29. Juni 2016 VIII ZR 173/15	§ 543 BGB: **Kündigung wegen unpünktlicher Zahlungen durch Jobcenter** Eine Behörde, die im Rahmen der Daseinsvorsorge staatliche Transferleistungen erbringt, wird nicht als Erfüllungsgehilfe des Mieters tätig, wenn sie für ihn die Miete an den Vermieter zahlt (Bestätigung der Senatsurteile vom 21. Oktober 2009 - VIII ZR 64/09, NJW 2009, 3781 Rn. 27ff.; sowie vom 4. Februar 2015 - VIII ZR 175/14, BGHZ 204, 134 Rn. 20). Ein wichtiger Grund für die fristlose Kündigung im Sinne des § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB kann auch - unabhängig von einem etwaigen Verschulden des Mieters - allein in der objektiven Pflichtverletzung unpünktlicher Mietzahlungen und den für den Vermieter daraus folgenden negativen Auswirkungen liegen, wenn die Gesamtabwägung ergibt, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter unzumutbar ist. Bei der - dem Tatrichter obliegenden - Abwägung kann von Bedeutung sein, ob zahlreiche Verspätungen aufgetreten sind, diese jeweils einen erheblichen Zeitraum und erhebliche Beträge betreffen oder der Vermieter in besonderem Maße auf den pünktlichen Erhalt der Miete angewiesen ist, beispielsweise weil er daraus seinen Lebensunterhalt bestreitet oder hiermit Kredite bedienen muss. Zudem kann es eine Rolle spielen, ob das Mietverhältnis abgesehen von den unpünktlichen Zahlungen bisher störungsfrei verlaufen ist oder kurze Zeit vorher bereits eine berechtigte fristlose Kündigung ausgesprochen worden ist, die erst durch eine Zahlung innerhalb der Schonfrist während des Räumungsprozesses unwirksam geworden ist.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 40 = WuM 2009, 491 = GE 2016, 1023 = DWW 2016, 254 = NJW 2016, 2805 = NZM 2016, 635 = MDR 2016, 1080 = ZMR 2016, 683	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 14/2016 Anm. 2; Beyer, jurisPR-MietR 17/2016 Anm. 1; Schach, GE 2016, 1001; Blank, NZM 2016, 636; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 610; Suilmann, MietRB 2016, 309
12. Juli 2016 VIII ZB 55/15	§ 8 ZPO: **Beschwer bei einseitiger Erledigungserklärung** 1. Die Beschwer des Rechtsmittelführers nach einer einseitigen Erledigungserklärung bemisst sich in aller Regel nach der Summe der bis zum Zeitpunkt der Erledigungserklärung entstandenen Kosten. 2. Der Gebührenstreitwert eines Antrags eines Mieters auf Feststellung, die Miete sei gemindert, ist gemäß § 48 Abs. 1 Satz 1 GKG, §§ 3, 9 ZPO mit dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der geltend gemachten Mietminderung zu bemessen.	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 14 = WuM 2016, 632 = GE 2016, 1381	
13. Juli 2016 VIII ZR 296/15	§ 543 BGB:	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 39 =	Börstinghaus, jurisPR-

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Keine Anwendung des § 314 Abs. 3 BGB im Wohnraummietrecht § 314 Abs. 3 BGB findet auf die fristlose Kündigung eines (Wohnraum-)Mietverhältnisses nach §§ 543, 569 BGB keine Anwendung.	MDR 2016, 1132 = GE 2016, 1148 = DWW 2016, 293 = WuM 2016, 616 = NZM 2016, 791 = NJW 2016, 3720 = ZMR 2016, 937	BGHZivilR 16/2017 Anm. 2; Schach, jurisPR-MietR 19/2016 Anm. 5; Kunze/Tietzsch, WuM 2016, 691; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 641; Schach, MietRB 2016, 310; Hartmann, JM 2017, 100
20. Juli 2016 VIII ZR 263/14	§ 551 BGB: **Fälligkeit und Kautionsrückzahlungsanspruch** 1. Der Anspruch des Mieters auf Rückgabe einer Mietsicherheit wird erst fällig, wenn eine angemessene Überlegungsfrist abgelaufen ist und dem Vermieter keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr zustehen, wegen derer er sich aus der Sicherheit befriedigen darf (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteile vom 24. März 1999, XII ZR 124/97, BGHZ 141, 160, 162, sowie vom 18. Januar 2006, VIII ZR 71/05, NJW 2006, 1422 Rn. 9). 2. Betriebskostennachforderungen aus Jahresabrechnungen des Vermieters sind wiederkehrende Leistungen im Sinne des § 216 Abs. 3 BGB. Dem Vermieter ist es deshalb nach § 216 Abs. 3 BGB verwehrt, sich wegen bereits verjährter Betriebskostennachforderungen aus der Mietsicherheit zu befriedigen.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 18 = GE 2016, 1146 = DWW 2016, 291 = WuM 2016, 620 = NJW 2016, 3231 = NZM 2016, 762 = ZMR 2016, 768 = MDR 2016, 1323	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 17/2016 Anm. 4; Ludley, NZM 2016, 764; Beyer, jurisPR-MietR 22/2016 Anm. 3; Burbulla, MietRB 2016, 311; Drasdo, NJW-Spezial 2016, 675; Staake, LMK 2016, 384205
20. Juli 2016 VIII ZR 238/15	§ 573 BGB: **Auswirkung nachträglicher Zahlung auf ordentliche Zahlungsverzugskündigung** 1. Das Berufungsgericht kann die Revision nur auf einen von mehreren geltend gemachten Ansprüchen beschränken. Dies muss nicht im Tenor erfolgen, sondern kann sich auch aus den Gründen ergeben. 2. Der Umfang einer nach außen bekanntgegebenen Innenvollmacht bestimmt sich nach dem Willen des Vollmachtgebers und zwar in der Form, in der der Geschäftspartner den Willen namentlich nach dem mit der Vollmacht verfolgten Zweck und dem ihm zugrunde liegenden Rechtsgeschäft nach Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte erkennen muss. 3. Eine unverschuldete Zahlungsunfähigkeit kann den Mieter im Rahmen des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB bei einer ordentlichen Kündigung auch entlasten und ihm im Gegensatz zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs die Möglichkeit eröffnen, sich auf unvorhersehbare wirtschaftliche Engpässe zu berufen. 4. Die Darlegungs- und Beweislast hierfür hat der Mieter.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 59 = WuM 2016, 682	Engel, MietRB 2016, 313

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	5. Eine nachträgliche Zahlung kann das Fehlverhalten, das zu einer fristgerechten Kündigung berechtigt, in einem "milderen Licht" erscheinen lassen, das es ermöglicht gem. § 242 BGB den Einwand des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens zu erheben.		
20. Juli 2016 VIII ZR 114/16	§ 233 ZPO: **Wiedereinsetzung bei verspäteter Deckungszusage der Rechtschutzversicherung** Eine Mittellosigkeit entschuldigt die Fristversäumung grundsätzlich nur dann, wenn die bedürftige Partei ihrem Unvermögen, die Kosten des Beschwerdeverfahrens aufzubringen, dadurch Rechnung trägt, dass sie bis zum Ablauf der Rechtsmittelfrist bei dem Rechtsmittelgericht ein den Anforderungen des § 117 ZPO gerecht werdendes Prozesskostenhilfegesuch einreicht.	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 16	
27. Juli 2016 XII ZR 59/14	§ 536 BGB: **Umfang des Sachvortrag bei Mängeln der Mietsache** 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.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 53 = NZM 2016, 796 = ZMR 2016, 854	Mettler, MietRB 2016, 315
23. August 2016 VIII ZR 178/15	§ 573 BGB: **Voraussetzungen für eine Wahrunterstellung und Zweifel an der Ernsthaftigkeit am Nutzungswunsch** Unterstellt ein Gericht nur einen unwesentlichen Teil eines zusammenhängenden Vortrags einer Partei als wahr, während es den wesentlichen, entscheidungserheblichen Vortrag und den hierzu erfolgten Beweisantritt übergeht, liegt darin eine Gehörsverletzung.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 58 = WuM 2016, 628/685 (LS) = NZM 2016, 715 = GE 2016, 1377 = ZMR 2016, 852	Beyer, juris-MietR 24/2016 Anm. 4
23. August 2016 VIII ZR 23/16	§ 573 BGB: **Formularvertraglicher vierjähriger Kündigungsausschluss** a) Ein vierjähriger formularvertraglicher Kündigungsausschluss ist wirksam. b) Um einen solchen handelt es sich auch, wenn der Vermieter handschriftlich in eine Lücke im vorformulierten Vertragstext die Zahl einträgt. c) Wird der Vertrag erst nach Vertragsbeginn rückwirkend geschlossen, dann läuft die Vierjahresfrist ab Vertragsschluss. d) Die Kündigung muss zum Ende des Vierjahreszeitraums möglich sein.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 60 = WuM 2016, 656 = GE 2016, 1441 = ZMR 2016, 851 = NZM 2017, 71	Beyer, jurisPR-MietR 23/2016 Anm. 3; Pfeifer, MietRB 2016, 341; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 2
23. August 2016 VIII ZB 96/15	§ 67 ZPO: **Befugnisse des einfachen Streithelfers**	MietPrax-AK § 67 ZPO Nr. 1 = WuM	Karsten Schmidt, JuS 2017, 75

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Ein Nebenintervenient - gleich ob als einfacher oder streitgenössischer Streithelfer - beteiligt sich, auch wenn er dabei in eigenem Namen und kraft eigenen (prozessualen) Rechts neben der Hauptpartei handelt, mit der aus seiner Stellung und seinem Auftreten heraus zum Ausdruck kommenden prozessualen Erklärung, die Hauptpartei unterstützen zu wollen, an einem fremden Prozess, ohne selbst Partei zu werden. Ob der Streithelfer dabei als einfacher oder als streitgenössischer Streithelfer auftritt, ist deshalb keine Frage seiner Parteistellung im Prozess, sondern betrifft allein Art und Umfang der ihm dabei nach § 66 Abs. 2, § 67 ZPO zukommenden Befugnisse. b) Zur Bindung des Rechtsbeschwerdegerichts an die Feststellungen des Berufungsgerichts zur (Un)Zulässigkeit einer Berufung.	2016, 688 = MDR 2016, 1280	
24. August 2016 VIII ZR 261/15	§ 543 BGB: **Unwirksamwerden einer Zahlungsverzugskündigung** 1a. Ist durch Auflauf eines Rückstands in der in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a oder Nr. 3 Buchst. b BGB genannten Höhe ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses entstanden, wird dieses nach § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstandes vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen (Bestätigung des Senatsurteils vom 14. Juli 1970, VIII ZR 12/69, ZMR 1971, 27, unter II 4). 1b. Nach § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB wird die Kündigung des Vermieters nur unwirksam, wenn durch unverzügliche Aufrechnung die gesamten Rückstände getilgt werden. 1c. Die Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB setzt eine vollständige Tilgung der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a BGB innerhalb der dort genannten Frist voraus. 2. Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Heizkostenabrechnung ist es ohne Bedeutung, ob die der Abrechnung zugrunde gelegten Verbrauchswerte auf abgelesenen Messwerten oder auf einer Schätzung beruhen und ob eine vom Vermieter vorgenommene Schätzung den Anforderungen des § 9a HeizkostenV entspricht. Es bedarf deshalb weder einer Erläuterung, auf welche Weise eine Schätzung vorgenommen wurde noch der Beifügung von Unterlagen, aus denen der Mieter die Schätzung nachvollziehen kann (Bestätigung des Senatsurteils vom 12. November 2014, VIII ZR 112/14, NJW 2015, 406 Rn. 18).	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 41 = NZM 2016, 765 = GE 2016, 1272 = MDR 2016, 1257 = NJW 2016, 3437 = WuM 2016, 658 = DWW 2016, 330 = ZMR 2017, 30	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2016 Anm. 4; Kappus, NZM 2016, 766; Schach, GE 2016, 1242; Abramenko, MietRB 2016, 312; Schach, jurisPR-MietR 24/2016 Anm. 3
21. September 2016 VIII ZR 188/15	§ 522 ZPO: **Inhalt eines Zurückweisungsbeschlusses** Ein Zurückweisungsbeschluss, der mit der Nichtzulassungsbeschwerde angefochten werden kann, muss - jedenfalls in Verbindung mit einem in Bezug genommenen Hinweisbeschluss - neben	MietPrax-AK § 522 ZPO Nr. 1 = NZM 2016, 852 = NJW 2016, 3787	Wichert, MietRB 2017, 93

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	einer Bezugnahme auf die Feststellungen des angefochtenen erstinstanzlichen Urteils und der Darstellung etwaiger Änderungen und Ergänzungen zumindest sinngemäß erkennen lassen, was der Berufungskläger mit seinem Rechtsmittel erstrebt hat. Sind diese Anforderungen nicht erfüllt, fehlt die für die revisionsrechtliche Nachprüfung nach §§ 545, 559 ZPO erforderliche tatsächliche Beurteilungsgrundlage und unterliegt der Zurückweisungsbeschluss wegen des darin liegenden Verfahrensfehlers der Aufhebung (im Anschluss an BGH, Urteile vom 10. Februar 2004, VI ZR 94/03, BGHZ 158, 60, 61; vom 8. Februar 2006, XII ZR 57/03, NJW 2006, 1523 Rn. 5 ff.).		
21. September 2016 VIII ZR 277/15	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Ermittlung Beschwer und Beweiswürdigung bei behauptetem Mietvertrag mit Angehöhrigen** Zum Nachweis eines vor der Beschlagnahme eines Mietgrundstücks mit einem Verwandten des damaligen Eigentümers abgeschlossenen Mietvertrags und der Erbringung einer behaupteten Einmalzahlung auf die Miete (im Anschluss an Senatsurteil vom 18. September 2013, VIII ZR 297/12, NZM 2013, 854 Rn. 15).	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 26 = WuM 2016, 695 = MDR 2016, 1373 = NZM 2016, 854 = NJW-RR 2016, 1528	Dötsch, MietRB 2017, 2
4. Oktober 2016 VIII ZR 281/15	§ 577 BGB: **Berechnung der Vorteilsausgleichung bei vereiteltem Vorkaufsrecht** Bei dem (Gesamt-)Vermögensvergleich, der im Falle eines verhinderten Wohnungserwerbs anzustellen ist, ist dem Verkehrswert nicht nur der dem Verkäufer geschuldete Kaufpreis isoliert gegenüber zu stellen. Vielmehr müssen auch die mit dem Erwerb einhergehenden Nebenkosten (Notarkosten, im Kaufvertrag geregelte Maklerkosten, Grundbuchgebühren, Grunderwerbsteuer) berücksichtigt werden, ohne deren Aufbringung die Mieter in das Eigentum an dem Vorkaufsgegenstand nicht hätten erwerben können. Entsprechendes gilt für die Finanzierungskosten, die die Mieter ebenfalls hätte aufwenden müssen, um den Kaufpreis aufzubringen, dessen Erbringung wiederum Voraussetzung für den Eigentumserwerb war.	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 11 = WuM 2016, 746 = GE 2016, 1565	Bruns, LMK 2017, 385153
5. Oktober 2016 VIII ZR 222/15	§ 556b BGB: **Maßgeblicher Zeitpunkt für Rechtzeitigkeit der Mietzahlung** 1. Gemäß § 556b Abs. 1 BGB, der bestimmt, dass die Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der vereinbarten Zeitabschnitte zu entrichten ist, kommt es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung im Überweisungsverkehr nicht darauf an, dass die Miete bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts auf dem Konto des Vermieters eingegangen ist. Es genügt, dass der Mieter - bei ausreichend gedecktem Konto - seinem Zahlungsdienstleister den Zahlungsauftrag bis zum dritten Werktag des vereinbarten Zeitabschnitts erteilt.	MietPrax-AK § 556b BGB Nr. 7 = WuM 2017, 31 = GE 2017, 99 = MDR 2017, 142 = NZM 2017, 120 = ZMR 2017, 231 = NJW 2017, 1596	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2017 Anm. 2; Schach, GE 2017, 80; Burbulla, MietRB 2017, 33; Horst, MietRB 2017, 49; Blank, jurisPR-MietR 4/2017 Anm. 1; Schüller/Mehle, NZM 2017, 124; Wedel ZMR 2017, 235; Drasdo, NJW-

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	2. In Allgemeinen Geschäftsbedingungen eines Wohnraummietvertrages, der bestimmt, dass die laufende Miete monatlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag des Monats auf das Konto des Vermieters zu zahlen ist, ist die Klausel "Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an. Aus mehrfach verspäteter Mietzahlung kann der Mieter keine Rechte herleiten; vielmehr kann dies im Einzelfall ein Grund für eine Kündigung des Mietverhältnisses sein." gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam, weil sie bei der gebotenen kundenfeindlichsten Auslegung das Risiko einer durch Zahlungsdienstleister verursachten Verzögerung des Zahlungsvorgangs entgegen der gesetzlichen Regelung dem Mieter auferlegt.		Spezial 2017, 193; Bruns, NJW 2017,
11. Oktober 2016 VIII ZR 300/15	§ 573 BGB: **Unzulässigkeit einer Vorratskündigung** 1a Für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB reicht eine sogenannte Vorratskündigung, der ein gegenwärtig noch nicht absehbarer Nutzungswunsch der Eigenbedarfsperson zugrunde liegt, nicht aus (Bestätigung von BGH, Urteile vom 23. September 2015, VIII ZR 297/14, NJW 2015, 3368; vom 18. Mai 2005, VIII ZR 368/03, NJW 2005, 2395). Vielmehr muss sich der Nutzungswunsch so weit "verdichtet" haben, dass ein konkretes Interesse an einer alsbaldigen Eigennutzung besteht (Bestätigung von BGH, Urteil vom 23. September 2015, VIII ZR 297/14, aaO). 1b. Setzt der Vermieter den behaupteten Selbstnutzungswillen nach dem Auszug des Mieters nicht in die Tat um, so liegt der Verdacht nahe, dass der Eigenbedarf nur vorgeschoben gewesen ist. Unter diesen Umständen ist es dem Vermieter zuzumuten, substantiiert und plausibel ("stimmig") darzulegen, aus welchem Grund der mit der Kündigung vorgebrachte Eigenbedarf nachträglich entfallen sein soll. Hierbei sind strenge Anforderungen zu stellen. Erst wenn der Vortrag des Vermieters diesem Maßstab genügt, obliegt dem Mieter der Beweis, dass ein Selbstnutzungswille des Vermieters schon vorher nicht bestand (Bestätigung von BGH, Urteil vom 18. Mai 2005, VIII ZR 368/03, aaO). 2. Die Prüfungskompetenz des Berufungsgerichts hinsichtlich der erstinstanzlichen Tatsachenfeststellung ist nicht auf den Umfang beschränkt, in dem eine zweitinstanzliche Tatsachenfeststellung der Kontrolle durch das Revisionsgericht unterliegt. Daher hat das Berufungsgericht die erstinstanzliche Überzeugungsbildung nicht nur auf Rechtsfehler zu überprüfen. Vielmehr können sich Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen im Sinne von § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auch aus der	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 61 = WuM 2016, 743 = MDR 2017, 21 = NZM 2017, 23 = GE 2017, 97 = ZMR 2017, 32	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2017 Anm. 2; Schüller, NZM 2017, 26; Suilmann, MietRB 2017, 35

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Möglichkeit unterschiedlicher Bewertungen der erstinstanzlichen Beweisaufnahme ergeben (im Anschluss an BGH, Urteile vom 9. März 2005, VIII ZR 266/03, BGHZ 162, 313, 316 f.; vom 21. Juni 2016, VI ZR 403/14, VersR 2016, 1194; vom 29. Juni 2016, VIII ZR 191/15, NJW 2016, 3015; Beschluss vom 10. Mai 2016, VIII ZR 214/15, NJW-RR 2016, 982).		
11. Oktober 2016 VIII ZR 203/16	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung nur bei Aussicht auf Erfolg** Eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung kommt nicht in Betracht, wenn das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 30	
12. Oktober 2016 XII ZR 9/15	§ 566 BGB: **Ankaufsrecht bei Grundstücksveräußerung** Der Erwerber eines gewerblich vermieteten Grundstücks tritt nicht kraft Gesetzes in ein zwischen dem Veräußerer und dem Mieter vereinbartes Ankaufsrecht ein (im Anschluss an Senatsurteil vom 25. Juli 2012 - XII ZR 22/11 - NJW 2012, 3032).	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 17 = NZM 2017, 35 = NJW 2017, 254 = MDR 2017, 79 = ZMR 2017, 34 = GE 2017, 223	Schweitzer, NZM 2017, 36; Streyl, NJW 2017, 256; Burbulla, MietRB 2017, 38; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 129
13. Oktober 2016 IX ZR 149/15	§ 945 ZPO: **Schadensersatzpflicht des Mieters bei unberechtigter einstweiliger Verfügung** War die einstweilige Verfügung auf Untersagung energetsicher Modernisierungsmaßnahmen von Anfang an unbegründet, so haftet de Mieter dem Vermieter gem. § 945 ZPO verschuldensunabhängig auf Schadensersatz.	MietPrax-AK § 945 ZPO Nr. 1 = WuM 2016, 752 = GE 2016, 1501 = NZM 2017, 68 = NJW 2017, 1600	Aust, MietRB 2017, 1; Söns, NJW 2017, 1603
25. Oktober 2016 VIII ZR 207/15	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Verurteilung zur Räumung** Nimmt der Vermieter den Mieter auf Räumung der auf unbestimmte Zeit angemieteten Wohnung in Anspruch, bestimmt sich der Wert der Beschwer gemäß §§ 8, 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahreswert der Nettomiete.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 27	
26. Oktober 2016 IV ZR 52/14	§ 535 BGB: **Kein Regressverzicht in der Gebäudeversicherung bei grob fahrlässiger Schadensverursachung durch Mieter** 1. Bei Abschluss des Gebäudeversicherungsvertrags ist nach ergänzender Vertragsauslegung ein Regressverzicht des Gebäudeversicherers zugunsten der Mieter des versicherten Gebäudes nur für die Fälle der Schadensherbeiführung durch einfache Fahrlässigkeit beschränkt und eröffnet dem Gebäudeversicherer nur in diesem Fall einen direkten Rückgriff auf den Haftpflichtversicherer des Mieters analog dem Innenausgleich der Versicherer bei einer Mehrfachversicherung. 2. Diese ergänzende Vertragsauslegung ist auch nicht im Hinblick auf das neue VVG und dessen	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 71 = VersR 2017, 36 = NJW-RR 2017, 22 = NZM 2017, 29 = GE 2017, 290 = ZMR 2017, 555	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Abkehr vom „Alles-oder-nichts-Prinzip“ auf Fälle der grob fahrlässigen Herbeiführung des Schadens zu erstrecken.		
2. November 2016 XII ZR 153/15	§ 536a BGB: **Umfang des Kündigungsfolgeschadens bei Nutzungsuntersagung durch Behörde** 1. Die Erheblichkeit des Einwands rechtmäßigen Alternativverhaltens im Rahmen der Zurechnung des Schadenerfolgs richtet sich nach dem Schutzzweck der jeweils verletzten Norm. Voraussetzung ist zudem, dass derselbe Erfolg effektiv herbeigeführt worden wäre; die bloße Möglichkeit, ihn rechtmäßig herbeiführen zu können, reicht nicht aus (im Anschluss an BGH, 25. November 1992, VIII ZR 170/91, BGHZ 120, 281, 287 = NJW 1993, 520, 522 und BGH Urteil vom 9. März 2012, V ZR 156/11, NJW 2012, 2022). 2. Zum Einwand rechtmäßigen Alternativverhaltens gegenüber dem auf Erstattung von Umzugskosten als Kündigungsfolgeschaden gerichteten Schadenersatzanspruch des Mieters.	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 12 = GE 2017, 42 = WuM 2017, 18 = NZM 2017, 73 = ZMR 2017, 36 = NJW 2017, 1104 = MDR 2017, 572	Schach, GE 2017, 20; Blank, LMK 2017, 384870; Burbulla, MietRB 2017, 98
9. November 2016 VIII ZR 73/16	§ 543 BGB: **Berücksichtigung von Härtegründen gegenüber Kündigung** 1. § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB verlangt eine Abwägung der beiderseitigen Interessen der Mietvertragsparteien und eine Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles; hierzu gehören auch etwaige Härtegründe auf Seiten des Mieters (Bestätigung des Senatsurteils vom 8. Dezember 2004, VIII ZR 218/03, NZM 2005, 300 unter II 3; hier: Besorgnis einer ernsthaften Verschlechterung des Gesundheitszustands einer 97-jährigen, bettlägerigen Mieterin infolge eines erzwungenen Wechsels der bisherigen häuslichen Umgebung und Pflegesituation). 2. Bei drohenden schwerwiegenden Gesundheitsbeeinträchtigungen oder Lebensgefahr sind die Gerichte im Hinblick auf Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG gehalten, ihre Entscheidung auch verfassungsrechtlich auf eine tragfähige Grundlage zu stellen und diesen Gefahren bei der Abwägung der widerstreitenden Interessen hinreichend Rechnung zu tragen. Das kann bei der Gesamtabwägung nach § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB zur Folge haben - was vom Gericht im Einzelfall zu prüfen ist -, dass ein wichtiger Grund für eine außerordentliche Kündigung wegen besonders schwerwiegender persönlicher Härtegründe auf Seiten des Mieters trotz seiner erheblichen Pflichtverletzung nicht vorliegt (im Anschluss an Senatsurteil vom 8. Dezember 2004, VIII ZR 218/03, NZM 2005, 300 unter II 4).	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 42 = MDR 2017, 20 = GE 2017, 45 = NZM 2017, 26 = WuM 2017, 23 = DWW 2017, 13 = ZMR 2017, 154	Beuermann, GE 2017, 22; Zich, MietRB 2017, 34; Pielsticker, NZM 2017, 64; Beyer, jurisPR-MietR 4/2017 Anm. 4; Hinz, JR 2018, 187
7. Dezember 2016 VIII ZR 70/16	§ 577 BGB: **Voraussetzungen für Vorkaufsrecht des Mieters** a) Für die Entstehung eines Vorkaufsrechts nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 1 BGB reicht es nicht aus,	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 12 = WuM 2017, 36 = GE 2017, 222 =	Becker, MietRB 2017, 126

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	dass nach der Überlassung der Wohnräume an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist. Vielmehr ist zusätzlich erforderlich, dass der Abschluss des Kaufvertrags mit dem Dritten der Begründung von Wohnungseigentum zeitlich nachfolgt. b) Für die Entstehung eines Vorkaufsrechts nach § 577 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB ist erforderlich, dass die Absicht, Wohnungseigentum zu begründen, nicht erst nach der Überlassung an den Mieter gefasst und dokumentiert worden ist.	NZM 2017, 146 = ZMR 2017, 302	
7. Dezember 2016 VIII ZB 34/16	§ 341 ZPO: **Urteil nach verspätetem Einspruch kein zweites Versäumnisurteil** Hat das Landgericht ein amtsgerichtliches Verwerfungsurteil gem. § 341 Abs. 2 ZPO fälschlicherweise als zweites Versäumnisurteil angesehen, ist eine dagegen eingelegte Rechtsbeschwerde trotzdem unbegründet, wenn sich dieser Fehler im Ergebnis nicht zu Lasten der Beklagten ausgewirkt hat, da auch bei korrekter verfahrensrechtlicher Behandlung die Beklagte in der Sache keinen Erfolg hätte haben können.	MietPrax-AK § 341 ZPO Nr. 1	
14. Dezember 2016 VIII ZR 49/16	§ 280 BGB: **Verantwortlichkeit des Mieters für Wohnungsschäden nach Polizeieinsatz** a) Ein Mieter überschreitet die Grenze vertragsgemäßen Gebrauchs und verstößt gegen seine mietvertragliche Obhutspflicht (§§ 535, 538, 241 Abs. 2 BGB), wenn er in der angemieteten Wohnung illegale Betäubungsmittel aufbewahrt. b) Zur Frage der Schadensursächlichkeit mietvertraglicher Obhutspflichtverletzungen.	MietPrax-AK § 280 BGB Nr. 4 = WuM 2017, 10 = GE 2017, 165 = MDR 2017, 267 = NZM 2017, 144 = ZMR 2017, 236	Schach, GE 2017, 138; Monschau, MietRB 2017, 94; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 226; Eisenschmid, jurisPR-MietR 22/2017 Anm. 2; Hinz, JR 2018, 616
14. Dezember 2016 VIII ZR 232/15	§ 573 BGB: **Eigenbedarfskündigung durch GbR; Rechtsfolgen des Verstoßes gegen Anbietpflicht** 1. Eine teilrechtsfähige (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts kann sich in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines ihrer Gesellschafter oder dessen Angehörigen berufen (Fortführung von Senat, Urteile vom 27. Juni 2007, VIII ZR 271/06, NJW 2007, 2845 Rn. 15; vom 16. Juli 2009, VIII ZR 231/08, NJW 2009, 2738 Rn. 13 f. und vom 23. November 2011, VIII ZR 74/11, NJW-RR 2012, 237 Rn. 23). 2a. Der wegen Eigenbedarfs kündigende Vermieter hat im Rahmen seiner vertraglichen Rücksichtnahmepflicht dem Mieter eine andere, ihm während der Kündigungsfrist zur Verfügung stehende vergleichbare Wohnung zur Anmietung anzubieten, sofern sich diese im selben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet (Bestätigung von Senat, Urteile vom 9. Juli 2003, VIII ZR 276/02, NJW 2003, 2604 unter II 2, sowie VIII ZR 311/02, WuM 2003, 463 unter II 1; vom 9. November 2005, VIII ZR 339/04, BGHZ 165, 75, 79; vom 4. Juni 2008, VIII ZR 292/07, NJW 2009, 1141 Rn. 12; vom 13. Oktober 2010, VIII ZR	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 62 = MDR 2017, 142 = WuM 2017, 94 = GE 2017, 166 = NJW 2017, 547 = NZM 2017, 111 = ZMR 2017, 141 = DWW 2017, 51 = JR 2018, 281	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 3/2017 Anm. 1; Börstinghaus, LMK 2017, 385346; Derleder, WuM 2017, 104; Selk, NJW 2017, 521; Singbartl/Zintl, NZM 2017, 119; Abramenko, MietRB 2017, 65/66; Meier, ZMR 2017, 150; Schach, jurisPR-MietR 6/2017 Anm. 2; Dubovits

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	78/10, NJW 2010, 3775 Rn. 14 und vom 21. Dezember 2011, VIII ZR 166/11, NJW-RR 2012, 341 Rn. 24). 2b. Die Verletzung dieser Anbietpflicht hat jedoch nicht zur Folge, dass die berechtigt ausgesprochene Eigenbedarfskündigung nachträglich rechtsmissbräuchlich und damit unwirksam wird. Sie zieht lediglich einen Anspruch auf Schadensersatz in Geld nach sich (insoweit Aufgabe der bisherigen Senatsrechtsprechung; zuletzt Urteil vom 21. Dezember 2011, VIII ZR 166/11, NJW-RR 2012, 341).		
10. Januar 2017 VIII ZR 98/16	§ 511 ZPO: **Rechtsmittelbeschwer bei späterer Beschränkung auf Zug um Zug Verurteilung** a) Eine zunächst zulässige Berufung eines Berufungsführers, dessen Beschwer die Wertgrenze des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO erreicht, kann unzulässig werden, falls dieser willkürlich seinen Berufungsantrag auf einen unterhalb der Berufungssumme liegenden Wert beschränkt. Mit "willkürlich" sind diejenigen Fälle gemeint, in denen der Berufungsführer aus eigener Entschließung, also nicht als Reaktion auf ein Verhalten seines Gegners, seinen Berufungsantrag auf einen die Berufung ssumme unterschreitenden Wert beschränkt (Bestätigung von Großer Senat für Zivilsachen des Reichsgerichts, RGZ 168, 355, 358, 360; BGH, Urteile vom 19. Dezember 1950 - I ZR 7/50, BGHZ 1, 29, 31; vom 30. November 1965 - V ZR 67/63, NJW 1966, 598; vom 17. Juli 2008 - IX ZR 126/07, NJW-RR 2009, 126). b) Wendet sich der Mieter mit seiner Berufung nicht gegen eine ausgeurteilte Zahlungsverpflichtung als solche, sondern begehrt er mit dem Rechtsmittel lediglich eine Verurteilung Zug um Zug gegen Erteilung einer ordnungsgemäßen Betriebskostenabrechnung, bemisst sich der Wert des geltend gemachten Beschwerdegegenstands gemäß §§ 2, 3 ZPO nach dem Interesse des Mieters an einem sich möglicherweise aus der Abrechnung ergebenden Rückzahlungsanspruch, der gegebenenfalls nach Erfahrungswerten zu schätzen und mangels konkreter Anhalt in der Regel nur mit einem Bruchteil der geleisteten Vorauszahlungen anzusetzen ist.	MietPrax-AK § 511 ZPO Nr. 5 = WuM 2017, 220 = GE 2017, 588 = NZM 2017, 358	
17. Januar 2017 VIII ZR 178/16	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Verurteilung zur Räumung** Der Wert der Beschwer in einer Streitigkeit über die Räumung von Wohnraum bemisst sich gemäß §§ 8, 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahreswert der Nettomiete, wenn es sich um ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit handelt und sich deshalb die "streitige" Zeit nicht bestimmen lässt.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 28 = WuM 2017, 162	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

18. Januar 2017 VIII ZR 17/16	§ 546a BGB: **Nutzungsentschädigung in Höhe der aktuellen Neuvertragsmiete** Die für vergleichbare Sachen ortsübliche Miete, die der Vermieter gemäß § 546a Abs. 1 Alt. 2 BGB für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache verlangen kann, wenn der Mieter diese nach Beendigung des Mietverhältnisses nicht zurückgibt, ist bei beendeten Wohnraummietverträgen nicht nach Maßgabe der auf laufende Mietverhältnisse zugeschnittenen Regelung über Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmie-te (§ 558 Abs. 2 BGB), sondern anhand der bei Neuabschluss eines Mietvertrages über die Wohnung ortsüblichen Miete (Marktmiete) zu bestimmen.	MietPrax-AK § 546a BGB Nr. 8 = GE 2017, 221 = WuM 2017, 134 = NZM 2017, 186 = NJW 2017, 1022 = MDR 2017, 387 = ZMR 2017, 300	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 4/2017 Anm. 1; Beyer, jurisPR-MietR 5/2017 Anm. 1; Röck, NZM 2017, 188; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 257; Monschau, MietRB 2017, 125; Artz, NZM 2017, 281; Fleindl, NZM 2017, 282; Häublein, ZMR 2018, 8
20. Januar 2017 XII ZR 83/11	§ 29 GKG: **Kostenhaftung des GbR - Gesellschafters** 1. Für die Kostenhaftung reicht auch die gesetzliche Mithaftung, z.B. die gesamtschuldnerische Haftung des Gesellschafters einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts für die Kostenverbindlichkeiten der Gesellschaft, aus. 2. Die Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist dabei auch im Falle ihrer Auflösung so lange als parteifähig anzusehen, wie Rechte gegen sie geltend gemacht werden und sie noch nicht vollständig liquidiert ist.	MietPrax-AK § 29 GKG Nr. 1	
24. Januar 2017 VIII ZR 285/15	§ 556 BGB: **Zusammenfassung von Betriebskostenpositionen** Eine Betriebskostenabrechnung in der die Kostenposition Grundsteuer und Straßenreinigung zusammengefasst werden ist formell nicht ordnungsgemäß.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 124 = WuM 2017, 205 = GE 2017, 471	Daniel, GE 2017, 456; Beyer, jurisPR-MietR 15/2017 Anm. 4
25. Januar 2017 XII ZR 69/16	§ 550 BGB: **Wirkung der doppelten Schriftformklausel** Eine in einem Mietvertrag über Gewerberäume enthaltene sog. doppelte Schriftformklausel kann im Falle ihrer formularmäßigen Vereinbarung wegen des Vorrangs der Individualvereinbarung nach § 305b BGB eine mündliche oder auch konkludente Änderung der Vertragsabreden nicht ausschließen.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 43 = WuM 2017, 131 = GE 2017, 289 = NJW 2017, 107 = MDR 2017, 386 = NZM 2017, 189 = ZfIR 2017, 272 = ZMR 2017, 632	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 5/2017 Anm. 1; Schneehain, MietRB 2017, 96; Bueb, jurisPR-MietR 8/2017 Anm. 4; Schweitzer, NZM 2017, 191
25. Januar 2017 VIII ZR 249/15	§ 556 BGB: **Frist für Betriebskostenabrechnung bei vermieteter Eigentumswohnung** 1. Der Vermieter einer Eigentumswohnung hat über die Betriebskostenvorauszahlungen des Mieters grundsätzlich auch dann innerhalb der Jahresfrist des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB abzurechnen, wenn zu diesem Zeitpunkt der Beschluss der Wohnungseigentümer gemäß § 28 Abs. 5 WEG über die Jahresabrechnung (§ 28 Abs. 3 WEG) des Verwalters der Wohnungseigentümergemeinschaft noch nicht	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 123 = WuM 2017, 138 = NZM 2017, 216 = GE 2017, 345 = MDR 2017, 385 = ZMR 2017, 303 = NJW 2017, 2608	Beyer, jurisPR-MietR 6/2017 Anm. 1; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 6/2017 Anm. 2; Börstinghaus, LMK 2017, 388495; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 290

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	vorliegt. Ein solcher Beschluss ist keine (ungeschriebene) Voraussetzung für die Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 3 BGB. 2. Der Verwalter einer Wohnungseigentümergemeinschaft ist als solcher nicht Erfüllungsgehilfe des Wohnungseigentümers nach § 278 BGB in Bezug auf dessen mietvertragliche Pflichten hinsichtlich der Abrechnung der Betriebskosten. 3. Für die nach § 556 Abs. 3 Satz 3 Halbs. 2 BGB mögliche Entlastung des Vermieters hinsichtlich einer von ihm nicht fristgerecht vorgenommenen Betriebskostenabrechnung hat dieser konkret darzulegen, welche Bemühungen er unternommen hat, um eine rechtzeitige Abrechnung sicherzustellen (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 21. Januar 2009, VIII ZR 107/08, NJW 2009, 2197 Rn. 13).		
21. Februar 2017 VIII ZR 1/16	§ 536 BGB: **Darlegung von Lärmbeeinträchtigungen** Zu den Anforderungen an die Darlegung eines zur Mietminderung berechtigenden Mangels (hier: Lärmbelästigungen in einem hellhörigen Gebäude).	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 54 = WuM 2017, 194 = MDR 2017, 448 = GE 2017, 413 = NZM 2017, 256 = ZMR 2017, 379 = NJW 2017, 1877	Beyer, jurisPR-MietR 11/2017 Anm. 2; Suilmann, MietRB 2017, 154; Bruns, NJW 2017, 1879
3. März 2017 V ZR 268/15	§ 1006 BGB: **Eigentumsvermutung und Vermieterpfandrecht** Dem Vermieter kommt zur Verteidigung seines Vermieterpfandrechts gegenüber Dritten die für seinen Mieter nach § 1006 BGB streitende Eigentumsvermutung zugute.	MietPrax-AK § 1006 BGB Nr. 1 = WuM 2017, 330 = GE 2017, 710 = DWW 2017, 227 = MDR 2017, 811 = NZM 2017, 479 = NJW-RR 2017 1097 = ZfIR 2017, 537	Lammel, jurisPR-MietR 11/2017 Anm. 4; Burbulla, MietRB 2017, 188; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 418; Schwab, JuS 2017, 1026; Krüger, ZfIR 2017, 540
7. März 2017 VIII ZR 262/16	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung nur bei Aussicht auf Erfolg** 1. Eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung kommt dann nicht in Betracht, wenn das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat. 2. Dazu muss die Nichtzulassungsbeschwerde zulässig sein, also die Beschwer mehr als 20.000,- € betragen.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 31 = WuM 2017, 293	
14. März 2017 VIII ZR 50/16	§ 556 BGB: **Betriebskostenabrechnung der vermieteten Eigentumswohnung** Der Vermieter einer Eigentumswohnung kann über die Betriebskosten auch ohne Vorliegen eines Beschlusses der Wohnungserbbauberechtigtengemeinschaft gem. § 28 Abs. 5 iVm § 30 Abs. 3 WEG abrechnen.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 125 = GE 2017, 723 = ZMR 2017, 630	Beyer, jurisPR-MietR 13/2017 Anm. 3
15. März 2017 VIII ZR 295/15	§ 558b BGB: **Zulässigkeit einer Stichtagsdifferenz auf Mietspiegelwerte**	MietPrax-AK § 558b BGB Nr. 4 = WuM 2017, 208 = GE 2017, 472 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 8/2017 Anm. 2; Fleindl,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Bei Beurteilung eines Mieterhöhungsverlangens ist der Tatrichter in Fällen, in denen zwischen dem Erhebungsstichtag eines Mietspiegels und dem Zugang des Zustimmungsverlangens nachträglich ungewöhnliche Steigerungen der ortsüblichen Vergleichsmiete festzustellen sind, im Rahmen des ihm dabei zukommenden weiten Beurteilungsspielraums befugt, einen Stichtagszuschlag vorzunehmen, wenn ihm dies zur Bildung einer sachgerechten Einzelvergleichsmiete angemessen erscheint.	MDR 2017, 566 = NZM 2017, 321 = ZMR 2017, 384 = ZMR 2017, 552 = NJW 2017, 2679	NZM 2017, 325; Schach, MietRB 2017, 155; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 385; Beyer, jurisPR-MietR 14/2017 Anm. 5
15. März 2017 VIII ZR 92/16	§ 573 BGB: **Eigenbedarfskündigung durch GbR** Eine teilrechtsfähige (Außen-)Gesellschaft des bürgerlichen Rechts kann sich in entsprechender Anwendung des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf den Eigenbedarf eines oder mehrerer ihrer Gesellschafter oder deren Angehörigen berufen.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 63 = NZM 2017, 285 = WuM 2017, 288 = NJW-RR 2017, 583 = ZMR 2017, 380	
15. März 2017 VIII ZR 270/15	§ 574 BGB: **Anforderungen an die Prüfung vorgetragener Härtegründe** 1. Dem Zweck des nach § 573 Abs. 3 BGB bestehenden Begründungserfordernisses wird bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs grundsätzlich durch die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, genügt (Bestätigung der Senatsrechtsprechung, zuletzt Urteil vom 23. September 2015, VIII ZR 297/14, NJW 2015, 3368 Rn. 11 f. mwN). Dagegen muss die Begründung keine Ausführungen zu Räumlichkeiten enthalten, die für den Begünstigten alternativ als Wohnraum in Betracht kommen könnten. 2. Zu den Voraussetzungen einer zulässigen Wahrunterstellung gehört es, dass die unter Beweis gestellte Behauptung so übernommen wird, wie die Partei sie aufgestellt hat. Das bedingt bei abwägungsrelevanten Umständen, dass diese grundsätzlich auch mit dem ihnen vom Behauptenden beigelegten Gewicht als wahr unterstellt werden (Fortführung des Senatsbeschlusses vom 11. Oktober 2016, VIII ZR 300/15, NZM 2017, 23 Rn. 15).	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 2 = GE 2017, 469 = DWW 2017, 134 = NJW 2017, 1474 = NZM 2017, 286 = WuM 2017, 285 = MDR 2017, 635 = ZMR 2017, 382	Singbartl/Henke, NZM 2017, 289; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 9/2017 Anm. 2; Sandidge/Wichert, MietRB 2017, 153; Beyer, jurisPR-MietR 12/2017 Anm. 2
15. März 2017 VIII ZR 5/16	§ 7 HeizKV: **Heizkostenabrechnung bei ungedämmten Leitungen** § 7 Abs. 1 Satz 3 HeizkostenVO ist auf überwiegend ungedämmte, aber nicht freiliegende Leitungen der Wärmeverteilung nicht analog anwendbar.	MietPrax-AK § 7 HeizKV Nr. 5 = WuM 2017, 320 = GE 2017, 709 = ZMR 2017, 462 = DWW 2017, 248	Pfeifer, jurisPR-MietR 12/2017 Anm. 1; Pfeifer, CuR 2017, 11; Pfeifer, MietRB 2017, 209; Wall, WuM 2017, 322; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 418; Wedel, ZMR 2017, 720; Serwe; ZMR 2018, 11
16. März 2017 IX ZB 45/15	§ 109 InsO:	MietPrax-AK § 109 InsO Nr. 7 = WuM 2017, 296 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Wirkung einer Enthaftungserklärung auf Mietsicherheit Gibt der Insolvenzverwalter für das Wohnraummietverhältnis des Schuldners eine Enthaftungserklärung ab, wird der Anspruch des Schuldners auf Rückzahlung einer die gesetzlich zulässige Höhe nicht übersteigenden Mietkaution vom Insolvenzbeschlag frei.	ZInsO 2017, 875 = WM 2017, 872 = ZIP 2017, 884 = GE 2017, 587 = NJW 2017, 1747 = DWW 2017, 180 = ZMR 2017, 528 = MDR 2017, 728 = NZM 2017, 437	10/2017 Anm. 1 Börstinghaus NJW 2017, 1748; Flatow, NZM 2017, 438; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 386; Cymutta/Schädlich, NZI 2017, 445; Hain, jurisPR-InsR 11/2017 Anm. 2
29. März 2017 VIII ZR 44/16	§ 573 BGB: **Schadensersatz wegen vorgetäuschtem Eigenbedarf** a) Eine Kündigung wegen "Betriebsbedarfs" nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass betriebliche Gründe die Nutzung gerade der gekündigten Wohnung notwendig machen. Die Wohnung muss deshalb für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson von wesentlicher Bedeutung sein. Dies wird etwa bei einem Angestellten, dem die Aufgaben eines "Concierge" übertragen sind, der Fall sein, nicht aber bei einem Hausmeister, der mehrere Objekte des Vermieters betreuen soll und ohnehin bereits in der Nähe eines der Objekte wohnt (im Anschluss an Senatsurteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 122/06, NZM 2007, 639 Rn. 12 ff.). b) Zu den Anforderungen an die tatrichterliche Würdigung des Parteivortrags und des Beweisergebnisses, wenn der nach einer Bedarfskündigung ausgezogene Mieter Schadensersatz wegen vorgetäuschtem Bedarf im Hinblick darauf begehrt, dass der Vermieter den zur Grundlage der Kündigung gemachten behaupteten Bedarf anschließend nicht verwirklicht hat.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 64 = MDR 2017, 693 = GE 2017, 658 = WuM 2017, 342 = ZMR 2017, 550 = NZM 2017, 521 = NJW 2017, 2819	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 12/2017 Anm 2; Schach, GE 2017, 621; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 419
29. März 2017 VIII ZR 45/16	§ 573 BGB: **Kündigung wegen Berufs- oder Geschäftsbedarfs** 1. Die Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, entzieht sich einer verallgemeinerungsfähigen Betrachtung (Senatsbeschluss vom 20. Juli 2016, VIII ZR 238/15, WuM 2016, 682 Rn. 9). Sie erfordert vielmehr eine umfassende Würdigung der Umstände des Einzelfalls (Bestätigung von Senatsurteile vom 9. Mai 2012, VIII ZR 238/11, NJW 2012, 2342 Rn. 10; vom 26. September 2012, VIII ZR 330/11, NJW 2013, 225 Rn. 12 und Senatsbeschluss vom 20. Juli 2016, VIII ZR 238/15, aaO). 2. Dies gilt auch für die Geltendmachung eines Berufs- oder Geschäftsbedarfs. Es ist nicht zulässig, eine solche Fallgestaltung als ungeschriebene weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses zu behandeln und von	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 65 = BGHZ 214, 269 = GE 2017, 563 = WuM 2017, 333 = NZM 2017, 405 = MDR 2017, 755 = NJW 2017, 2018 = ZMR 2017, 791	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 11/2017 Anm. 3; Hinz, NZM 2017, 412; Hartmann, jurisPR-MietR 14/2017 Anm. 1 = WuM 2017, 450; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 449; Fleindl, ZMR 2017, 799

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	einer an den Einzelfallumständen ausgerichteten Abwägung der beiderseitigen Belange abzusehen. 3. Im Rahmen der gebotenen Interessenabwägung ist allerdings im Hinblick auf die vom Gesetzgeber zum Schutz des Mieters eigens geschaffene Härteregelung des § 574 BGB zu beachten, dass die besonderen Belange des Mieters im Einzelfall (individuelle Härte) erst auf Widerspruch des Mieters und nicht schon bei der Abwägung der gegenseitigen Belange im Rahmen der Beurteilung, ob ein berechtigtes Interesse für die Kündigung vorliegt, zu berücksichtigen sind. Auf Seiten des Mieters sind daher - anders als bei den Vermieterinteressen, die vollständig einzufließen haben - (nur) die unabhängig von seiner konkreten Situation bestehenden Belange in die Abwägung einzustellen, also das generell bestehende Interesse, die Wohnung und damit den Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren und nicht mit den unbeträchtlichen Kosten und anderen erheblichen Unzuträglichkeiten belastet zu werden, die ein Wohnungswechsel in der Regel mit sich bringt (Bestätigung und Fortführung von Senatsurteil vom 26. September 2012, VIII ZR 330/11, NJW 2013, 225 Rn. 18). 4. Für die Bestimmung des berechtigten Interesses haben die Gerichte weiter zu beachten, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützt sind (BVerfG, 26. Mai 1993, 1 BvR 208/93, BVerfGE 89, 1, 6 ff.; BVerfG, 28. März 2000, 1 BvR 1460/99, NJW 2000, 2658, 2659; BVerfG, 16. Januar 2004, 1 BvR 2285/03, NJW-RR 2004, 440, 441 und BVerfG, 4 April 2011, 1 BvR 1803/08, NZM 2011, 479 Rn. 29). Vom Schutzbereich der verfassungsrechtlich verbürgten Eigentumsgarantie des Vermieters ist dabei nicht nur dessen Wunsch erfasst, die Wohnung zu privaten Zwecken zu nutzen, sondern auch dessen Absicht, sie für eine wirtschaftliche Betätigung zu verwenden (im Anschluss an BVerfG, 14. Februar 1989, 1 BvR 1131/87, BVerfGE 79, 283, 289 ["Grundlage privater und unternehmerischer Initiative"] und BVerfG, 4. Juni 1998, 1 BvR 1575/94, NJW 1998, 2662 ["wirtschaftliche Betätigung"]). 5. Neben der Eigentumsgarantie kommt den Grundrechten der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG), der allgemeinen Handlungsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG) und des Grundrechts auf Schutz von Ehe und Familie (Art. 6 Abs. 1 GG) regelmäßig keine selbständige Bedeutung zu (insoweit Aufgabe von Senatsbeschluss vom 5. Oktober 2005, VIII ZR 127/05, NZM 2005, 943, 944, und Senatsurteil vom 26. September 2012, VIII ZR 330/11, NJW 2013, 225 Rn. 16). 6. Auch wenn sich allgemein verbindliche Betrachtungen hinsichtlich der vorzunehmenden Einzelfallabwägung verbieten, ist zu beachten, dass die typisierten Regeltatbestände des § 573		

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenbewertung und -abwägung geben. Das Interesse des Vermieters, die betreffende Wohnung zu (frei-)beruflichen oder gewerblichen Zwecken selbst zu nutzen, ist von der Interessenlage her regelmäßig zwischen den typisierten Regeltatbeständen des Eigenbedarfs und der wirtschaftlichen Verwertung anzusiedeln. Auch insoweit verbietet sich zwar eine Festlegung allgemein verbindlicher Grundsätze. Es lassen sich jedoch anhand bestimmter Fallgruppen grobe Leitlinien bilden. 7. So weist der Entschluss eines Vermieters, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachzugehen (sog. Mischnutzung), eine größere Nähe zum Eigenbedarf nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB auf, da er in solchen Fallgestaltungen in der Wohnung auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt begründen will. In diesen Fällen wird es regelmäßig ausreichen, dass dem Vermieter bei verwehrtem Bezug ein beachtenswerter Nachteil entstünde, was bei einer auf nachvollziehbaren und vernünftigen Erwägungen der Lebens- und Berufsplanung des Vermieters häufig der Fall sein dürfte. Entsprechendes gilt, wenn die Mischnutzung durch den Ehegatten oder Lebenspartner des Vermieters erfolgen soll. 8. Dagegen weisen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Ehegatte/Lebenspartner die Wohnung ausschließlich zu geschäftlichen Zwecken nutzen möchte, eine größere Nähe zur Verwertungskündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf. Angesichts des Umstands, dass der Mieter allein aus geschäftlich motivierten Gründen von seinem räumlichen Lebensmittelpunkt verdrängt werden soll, muss der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter einen Nachteil von einigem Gewicht darstellen, was etwa dann anzunehmen sein kann, wenn die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht rentabel durchgeführt werden könnte oder die konkrete Lebensgestaltung die Nutzung der Mietwohnung erfordert (z.B. gesundheitliche Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen).		
25. April 2017 VIII ZR 237/16	§ 556 BGB: **Angabe von Einzelbeträge ohne Addition formell wirksam** Gibt der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung bei jeder Betriebskostenposition die einzelnen gezahlten Beträge an ohne diese zu addieren, ist die Abrechnung formell wirksam	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 126 = WuM 2017, 402 = GE 2017, 830	
10. Mai 2017 VIII ZR 79/16	§ 556a BGB: **Kein Vorwegabzug bei Grundsteuer wegen teilgewerblicher Nutzung** Bei der Betriebskostenabrechnung für ein teils gewerblich und teils zu Wohnzwecken genutztes	MietPrax-AK § 556a BGB Nr. 13 = DWW 2017, 216 = GE 2017, 773 = DWW 2017, 216 = NZM 2017, 520 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 13/2017 Anm. 3; Lammel, jurisPR-MietR 15/2017

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Grundstück bedarf es bezüglich der Umlage der Grundsteuer keines Vorwegabzugs für die gewerblich genutzten Einheiten.	MDR 2017, 1117 = ZMR 2017, 877	Anm. 2; Burbulla, MietRB 2017, 215; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 483
10. Mai 2017 VIII ZR 292/15	§ 573 BGB: **Kündigung zwecks Durchführung eines sozialen Wohngruppenprojekts** 1. Aus dem Umstand, dass der generalklauselartige Kündigungstatbestand des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB den in Absatz 2 dieser Vorschrift beispielhaft genannten Kündigungsgründen gleichgewichtig ist, folgt nicht, dass bestimmte - in Absatz 2 nicht aufgezählte - Fallgruppen eines Vermieterbedarfs von vornherein ein berechtigtes Interesse an der Kündigung des Mietverhältnisses begründeten (im Anschluss an Senatsurteil vom 29. März 2017, VIII ZR 45/16, Rn. 24, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).(Rn.36) 2. Die Beurteilung der Frage, ob ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB vorliegt, erfordert vielmehr eine Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und eine umfassende Abwägung der gegenseitigen Belange (im Anschluss an Senatsurteil vom 29. März 2017, VIII ZR 45/16, aaO Rn. 35). Auch ein von einem Vermieter verfolgtes gemeinnütziges, vornehmlich ein karitatives, Nutzungsinteresse kann im Einzelfall ein Gewicht erreichen, das es rechtfertigt, trotz der hiermit für den Mieter verbundenen Nachteile dem Erlangungsinteresse des Vermieters den Vorzug zu geben.(Rn.42) 3. Bei der gebotenen Interessenabwägung ist zu berücksichtigen, dass sowohl die Rechtsposition des Vermieters als auch das vom Vermieter abgeleitete Besitzrecht des Mieters von der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG geschützt sind (im Anschluss an Senatsurteil vom 29. März 2017, VIII ZR 45/16, aaO Rn. 25; BVerfG, 26. Mai 1993, 1 BvR 208/93, BVerfGE 89, 1; BVerfG, 28. März 2000, 1 BvR 1460/99, NJW 2000, 2658; BVerfG, 16. Januar 2004, 1 BvR 2285/03, NJW-RR 2004, 440 und BVerfG, 4. April 2011, 1 BvR 1803/08, NZM 2011, 479). Vom Schutzbereich der verfassungsrechtlich verbürgten Eigentumsgarantie des Vermieters ist dabei nicht nur dessen Wunsch erfasst, die Wohnung zu privaten Zwecken zu nutzen, sondern auch dessen Absicht, sie für andere Vorhaben, insbesondere für eine wirtschaftliche Betätigung, zu verwenden (im Anschluss an BVerfG, 14. Februar 1989, 1 BvR 1131/87, BVerfGE 79, 283, 289 ["Grundlage privater und unternehmerischer Initiative"] und BVerfG, 4. Juni 1998, 1 BvR 1575/94, NJW 1998, 2662 ["wirtschaftliche Betätigung"]). 4. Bei der Abwägung der gegenseitigen Interessen im Rahmen der Beurteilung, ob ein berechtigtes Interesse für die Kündigung vorliegt, sind im Hinblick auf die vom Gesetzgeber eigens geschaffene Härteregelung des § 574 BGB auf	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 66 = GE 2017, 769 = WuM 2017, 410 = MDR 2017, 989 = NZM 2017, 559 = ZMR 2017, 722 = NJW-RR 2017, 976	Sandidge/Wichert, MietRB 2017, 213, 214; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 15/2017 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 482; Brändle, ZfIR 2017, 483

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Seiten des Mieters allerdings - im Gegensatz zu den Vermieterinteressen, die vollständig einzufließen haben - (nur) die unabhängig von seiner konkreten Situation bestehenden Belange in die Abwägung einzustellen, also das generell bestehende Interesse, die Wohnung und damit den Lebensmittelpunkt nicht zu verlieren und nicht mit den unbeträchtlichen Kosten und anderen erheblichen Unzuträglichkeiten belastet zu werden, die ein Wohnungswechsel in der Regel mit sich bringt. Die besonderen Belange des Mieters im Einzelfall (individuelle Härte) sind erst auf Widerspruch des Mieters im Rahmen der Beurteilung, ob der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann, zu berücksichtigen (im Anschluss an Senatsurteil vom 29. März 2017, VIII ZR 45/16, aaO Rn. 49 mwN). 5. Auch wenn sich allgemein verbindliche Betrachtungen hinsichtlich der vorzunehmenden Einzelfallabwägung verbieten, ist zu beachten, dass die typisierten Regeltatbestände des § 573 Abs. 2 Nr. 2 und Nr. 3 BGB einen ersten Anhalt für die erforderliche Interessenbewertung und -abwägung geben. Die Anforderungen an das Vorliegen eines berechtigten Erlangungsinteresses des Vermieters hängen daher davon ab, ob der geltend gemachte Kündigungsgrund eine größere Nähe zum Eigenbedarfstatbestand oder zum Tatbestand der Verwertungskündigung aufweist (im Anschluss an Senatsurteil vom 29. März 2017, VIII ZR 45/16, aaO Rn. 38 ff.).		
11. Mai 2017 I ZB 84/16	§ 802c ZPO: **Nachbesserung der Vermögensauskunft bei zusammengefasster Antwort** a) Hat der Schuldner die Frage nach dem Bestehen eines Anspruchs auf Rückzahlung einer Mietkaution in anderem Zusammenhang mitbeantwortet, besteht kein Anspruch auf Ergänzung der Vermögensauskunft. b) Von einer zusammengefassten Antwort, die dem Nachbesserungsverlangen entgegensteht, ist grundsätzlich auszugehen, wenn der Schuldner die - zusammengefasst gestellte - Frage Nr. 17 nach Ansprüchen aus Pacht-, Miet- und Leasingverträgen ohne Differenzierung verneint hat.	MietPrax-AK § 802c ZPO Nr. 3 = NJW-RR 2017, 896	
17. Mai 2017 VIII ZR 29/16	§ 312 BGB: **Widerruf einer Zustimmung zu einer Modernisierungsmieterhöhung** Wird die zwischen einem Vermieter und einem Mieter in einer Haustürsituation geschlossene Modernisierungsvereinbarung von dem Mieter wirksam widerrufen, schuldet der Mieter nicht allein schon wegen der durch die nachfolgende Modernisierungsmaßnahme eingetretenen Steigerung des bisherigen Wohnwerts einen Wertersatz in Gestalt einer nunmehr höheren Miete. Dazu bedarf es vielmehr einer - lediglich für die Zukunft wirkenden - Nachholung des	MietPrax-AK § 312 BGB Nr. 1 = MDR 2017, 872 = WuM 2017, 406 = GE 2017, 825 = NZM 2017, 517 = ZMR 2017, 626 = NJW 2017, 2823	Börstinghaus, jurisPR-BGHZiviR 13/2017 Anm. 2; Blank, jurisPR-MietR 14/2017 Anm. 2 = WuM 2017, 453; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 482; Börstinghaus, NZM 2017, 519; Dötsch, MietRB 2017, 245; Rolfs/Möller, NJW 2017, 3275;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	gesetzlichen Verfahrens zur Mieterhöhung bei Modernisierung.		Lindner, ZMR 2018, 190
18. Mai 2017 III ZR 525/16	§ 8 ZPO: **Rechtsmittel- und Gebührenstreitwert bei Feststellungsklage** 1. Verlangt der Unterpächter gegenüber dem Unterverpächter und dem Generalverpächter/Grundstückseigentümer - als Streitgenossen - die Feststellung, dass der Unterpachtvertrag mit ihm selbst und der Generalpachtvertrag zwischen den beiden Beklagten ungekündigt fortbestehen, und geht es ihm hierbei ausschließlich darum, sein Besitzrecht an der von ihm genutzten Parzelle gegen Herausgabeansprüche der beiden Beklagten zu verteidigen, so bemessen sich der Zuständigkeits- und Rechtsmittelstreitwert gemäß §§ 8, 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen und der Gebührenstreitwert gemäß § 41 Abs. 1 GKG nach dem einfachen Jahresbetrag des vom Kläger für seine Parzelle zu entrichtenden Pachtzinses. 2. Ein gegen einfache Streitgenossen ergangenes Feststellungsurteil entfaltet im Verhältnis unter diesen keine Rechtskraftwirkung.	MietPrax-AK § 8 ZPO Nr. 15 = MDR 2017, 971 = NZM 2017, 525 = NJW-RR 2017, 911	
30. Mai 2017 VIII ZR 199/16	§ 280 BGB: **Schadensersatz bei vermeintlich vorgetäuschter Modernisierungsabsicht** a) Nach einer Modernisierungsankündigung treffen den Vermieter je nach den Umständen des Einzelfalls Informationspflichten. b) Der Vermieter muss über eine Verzögerung der Modernisierungsarbeiten zumindest dann nicht informieren, wenn der Mieter schon gekündigt hat und eine andere Wohnung gekauft hat. c) Gibt der Vermieter einen eventuell zu kurzen Zeitraum für die Dauer der Modernisierungsarbeiten an, so muss der Mieter darlegen und beweisen, dass diese Angabe für seine Kündigung ursächlich war.	MietPrax-AK § 280 BGB Nr. 5 = GE 2017, 885 = WuM 2017, 454 = NZM 2017, 595 = NJW 2017, 2907 = ZMR 2017, 801	
30. Mai 2017 VIII ZR 31/17	§ 307 BGB: **Zuschlag zur Miete wegen vom Vermieter durchzuführender Schönheitsreparaturen** 1. Ein in einem Mietvertrag, nach dem der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, formularmäßig vereinbarter "Zuschlag für Schönheitsreparaturen" ist Teil der vom Mieter zu zahlenden Miete und deshalb wirksam. 2. Dies gilt auch dann, wenn zugleich eine unwirksame Quotenabgeltungsklausel vereinbart wurde.	MietPrax-AK § 307 BGB Nr. 7 = GE 2017, 886 = WuM 2017, 456 = DWW 2017, 248 = NZM 2017, 594 = NJW -RR 2017, 981 = ZMR 2018, 16	Börstinghaus, NZM 2017, 594; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2017 Anm. 3; Burbulla, MietRB 2017, 279; Bueb, jurisPR-MietR 20/2017 Anm. 4; Fervers, NZM 2020, 1082
31. Mai 2017 VIII ZR 181/16	§ 558b BGB: **Kein einfaches Bestreiten der Wohnfläche durch Mieter** Ein einfaches Bestreiten der vom Vermieter vorgetragenen Wohnfläche der gemieteten Wohnung ohne eigene positive Angaben genügt im Mieterhöhungsverfahren nicht den	MietPrax-AK § 558b BGB Nr. 5 = GE 2017, 774 = NZM 2017, 435 = MDR 2017, 936 = WuM 2017, 404 = NJW-RR 2017,	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 14/2017 Anm.1; Schach, GE 2017, 744; Flatow, jurisPR-MietR 14/2017 Anm. 3;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Anforderungen an ein substantiiertes Bestreiten des Mieters.	842 = ZMR 2017, 721	Selk, WuM 2017, 472; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 514; Börstinghaus, LMK 2017, 393841; Sommer, MietRB 2017, 245
1. Juni 2017 I ZB 89/16	§ 765a ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung bei Suizidgefahr** 1. Die Vorschrift des § 765a ZPO ermöglicht den Schutz gegen Vollstreckungsmaßnahmen, die wegen ganz besonderer Umstände eine Härte für den Schuldner bedeuten, die mit den guten Sitten unvereinbar ist. 3. Kann die beim Schuldner bestehende Gefahr eines Suizids zum Zeitpunkt der Entscheidung des Vollstreckungsgerichts weder durch seine Unterbringung nach dem Gesetz über die Unterbringung psychisch Kranker noch durch andere Maßnahmen beseitigt werden, kommt grundsätzlich allein eine befristete Einstellung des Zwangsvollstreckungsverfahrens in Betracht. 4. Das Interesse des Gläubigers an der Fortsetzung des Verfahrens verbietet regelmäßig eine dauerhafte Einstellung, weil die staatliche Aufgabe, das Leben des Schuldners zu schützen, nicht auf unbegrenzte Zeit durch ein Vollstreckungsverbot gelöst werden kann 2. Die Anwendung von § 765a ZPO kommt nur in Betracht, wenn im Einzelfall die Zwangsvollstreckungsmaßnahme nach Abwägung der beiderseitigen Belange zu einem untragbaren Ergebnis für den Schuldner führen würde.	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 17 = WuM 2017, 668 = NJW-RR 2017, 1420 = NZM 2017, 820	
14. Juni 2017 VIII ZR 76/16	§ 551 BGB: **Notarielle Unterwerfung unter Zwangsvollstreckung keine Mietsicherheit** Bei einer notariell beurkundeten Unterwerfung des Mieters unter die sofortige Zwangsvollstreckung wegen der laufenden Mieten (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) handelt es sich nicht um eine Sicherheit im Sinne von § 551 Abs. 1, 4, § 232 BGB. Der Umstand, dass der Wohnraummieter bereits eine Kaution von drei Monatsmieten geleistet hat, führt daher nicht zur Unwirksamkeit der Unterwerfungserklärung.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 19 = GE 2017, 948 = MDR 2017, 1048 = WuM 2017, 525 = ZMR 2017, 966 = NZM 2018, 32 = NJW 2018, 551	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 16/2017 Anm. 2; Sommer, MietRB 2017, 250; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 546; Lammel, jurisPR-MietR 19/2017 Anm. 6; Boos, LMK 2017, 395639; Laurenz, NotBZ 2018, 47
30. Juni 2017 V ZR 232/16	§ 138 BGB: **Sittenwidrigkeit eines Kündigungsausschlusses gegenüber Vorkaufsberechtigtem** 1. Ein Mietvertrag ist jedenfalls insoweit sittenwidrig und nichtig, als das ordentliche Kündigungsrecht des Vermieters ausgeschlossen wird. 2. Nichtig gemäß § 138 BGB sind solche das Vorkaufsrecht vereitelnde Verträge, die durch ihren Gesamtcharakter oder die Art und Weise ihres Zustandekommens das Gepräge der Sittenwidrigkeit erhalten, sei es, dass sie auf	MietPrax-AK § 138 BGB Nr. 2 = WuM 2017, 629 = GE 2017, 1341 = NZM 2017, 815 = NJW-RR 2018, 15	Grziwotz, MietRB 2018, 52

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	verwerflichen Beweggründen oder der Anwendung unlauterer Mittel beruhen oder ausschließlich zu dem Zweck abgeschlossen werden, dem Vorkaufsberechtigten Schaden zuzufügen.		
4. Juli 2017 VIII ZR 101/17	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung nach Auszug des Mieters** a) Nach Auszug des Mieters ist ein Einstellungsantrag gegen ein Räumungsurteil nicht mehr möglich. b) Ein Einstellungsantrag gegen ein Zahlungsurteil setzt voraus, dass dem Mieter durch Vollstreckung der Geldforderung ein unersetzlicher Nachteil zu entstehen droht, z.B. weil der Vermieter wegen Mittellosigkeit zur Rückzahlung nicht in der Lage ist. c) Hat das Berufungsgericht eine Entscheidung über Abwendungsbefugnis gem. § 711 ZPO unterlassen muss fristgerecht ein Urteilsergänzung beantragt werden.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 32 = WuM 2017, 607 = GE 2018, 52	
4. Juli 2017 VIII ZR 127/17	§ 719 ZPO: **Verlängerung der Einstellung der Zwangsvollstreckung nur bei fortbestehender Erfolgsaussicht** a) Nach § 719 Abs. 2 ZPO, der gemäß § 544 Abs. 5 Satz 2 ZPO in dem Fall der Nichtzulassungsbeschwerde entsprechende Anwendung findet, kann das Revisionsgericht die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung aus einem für vorläufig vollstreckbar erklärtem Urteil anordnen, wenn die Vollstreckung dem Schuldner einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde und nicht ein überwiegendes Interesse des Gläubigers entgegensteht. b) Eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung kommt jedoch dann nicht in Betracht, wenn das Rechtsmittel keine Aussicht auf Erfolg hat. c) Wenn der Mieter die Miete wegen von ihm geltend gemachter Unsicherheit über die Person des Vermieters hinterlegt, hat die Hinterlegung keine schuldbefreiende Wirkung, wenn der Mieter bereits durch ein Urteil im Vorprozess erfahren hat, wer Vermieter ist.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 34 = GE 2017, 1019 = WuM 2017, 542	
11. Juli 2017 VIII ZB 20/17	§ 236 ZPO: **Anforderungen an Glaubhaftmachung** Wenn ein fristgebundener Schriftsatz verloren gegangen ist, ist eine Glaubhaftmachung, wo und auf welche Weise es zum Verlust des Schriftstücks gekommen ist, nicht erforderlich. Wiedereinsetzung in den vorigen Stand ist vielmehr bereits dann zu gewähren, wenn die Partei auf der Grundlage einer aus sich heraus verständlichen, geschlossenen Schilderung der tatsächlichen Abläufe bis zur rechtzeitigen Aufgabe des in Verlust geratenen Schriftsatzes zur Post glaubhaft macht, dass der Verlust mit überwiegender Wahrscheinlichkeit nicht im	MietPrax-AK § 236 ZPO Nr. 1	Bueb, jurisPR-MietR 19/2017 Anm. 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Verantwortungsbereich der Partei oder ihres Prozessbevollmächtigten eingetreten ist.		
12. Juli 2017 VIII ZR 214/16	§ 546a BGB: **Nutzungsentschädigung bei fehlendem Rücknahmewillen des Vermieters** a) Die Mietsache wird dem Vermieter dann im Sinne des § 546a Abs. 1 BGB nach Beendigung des Mietverhältnisses vorenthalten, wenn der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht (Anschluss an BGH, Urteile vom 5. Oktober 2005 - VIII ZR 57/05, NZM 2006, 52 Rn. 6; vom 16.November 2005 - VIII ZR 218/04, NZM 2006, 12 Rn. 12; vom 29. Januar 2015 - IX ZR 279/13, BGHZ 204, 83 Rn. 81; jeweils mwN; st. Rspr.). b) An einem Rückerlangungswillen des Vermieters fehlt es etwa, wenn er - trotz Kündigung des Mieters - von einem Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht (Anschluss an BGH, Urteile vom 2. November 2005 - XII ZR 233/03, NJW 2006, 140 Rn. 25; vom 16. November 2005 - VIII ZR 218/04, aaO; vom 13. März 2013 - XII ZR 34/12, NJW 2013, 3232 Rn. 23; jeweils mwN). c) Fehlt es an einem Rückerlangungswillen des Vermieters, steht diesem ein Anspruch auf Nutzungsentschädigung nach § 546a BGB grundsätzlich auch dann nicht zu, wenn der Mieter zur Rückgabe der Mietsache außerstande ist und die subjektive Unmöglichkeit durch ihn selbst verursacht wurde (Bestätigung und Fortführung der Senatsurteile vom 22. März 1960 - VIII ZR 177/59, NJW 1960, 909 unter II b; vom 15. Februar 1984 - VIII ZR 213/82, BGHZ 90, 145, 148 f.; [jeweils zu § 557 BGB aF]). d) Zum Anspruch des Vermieters gegen den Mieter, der die Mietsache über die vereinbarte Laufzeit hinaus nutzt, auf Herausgabe des tatsächlich gezogenen Nutzungswerts wegen ungerechtfertigter Bereicherung (Anschluss an BGH, Urteile vom 21. Dezember 1988 - VIII ZR 277/87, NJW 1989, 2133 unter III 3; vom 15. Dezember 1999 - XII ZR 154/97, NZM 2000, 183 unter 4; vom 29. Januar 2015 - IX ZR 279/13, aaO Rn. 84). e) Ein bereicherungsrechtlicher Nutzungsersatzanspruch des Vermieters wird weder durch § 546a BGB ausgeschlossen noch durch die §§ 987 ff. BGB verdrängt (Bestätigung und Fortführung der Senatsurteile vom 10. November 1965 - VIII ZR 12/64, BGHZ 44, 241, 242 ff. [zu § 557 BGB aF]; vom 28. Juni 1967 - VIII ZR 59/65, NJW 1968, 197 unter 3 [zu § 597 BGB aF]; vom 21. Februar 1973 - VIII ZR 44/71, juris Rn. 58 f. [zu § 557 BGB aF]; vom 21. Dezember 1988 - VIII ZR 277/87, aaO unter III 3 a [zu § 597 BGB aF]).	MietPrax-AK § 546a BGB Nr. 9 = GE 2017, 945 = WuM 2017, 521 = NZM 2017, 630 = NJW 2017, 2997 = MDR 2017, 1177 = DWW 2017, 330 = ZMR 2018, 24	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 17/2017 Anm. 1; Burbulla, MietRB 2017, 278; Streyl, NZM 2017, 633; Müller/Galneder, NJW 2017, 3000
12. Juli 2017 XII ZR 26/16	§ 566 BGB:	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 18 = BGHZ 215, 236 = GE 2017, 1086 =	Börstinghaus, LMK 2017, 394782; Börstinghaus,

	Ausnahmsweise auch Rechtsnachfolge bei fehlender Identität zwischen Veräußerer und Vermieter Bei fehlender Identität zwischen Vermieter und Veräußerer ist § 566 Abs. 1 BGB entsprechend anwendbar, wenn die Vermietung des veräußerten Grundstücks mit Zustimmung und im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers erfolgt und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 22.10.2003 - XII ZR 119/02, NJW-RR 2004, 657)	MDR 2017, 1234 = ZMR 2017, 968 = ZfIR 2017, 729 = NZM 2017, 847	jurisPR-BGHZivilR 18/2017 Anm. 2; Burbulla, MietRB 2017, 285; Lammel, jurisPR-MietR 20/2017 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 610
12. Juli 2017 XII ZR 46/17	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren** a) Wenn die Beschwer von 20.000,- € nicht erreicht ist, scheidet eine Einstellung der Zwangsvollstreckung im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren aus. b) Eine Einstellung scheidet auch aus, wenn der Mieter im Berufungsverfahren keine Vollstreckungsschutzantrag gem. § 712 ZPO gestellt hat.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 33 = WuM 2017, 606 = GE 2018, 121	
12. Juli 2017 XII ZB 40/17	§ 266 FamFG: **Streit aus Mietverhältnis zwischen Schwiegereltern und Schwiegerkind** 1. Bei der Prüfung, ob eine sonstige Familiensache im Sinne des § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG vorliegt, ist das Tatbestandsmerkmal "im Zusammenhang mit Trennung oder Scheidung" weit auszulegen (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 5. Dezember 2012, XII ZB 652/11, FamRZ 2013, 281). 2. Streitigkeiten aus Mietverträgen über Wohnraum zwischen Schwiegereltern und ihrem Schwiegerkind anlässlich der Trennung ihres Kindes von dem Schwiegerkind können als sonstige Familiensachen im Sinne des § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG zu qualifizieren sein.	MietPrax-AK § 266 FamFG Nr. 2 = NJW 2017, 2619 = MDR 2017, 1000 = GE 2017, 1085 = WuM 2017, 539 = MDR 2017, 1229 = FamRZ 2017, 1599	Haberland, jurisPR-BGHZivilR 17/2017 Anm. 3; Erbarth, NJW 2017, 2621; Giers, NJW 2018, 357; Bacher MDR 2017, 1229; Götsche, jurisPR-FamR 22/2017 Anm. 3; Giers, FamRZ 2017, 1601; Schneider, jM 2018, 63.
13. Juli 2017 I ZB 103/16	§ 750 ZPO: **Zwangsvollstreckung bei Hausbesetzung** 1. Das Erfordernis der eindeutigen Bezeichnung der Schuldner im Vollstreckungstitel oder in der Vollstreckungsklausel gemäß § 750 Abs. 1 ZPO besteht auch dann, wenn die Räumungsvollstreckung ein rechtswidrig besetztes Grundstück betrifft und es dem Gläubiger im Erkenntnisverfahren ohne polizeiliche Hilfe nicht möglich ist, die Schuldner namentlich zu bezeichnen. 2. Der Verzicht auf das Erfordernis einer sicheren Identifizierung des Schuldners aufgrund der Bezeichnung im Vollstreckungstitel oder in der Vollstreckungsklausel ist nicht deshalb geboten, weil der Eigentümer ansonsten vollständig rechtlos gestellt wäre. Eine Räumung gegenüber	MietPrax-AK § 750 ZPO Nr. 1 = WuM 2018, 48 = NJW 2018, 299 = GE 2018, 189 = NZM 2018, 164 = MDR 2018, 174	Bruns, NZM 2018, 167; Bieber GE 2018, 156; Dierk, NJW 2018, 401; Dötsch, MietRB 2018, 76; Vollkommer, MDR 2018, 1104

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Hausbesetzern kann vielmehr nach dem Polizei- und Ordnungsrecht erfolgen.		
13. Juli 2017 IX ZB 33/16	§ 109 InsO: **Wirkung einer Enthaftungserklärung auf Mietsicherheit** Die mit der Erklärung nach § 109 Abs. 1 Satz 2 InsO verbundene Freigabe erstreckt sich auf dasjenige Vermögen des Schuldners, das der weiteren Durchführung des Mietvertrags zuzuordnen ist. Vom Insolvenzbeschlag frei werden deshalb insbesondere alle mietvertraglichen Forderungen des Schuldners, die erst nach dem Zeitpunkt des Wirksamwerdens der Enthaftungserklärung entstehen. Hierzu zählt auch der Anspruch auf Rückzahlung der Mietsicherheit.	MietPrax-AK § 109 InsO Nr. 8 = ZInsO 2017, 1726	Wozniak, jurisPR-InsR 17/2017 Anm. 1
19. Juli 2017 VIII ZR 3/17	§ 556 BGB: **Erforderliche Angaben in einer Betriebskostenabrechnung** 1. Unterliegt ein Berufungsurteil der Revision, müssen sich die tatsächlichen Grundlagen der Entscheidung aus dem Urteil oder - im Falle des § 540 Abs. 1 Satz 2 ZPO - aus dem Sitzungsprotokoll einschließlich der im Urteil oder im Sitzungsprotokoll enthaltenen Bezugnahmen so erschließen, dass eine revisionsrechtliche Nachprüfung stattfinden kann (im Anschluss an BGH, Urteile vom 10. Februar 2004, VI ZR 94/03, BGHZ 158, 60, 62 und vom 21. September 2016, VIII ZR 188/15, NJW 2016, 3787 Rn. 5). Weiter muss das Berufungsurteil in diesem Fall erkennen lassen, von welchem Sach- und Streitstand das Gericht ausgegangen ist und welche Berufungsanträge die Parteien zumindest sinngemäß gestellt haben (im Anschluss an BGH, Urteile vom 29. März 2007, I ZR 152/04, NJW 2007, 2334 Rn. 5 und vom 21. September 2016, VIII ZR 188/15, aaO; vgl. auch BGH, Urteil vom 30. Mai 2017, VI ZR 501/16, juris Rn. 7). 2. Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist allein entscheidend, ob es die darin gemachten Angaben dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf ihn entfallenden Anteil an diesen Kosten gedanklich und rechnerisch nachzuprüfen (im Anschluss an Senatsurteile vom 22. Oktober 2014, VIII ZR 97/14, NJW 2015, 51 Rn. 12 f.; vom 12. November 2014, VIII ZR 112/14, NZM 2015, 129 Rn. 11 und vom 6. Mai 2015, VIII ZR 193/14, NJW-RR 2015, 778 Rn. 13; jeweils mwN). Hieran sind keine strengen Anforderungen zu stellen. Notwendig, aber auch ausreichend ist es, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorgesehene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist (im Anschluss an Senatsurteile vom 16. September 2009, VIII ZR 346/08, NJW 2009, 3575 Rn. 6; vom 22. September 2010, VIII ZR 285/09, NJW 2011, 143	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 127 = WuM 2017, 529 = GE 2017, 1014 = MDR 2017, 1116 = NZM 2017, 732 = ZMR 2017, 875	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 17/2017 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 577; Harsch, MietRB 2017, 309; Beyer, jurisPR-MietR 22/2017 Anm. 4 = WuM 2017, 697

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Rn. 40 und Senatsbeschluss vom 25. April 2017, VIII ZR 237/16, juris Rn. 5).		
19. Juli 2017 VIII ZR 284/16	§ 573 BGB: **Keine Anbietpflicht der Vermieterwohnung** Der Vermieter ist aufgrund des Gebotes der Rücksichtnahme nicht gehalten, die eigene, bisher von ihm selbst bewohnte Wohnung anzubieten, die denknotwendig erst frei wird, wenn der Vermieter nach dem Auszug des Mieters in die gekündigte Wohnung eingezogen ist. Der Vermieter muss sich auf einen "fliegenden Wohnungswechsel" mit dem Mieter nicht einlassen.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 67 = WuM 2017, 537 = GE 2017, 1016 = NZM 2017, 763	Börstinghaus, jurisPR-MietR 19/2017 Anm. 1; Taufkirch, MietRB 2017, 277
16. August 2017 XII ZR 81/16	§ 41 GKG: **Gebührenstreitwert bei Klage auf Bestehen eines Mietvertrages** Der Gebührenstreitwert für den Antrag auf Feststellung, dass der zwischen den Parteien geschlossene Mietvertrag wirksam (weil nicht durch Kündigung beendet) sei, richtet sich nach § 41 Abs. 1 GKG und beläuft sich auf das einjährige Entgelt. § 8 ZPO ist nicht maßgeblich. Denn diese Vorschrift ist nur für den Zuständigkeitswert und den Wert der Beschwer einschlägig.	MietPrax-AK § 41 GKG Nr. 7	
22. August 2017 VIII ZR 226/16	§ 536 BGB: **Lärmbelästigung durch Kinder** a) Zur Rücksichtnahmepflicht unter Mietern bei (Kinder-)Lärm aus der Nachbarwohnung eines Mehrfamilienhauses. b) Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm bedarf es nicht der Vorlage eines detaillierten Protokolls. Es genügt vielmehr grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten. a) Zur Rücksichtnahmepflicht unter Mietern bei (Kinder-)Lärm aus der Nachbarwohnung eines Mehrfamilienhauses. b) Bei wiederkehrenden Beeinträchtigungen durch Lärm bedarf es nicht der Vorlage eines detaillierten Protokolls. Es genügt vielmehr grundsätzlich eine Beschreibung, aus der sich ergibt, um welche Art von Beeinträchtigungen es geht und zu welchen Tageszeiten, über welche Zeitdauer und in welcher Frequenz diese ungefähr auftreten (Bestätigung der st. Senatsrspr.: Senatsurteile vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 155/11, NJW 2012, 1647 Rn. 17; vom 20. Juni 2012 - VIII ZR 268/11, NJW-RR 2012, 977 Rn. 18; jeweils mwN; Senatsbeschluss vom 21. Februar 2017 - VIII ZR 1/16, NJW 2017, 1877 Rn. 12).	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 55 = MDR 2017, 1175 = GE 2017, 1153 = WuM 2017, 587 = NZM 2017, 694 = DWW 2017, 371 = NJW-RR 2017, 1290 = ZMR 2018, 19	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 19/2017 Anm. 1; Beyer, jurisPR-MietR 21/2017 Anm. 1 = WuM 2017, 694; Selk, NZM 2017, 697; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 705; Pfeifer, MietRB 2017, 346; Nierhauve, ZMR 2018, 298
22. August 2017 VIII ZR 19/17	§ 573 BGB: **Keine generelle Mindestnutzungsdauer für Eigenbedarf erforderlich** 1. Der Begriff des "Benötigens" in § 573 Abs. 2 Ziff 2 BGB setzt ernsthafte, vernünftige und nachvollziehbare Gründe des Vermieters voraus,	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 69 = NZM 2017, 846 = WuM 2017, 721 = GE 2017, 1465 = ZMR 2018, 204 =	Beyer, jurisPR-MietR 2/2018 Anm. 3

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	warum er die Wohnung künftig selbst oder durch nahe Angehörige nutzen will. 2. Damit sind aber generell keine zeitlichen Mindestanforderungen an die Nutzung verbunden, so dass auch eine Nutzung als Zweitwohnung vom Tatbestandsmerkmal im Einzelfall erfasst sein kann.	NJW-RR 2018, 138	
23. August 2017 XII ZR 29/17	§ 566 BGB: **Eigentumsübertragung setzt Geschäftsfähigkeit voraus** Für die Auflassung des Grundstücks und damit den für § 566 BGB erforderlichen Eigentumsübergang kommt es auf die Geschäftsfähigkeit des früheren Eigentümers an.	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 19 = ZfIR 2017, 852	
20. September 2017 VIII ZR 279/16	§ 535 BGB: **Unentgeltliches Wohnen kein Mietverhältnis** Zur Abgrenzung eines Mietvertrags von anderen Gebrauchsüberlassungsverhältnissen bei Wohnräumen (Fortführung des Senatsurteils vom 4. Mai 1970, VIII ZR 179/68, WM 1970, 853; sogenannte Gefälligkeitsmiete).	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 72 = WuM 2017, 630 = NZM 2017, 729 = GE 2017, 1335 = NJW-RR 2017, 1479 = MDR 2018, 83 = ZMR 2018, 21 = DWW 2018, 173	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 22/2017 Anm. 2; Mettler, MietRB 2017, 346; Borzutzki-Pasing, jurisPR-MietR 1/2018 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2018,1
20. September 2017 XII ZR 76/17	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung bei Vorwegnahme der Hauptsache** 1. Allein aus dem Umstand, dass die Vollstreckung das Prozessergebnis vorwegnehmen würde, ergibt sich kein unersetzlicher Nachteil im Sinne des § 719 Abs. 2 Satz 1 ZPO. 2. Die Verpflichtung zur Räumung stellt für sich genommen keinen unersetzlichen Nachteil i.S.v. § 719 Abs. 2 Satz 1 ZPO dar.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 35 = NZM 2017, 700 = NJW-RR 2017, 1355	Dötsch, IVR 2018, 18
21. September 2017 I ZB 125/16	§ 765a ZPO: **Voraussetzungen einer Einstellung der Räumungsvollstreckung bei Suizidgefahr** 1. Ist mit einer Zwangsvollstreckungsmaßnahme (hier: Räumungsvollstreckung) eine konkrete Gefahr für Leben und Gesundheit des Schuldners verbunden, kann dies die Untersagung oder einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 765a ZPO rechtfertigen. Dabei ist aber stets eine Abwägung der Interessen des Schuldners (Grundrecht auf Leben und körperliche Unversehrtheit, Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG) mit den Vollstreckungsinteressen des Gläubigers (Grundrechte auf Schutz des Eigentums, Art. 14 Abs. 1 GG, und effektiven Rechtsschutz, Art. 19 Abs. 4 GG) vorzunehmen. 2. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dem Gläubiger keine Aufgaben überbürdet werden dürfen, die nach dem Sozialstaatsprinzip dem Staat und damit der Allgemeinheit obliegen. Es ist deshalb auch dann, wenn bei einer Räumungsvollstreckung eine konkrete Lebensgefahr für einen Betroffenen besteht, sorgfältig zu prüfen, ob dieser Gefahr nicht auf	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 18 = WuM 2018, 51 = NJW-RR 2018, 135 = NZM 2018, 511-514	Bieber, GE 2018, 917; Zschieschack, WuM 2018, 267

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	andere Weise als durch Einstellung der Zwangsvollstreckung wirksam begegnet werden kann. 3. Vom Schuldner kann erwartet werden, dass er alles ihm Mögliche und Zumutbare unternimmt, um Gefahren für Leben und Gesundheit möglichst auszuschließen. Insbesondere ist es ihm, soweit er dazu in der Lage ist, zuzumuten, fachliche Hilfe - erforderlichenfalls auch durch einen stationären Aufenthalt in einer Klinik - in Anspruch zu nehmen, um die Selbsttötungsgefahr auszuschließen oder zu verringern. 4. Andere mögliche Maßnahmen betreffen die Art und Weise, wie die Zwangsvollstreckung durchgeführt wird, die Ingewahrsamnahme des suizidgefährdeten Schuldners nach polizeirechtlichen Vorschriften oder seine Unterbringung nach den einschlägigen Landesgesetzen sowie die betreuungsrechtliche Unterbringung (§ 1906 BGB). Kann der Gefahr eines Suizids des Schuldners auf diese Weise entgegengewirkt werden, scheidet eine Einstellung der Zwangsvollstreckung aus.		
27. September 2017 XII ZR 54/16	§ 536a BGB: **Umfang des Mietgegenstandes bei Erwerb des gesamten "beweglichen Inventars" vom Vormieter** Der übereinstimmende Parteiwillen geht dem Wortlaut einer Individualvereinbarung bei der Auslegung vor.	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 13 = NZM 2017, 812 = NJW-RR 2018, 74 = ZMR 2018, 208	
27. September 2017 VIII ZR 193/16	§ 543 BGB: **Kündigung wegen Zahlungsverzugs bei nachträglicher Zahlung** 1. Ist durch Auflauf eines Zahlungsrückstands des Mieters in der in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a oder Buchst. b BGB genannten Höhe ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses entstanden, wird dieses nach § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstandes vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen (Bestätigung der Senatsurteile vom 14. Juli 1970, VIII ZR 12/69, ZMR 1971, 27 unter II 4; vom 23. September 1987, VIII ZR 265/86, NJW-RR 1988, 77 unter II 2 a [jeweils zu § 554 BGB aF]; vom 26. Januar 2005, VIII ZR 90/04, WM 2005, 459 unter II 2 d bb; vom 11. Januar 2006, VIII ZR 364/04, NJW 2006, 1585 Rn. 10 und vom 24. August 2016, VIII ZR 261/15, NJW 2016, 3437 Rn. 23 [jeweils zu § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB]). 2. Bei der Beurteilung, ob der Zahlungsrückstand des Mieters die Miete für einen Monat übersteigt (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a, § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB), ist nicht auf die (berechtigterweise) geminderte Miete, sondern auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete abzustellen (Bestätigung und Fortführung der Senatsurteile vom 12. Mai 2010, VIII ZR 96/09, NJW 2010, 3015 Rn. 41 und vom 11. Juli 2012, VIII ZR 138/11, NJW 2012, 2882 Rn. 16).	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 43 = WuM 2017, 644 = GE 2017, 1333 = MDR 2017, 1352= DWW 2017, 373 = NZM 2018, 28 = ZMR 2018, 17 = NJW 2018, 939	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 21/2017 Anm. 1; Blank, WuM 2017, 647; Beyer, jurisPR-MietR 23/2017 Anm. 3; Wichert, MietRB 2017, 343; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 34

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

27. September 2017 XII ZR 114/16	§ 550 BGB: **Generelle Unwirksamkeit von Schriftformheilungsklauseln** 1. Sogenannte Schriftformheilungsklauseln sind mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und daher unwirksam. Sie können deshalb für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen (Fortführung der Senatsurteile vom 22. Januar 2014, XII ZR 68/10, BGHZ 200, 98 = NJW 2014, 1087 und vom 30. April 2014, XII ZR 146/12, NJW 2014, 2102). 2. Es verstößt gegen Treu und Glauben, wenn eine Mietvertragspartei eine nachträglich getroffene Abrede, die lediglich ihr vorteilhaft ist, allein deshalb, weil sie nicht die schriftliche Form wahrt, zum Anlass nimmt, sich von einem ihr inzwischen lästig gewordenen langfristigen Mietvertrag zu lösen (im Anschluss an Senatsurteile vom 25. November 2015, XII ZR 114/14, NJW 2016, 311 und vom 19. September 2007, XII ZR 198/05, NJW 2008, 365).	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 44 = MDR 2017, 1351 = GE 2017, 1397 = NJW 2017, 3772 = ZfIR 2018, 10 = NZM 2018, 38 = ZMR 2018, 30 = DWW 2018, 14	Sommer, MietRB 2017, 341/342; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 23/2017 Anm. 1; Bieber, GE 2017, 1377; Janssen, BB 2017, 2766; Mummenhoff, jurisPR-MietR 2/2018 Anm. 5; Burbulla, MDR 2018, 68; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 34; Einsele, LMK 2018, 401890; Lindner-
27. September 2017 VIII ZR 243/16	§ 573 BGB: **Strenge Anforderungen an Verwertungskündigung** a) Die Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB setzt einen erheblichen Nachteil beim Vermieter selbst voraus; ein Nachteil bei einer mit der vermietenden Gesellschaft persönlich und wirtschaftlichen verbundenen "Schwestergesellschaft" reicht insoweit nicht aus. b) Zum Erfordernis einer konkreten Darlegung eines "erheblichen Nachteils" des Vermieters bei der Verwertungskündigung.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 68 = WuM 2017, 656 = NZM 2017, 756 = GE 2017, 1403 = NJW-RR 2018, 12 = MDR 2018, 82 = DWW 2018, 19 = ZMR 2018, 205 = NJW-RR 2018, 16	Geisler, jurisPR-BGHZivilR 22/2017 Anm. 1; Bruns, NZM 2017, 759; Beyer, jurisPR-MietR 25/2017 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 1
27. September 2017 VIII ZR 250/16	§ 28 II. BV: **„Anbietpflicht“ einer wirksamen Renovierungsklausel vor Kostenzuschlag bei preisgebundener Miete** 1. Der Vermieter preisgebundenen Wohnraums ist grundsätzlich nicht gehindert, gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 WoBindG die Kostenmiete einseitig um den Zuschlag nach § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV zu erhöhen, wenn sich die im Mietvertrag enthaltene Formularklausel über die Abwälzung der Pflicht zur Vornahme von Schönheitsreparaturen auf den Mieter gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters als unwirksam erweist (Bestätigung von BGH, Urteil vom 24. März 2010, VIII ZR 177/09, BGHZ 185, 114 Rn. 11 ff.; Beschlüsse vom 13. Juli 2010, VIII ZR 281/09, WuM 2010, 635 Rn. 1; vom 31. August 2010, VIII ZR 28/10, WuM 2010, 750 Rn. 1 und vom 12. Januar 2011, VIII ZR 6/10, NZM 2011, 478 Rn. 1). 2. In den vorgenannten Fällen ist der Vermieter nicht verpflichtet, dem Mieter vor dem Erhöhungsverlangen eine wirksame	MietPrax-AK § 28 II. BV Nr. 6 = WuM 2017, 663 = GE 2017, 1339 = NZM 2017, 759 = MDR 2017, 1293 = NJW-RR 2017, 1356 = ZMR 2018, 27	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 21/2017 Anm. 2; Schach, jurisPR-MietR 23/2017 Anm. 4; Kappus, NZM 2017, 762; Börstinghaus, MietRB 2017, 343; Drasdo, NJW-Spezial 2017, 738

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Abwälzungsklausel anzubieten oder ein entsprechendes Angebot des Mieters anzunehmen; insbesondere folgt eine derartige Pflicht weder aus § 241 Abs. 2 BGB noch aus § 242 BGB.		
11. Oktober 2017 XII ZR 8/17	§ 535 BGB: **Anwendung der VOB auf Mietvertrag** Zur Anwendbarkeit von § 2 Abs. 3 Nr. 2 VOB/B auf den mietrechtlichen Teil eines gemischt - typischen Vertrags über die Aufstellung, die Vorhaltung und den Abbau einer Containeranlage (Abgrenzung zu BGH Urteil vom 11. April 2013 - VII ZR 201/12 - NJW 2013, 1670).	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 73 = MDR 2017, 1414 = NJW 2018, 296	
18. Oktober 2017 XII ZR 6/17	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Berechnung der Beschwer bei Räumungsurteil** a) Für die Räumungsund Herausgabeklage berechnet sich der Wert der Beschwer nach § 8 ZPO. b) Beruft sich ein Nutzungsberechtigter gegenüber einer Kündigung auf Schutzregeln, die das Kündigungsrecht einschränken und ihm ein Recht zur Fortsetzung der Nutzung geben, so dauert die "streitige Zeit" im Sinne des § 8 ZPO vom Tag der Erhebung der Räumungsklage bis zu dem Zeitpunkt, den derjenige, der sich auf ein Nutzungsrecht beruft, als den für ihn günstigsten Beendigungszeitpunkt des Nutzungsvertrages in Anspruch nimmt.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 29 = WuM 2017, 724 = GE 2017, 1465	
8. November 2017 VIII ZR 13/17	§ 548 BGB: **Keine formularvertragliche Verlängerung der Verjährungsfrist** Die in einem von dem Vermieter verwendeten Formularmietvertrag enthaltene Bestimmung "Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses." ist mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 Abs. 1 Satz 1, 2 BGB unvereinbar und benachteiligt den Mieter deshalb entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen; sie ist daher nach § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 20 = WuM 2017, 703 = NJW 2017, 3707 = GE 2017, 1545 = NZM 2017, 841 = MDR 2018, 19 = GE 2017, 1545 = ZMR 2018, 201 = JR 2019, 233	Kappus, NZM 2017, 845; Krapf, jurisPR-MietR 1/2018 Anm. 4; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2018 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 65; Hartmann, WuM 2018, 65; Blank, LMK 2018, 402603; Schmidt, NZM 2019, 1; Hinz 2019, 238
14. November 2017 VIII ZR 101/17	§ 493 ZPO: **Umgang mit vorangegangenem selbständigen Beweisverfahren** a) Zwischen den Beteiligten des selbständigen Beweisverfahrens wirkt die in diesem Rahmen vorgezogene Beweisaufnahme wie eine unmittelbar im anschließenden Hauptsacheverfahren selbst durchgeführte Beweiserhebung; die Beweiserhebung des selbständigen Beweisverfahrens wird deshalb im Hauptsacheprozess verwertet, als sei sie vor dem Prozessgericht selbst erfolgt. Dementsprechend hat eine Beweisaufnahme im selbständigen Beweisverfahren mit dem Zuständigkeitsübergang an das Prozessgericht einerseits zur Folge, dass ein	MietPrax-AK § 493 ZPO Nr. 1 = NZM 2018, 167 = NJW 2018, 1171 = MDR 2018, 358 = ZMR 2018, 567	Schwenker, jurisPR-PrivBauR 3/2018 Anm. 4; ; Kunze, MietRB 2018, 75; Elzer, MDR 2018, 457; Dölling, NJW 2018, 20192

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	neues Gutachten in einem sich anschließenden Rechtsstreit nur unter den engen Voraussetzungen des § 412 ZPO eingeholt werden kann. Andererseits fallen aber auch die unerledigt gebliebenen Beweisanträge unmittelbar im Verfahren vor dem Prozessgericht an und sind von diesem im vorgefundenen Stand zu erledigen. b) Zu den Voraussetzungen eines Verzichts auf die Weiterverfolgung zuvor gestellter prozessualer Anträge. c) Die Verwertung eines in einem anderen Verfahren eingeholten Sachverständigengutachtens gemäß § 411a Abs. 1 ZPO setzt eine Verwertungsanordnung des Gerichts voraus, zu deren Erlass oder Ausführung den Parteien Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben werden muss.		
21. November 2017 VIII ZR 28/17	§ 555b BGB: **Keine Modernisierung bei grundlegender Veränderung der Mietsache** Vom Mieter zu duldende Modernisierungsmaßnahmen im Sinne von § 555b Nr. 4 oder Nr. 5 BGB liegen nicht vor, wenn die beabsichtigten Maßnahmen (hier: Hinzufügung neuer Räume [Wintergarten; Ausbau des Spitzbodens] unter Veränderung des Grundrisses; veränderter Zuschnitt der Wohnräume und des Bads; Anlegung einer Terrasse; Abriss einer Veranda) so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern würde (im Anschluss an Senatsurteil vom 23. Februar 1972 - VIII ZR 91/70, NJW 1972, 723 unter II 3 [zu § 541a Abs. 2 BGB aF]).	MietPrax-AK § 555b BGB Nr. 3 = MDR 2018, 80 = WuM 2018, 28 = GE 2018, 49 = DWW 2018, 12 = NJW 2018, 1008 = NZM 2018, 226 = ZMR 2018, 301	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 3/2018 Anm. 2; Lehmann-Richter, MietRB 2018, 33; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 130; Eisenschmid, jurisPR-MietR 4/2019 Anm. 2
22. November 2017 VIII ZR 291/16	§ 557b BGB: **Inhalt der Mietänderungserklärung bei Indexmiete** Eine Mietänderungserklärung bei der Indexmiete erfordert gemäß § 557b Abs. 3 Satz 1, 2 BGB nicht die Angabe der prozentualen Veränderung der Indexdaten.	MietPrax-AK § 557b BGB Nr. 4 = WuM 2018, 36 = GE 2018, 121 = DWW 2018, 11 = MDR 2018, 138 = NZM 2018, 82 = NJW 2018, 700 = ZMR 2018,302	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2018 Anm. 2; Beyer, jurisPR-MietR 3/2018 Anm. 2 ; Mettler, MietRB 2018, 65; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 162
5. Dezember 2017 VIII ZR 204/16	§ 310 ZPO: **Verkündung einer Entscheidung** 1. Verkündungsmängel (hier: Verkündung nicht in öffentlicher Sitzung im angegebenen Sitzungssaal, sondern im Dienstzimmer des Richters) stehen dem wirksamen Erlass eines Urteils nur entgegen, wenn gegen elementare, zum Wesen der Verlautbarung gehörende Formerfordernisse verstoßen wurde. 2. Sind die Mindestanforderungen an eine Verlautbarung gewahrt, hindern auch Verstöße gegen zwingende Formerfordernisse das Entstehen eines wirksamen Urteils nicht. Zu den	MietPrax-AK § 310 ZPO Nr. 1 = GE 2018, 191 = NJW-RR 2018, 127 = MDR 2018, 169 = NJW-RR 2018, 127	Alpes, MDR 2018, 458

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Mindestanforderungen gehört, dass die Verlautbarung vom Gericht beabsichtigt war oder von den Parteien derart verstanden werden durfte und die Parteien von dem Erlass und dem Inhalt der Entscheidung förmlich unterrichtet wurden (Bestätigung von BGH, Beschlüsse vom 14. Juni 1954, GSZ 3/54, BGHZ 14, 39, 44; vom 8. Februar 2012, XII ZB 165/11, NJW 2012, 1591 Rn. 13; Urteile vom 31. Mai 2007, X ZR 172/04, BGHZ 172, 298 Rn. 12 und vom 12. März 2004, V ZR 37/03, NJW 2004, 2019, unter II 1 b).		
6. Dezember 2017 XII ZR 95/16	§ 562 BGB: **Vermieterpfandrecht an Fahrzeugen** a) Das Vermieterpfandrecht umfasst auch Fahrzeuge des Mieters, die auf dem gemieteten Grundstück regelmäßig abgestellt werden. b) Das Pfandrecht erlischt, wenn das Fahrzeug für die Durchführung einer Fahrt von dem Mietgrundstück - auch nur vorübergehend - entfernt wird. Es entsteht neu, wenn das Fahrzeug später wieder auf dem Grundstück abgestellt wird.	MietPrax-AK § 562 BGB Nr. 5 = GE 2018, 253 = DWW 2018, 52 = MDR 2018, 266 = NZM 2018, 203 = NJW 2018, 1083 = ZMR 2018, 496	Lammel, jurisPR-MietR 4/2018 Anm. 4; Wichert, MietRB 2018, 73; Schweitzer, NZM 2018, 206; Blank, LMK 2018, 403350; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 226; Bergmann, ZMR 2018, 553
16. Januar 2018 VIII ZB 61/17	§ 520 ZPO: **Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist** 1. Aus Art. 2 Abs. 1 GG in Verbindung mit dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs. 3 GG) wird als allgemeines Verfahrensgrundrecht neben dem Gebot effektiven Rechtsschutzes auch ein Anspruch auf faires Verfahren abgeleitet. Danach muss das Verfahren so gestaltet werden, wie die Parteien des Zivilprozesses es vom Gericht erwarten dürfen. Das Gericht darf sich nicht widersprüchlich verhalten, darf aus eigenen oder ihm zuzurechnenden Fehlern oder Versäumnissen keine Verfahrensnachteile ableiten und ist allgemein zur Rücksichtnahme gegenüber den Verfahrensbeteiligten in ihrer konkreten Situation verpflichtet (im Anschluss an BVerfG, Beschluss vom 26. April 1988, 1 BvR 669/87, BVerfGE 78, 123, 126; BVerfG, Beschluss vom 18. Juli 2013, 1 BvR 1623/11, NJW 2014, 205 Rn. 20 mwN). 2a. § 520 Abs. 2 Satz 3 ZPO sieht im Berufungsverfahren ohne Einwilligung des Gegners lediglich die Möglichkeit einer Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist um einen Monat, nicht aber um einen Monat nach erfolgter Akteneinsicht vor. 2b. Ein Antrag auf Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist ist nicht deswegen unwirksam, weil er kein bestimmtes Enddatum, sondern nur eine Frist benennt, die mit Eintritt eines bestimmten künftigen Ereignisses (hier: Akteneinsicht) zu laufen beginnen soll (Fortentwicklung von BGH, Beschluss vom 5. April 2001, VII ZB 37/00, NJW-RR 2001, 931 unter II [zu § 519 Abs. 2 ZPO aF]).	MietPrax-AK § 520 ZPO Nr. 2 = NJW 2018, 1002	
17. Januar 2018 VIII ZR 241/16	§ 565 BGB: **Gewerbliche Zwischenvermietung auch durch Arbeitgeber möglich**	MietPrax-AK § 565 BGB Nr. 4 = WuM 2018, 161 = GE 2018, 323 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 4/2018 Anm. 4; Sommer,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Eine gewerbliche Weitervermietung, die eine geschäftsmäßige, auf Dauer gerichtete und mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübte Vermietungstätigkeit voraussetzt, liegt auch dann vor, wenn der Zwischenvermieter die von ihm angemieteten Wohnungen an die Arbeitnehmer seines Gewerbebetriebes weitervermieten will, um diese an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine Werkswohnungen anbieten können; eine Gewinnerzielungsabsicht aus der Vermietung selbst ist nicht erforderlich (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteil vom 20. Januar 2016, VIII ZR 311/14, NJW 2016, 1086, Rn. 22).	MDR 2018, 398 = NZM 2018, 281	MietRB 2018, 99; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 257; Harsch, MDR 2018, 569
24. Januar 2018 XII ZR 120/16	§ 545 BGB: **Widerspruch gegen Mietvertragsfortsetzung** a) Der die stillschweigende Verlängerung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit hindernde Widerspruch kann konkludent, schon vor Beendigung des Mietverhältnisses und damit jedenfalls auch mit der Kündigung erklärt werden. Eine konkludente Widerspruchserklärung muss den Willen, die Fortsetzung des Vertrags abzulehnen, eindeutig zum Ausdruck bringen (im Anschluss an BGH Urteil vom 16. September 1987 - VIII ZR 156/86 - NJW-RR 1988, 76 und Senatsurteil vom 12. Juli 2006 - XII ZR 178/03 - NJW-RR 2006,1385). b) In einem Räumungsverlangen kann eine solche konkludente Widerspruchserklärung liegen (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Juli 2006 - XII ZR 178/03 - NJW-RR 2006, 1385). c) Nach einer außerordentlichen Vermieterkündigung eines befristeten Mietverhältnisses kann der Vermieter vom Mieter den Mietausfallschaden auch dann verlangen, wenn es gemäß § 545 BGB zu einer stillschweigenden unbefristeten Vertragsverlängerung kommt und der Mieter in der Folge seinerseits ordentlich kündigt. d) Zur Pflicht des Vermieters, den Schaden gering zu halten. e) Beim Mietausfall als Kündigungsfolgeschaden handelt es sich nicht um ein Entgelt im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG, so dass der Schadensersatz die Umsatzsteuer nicht umfasst (im Anschluss an Senatsurteil vom 23. April 2008 - XII ZR 136/05 - ZMR 2008, 867).	MietPrax-AK § 545 BGB Nr. 3 = GE 2018, 450 = MDR 2018, 516 = NZM 2018, 333 = ZMR 2018, 663 = NJW-RR 2018, 714	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 5/2018 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 290; Monschau, MietRB 2018, 166/167
30. Januar 2018 VIII ZB 57/16	§ 535 BGB: **Abwägung bei Erlaubnis zur Tierhaltung; Beschwer** 1. Wird eine Klage des Mieters gegen den Vermieter auf Zustimmung zur Tierhaltung in der gemieteten Wohnung abgewiesen, erfordert die Beurteilung, ob der Wert des Beschwerdegegenstandes einer dagegen	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 74 = WuM 2018, 174 = MDR 2018, 462 = GE 2018, 447 = ZMR 2018, 403 = NZM 2018, 462 = NJW-RR 2018, 588	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 6/2018 Anm. 2; Schach, jurisPR-MietR 9/2018 Anm. 5

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	gerichteten Berufung die Wertgrenze des § 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO übersteigt, eine umfassende Betrachtung des auf die begehrte Tierhaltung in der Mietwohnung gerichteten Interesses des Mieters. Das schließt subjektive Gesichtspunkte ein, weil die Wohnung für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz ist und dem Einzelnen damit die Entfaltung und eigenverantwortliche Gestaltung seines Lebens ermöglicht. Daher sind nicht nur objektive Kriterien, sondern namentlich die Beweggründe und Bedürfnisse des Mieters zu berücksichtigen. 2. Diese Gewichtung lässt sich nicht allgemein, sondern nur im Einzelfall vornehmen, weil die zu berücksichtigenden Umstände individuell und vielgestaltig sind, so dass sich jede schematische Lösung verbietet (Fortentwicklung der Senatsurteile vom 14. November 2007, VIII ZR 340/06, NJW 2008, 218 Rn. 19; vom 20. März 2013, VIII ZR 168/12, NJW 2013, 1526 Rn. 19)		
30. Januar 2018 VIII ZB 74/16	§ 558b BGB: **Konkludente Zustimmung durch Zahlung** 1. Jedenfalls eine mehrmalige vorbehaltlose Zahlung der erhöhten Miete kann als schlüssig erklärte Zustimmung des Mieters zum Mieterhöhungsverlangen gewertet werden. 2. Offen bleibt, ob schon in der erstmaligen Zahlung der erhöhten Miete die konkludente Zustimmung des Mieters zu der geforderten Mieterhöhung gesehen werden kann. 3. Auch eine Schriftformklausel ändert daran nichts.	MietPrax-AK § 558b BGB Nr. 6 = WuM 2018, 151 = GE 2018, 325 = NZM 2018, 279 = ZMR 2018, 564 = NJW-RR 2018, 524	Beyer, jurisPR-MietR 7/2018 Anm. 2; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 8/2018 Anm. 1; Börstinghaus, MietRB 2018, 195
31. Januar 2018 VIII ZR 105/17	§ 563 BGB: **Kündigung aus wichtigem Grund bei drohender finanzieller Unfähigkeit** 1a. Eine objektiv feststehende finanzielle Leistungsunfähigkeit eines nach dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis Eintretenden kann einen wichtigen Grund zur Kündigung des Mietverhältnisses nach § 563 Abs. 4 BGB darstellen. Voraussetzung hierfür ist regelmäßig, dass dem Vermieter ein Zuwarten, bis die Voraussetzungen einer Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB erfüllt sind, nicht zuzumuten ist. 1b. Eine auf eine nur drohende finanzielle Leistungsunfähigkeit oder eine "gefährdet erscheinende" Leistungsfähigkeit des Eintretenden gestützte Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses stellt nur dann einen Kündigungsgrund nach § 563 Abs. 4 BGB dar, wenn sie auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruht, die nicht bloß die Erwartung rechtfertigen, sondern vielmehr den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden. Solche Anhaltspunkte fehlen dann, wenn Geldquellen vorhanden sind, die die Erbringung der Mietzahlungen sicherstellen, wie dies etwa bei	MietPrax-AK § 563 BGB Nr. 2 = WuM 2018, 153 = GE 2018, 385 = MDR 2018, 397 = DWW 2018, 99 = NZM 2018, 325 = ZMR 2018, 405 = NJW 2018, 2397	Harsch, MietRB 2018, 97; Beyer, jurisPR-MietR 8/2018 Anm. 3; Kappus, NZM 2018, 331; Rolfs, LMK 2018, 410809

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	staatlichen Hilfen, sonstigen Einkünften oder vorhandenem Vermögen der Fall ist. 2a. Bereits der Wunsch, nach dem Auszug eines bisherigen Wohngenossen, nicht allein zu leben, kann ein nach Abschluss des Mietvertrags entstandenes berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einer Untervermietung begründen (im Anschluss an Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984, VIII ARZ 2/84, BGHZ 92, 213, 219). Entsprechendes gilt bei einer aufgrund einer nachträglichen Entwicklung entstandenen Absicht, Mietaufwendungen teilweise durch eine Untervermietung zu decken (Fortführung der Senatsurteile vom 23. November 2005, VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200 Rn. 8, und vom 11. Juni 2014, VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 14). 2b. Für die Beurteilung der Frage, ob das berechtigte Interesse nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist, kommt es auch bei einem nach § 563 Abs. 1, 2 BGB erfolgten Eintritt eines Mieters auf den Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Mietvertrags an.		
31. Januar 2018 VIII ZR 39/17	§ 812 BGB: **Rückabwicklung Überzahlung Jobcenter** Hat das Jobcenter das dem Wohnungsmieter zustehende Arbeitslosengeld II als Bedarf für Unterkunft und Heizung versehentlich auch noch nach der Beendigung des Mietverhältnisses im Wege der Direktzahlung nach § 22 Abs. 7 Satz 1 SGB II an den bisherigen Vermieter gezahlt, kann es von diesem - unter dem Gesichtspunkt einer fehlenden (widerrufenen) Anweisung - unmittelbar die Herausgabe der ohne rechtlichen Grund erfolgten Zuvielzahlung im Wege der Nichtleistungskondiktion (§ 812 Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 BGB) verlangen.	MietPrax-AK § 812 BGB Nr. 8 = MDR 2018, 395 = NJW 2018, 1079 = DWW 2018, 94 = WuM 2018, 216 = GE 2018, 452 = ZMR 2018, 565	Mettler, MietRB 2018, 98; Drasdo; NJW-Spezial 2018, 258; Nierhauve, ZMR 2018, 908
31. Januar 2018 XII ZB 565/16	§ 272 ZPO: **Beschleunigungsgebot im Berufungsverfahren** Bei einem Antrag auf Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist in einer Räumungssache ist dem Beschleunigungsgebot im Rahmen des richterlichen Ermessens auf der Rechtsfolgenseite Rechnung zu tragen.	MietPrax-AK § 272 ZPO Nr. 1 = WuM 2018, 222 = NZM 2018, 287 = NJW 2018, 1400 = MDR 2018, 484 = GE 2018, 636	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 8/2018 Anm. 4; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 290; Jahreis, jurisPR-MietR 11/2018 Anm 4; Bieber, GE 2018, 6
6. Februar 2018 VIII ZR 273/17	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Räumungsklage** Wenn die Parteien um das Bestehen eines Mietverhältnisses streiten, beträgt die Beschwer die dreieinhalbfache Jahresmiete.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 30 = WuM 2018, 221	
7. Februar 2018 VIII ZR 189/17	§ 556 BGB: **Einsichtsrecht in Verbrauchsdaten der übrigen Mieter** 1. Ein Mieter kann im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die von diesem erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 128 = WuM 2018, 288 = GE 2018, 577 = NJW 2018, 1599 = MDR 2018, 659 = NZM 2018, 458 = DWW 2018, 214 = ZMR 2018, 573	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 9/2018 Anm. 2; Garbe, GE 2018, 546; Zehelein, NZM 2018, 461; Lammel, jurisPR-MietR 12/2018

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	gemeinsam versorgten Mietobjekts beanspruchen, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte zutreffend sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen. Der Darlegung eines besonderen Interesses an dieser Belegeinsicht bedarf es nicht. 2. Ein Mieter ist zur Leistung von Betriebskostennachzahlungen nicht verpflichtet, solange und soweit der Vermieter einem berechtigten Verlangen nach Belegvorlage nicht nachgekommen ist.		Anm. 3 = WuM 2018, 409; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 385; Burbulla, MietRB 2018, 194; Streyl, WuM 2018, 676
21. Februar 2018 VIII ZR 255/16	§ 280 BGB: **Schadensersatz wegen Schneeglätte auf Gehweg** Ein Vermieter und Grundstückseigentümer, dem die Gemeinde nicht als Anlieger die allgemeine Räum- und Streupflicht übertragen hat, ist regelmäßig nicht aus dem Mietvertrag gemäß § 535 Abs. 1 BGB verpflichtet, auch über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen. Entsprechendes gilt für die allgemeine (deliktische) Verkehrssicherungspflicht des Grundstückseigentümers aus § 823 Abs. 1 BGB.	MietPrax-AK § 280 BGB Nr. 7 = MDR 2018, 669 = GE 2018, 757 = NZM 2018, 509 = WuM 2018, 639 = NJW-RR 2018, 726 = ZMR 2019, 111	Abramenko, MietRB 2018, 209; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 418; Jahreis, jurisPR-MietR 16/2018 Anm. 6
27. Februar 2018 VIII ZR 39/18	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung bei vom Berufungsgericht unterlassener Anordnung einer Abwendungsbefugnis** 1. Voraussetzung für die Einstellung der Zwangsvollstreckung im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahrens sind unersetzliche Nachteile für den Schuldner. 2. Hierzu zählen nicht solche Nachteile, die der Schuldner selbst vermeiden kann. 3. Deshalb muss der Schuldner im Berufungsverfahren einen Vollstreckungsschutzantrag gestellt haben. 4. Daran ändert sich auch nichts, wenn das Berufungsgericht es rechtsfehlerhaft unterlassen eine Abwendungsbefugnis gem. § 711 ZPO anzuordnen.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 36 = WuM 2018, 221	Theesfeld, jurisPR-MietR 10/2018 Anm. 2
28. Februar 2018 VIII ZR 157/17	§ 280 BGB: **Schadensersatz ohne Fristsetzungerfordernis** Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) zu ersetzen. Einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf es dazu nicht. Das gilt unabhängig von der Frage, ob es um einen Schadensausgleich während eines laufenden	MietPrax-AK § 280 BGB Nr. 6 = NJW 2018, 1746 = WuM 2018, 196 = NZM 2018, 320 = MDR 2018, 658 = GE 2018, 633 = ZMR 2018, 492	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 7/2018 Anm. 1; Fervers, NZM 2018, 324; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 321; Beuermann, GE 2018, 616

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht.		
1. März 2018 IX ZR 207/15	§ 134 InsO: **Unentgeltlichkeit der Übertragung der vertraglichen Rechtsstellung als Zwischenmieter auf einen Dritten** Überträgt der spätere Insolvenzschuldner seine vertragliche Rechtsstellung als Zwischenmieter auf einen Dritten, kann dies als unentgeltliche Leistung anfechtbar sein, wenn die vom Dritten übernommenen Pflichten keine die erlangten Rechte ausgleichende Gegenleistung darstellen.	MietPrax-AK § 134 InsO Nr. 1 = NZM 2018, 823 = NJW-RR 2018, 626 = NZI 2018, 491 = MDR 2018, 826 = WM 2018, 815 = DB 2018, 1015 = ZInsO 2018, 1039	Hölken, jurisPR-InsR 10/2018 Anm. 4
7. März 2018 XII ZR 129/16	§ 550 BGB: **Schriftform bei Vertrag auf mehreren Urkunden** 1. Dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB kann auch gemäß § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB entsprochen werden, wonach es genügt, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet. 2. Für die Einhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB ist es dann ausreichend, wenn die Vertragsparteien gleichlautende Vertragsurkunden unterzeichnen. Eines Zugangs dieser Urkunden beim jeweiligen Vertragspartner bedarf es insoweit nicht (Fortführung von Senatsurteilen vom 7. Mai 2008, XII ZR 69/06, BGHZ 176, 301 = NJW 2008, 2178 und vom 18. Oktober 2000, XII ZR 179/98, NJW 2001, 221).	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 45 = NJW 2018, 1540 = NZM 2018, 394 = GE 2018, 706 = ZMR 2018, 578 = MDR 2018, 1053 = JR 2019, 514	Hoffmann, MietRB 2018, 168; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 386; Schneidenbach, jurisPR-MietR 14/2018 Anm. 4; Burbulla, ZMR 2018, 581; Fritzsche, JR 2019, 518
21. März 2018 XII ZR 98/17	§ 556 BGB: **Heizkostenabrechnung in der Gewerberaummiete nach umbautem Raum** a) Eine Heizkostenabrechnung nach umbautem Raum ist fehlerhaft, wenn nicht alle direkt und indirekt beheizten Räume in die Abrechnung mit eingeflossen sind. b) Stützt der Vermieter seine Abrechnung weiterer Heizkosten auf die insgesamt angefallenen Kosten, die er nach dem Rauminhalt der direkt oder indirekt beheizten Räume umlegt, dann muss er darlegen und ggf. beweisen, welche Räume des gesamten Objekts dafür in Ansatz zu bringen sind. c) Es verstößt gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör, wenn das Gericht bei der Entscheidung Unterlagen/Pläne berücksichtigt, zu denen die Gegenseite zuvor nicht Stellung nehmen konnte.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 129	
21. März 2018 VIII ZR 104/17	§ 577a BGB: **Sperrfrist für Kündigung durch Erwerber-GbR** a) Die Kündigungsbeschränkung nach § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB erfordert nicht, dass zusätzlich zu den im Tatbestand dieser Vorschrift genannten Voraussetzungen - hier die nach der Überlassung an den Mieter erfolgte Veräußerung des vermieteten Wohnraums an eine Personengesellschaft (§ 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 Alt. 1 BGB) - an dem vermieteten Wohnraum	MietPrax-AK § 577a BGB Nr. 3 = MDR 2018, 584 = WuM 2018, 292 = GE 2018, 579 = NZM 2018, 388 = NJW 2018, 2187 = ZMR 2018, 569	Häublein, MietRB 2018, 163; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 11/2018 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 385; Rolfs, NZM 2018, 780

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Wohnungseigentum begründet worden ist oder der Erwerber zumindest die Absicht hat, eine solche Wohnungsumwandlung vorzunehmen. b) Diese Auslegung des § 577a Abs. 1a Satz 1 BGB verstößt weder gegen die verfassungsrechtlich geschützten Rechte des Vermieters gemäß Art. 3 Abs. 1 GG und Art. 14 GG noch gegen den verfassungsrechtlichen Verhältnismäßigkeitsgrundsatz.		
21. März 2018 VIII ZR 84/17	§ 253 ZPO: **Zulässigkeit einer Saldoklage** Zur Anwendung des § 366 Abs. 2 BGB bei der Bestimmung des Klagebegehrens und bei der Begründetheit einer Zahlungsklage, wenn der Vermieter Mietrückstände auf der Grundlage eines fortgeschriebenen) Mietkontos geltend macht, in das Bruttomieten eingestellt sind, und dabei erbrachte Zahlungen und erteilte Gutschriften nicht konkreten Einzelforderungen oder verselbständigten Bestandteilen hiervon (Nebenkostenvorauszahlungen) zuordnet (im Anschluss an BGH, Urteil vom 21.3.2018 - VIII ZR 68/17).	MietPrax-AK § 253 ZPO Nr. 3 = WuM 2018, 278 = NZM 2018, 454 = ZMR 2018, 575 = NJW 2018, 3457	Harsch, MietRB 2018, 129; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 10/2018 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 609; Siegmund, WuM 2018, 601; Fischer, NZM 2018, 929
21. März 2018 VIII ZR 68/17	§ 253 ZPO: **Saldoklage und Verrechnung von Teilzahlungen** 1) Ein Klageantrag ist grundsätzlich hinreichend bestimmt im Sinne des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO, wenn er den erhobenen Anspruch konkret bezeichnet, dadurch den Rahmen der gerichtlichen Entscheidungsbefugnis (§ 308 ZPO) absteckt, Inhalt und Umfang der materiellen Rechtskraft der begehrten Entscheidung (§ 322 ZPO) erkennen lässt, das Risiko eines Unterliegens des Klägers nicht durch vermeidbare Ungenauigkeit auf den Beklagten abwälzt und schließlich eine Zwangsvollstreckung aus dem Urteil ohne eine Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren erwarten lässt (im Anschluss an BGH, Urteile vom 9.Januar 2013 - VIII ZR 94/12, NJW 2013, 1367 Rn.12; vom 2. Dezember 2015 -IV ZR 28/15, NJW 2016, 708, Rn. 8; jeweils mwN). 2) Zur Erfüllung der gesetzlichen Vorgaben in § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO kommt es nicht darauf an, ob der maßgebliche Sachverhalt bereits vollständig beschrieben oder ob der Klageanspruch schlüssig und substantiiert dargelegt worden ist. Vielmehr ist es im Allgemeinen ausreichend, wenn der Anspruch als solcher identifizierbar ist (im Anschluss an BGH, Urteile vom 18. Juli 2000 - XZR 62/98, NJW 2000, 3492 unter II 1 c; vom 11.Februar 2004 -VIIIZR 127/03, NJW-RR 2005, 216 unter II; vom 24. März 2011 -I ZR 108/09, BGHZ 189, 56 Rn. 9; vom 16. November 2016 - VIII ZR 297/15, NJW-RR 2017, 380 Rn. 12; jeweils mwN) 3) Macht ein Vermieter Mietrückstände (und ggfs. sonstige aus dem Mietverhältnis resultierende Forderungen) geltend und bezieht er sich dabei auf den Inhalt eines Mietkontos, in das Bruttomieten	MietPrax-AK § 253 ZPO Nr. 4 = NZM 2018, 444 = WuM 2018, 373 = MDR 2018, 785 = NJW 2018, 3448	Börstinghaus, LMK 2018, 405944; Harsch, MietRB 2018, 161; Selk, NZM 2018, 453; Bacher, MDR 2018, 779; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 609; Siegmund, WuM 2018, 601; Fischer, NZM 2018, 929

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	und damit auch Ansprüche auf Nebenkostenvorauszahlungen eingestellt sind, bringt er beim Fehlen weiterer Erklärungen zum Ausdruck, dass er diese Ansprüche (und nicht Nachforderungen aus erteilten Nebenkostenabrechnungen) zum Gegenstand seiner Klage macht. Das Gericht darf die Bestimmtheit des Klagebegehrens nicht deswegen in Frage stellen, weil der Vermieter nach Eintritt der Abrechnungsreife (§556 Abs.3 BGB) keine Vorauszahlungen mehr verlangen darf. Dies ist ausschließlich eine Frage der Begründetheit der Klage. 4) Berücksichtigt der Vermieter in dem der Klage zugrunde gelegten Mietkonto zugunsten des Mieters Zahlungen und Gutschriften, ohne diese konkret einer bestimmten Forderung oder einem bestimmten Forderungsteil (Nettomiete oder Nebenkostenvorauszahlung) zuzuordnen, stellt dies die Bestimmtheit des Klageantrags nicht ohne Weiteres in Frage. Vielmehr kommt hier im Rahmen der gebotenen Auslegung des Klagebegehrens auch ohne ausdrückliche Verrechnungs- oder Aufrechnungserklärung ein Rückgriff auf die gesetzliche Anrechnungsreihenfolge des § 366 Abs. 2 BGB in Betracht. 5) Der Vermieter ist allerdings nicht gehindert, in den Tatsacheninstanzen eine hiervon abweichende Erklärung über die Zuordnung erbrachter Zahlungen und erteilter Gutschriften abzugeben. Macht er hiervon erst nach Klageerhebung Gebrauch, handelt es sich hierbei entweder um eine Klageänderung nach § 263 ZPO (die im Berufungsverfahren ergänzend an §533 ZPO zu messen ist) oder, wenn sich an dem zugrundeliegenden Lebenssachverhalt nichts ändert, um eine nach § 264 Nr.2 ZPO jederzeit zulässige Klageänderung. 6) Erfolgt eine solche Erklärung erstmals in der Berufungsinstanz, ist sie unabhängig von den Vorgaben des § 531 Abs. 2 ZPO zu berücksichtigen, weil sie kein Angriffs- oder Verteidigungsmittel im Sinne dieser Vorschrift darstellt, sondern zum Angriff selbst gehört (im Anschluss an BGH, Urteil vom 9.Januar 2013 - VIII ZR 94/12, aaO Rn. 9 mwN). 7) Bei unzureichenden Zahlungen auf Nettomieten aus verschiedenen Zeiträumen ist § 366 Abs. 2 BGB direkt und nicht nur analog heranzuziehen, weil §366 BGB das Schuldverhältnis im engeren Sinne, also die einzelne Forderung, meint und daher auch bei einer Mehrheit von Forderungen aus demselben Schuldverhältnis (im weiteren Sinne) direkt anwendbar ist (Fortführung von BGH, Urteile vom 5. April 1965 -VIII ZR 10/64, NJW 1965, 1373 unter II1 c; vom 20. Juni 1984 - VIII ZR 337/82, BGHZ 91, 375, 379; vom 9.Oktober 2014 -IX ZR 69/14, NJW 2015, 162 Rn.22). Handelt es sich nicht um Zahlungen des Mieters, sondern um Gutschriften des Vermieters,		

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	kommt eine entsprechende Anwendung von §366 Abs. 2 BGB in Betracht. 8) Eine analoge Anwendung des § 366 Abs. 2 BGB ist auch insoweit geboten, als erfolgte Zahlungen des Schuldners oder erteilte Gutschriften nicht ausreichen, um die jeweilige monatliche Bruttomiete zu tilgen, weil sich es hierbei zwar um eine einheitliche Forderung aus verschiedenen Bestandteilen (Nettomiete zuzüglich Nebenkostenvorauszahlung) handelt (im Anschluss an BGH, Urteile vom 6. April 2005 - XII ZR 225/03, BGHZ 163, 1, 7; vom 20.Juli 2005 -VIII ZR 347/04, NJW 2005, 2773 unter II 1 a; vom 13. April 2011 -VIII ZR 223/10, NJW 2011, 1806 Rn.11), die Forderung auf Nebenkostenvorauszahlung aber weitgehende rechtliche Eigenständigkeiten aufweist, die es rechtfertigen, bei unzureichenden Zahlungen des Mieters die Vorschrift des §366 BGB analog heranzuziehen (Fortentwicklung von BGH, Urteile vom 11. Mai 2006 -VII ZR 261/04, BGHZ 167, 337 Rn.16ff., 22 mwN; vom 13. Juli 1973 -VZR 186/71, NJW 1973, 1689 unter II 2; vom 6.November 1990 -XIZR 262/89, NJW-RR 1991, 169 unter I 2 b; jeweils mwN). 9) Sind in das dem Klagebegehren zugrundliegende Mietkonto Bruttomieten aus mehreren Zeiträumen eingestellt, sind die oben unter 1) und 2) dargestellten Verrechnungsgrundsätze wie folgt anzuwenden und zu kombinieren: a) Die Vorschrift des § 366 Abs. 2 BGB ist (analog) zur Festlegung heranzuziehen, auf welchen Bestandteil der jeweiligen Bruttomiete (Nettomiete oder geschuldete Nebenkostenvorauszahlung) die Zahlungen oder Gutschriften zu verrechnen sind. Dabei ist das Kriterium der "geringeren Sicherheit" maßgebend. Dies führt dazu, dass für die Tilgung der jeweiligen Bruttomiete unzureichende Zahlungen oder Gutschriften zunächst auf die die darin enthaltene Forderung auf Erbringung von Nebenkostenvorauszahlungen anzurechnen sind, weil diese nach Eintritt der Abrechnungsreife oder erfolgter Abrechnung grundsätzlich nicht mehr geltend gemacht werden kann und daher weniger sicher ist als die Nettomietforderung. b) Werden Bruttomietrückstände aus mehreren Jahren oder mehreren Monaten geltend gemacht, sind die Kriterien des § 366 Abs. 2 BGB ein weiteres Mal heranzuziehen. Dabei ist stets eine Anrechnung auf die ältesten Rückstände vorzunehmen. Dies ergibt sich bei Mieten, die aus verschiedenen Jahreszeiträumen stammen, daraus, dass die älteren Rückstände zuerst verjähren (vgl. §199 Abs. 1 BGB) und daher dem Kläger die geringeren Sicherheiten bieten (im Anschluss an BGH, Urteile vom 5. April 1965 -VIIIZR 10/64, aaO; vom 20. Juni 1984 -VIIIZR 337/82, aaO; vom 19.November 2008 -XII ZR 123/07, BGHZ 179, 1 Rn. 9; vom 9.Oktober 2014 -IXZR 69/14, aaO). Bezüglich der Mietrückstände, die im selben		

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Jahr angefallen sind und bei denen nach § 199 Abs. 1 BGB regelmäßig zum gleichen Zeitpunkt die Verjährung eintritt, folgt dies aus der Heranziehung des Kriteriums "ältere Schuld". c) Die Frage, wie diese beiden Verrechnungsweisen für die im Rahmen der Zulässigkeit der Klage erforderliche Bestimmung, welche Beträge der Kläger bei Bruttomietrückständen aus mehreren Monaten oder Jahren geltend macht, miteinander zu kombinieren sind, hängt davon ab, ob der Kläger die Gutschriften oder Zahlungen einzelnen Zeiträumen zugeordnet hat (etwa: Miete Januar 2017) oder nicht. aa) Erfolgt eine Zuordnung zu einem bestimmten Zeitraum, hat der Kläger die Zahlung beziehungsweise Gutschrift auf die für diesen Zeitraum geschuldete Nebenkostenvorauszahlung und anschließend auf die für diesen Monat geschuldete Nettokaltmiete verrechnet. Übersteigt eine für eine bestimmten Zeitraum erbrachte Zahlung oder Gutschrift die für diesen Zeitraum geschuldete Bruttomiete, ist der überschießende Betrag -bis er aufgebraucht ist -gemäß §366 Abs. 2 BGB analog -in absteigendem Alter -auf die ältesten Nebenkostenvorauszahlungsforderungen und anschließend -wiederum beginnend mit der ältesten Schuld -auf die Nettomieten anzurechnen. bb) Nimmt der Kläger bezüglich erbrachter Zahlungen oder Gutschriften keine Zuordnung zu einem bestimmten Zeitraum vor, sondern zieht diese lediglich vom Gesamtsaldo ab, sind diese in Anwendung der Kriterien des § 366 Abs. 2 BGB zunächst in absteigendem Alter auf die Nebenkostenvorauszahlungsforderungen (etwa Januar 2017; Februar-4 -2017) und anschließend -wiederum beginnend mit der ältesten Forderung -auf die Nettomietrückstände (etwa Januar 2017; Februar 2017) zu verrechnen.		
10. April 2018 VIII ZR 223/17	§ 536 BGB: **Minderung bei erheblichen Mängeln und Anforderungen an den Sachvortrag** 1. Bei besonders gravierenden Mängeln (Unbewohnbarkeit des Erdgeschosses infolge massiver Durchfeuchtung der Außenwände und großflächigen Schimmelpilzbefalls, seit Jahren stark sanierungsbedürftiger Zustand des Daches mit der Folge von an den Wänden des Obergeschosses bei starken Niederschlägen herablaufendem und von der Decke herabtropfendem Wasser und großflächigem Schimmelpilzbefall auch in den oberen Räumen) liegt eine weitgehende, wenn nicht gar vollständige Gebrauchsuntauglichkeit einer Wohnung vor. 2. Bei einer Minderung, die 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	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 56 = NZM 2018, 442 = WuM 2018, 357 = GE 2018, 822 = ZMR 2018, 921 = NJW-RR 2018, 647	Eisenschmid, jurisPR-MietR 15/2018 Anm. 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	beeinträchtigt; das Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung braucht er hingegen nicht vorzutragen.		
11. April 2018 XII ZR 43/17	§ 550 BGB: **Schriftformerfordernis bei Mieterhöhungsverlangen nach Indexänderung** a) Die Änderung der Miete, die auf einer Vertragsklausel beruht, wonach eine Vertragspartei bei Vorliegen einer bestimmten Indexänderung eine Neufestsetzung verlangen kann, unterfällt - anders als bei einer Anpassungsautomatik oder einem einseitigen Änderungsrecht - dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB. b) Die vertragliche Änderung der Miete stellt stets eine wesentliche und - jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann - dem Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar (im Anschluss an Senatsurteile vom 25. November 2015 – XII ZR 14/14 - NJW 2016, 311 und vom 27. September 2017 – XII ZR 114/16 - NJW 2017, 3772). c) Sogenannte Schriftformheilungsklauseln sind mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und daher unwirksam. Sie können deshalb für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen (im Anschluss an Senatsurteil vom 27. September 2017 - XII ZR 114/16 - NJW 2017, 3772). d) Die Umdeutung einer fristlosen in eine ordentliche Mietkündigung ist zulässig und angebracht, wenn für den Kündigungsgegner erkennbar nach dem Willen des Kündigenden das Vertragsverhältnis in jedem Falle zum nächstmöglichen Termin beendet werden soll (im Anschluss an Senatsurteil vom 24. Juli 2013 – XII ZR 104/12 - NJW 2013, 3361).	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 46 = DWW 2018. 176 = GE 2018, 704 = NZM 2018, 515 = ZMR 2018, 661 = NJW-RR 2018, 1101	Mettler, MietRB 2018, 199; Eisenschmid, jurisPR-MietR 14/2018 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 449
18. April 2018 XII ZR 76/17	§ 311 BGB: **Möglichkeit eines Mietaufhebungsvertrages** 1. Die Parteien eines Mietvertrags können grundsätzlich das Mietverhältnis auch dann jederzeit durch einen Aufhebungsvertrag (§ 311 Abs. 1 BGB) vorzeitig beenden, wenn der Mieter einen Untermietvertrag geschlossen oder einem Dritten auf einer anderen rechtlichen Grundlage die Mietsache zur Nutzung überlassen hat. 2. In diesen Fällen ist der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags in der Regel nicht sittenwidrig, wenn dem Hauptmieter gegen den Dritten ein Kündigungsrecht zusteht, mit dem er dessen Gebrauchsmöglichkeit zeitnah beenden kann.	MietPrax-AK § 311 BGB Nr. 1 = NZM 2018, 601 = MDR 2018, 856 = GE 2018, 870 = DWW 2018, 252 = ZMR 2019, 121	Burbulla, MietRB 2018, 198
25. April 2018 VIII ZR 176/17	§ 535 BGB:	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 75 = NZM 2018, 558 =	Lehmann-Richter, MietRB 2018, 194; Drasdo, NJW-

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Mietvertrag zwischen Miteigentümergemeinschaft und einem ihrer Mitglieder 1. Überlässt eine Miteigentümergemeinschaft gemeinschaftliche Räume einem ihrer Mitglieder vertraglich gegen Entgelt zur alleinigen Nutzung, kommt hierdurch regelmäßig ein (Wohnraum-)Mietverhältnis zustande (Anschluss an BGH, Urteile vom 8. Januar 1969, VIII ZR 184/66, WM 1969, 298 unter 2 b; vom 17. Dezember 1973, II ZR 59/72, NJW 1974, 364 unter [A] II 2 b; vom 15. September 1997, II ZR 94/96, NJW 1998, 372 unter I; vom 11. September 2000, II ZR 324/98, NZM 2001, 45 unter II 1 b und vom 15. September 2010, VIII ZR 16/10, NZM 2010, 898 Rn. 14). Auf ein derartiges Mietverhältnis sind die zum Schutz des Mieters vorgesehenen gesetzlichen Bestimmungen anzuwenden. 2. Dem wirksamen Zustandekommen eines solchen Mietvertrags steht nicht entgegen, dass der Miteigentümer hieran sowohl auf Mieterseite als auch - neben anderen Miteigentümern - auf Vermieterseite beteiligt ist (Bestätigung und Fortführung der Senatsurteile vom 27. April 2016, VIII ZR 323/14, WuM 2016, 341 Rn. 18 mwN; vom 24. August 2016, VIII ZR 100/15, BGHZ 211, 331 Rn. 21). 3. Der Erwerber eines Miteigentumsanteils tritt in ein zwischen der Miteigentümergemeinschaft und einem oder einzelnen ihrer Mitglieder bestehendes Wohnraummietverhältnis gemäß § 566 Abs. 1 BGB ein (Bestätigung des Senatsurteils vom 23. November 2011, VIII ZR 74/11, NZM 2012, 150 Rn. 23 mwN). Dies gilt auch, wenn die mietvertragliche Regelung nicht als Belastung des Miteigentumsanteils im Grundbuch eingetragen ist (§ 1010 Abs. 1 BGB). 4. Eine auf den Fortbestand eines (Wohnraum-)Mietverhältnisses zwischen einer Miteigentümergemeinschaft und einem oder einzelnen ihrer Mitglieder gerichtete Feststellungsklage muss nicht gegen sämtliche Mitglieder der Miteigentümergemeinschaft erhoben werden, wenn nur einzelne von ihnen das Bestehen eines Mietverhältnisses in Abrede stellen (Anschluss an BGH, Urteile vom 26. Oktober 1990, V ZR 105/89, NJW-RR 1991, 333 unter II 2 und vom 4. April 2014, V ZR 110/13, NZM 2014, 522 Rn. 10).	WuM 2018, 352 = GE 2018, 701 = NJW 2018, 2472 = MDR 2018, 1053 = ZMR 2018, 742	Spezial 2018, 482; Blank, LMK 2018, 407916
26. April 2018 IX ZB 56/17	§ 109 InsO: **Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens nach Kündigung durch Treuhänder** 1. Eine Wohnungsgenossenschaft kann sich gegenüber dem Insolvenzverwalter, der die Mitgliedschaft des Schuldners in der Wohnungsgenossenschaft wirksam gekündigt hat, nicht auf eine Satzungsbestimmung berufen, nach der der Anspruch auf Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens erst ab dem	MietPrax-AK § 109 InsO Nr. 9 = WuM 2018, 439 = WM 2018, 1140 = ZIP 2018, 1256 = NJW 2018, 2259 = GE 2018, 1057 = NZM 2018, 785	Harder, NJW-Spezial 2018, 469; Budnik, NZI 2018, 670

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Zeitpunkt der Beendigung des Nutzungsverhältnisses oder der Rückgabe des Nutzungsobjektes besteht, wenn dadurch eine Auszahlung des Auseinandersetzungsguthabens tatsächlich ausgeschlossen wird, ohne dass dies durch schützenswerte Interessen der Genossenschaft oder des Schuldners gerechtfertigt ist. 2. In diesen Fällen scheidet bei einer vor Inkrafttreten des § 67c GenG ausgesprochenen Kündigung eine geltungserhaltende Reduktion der Satzungsbestimmung auf einen noch zulässigen Umfang regelmäßig aus.		
8. Mai 2018 VIII ZR 200/17	§ 573c BGB: **Individualvertraglicher Kündigungsverzicht** Zur Zulässigkeit eines individualvertraglich vereinbarten dauerhaften Kündigungsausschlusses.	MietPrax-AK § 573c BGB Nr. 30 = NZM 2018, 556 = WuM 2018, 437 = MDR 2018, 855 = GE 2018, 820 = ZMR 2018, 745 = NJW-RR 2018, 1402	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 12/2018 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 482; Abramenko, MietRB 2018, 225; Beyer, jurisPR-MietR 17/2018 Anm. 3
15. Mai 2018 VIII ZR 150/17	§ 573 BGB: **Zahlungsverzugskündigung bei symbolischer Miete von 1,- €.** Die Beurteilung, ob der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht nur unerheblich verletzt hat (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB) und der Vermieter zu einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt ist, obliegt in erster Linie der tatrichterlichen Würdigung der jeweiligen Einzelfallumstände. Allgemein verbindliche Aussagen lassen sich dazu nicht treffen.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 70 = GE 2018, 873 = WuM 2018, 514	
30. Mai 2018 VIII ZR 220/17	§ 556a BGB: **Tatsächliche Fläche für Abrechnung maßgeblich** Sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben (vgl. etwa § 556a Abs. 1 BGB, § 7 Abs. 1 HeizkostenV) ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend (insoweit Aufgabe von BGH, Urteil vom 31. Oktober 2007, VIII ZR 261/06, NJW 2008, 142 Rn. 19).	MietPrax-AK § 556a BGB Nr. 14 = WuM 2018, 425 = GE 2018, 869 = NJW 2018, 2317 = MDR 2018, 984 = NZM 2018, 671 = ZMR 2018, 746	Börstinghaus, LMK 2018, 406662; Sommer, MietRB 2018, 193; Wall, jurisPR-MietR 14/2018 Anm. 2 = WuM 2018, 496; Lehmann-Richter/Streyl, NZM 2018, 673; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 513
6. Juni 2018 VIII ZR 38/17	§ 556 BGB: **Umlage einer Mietausfallversicherung** Haben die Mietvertragsparteien die Umlage der Kosten der Gebäudeversicherung (§ 2 Nr. 13 BetrKV) auf den Mieter vereinbart, sind auch die Kosten eines in der Gebäudeversicherung mitversicherten Mietausfalls infolge eines Gebäudeschadens umlagefähig.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 130 = GE 2018, 931 = WuM 2018, 505 = MDR 2018, 1051 = NZM 2018, 714 = ZMR 2018, 917 = NJW-RR 2018, 1032	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 14/2018 Anm. 2; Schach, MIetRB 2018, 257; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 577

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

12. Juni 2018 VIII ZR 121/17	§ 559b BGB: **Formelle Anforderungen an Modernisierungsmieterhöhung** 1. An die formelle Wirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens sind keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Vielmehr genügt es, wenn der Mieter den Grund der Mieterhöhung anhand der Erläuterung als plausibel nachvollziehen kann. 2. Aus der Modernisierungsmieterhöhungserklärung muss hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen fällige Instandhaltungskosten erspart wurden. 3. Hat der Vermieter erklärt, dass keine Instandsetzungskosten angefallen seien, ist die Erhöhungserklärung auch dann formell ordnungsgemäß, wenn sich später herausstellt, dass solche Kosten sehr wohl angefallen sind. 4. Bei Baumaßnahmen, für deren Beurteilung es umfangreicher technischer Darlegungen bedarf, ist es deshalb ausreichend, wenn der Vermieter die durchgeführte bauliche Maßnahme so genau beschreibt, dass der Mieter allein anhand dessen, wenn auch unter Zuhilfenahme einer bautechnisch oder juristisch sachkundigen Person, beurteilen kann, ob die Baumaßnahme die Anforderungen des § 559 Abs. 1 BGB erfüllt.	MietPrax-AK § 559b BGB Nr. 6 = WuM 2018, 723 = GE 2018, 1454 = NJW-RR 2018, 1357	Beyer, jurisPR-MietR 7/2019 Anm. 1
27. Juni 2018 XII ZR 79/17	§ 280 BGB: **Schadensersatz ohne Fristsetzungerfordernis** Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser - auch nach Beendigung des Mietverhältnisses - nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) zu ersetzen, ohne dass es einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf (im Anschluss an BGH Urteil vom 28. Februar 2018, VIII ZR 157/17, NZM 2018, 320).	MietPrax-AK § 280 BGB Nr. 8 = MDR 2018, 1050 = NZM 2018, 717 = GE 2018, 994 = DWW 2018, 260 = ZMR 2018, 922	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 15/2018 Anm. 2; Börstinghaus, MietRB 2018, 263
5. Juli 2018 VII ZB 40/17	§ 850d ZPO: **Ermittlung der Aufwendungen für die Unterkunft mittels Mietspiegel** a) Der unpfändbare notwendige Unterhalt des Schuldners im Sinne des § 850d Abs. 1 Satz 2 ZPO entspricht grundsätzlich dem notwendigen Lebensunterhalt im Sinne des 3. und 11. Kapitels des Zwölften Buches Sozialgesetzbuch (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 25. November 2010 - VII ZB 111/09, NJW-RR 2011, 706). b) Die Angemessenheit der Aufwendungen für die Unterkunft ist nach den konkreten Umständen des Einzelfalls unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten konkret zu ermitteln. Dabei ist vorrangig das ortsübliche Mietpreisniveau, wie es sich aus einem qualifizierten Mietspiegel (§ 558d BGB), einem Mietspiegel (§ 558c BGB) oder	MietPrax-AK § 850d ZPO Nr. 1 = GE 2018, 1145	Schörnig, MDR 2018, 1358

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	unmittelbar aus einer Mietdatenbank (§ 558e BGB) ableiten lässt, heranzuziehen (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 23. Juli 2009 - VII ZB 105/08, FamRZ 2009, 1747). In Fällen, in denen der Schuldner mit anderen Personen in einer Wohnung zusammenlebt und die von ihm aufgewendeten Kosten für Unterkunft und Heizung nicht nur seinen eigenen Wohnbedarf, sondern zugleich den Wohnbedarf dieser Personen decken, ist die Höhe des angemessenen Bedarfs des Schuldners für Unterkunft und Heizung fiktiv nach den Kosten zu ermitteln, die der Schuldner nach den konkreten Umständen des Einzelfalls zur Deckung seines eigenen Wohnbedarfs aufwenden müsste. c) Das sozialrechtliche Kopfteilprinzip (BSG, NZM 2014, 681) ist im formalisierten Zwangsvollstreckungsverfahren im Rahmen des § 850d Abs. 1 Satz 2 ZPO nicht anzuwenden.		
11. Juli 2018 VIII ZR 190/17	§ 558a BGB: **Vorgerichtliches Sachverständigutachten ohne Wohnungsbesichtigung** 1. Fehlt es an einem ordnungsgemäßen Mieterhöhungsverlangen ist die Klage als unzulässig abzuweisen. 2. Die Wirksamkeit eines Mieterhöhungsverlangens, das mit einem Sachverständigengutachten begründet wird, hängt in formeller Hinsicht nicht von der Besichtigung der Mietsache durch den Sachverständigen ab.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 38 = WuM 2018, 509 = ZMR 2019, 109	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 14/2018 Anm. 2; Beyer, jurisPR-MietR 20/2018 Anm. 1
11. Juli 2018 VIII ZR 136/17	§ 558a BGB: **Vorgerichtliches Sachverständigutachten ohne Wohnungsbesichtigung** 1. Im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens ist der Pflicht des Vermieters zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich Genüge getan, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird, und zwar in einem Umfang, der es dem Mieter gestattet, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Der Sachverständige muss somit eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die zu beurteilende Wohnung in das örtliche Preisgefüge einordnen (Fortführung von BGH, Urteil vom 3. Februar 2016, VIII ZR 69/15, NJW 2016, 1385 Rn. 10). 2. Nach dieser Maßgabe ist das Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nicht schon deshalb aus formellen Gründen unwirksam mit der Folge, dass die Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung als unzulässig abzuweisen wäre, weil der Sachverständige die betreffende Wohnung zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht besichtigt hat.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 39 = GE 2018, 991 = NJW 2018, 2792 = NZM 2018, 742 = MDR 2018, 1178 = ZMR 2018, 919	Börstinghaus, jurisPR-MietR 17/2018 Anm. 1; Beuermann, GE 2018, 971; Fleindl, NZM 2018, 744; Börstinghaus, LMK 2018, 410810; Börstinghaus, DS 2018, 261; Kunze, MietRB 2018, 291; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 641

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

19. Juli 2018 IX ZR 307/16	§ 129 InsO: **Zur mittelbaren Gläubigerbenachteiligung** 1. Überlässt der Schuldner ein ihm gehörendes Grundstück einem Dritten zur Nutzung, kann dies gläubigerbenachteiligend sein, wenn der Schuldner geschäftlich tätig ist, die Nutzungsmöglichkeit einen eigenen wirtschaftlichen Wert darstellt, der im Geschäftsverkehr üblicherweise nur gegen Entgelt überlassen wird, und dem Schuldner eine wirtschaftliche Nutzung des Grundstücks zum Vorteil der Gläubiger rechtlich und tatsächlich möglich war. 2. Ist eine Vermietung einer Sache nur mit behördlicher Genehmigung zulässig, benachteiligt die Gebrauchsübertragung und -überlassung zur unentgeltlichen Nutzung die Gläubiger, wenn die zuständige Behörde die erforderliche Genehmigung tatsächlich erteilt hätte oder hätte erteilen müssen. 3. Steht dem Leistungsempfänger ein eigener Anspruch gegen den leistenden Schuldner zu, richtet sich die Frage nach der Unentgeltlichkeit der Leistung nach den Grundsätzen im Zwei-Personen-Verhältnis. 4. Eine unentgeltliche Leistung scheidet im Zwei-Personen-Verhältnis auch dann aus, wenn nicht der Empfänger, sondern ein Dritter die ausgleichende Gegenleistung erbringt, sofern zwischen der Leistung des Schuldners und der ausgleichenden Gegenleistung des Dritten ein ausreichender rechtlicher Zusammenhang besteht.	MietPrax-AK § 129 InsO Nr. 2 = NZM 2019, 174 = ZIP 2018, 1601 = WM 2018, 1560 = ZInsO 2018, 1841 = NZI 2018, 800 = MDR 2018, 1466	Dahl/Taras, NJW-Spezial 2018, 622; Kunz/Weck, DB 2018, 2555; Eckardt, EWiR 2018, 529
21. August 2018 VIII ZR 188/16	§ 535 BGB: **Fensterreinigung grundsätzlich Aufgabe des Mieters** Die Reinigung der Flächen der Mietwohnung einschließlich der Außenflächen der Wohnungsfenster, zu denen auch etwaige nicht zu öffnende Glasbestandteile sowie die Fensterrahmen gehören, obliegt grundsätzlich dem Mieter, soweit die Mietvertragsparteien keine abweichende Vereinbarung getroffen haben.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 77 = NZM 2018, 900 = WuM 2018, 710 = GE 2018, 1393 = ZMR 2018, 993	Beyer, jurisPR-MietR 23/2018 Anm. 1; Börstinghaus, MietRB 2018, 353; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 481
21. August 2018 VIII ZR 92/17	§ 551 BGB: **Formularvertraglicher Verzinsungsausschluss in Mietvertrag von 1966** 1. Bei der Beurteilung, ob eine Klausel den Vertragspartner des Verwenders unangemessen benachteiligt, ist im Individualprozess grundsätzlich auf die tatsächlichen und rechtlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses abzustellen. 2. Hiervon ausgehend hält ein formularmäßig vereinbarter Ausschluss der Verzinsung des Kautionsguthabens in einem im Jahr 1966 abgeschlossenen Wohnraummietvertrag einer Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB stand.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 20 = GE 2018, 1453 = WuM 2018, 752 = NZM 2019, 212	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 21/2018 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 98
21. August 2018 VIII ZR 186/17	§ 573 BGB:	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 73 =	Börstinghaus, jurisPR-

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Eigenbedarfskündigung zum Zwecke der Nutzung der Wohnung als Ferien- und Zweitwohnung 1. Die Gerichte haben den Entschluss des Vermieters, die vermietete Wohnung nunmehr selbst zu nutzen, grundsätzlich zu achten und ihrer Rechtsfindung zugrunde zu legen. 2. Sie haben grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen ansieht. 3. Die Gerichte sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters zu setzen. 4. Dem Erlangungswunsch des Vermieters sind allerdings zur Wahrung berechtigter Belange des Mieters Grenzen gesetzt. Die Gerichte dürfen den Eigennutzungswunsch des Vermieters daraufhin nachprüfen, a) ob dieser Wunsch ernsthaft verfolgt wird, b) ob er von vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen ist oder c) ob er missbräuchlich ist, (1) etwa weil der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, (2) die Wohnung die Nutzungswünsche des Vermieters überhaupt nicht erfüllen kann oder (3) der Wohnbedarf in einer anderen Wohnung des Vermieters ohne wesentliche Abstriche befriedigt werden kann. 5. Deshalb kann grundsätzlich auch die vom Vermieter beabsichtigte Nutzung der dem Mieter überlassenen Räume als Zweitwohnung eine Eigenbedarfskündigung rechtfertigen.	NZM 2018, 983 = WuM 2018, 776 = GE 2019, 50 = ZMR 2019, 118	BGHZivilR 20/2018 Anm. 3; Kappus, NZM 2018, 987; Mettler, MietRB 2019, 8
22. August 2018 VIII ZR 99/17	§ 535 BGB: **Inhalt der Vermieterpflicht auf Gebrauchsgewährung** Für das Bestehen der Pflicht des Vermieters, die Wohnung gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und sie fortlaufend in diesem Zustand zu erhalten, ist es unerheblich, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutzt und ihn ein Mangel daher subjektiv beeinträchtigt.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 76 = MDR 2018, 1237 = GE 2018, 1213 = WuM 2018, 641 = ZMR 2018, 996 = NJW-RR 2018, 1285 = NZM 2018, 1020	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2018 Anm. 2; Elzer, MietRB 2018, 290; Bieber GE 2018, 1184; Drasdo, NJW-Spezial 2018, 705; Eisenschmid, jurisPR-MietR 9/2019 Anm. 2
22. August 2018 VIII ZR 277/16	§ 538 BGB: **Übernahme der Vornahmepflicht des Vormieters durch Nachmieter** Im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 70 = GE 2018, 1214 = WuM 2018, 635 = MDR 2018, 1305 = NZM 2018, 863 = DWW 2018, 337 = NJW 2018, 3302 = ZMR 2018, 994	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2018 Anm. 1; Börstinghaus, MietRB 2018, 289; Schach, GE 2018, 1183; Brückner, GE 2018, 1189; Beyer, WuM 2018, 704; Zehelein, NZM 2018, 865; Horst, DWW 2018, 339; Pielsticker, NJW 2018, 3304;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	überlassen (Bestätigung von BGH, Urteil vom 18. März 2015, VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302 Rn. 15, 35). Eine allein zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter getroffene Renovierungsvereinbarung vermag - mit Rücksicht darauf, dass die Wirkungen eines Schuldverhältnisses grundsätzlich auf die daran beteiligten Parteien beschränkt sind - daran nichts zu ändern.		Drasdo, NJW-Spezial 2018, 705
22. August 2018 VIII ZR 287/17	§ 538 BGB: **Individualvertragliche Anfangsrenovierungspflicht im preisgebundenen Wohnungsbau** 1. Nach § 9 Abs. 1 WoBindG ist eine Vereinbarung, nach der der Mieter oder für ihn ein Dritter mit Rücksicht auf die Überlassung der Wohnung eine einmalige Leistung zu erbringen hat, unwirksam. 2. Auch bei der Kostenmiete im preisgebundenen Wohnraum ist es dem Vermieter aber gestattet, die Schönheitsreparaturen dem Mieter aufzuerlegen oder alternativ nach § 28 Abs. 4 Satz 2 II. BV einen Zuschlag für die Kosten der von ihm zu tragenden Schönheitsreparaturen zu nehmen. 3. Deshalb kann individualvertraglich die Anfangsrenovierungspflicht auf den Mieter abgewälzt werden, wenn dieser keine laufenden Schönheitsreparaturen durchführen muss.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 71 = NZM 2018, 947 = WuM 2018, 754 = GE 2018, 1585	Flatow, NZM 2018, 939; Harsch, MietRB 2019, 7; Eisenschmid, jurisPR-MietR 5/2019, Anm. 4
4. September 2018 VIII ZR 100/18	§ 814 BGB: **Rückforderungsausschluss für trotz Minderung gezahlter Mieten** 1. Der Kondiktionsausschluss des § 814 Alt. 1 BGB greift erst ein, wenn der Leistende nicht nur die Tatumstände kennt, aus denen sich ergibt, dass er nicht verpflichtet ist, sondern auch weiß, dass er nach der Rechtslage nichts schuldet. 2. Von einer positiven Kenntnis einer Minderung nach § 536 BGB ist nicht erst dann auszugehen, wenn der Mieter über eine umfassende Kenntnis sämtlicher Elemente des Minderungsrechts nach § 536 BGB verfügt. 3. Wegen der Schwierigkeiten der Ermittlung der richtigen Minderungsquote steht einem Kondiktionsausschluss nach § 814 Alt. 1 BGB nicht entgegen, dass sich der Mieter nur zu einer ungefähren Bestimmung einer Minderungsquote in der Lage sieht. 4. Geht der Mieter aber davon aus, dass die Mietminderung die Zustimmung des Vermieters voraussetzt, dann kann er nach Mangelanzeige getätigte Zahlungen kondizieren.	MietPrax-AK § 814 BGB Nr. 1 = WuM 2018, 712 = GE 2018, 1456 = NJW-RR 2018, 1483 = NZM 2018, 1018 = ZMR 2019, 478	Lehmann-Richter, MietRB 2019, 7
19. September 2018 VIII ZR 231/17	§ 573 BGB: **Hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung auch nach Schonfristzahlung wirksam** 1. Durch § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB hat der Gesetzgeber die gesetzliche Fiktion geschaffen, dass im Falle einer rechtzeitigen Schonfristzahlung	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 71 = BGHZ 220, 1 = MDR 2018, 1364 = WuM 2018, 714 = GE 2018, 1389 = NJW 2018, 3517 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 19/2018 Anm. 1; Börstinghaus, LMK 2018, 411605; Kappus,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	oder Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle die zuvor durch eine wirksam erklärte fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) bewirkte Beendigung des Mietverhältnisses rückwirkend als nicht eingetreten gilt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB entfallen damit nicht nur für die Zukunft die durch die fristlose Kündigung ausgelösten Räumungs- und Herausgabeansprüche, sondern das Mietverhältnis ist als ununterbrochen fortstehend zu behandeln. 2. Ein Vermieter, der eine fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) hilfsweise oder vorsorglich mit einer ordentlichen Kündigung (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) verknüpft, bringt bei der gebotenen Auslegung seiner Erklärungen zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung in allen Fällen Wirkung entfalten soll, in denen die zunächst angestrebte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund einer - entweder schon bei Zugang des Kündigungsschreibens gegebenen oder nachträglich gemäß § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB (unverzügliche Aufrechnung durch den Mieter) oder gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (Schonfristzahlung oder behördliche Verpflichtung) rückwirkend eingetretenen - Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung fehlgeschlagen ist.	DWW 2018, 377 = NZM 2018, 941	NJW 2018, 3522; Beyer, jurisPR-MietR 24/2018 Anm. 3; Singbartl/Kraus, NZM 2018, 946; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 1; Dötsch, MietRB 2019, 5; Meier, ZMR 2019, 175
19. September 2018 VIII ZR 261/17	§ 573 BGB: **Hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung eines Zeitmietvertrages alten Rechts bei Zahlungsverzug** 1. Zur Geltungswirkung einer vom Vermieter hilfsweise mit einer fristlosen Kündigung verbundenen ordentlichen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses in den Fällen des Zahlungsverzugs (im Anschluss an Senatsurteil vom 19.09.2018 - VIII ZR 231/17). 2. Ein nach § 564c BGB a.F. begründetes Wohnraummietverhältnis mit Verlängerungsklausel kann selbst dann, wenn im Mietvertrag vorgesehen ist, dass es sich nicht verlängert, wenn eine der Parteien rechtzeitig widerspricht, nur unter Einhaltung der Kündigungsvoraussetzungen der - gemäß Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB anwendbaren - §§ 564b, 565, 565a BGB a.F. zum jährlich vereinbarten Ablauftermin beendet werden (Fortführung der Senatsurteile vom 06.04.2005 - VIII ZR 155/04, NJW 2005, 1572 unter II 2 a aa; vom 23.06.2010 - VIII ZR 230/09, NJW 2010, 3431 Rz. 19).	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 72 = WuM 2018, 758 = NZM 2018, 1017 = ZMR 2019, 13	Dötsch, MietRB 2019, 6; Meier, ZMR 2019, 175
25. September 2018 VIII ZR 121/17	§ 559b BGB: **Formelle Anforderungen an Modernisierungsmieterhöhung** 1. Es stellt keinen formellen Mangel der Modernisierungsmieterhöhung dar, wenn der Vermieter keinen Abzug für Instandhaltungskosten	MietPrax-AK § 559b BGB Nr. 7 = WuM 2018, 726 = NZM 2018, 948 = NJW-RR 2018, 1357	Börstinghaus, jurisPR-MietR 22/2018 Anm. 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	vorgenommen hat oder von der Maßnahme keine nachhaltige Einsparung von Energie zu erwarten ist. 2. Bei baulichen Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie ist es ausreichend in der Mieterhöhung neben einer schlagwortartigen Bezeichnung der Maßnahme und der Zuordnung zu den Positionen der Berechnung diejenigen Tatsachen darlegt, anhand derer überschlägig beurteilt werden kann, ob die bauliche Änderung eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt.		
26. September 2018 VIII ZR 290/18	§ 719 ZPO: **Anwaltszwang für Einstellungsantrag** 1. Der Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung gem. § 719 Abs. ZPO unterliegt im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren dem Anwaltszwang nach § 78 Abs. 1 Satz 3 ZPO. 2. Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn die Partei für das Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren die Bewilligung von Prozesskostenhilfe beantragt hat. 3. Eine Einstellung der Zwangsvollstreckung kommt nur in Betracht, wenn das Rechtsmittel Aussicht auf Erfolg hat. 4. Behauptet der Mieter einen formunwirksamen Zeitmietvertrag und eine Einmalzahlung ist zur Ermittlung der Beschwer eines Räumungsverfahrens die behauptete Zahlung auf die behauptete Laufzeit des Vertrages zu verteilen und mit 42 Monaten zu multiplizieren.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 37 = WuM 2018, 726 = GE 2018, 1457 = NZM 2019, 90	
10. Oktober 2018 IV AR (VZ) 1/18	§ 372 BGB: **Hinterlegung einer Mietkaution** Eine Hinterlegung, die vorgenommen wird, ohne dass tatsächlich ein Hinterlegungsgrund im Sinne des § 372 BGB besteht, hat keine Auswirkungen auf die materielle Rechtsposition des Gläubigers. Die für den Gläubiger nachteiligen Rechtsfolgen der §§ 378, 379 BGB treten in diesem Fall nicht ein.	MietPrax-AK § 372 BGB Nr. 1 = GE 2019, 185	
11. Oktober 2018 IX ZR 217/17	§ 38 InsO: **Zur Bedeutung einer Mieteintrittsvereinbarung im Fall der Insolvenz** Der einem Gläubiger zur Zeit der Insolvenzeröffnung zustehende Anspruch auf Abschluss eines Vertrages mit dem Schuldner stellt eine Insolvenzforderung dar. Diese kann nur mit dem geschätzten Wert des Anspruchs zur Tabelle angemeldet werden.	MietPrax-AK § 38 InsO Nr. 2 = MDR 2018, 1465 = ZIP 2018, 2174 = ZInsO 2018, 2515 = NZI 2018, 886	
17. Oktober 2018 VIII ZR 94/17	§ 312 BGB: **Zustimmung zur Mieterhöhung auf ortsübliche Vergleichsmiete ist kein widerrufliches Fernabsatzgeschäft** 1. Stimmt der Mieter einer Wohnung einer vom Vermieter verlangten Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete zu (§ 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB), so steht dem Mieter ein Recht, die erklärte Zustimmung nach Maßgabe der	MietPrax-AK § 312 BGB Nr. 2 = WuM 2018, 765 = GE 2018, 1521 = NZM 2018, 1011 = MDR 2019, 22 = NJW 2019, 303 = ZMR 2019, 114	Menke, LMK 2018, 412415; Börstinghaus, NZM 2018, 1015; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2019 Anm. 1; Monschau, MietRB 2019, 4; Fervers,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Bestimmungen über das Widerrufsrecht bei im Fernabsatz geschlossenen Verbraucherverträgen zu widerrufen (§ 312 Abs. 1, § 312c Abs. 1, § 312g Abs. 1, § 355 Abs. 1 BGB), nicht zu. 2. Ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- und Dienstleistungssystem im Sinne von § 312c Abs. 1 Halbs. 2 BGB ist nicht schon dann zu verneinen, wenn der Unternehmer zum Abschluss des Vertrages keinen vorgefertigten Standard- oder Serienbrief verwendet, sondern ein individuelles Anschreiben.		NJW 2019, 308; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 65; Tavakoli, VuR 2019, 203
17. Oktober 2018 I ZB 13/18	§ 788 ZPO: **Notwendige Kosten der Räumungsvollstreckung** 1. Notwendig sind Kosten, wenn sie für eine Maßnahme angefallen sind, die der Gläubiger zum Zeitpunkt ihrer Vornahme bei verständiger Würdigung der Sachlage zur Durchsetzung seines titulierten Anspruchs objektiv für erforderlich halten durfte. 2. Auch in der Zwangsvollstreckung hat der Gläubiger seine Maßnahmen zur Wahrung seiner Rechte so einzurichten, dass die Kosten möglichst niedrig gehalten werden. 3. Die Erstattungsfähigkeit einer anwaltlichen Vollstreckungsgebühr hängt nicht davon ab, dass zuvor die Zustellung einer vollstreckbaren Ausfertigung des Titels bewirkt worden ist. 4. Bei der Vollstreckung aus einem Räumungsvergleich nach Ablauf der vereinbarten Räumungsfrist muss keine weitere Frist zur (vollständigen) Räumung gesetzt werden. 5. Dem Sinn und Zweck der Fristsetzung, dem Schuldner eine freiwillige Leistung zu ermöglichen, ist genüge getan, wenn eine nach dem Kalender bestimmte, angemessene Zeit zur Leistung vereinbart war. Nach Ablauf der vereinbarten Frist muss der Schuldner bei Nicht- oder nicht vollständiger Erfüllung mit der Vollstreckung durch den Gläubiger rechnen.	MietPrax-AK § 788 ZPO Nr. 1 = WuM 2019, 47 = GE 2019, 247 NZM 2019, 336	
23. Oktober 2018 VIII ZR 61/18	§ 573 BGB: **Abweichende Beweiswürdigung durch Berufungsgericht** 1. Das Berufungsgericht muss die bereits in erster Instanz vernommenen Zeugen nochmals vernehmen, wenn es deren Aussagen anders würdigen will als die Vorinstanz. 2. Die nochmalige Vernehmung eines Zeugen kann allenfalls dann unterbleiben, wenn sich das Rechtsmittelgericht auf solche Umstände stützt, die weder die Urteilsfähigkeit, das Erinnerungsvermögen oder die Wahrheitsliebe des Zeugen noch die Vollständigkeit oder Widerspruchsfreiheit seiner Aussage betreffen. 3. Die Frage, ob der vom Vermieter zur Begründung der Kündigung angegebene Erlangungswunsch "nachvollziehbar und vernünftig" ist, darf nicht mit der weiteren Frage vermengt werden darf, ob der vom Vermieter	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 74 = NZM 2018, 988 = WuM 2018, 780 = GE 2019, 49 = NJW-RR 2019, 134	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	geltend gemachte Eigenbedarf auch tatsächlich besteht und realisierbar ist. 4. Ist der Nutzungswunsch nicht realisierbar, ist dies im Rahmen der Ernsthaftigkeit des Eigennutzungswunschs oder ggf. auch unter dem Gesichtspunkt des rechtsmissbräuchlichen Verhaltens zu würdigen.		
24. Oktober 2018 VIII ZR 52/18	§ 558 BGB: **Vom Mieter eingebaute Einbauküche kein wohnwerterhöhendes Wohnwertmerkmal** Eine vom Mieter auf eigene (vom Vermieter auch nicht erstattete) Kosten in die Mietwohnung eingebaute (Küchen-)Einrichtung bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Dauer unberücksichtigt. Entgegenstehende Vereinbarungen der Mietvertragsparteien zum Nachteil des Mieters sind nach § 558 Abs. 6 BGB unwirksam. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter gestattet hat, eine in der Wohnung vorhandene Einrichtung zu entfernen und durch eine auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung zu ersetzen (Bestätigung und Fortführung der Senatsurteile vom 18. November 2015 - VIII ZR 266/14, BGHZ 208, 18 Rn. 10 ff. sowie vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 315/09, NZM 2010, 735 Rn. 12 ff.)	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 38 = WuM 2018, 771 = GE 2018, 1525 = MDR 2019, 20 = NZM 2019, 142 = ZMR 2019, 112	Börstinghaus, LMK 2018, 412413; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 22/2018 Anm. 2; Schach, MietRB 2019, 3; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 65
26. Oktober 2018 V ZR 143/17	§ 906 BGB: **Abwehransprüche gegen musizierenden Nachbarn** a) Da das häusliche Musizieren einschließlich des dazugehörigen Übens zu den sozialadäquaten und üblichen Formen der Freizeitbeschäftigung gehört, sind daraus herrührende Geräuscheinwirkungen jedenfalls in gewissen Grenzen zumutbar und in diesem Rahmen als unwesentliche Beeinträchtigung des benachbarten Grundstücks im Sinne von § 906 Abs. 1 BGB anzusehen; insoweit hat ein Berufsmusiker, der sein Instrument (hier: Trompete) im häuslichen Bereich spielt, nicht mehr, aber auch nicht weniger Rechte als ein Hobbymusiker und umgekehrt. b) Dass sich Geräuscheinwirkungen durch die Nutzung von Nebenräumen wie einem Dachgeschoss- oder Kellerraum verhindern oder verringern lassen, rechtfertigt es nicht, dem Nachbarn das Musizieren in den Haupträumen seines Hauses gänzlich zu untersagen. c) Bei der Bestimmung der einzuhaltenden Ruhezeiten kommt es grundsätzlich nicht auf die individuellen Lebensumstände des die Unterlassung beanspruchenden Nachbarn an (hier: Nachtdienst als Gleisbauer); vielmehr sind beim häuslichen Musizieren die üblichen Ruhestunden in der Mittags- und Nachtzeit einzuhalten. d) Wann und wie lange musiziert werden darf, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere dem Ausmaß der Geräuscheinwirkung, der Art des Musizierens und den örtlichen Gegebenheiten; eine Beschränkung	MietPrax-AK § 906 BGB Nr. 7 = WuM 2018, 787 = GE 2018, 1587 = ZfIR 2018, 843 = MDR 2019, 23 = NZM 2019, 86 = NJW 2019, 773	Mettler, MietRB 2019, 2; Henke, NJW 2019, 777; Eisenschmid, jurisPR-MietR 7/2019 Anm. 3; Schnellbacher, ZWE 2019, 170; Roth, JR 2020, 15

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	auf zwei bis drei Stunden an Werktagen und ein bis zwei Stunden an Sonn- und Feiertagen, jeweils unter Einhaltung üblicher Ruhezeiten, kann als grober Richtwert dienen.		
31. Oktober 2018 XII ZR 90/17	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei unbeziffertem Klageantrag** Macht ein Kläger einen unbezifferten Zahlungsanspruch unter Angabe eines Mindestbetrags geltend, so ist für seine Beschwer als Rechtsmittelkläger nicht von der tatsächlichen Höhe des Anspruchs, sondern von dem in der Vorinstanz angegebenen Mindestbetrag auszugehen; eine Beschwer besteht nur, wenn und soweit dieser Mindestbetrag durch den von der Vorinstanz zugesprochenen Betrag unterschritten wurde (im Anschluss an BGH Beschlüsse vom 24. März 2016, III ZR 52/15, NZV 2016, 517 und vom 30. September 2003, VI ZR 78/03, NJW-RR 2004, 102).	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 31 = NZM 2019, 65	
7. November 2018 XII ZR 109/17	§ 535 BGB: **Vertrag über Werbung an PKW** Auf einen Vertrag über die Anbringung von Werbung auf einem Kraftfahrzeug gegen Entgelt sind die Vorschriften über den Mietvertrag anzuwenden (Fortführung von Senatsurteil vom 28. März 2018 - XII ZR 18/17).	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 79 = MDR 2019, 88 = ZMR 2019, 335	Beuermann, GE 2018, 1562; Elzer, MietRB 2019, 1; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 66; Herlitz, jurisPR-MietR 3/2019 Anm. 3
14. November 2018 VIII ZR 109/18	§ 328 BGB: **Kündigungsschutzklausel eines kommunalen Wohnungsträgers bei Immobilienveräußerung begründet eigene (Schutz-)Rechte des Mieters** Bei einer in einem Kaufvertrag mit der Gemeinde enthaltenen Bestimmungen zum lebenslangen Wohnrecht der Mieter handelt es sich um einen echten Vertrag zugunsten Dritter (§ 328 BGB), der dem Mieter der betreffenden Wohnung eigene Rechte gegenüber dem Käufer als neuem Vermieter einräumt und die Kündigung durch den Erwerber ausschließt. Dies gilt auch dann, wenn es sich um eine Allgemeine Geschäftsbedingung handelt.	MietPrax-AK § 328 BGB Nr. 1 = GE 2018, 1592 = WuM 2019, 19 = MDR 2019, 154 = NZM 2019, 209 = ZMR 2019, 261	Beuermann, GE 2018, 1593; Elzer, MietRB 2019,1; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 66
20. November 2018 VIII ZR 112/18	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer bei Klage auf Duldung von Modernisierungen** Die Beschwer des unterlegenen Vermieters mit seiner Klage auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen, wozu auch die Anträge auf Zutrittsgewährung gehören, ist gemäß § 3 iVm § 9 ZPO nach dem 3,5-fachen des infolge der Modernisierung zu erwartenden Jahresbetrags der Mieterhöhung zu bemessen.	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 32 = WuM 2019, 44 = GE 2019, 122 = NZM 2019, 135	Schneider, MietRB 2019, 108; Krapf, jurisPR-MietR 9/2019 Anm. 3
21. November 2018 XII ZR 78/17	§ 550 BGB: **Optionsausübung während Zwangsverwaltung** 1. Eine Option zur Verlängerung eines Mietvertrags ist während der für das vermietete	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 47 = MDR 2019, 151 = WuM 2019, 81 = GE 2019, 182 =	Drasdo, NJW-Spezial 2019, 130; Schweitzer, NZM 2019, 174; Hoffmann, MietRB

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Grundstück bestehenden Zwangsverwaltung gegenüber dem Zwangsverwalter auszuüben. 2. Die Ausübung einer Verlängerungsoption ist nicht schriftformbedürftig im Sinne des § 550 Satz 1 BGB (im Anschluss an Senatsurteile vom 11. April 2018, XII ZR 43/17, NZM 2018, 515 und vom 5. Februar 2014, II ZR 65/13, NJW 2014, 1300).	NZM 2019, 172 = ZMR 2019, 333	2019, 75; Dittert, jurisPR-MietR 10/2019 anm 2
28. November 2018 XII ZB 517/17	§ 1 HeimG: **Geltung des Heimgesetzes** 1. Lebt der Betroffene aufgrund Mietvertrags in einer Wohngemeinschaft und bezieht von einem gesonderten Anbieter ambulante Pflegeleistungen, so hält er sich damit grundsätzlich noch nicht in einem Heim gemäß § 5 Abs. 3 VBVG auf (Fortführung Senatsbeschluss vom 23. Januar 2008, XII ZB 176/07, FamRZ 2008, 778). 2. Sind der Vermieter und der vom Gremium der Bewohner beauftragte Pflegedienst personell miteinander verbunden, können aber die Bewohner, wenn auch nur in ihrer Gesamtheit, einen anderen Anbieter wählen, so führt dies ebenfalls noch nicht zur Einstufung als Heim im Sinne von § 5 Abs. 3 VBVG.	MietPrax-AK § 1 HeimG Nr. 1 = GE 2019, 188 = MDR 2019, 379 = FamRZ 2019, 477	
5. Dezember 2018 VIII ZR 17/18	§ 535 BGB: **Instandsetzungsanspruch bezüglich Telefonanschlusses** Zur Gebrauchsgewährungs- und -erhaltungspflicht des Vermieters bezüglich eines in der Mietwohnung vorhandenen Telefonanschlusses.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 78 = GE 2019, 53 = WuM 2019, 23 = DWW 2019, 15 = NZM 2019, 140 = MDR 2019, 283 = ZMR 2019, 188	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2019 Anm. 1; Bieber, jurisPR-MietR 3/2019 Anm. 1; Mettler, MietRB 2019, 34; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 129
5. Dezember 2018 VIII ZR 271/17	§ 536 BGB: **Schimmelgeneigtheit grundsätzlich kein Mangel** 1. Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb - bei unzureichender Lüftung und Heizung - bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht (im Anschluss an die st. Rspr.; siehe nur BGH, Urteile vom 23. September 2009, VIII ZR 300/08, NJW 2010, 1133 Rn. 11; vom 1. Juni 2012, V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 10; vom 5. Juni 2013, VIII ZR 287/12, NJW 2013, 2417 Rn. 15; vom 18. Dezember 2013, XII ZR 80/12, NJW 2014, 685 Rn. 20 und vom 5. Dezember 2018, VIII ZR 67/18, zur Veröffentlichung vorgesehen; jeweils mwN). 2. Welche Beheizung und Lüftung einer Wohnung dem Mieter zumutbar ist, kann nicht abstrakt-generell und unabhängig insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie dem Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 57 = WuM 2019, 25 = MDR 2019, 150 = GE 2019, 116 = NJW 2019, 507 = NZM 2019, 136 = ZMR 2019, 189 = CuR 2019, 151	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 3/2019 Anm. 2; Harsch, MietRB 2019, 33; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 129; Hinz, JR 2020, 551; Hartmann, jM 2019, 227

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden (Anschluss an Senatsurteile vom 18. April 2007, VIII ZR 182/06, NJW 2007, 2177 Rn. 32 und vom 5. Dezember 2018, VIII ZR 67/18, aaO).		
5. Dezember 2018 VIII ZR 67/18	§ 536 BGB: **Schimmelgeneigtheit grundsätzlich kein Mangel** a) Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb - bei unzureichender Lüftung und Heizung - bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht (im Anschluss an die st. Rspr.; siehe nur BGH, Urteile vom 23. September 2009 - VIII ZR 300/08, NJW 2010, 1133 Rn. 11; vom 1. Juni 2012 - V ZR 195/11, NJW 2012, 2725 Rn. 10; vom 5. Juni 2013 - VIII ZR 287/12, NJW 2013, 2417 Rn. 15; vom 18. Dezember 2013 - XII ZR 80/12, NJW 2014, 685 Rn. 20; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 271/17, zur Veröffentlichung vorgesehen; jeweils mwN). b) Welche Beheizung und Lüftung einer Wohnung dem Mieter zumutbar ist, kann nicht abstrakt-generell und unabhängig insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie dem Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden (Anschluss an Senatsurteile vom 18. April 2007 - VIII ZR 182/06, NJW 2007, 2177 Rn. 32; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 271/17, aaO).	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 58 = GE 2019, 113 = ZMR 2019, 576	Harsch, MietRB 2019, 33
5. Dezember 2018 VIII ZR 194/17	§ 253 ZPO: **Saldoklage unter Berücksichtigung von Mietminderungen** 1. Ein Klageantrag ist grundsätzlich hinreichend bestimmt im Sinne des § 253 Abs. 2 Nr. 2 ZPO, wenn er den erhobenen Anspruch konkret bezeichnet, dadurch den Rahmen der gerichtlichen Entscheidungsbefugnis (§ 308 ZPO) absteckt, Inhalt und Umfang der materiellen Rechtskraft der begehrten Entscheidung (§ 322 ZPO) erkennen lässt, das Risiko eines Unterliegens des Klägers nicht durch vermeidbare Ungenauigkeiten auf den Beklagten abwälzt und schließlich eine Zwangsvollstreckung aus dem Urteil ohne eine Fortsetzung des Streits im Vollstreckungsverfahren erwarten lässt. 2. Ein Mietkontoauszug, in dem die "gewährten Minderungsbeträge" jeweils den betreffenden Monaten zuordnet und eine Verrechnung nach § 366 Abs. 2 BGB der Zahlungen in den einzelnen streitgegenständlichen Monaten zunächst auf die geschuldeten Vorauszahlungen und im Übrigen	MietPrax-AK § 253 ZPO Nr. 5 = NZM 2019, 171	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	auf die geschuldete Grundmiete vornimmt, reicht hierfür aus.		
7. Dezember 2018 VIII ZR 146/18	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung bei falscher Entscheidung über vorläufige Vollstreckbarkeit** 1. Hat der zur Räumung einer Mietwohnung verurteilte Schuldner in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 Abs. 1 ZPO nicht gestellt, ist eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 719 Abs. 2 ZPO durch das Revisionsgericht in der Regel ausgeschlossen (Bestätigung der Senatsbeschlüsse vom 1. April 2014, VIII ZR 1/14, juris Rn. 5; vom 27. Februar 2018, VIII ZR 39/18, WuM 2018, 221 Rn. 5; vom 26. September 2018, VIII ZR 290/18, WuM 2018, 726 Rn. 7). 2. Dies gilt auch dann, wenn das Berufungsgericht im Rahmen seines Ausspruchs zur vorläufigen Vollstreckbarkeit rechtsfehlerhaft § 713 ZPO angewandt und eine Abwendungsbefugnis nach § 711 ZPO nicht ausgesprochen hat. Denn diese entfällt - anders als im Fall des § 712 Abs. 1 ZPO - , wenn der Gläubiger seinerseits vor der Vollstreckung Sicherheit leistet, und schützt damit den Wohnraummieter nicht vor dem (endgültigen) Verlust der Wohnung (im Anschluss an Senatsbeschlüsse vom 19. August 2003, VIII ZR 188/03, WuM 2003, 637 unter II; vom 9. August 2004, VIII ZR 178/04, WuM 2004, 553 unter II 2 b; vom 18. Juli 2012, VIII ZR 107/12, WuM 2012, 510 Rn. 8; vom 27. Februar 2018, VIII ZR 39/18, WuM 2018, 221 Rn. 9; Abgrenzung zu BGH, Beschlüsse vom 24. März 2003, IX ZR 243/02, ZVI 2003, 279 unter II 1 a; vom 30. Januar 2007, X ZR 147/06, NJW-RR 2007, 1138 unter II 2 a; vom 15. März 2007, V ZR 271/06, WuM 2007, 545; vom 4. März 2009, XII ZR 198/08, juris Rn. 4).	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 38 = GE 2019, 187 = NZM 2019, 141 = MDR 2019, 444	Dötsch, MietRB 2019, 43
12. Dezember 2018 XII ZR 99/17	§ 373 ZPO: **Zurückweisung einer Zeugenvernehmung** Die Zurückweisung einer beantragten Zeugenvernehmung wegen Ungeeignetheit des Beweismittels kommt nur ausnahmsweise in Betracht, wenn es völlig ausgeschlossen erscheint, dass diese Vernehmung sachdienliche Erkenntnisse erbringen kann; weder die Unwahrscheinlichkeit der Tatsache noch die Unwahrscheinlichkeit der Wahrnehmung der Tatsache durch den benannten Zeugen berechtigen den Tatrichter schon dazu, von der Beweisaufnahme abzusehen (im Anschluss an BGH Beschlüsse vom 11. Oktober 2016, VI ZR 547/14, juris und vom 12. September 2012, IV ZR 177/11, FamRZ 2012, 1938).	MietPrax-AK § 373 ZPO Nr. 1 = WuM 2019, 158 = MDR 2019, 302 = NZM 2019, 255	Schwenker, jurisPR-BGHZivilR 4/2019 Anm. 3; Laumen, MDR 2019, 467
19. Dezember 2018 XII ZR 14/18	§ 535 BGB: **Vertrag über Werbung an PKW** Auf einen Vertrag über die Anbringung von Werbung auf mobilen Werbeflächen gegen Entgelt	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 80 = WuM 2019, 74 =	Rolfs, LMK 2019, 417144

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	sind die Vorschriften über den Mietvertrag anzuwenden (im Anschluss an Senatsurteil vom 7. November 2018 - XII ZR 109/17 - juris).	MDR 2019, 214 = ZMR 2019, 332	
19. Dezember 2018 XII ZR 5/18	§ 541 BGB: **Verjährung des Unterlassungsanspruch** Der aus §541 BGB folgende Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache verjährt während des laufenden Mietverhältnisses nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert.	MietPrax-AK § 541 BGB Nr. 4 = NZM 2019, 143 = GE 2019, 245 = WuM 2019, 141 = MDR 2019, 342 = NJW 2019, 1062 = ZMR 2019, 330	Fölst, LMK 2019, 414485; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 5/2019 Anm. 1; Mettler, MietRB 2019, 75; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 193; Bruns, NJW 2019, 1064
19. Dezember 2018 VIII ZR 254/17	§ 556 BGB: **Unwirksamkeit einer Verwaltungskostenpauschale** Eine in einem formularmäßigen Wohnraummietvertrag gesondert ausgewiesene Verwaltungskostenpauschale stellt eine zum Nachteil des Mieters von § 556 Abs. 1 BGB abweichende und damit gemäß § 556 Abs. 4 BGB unwirksame Vereinbarung dar, sofern aus dem Mietvertrag nicht eindeutig hervorgeht, dass es sich bei dieser Pauschale um einen Teil der Grundmiete (Nettomiete) handelt.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 131 = WuM 2019, 92 = MDR 2019, 215 = GE 2019, 248 = NZM 2019, 253 = ZMR 2019, 328	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 4/2019 Anm. 1; Borutzky-Pasing, jurisPR-MietR 5/2019, Anm. 2; Sommer, MietRB 2019, 68; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 163; Blank, LMK 2019, 415380
9. Januar 2019 VIII ZB 26/17	§ 566 BGB: **Übertragung eines Miteigentumsanteils kein Fall des § 566 BGB** Bei Vermietung einer Wohnung durch zwei Miteigentümer bleiben beide auch dann Vermieter - und ist eine Kündigung gegenüber dem Mieter demgemäß von beiden Vermietern auszusprechen - , wenn der eine seinen Miteigentumsanteil später an den anderen veräußert. Auf einen solchen Eigentumserwerb findet § 566 Abs. 1 BGB weder direkte noch analoge Anwendung.	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 20 = GE 2019, 249 = DWW 2019, 55 = ZfIR 2019, 154 = MDR 2019, 341 = NZM 2019, 208 = ZMR 2019, 324	Harsch, MietRB 2019, 67; Zschieschack, NZM 2019, 209; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 193; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 7/2019 Anm. 1; Mummenhoff, jurisPR-MietR 13/2019 Anm. 1
16. Januar 2019 VIII ZR 113/17	§ 7 HeizKV: **Anspruch des Mieters auf Änderung des Abrechnungsschlüssels** Unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 1 Satz 2 HeizkostenV kann der Mieter einer Wohnung verlangen, dass die anteilig auf ihn entfallenden Kosten des Betriebs der zentralen Heizungsanlage zu 70 vom Hundert nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer verteilt werden. Der Mieter ist nicht darauf beschränkt, stattdessen von dem Kürzungsrecht des § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkostenV Gebrauch zu machen.	MietPrax-AK § 7 HeizKV Nr. 6 = NZM 2019, 169 = WuM 2019, 147 = GE 2019, 314 = ZMR 2019, 325 = CuR 2019, 8	Pfeifer, MietRB 2019, 66; Wall, jurisPR-MietR 6/2019 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 226
16. Januar 2019 VIII ZR 173/17	§ 20 NMV: **Maßgebliche Wohnfläche bei Betriebskostenabrechnung im preisgebundenen Wohnungsbau** 1. Für die Umlage der Betriebskosten einer preisgebundenen Wohnung nach der Wohnfläche nach Maßgabe von § 20 Abs. 2 Satz 1 NMV 1970 ist - ebenso wie im Geltungsbereich des § 556a Abs. 1 Satz 1 BGB (BGH, Urteil vom 30. Mai	MietPrax-AK § 20 NMV Nr. 5 = WuM 2019, 144 = GE 2019, 313 = MDR 2019, 408 = NZM 2019, 288 = ZMR 2019, 326 = NJW-RR 2019, 787	Beyer, jurisPR-MietR 5/2019 Anm. 1; Schach, MietRB 2019, 65; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 257; Börstinghaus, jurisPR-

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	2018, VIII ZR 220/17, NJW 2018, 2317 Rn. 23) - auf die tatsächlichen Flächenverhältnisse abzustellen. 2. Bei der Ermittlung der Wohnfläche sind öffentlich-rechtliche Nutzungsbeschränkungen vermieteter Wohnräume weder im Rahmen einer Mietminderung (st. Rspr.; BGH, Urteile vom 16. September 2009, VIII ZR 275/08, NJW 2009, 3421 Rn. 6 und vom 16. Dezember 2009, VIII ZR 39/09, NJW 2010, 1064 Rn. 20) noch bei der Abrechnung der Betriebskosten zu berücksichtigen, sofern die Nutzbarkeit der Räume mangels Einschreitens der zuständigen Behörden nicht eingeschränkt ist.		BGHZivilR 6/2019 Anm. 1
23. Januar 2019 XII ZR 95/17	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer einer Räumungsklage** 1. Der Wert der Beschwer der Räumungs- und Herausgabeverurteilung richtet sich gemäß § 8 ZPO nach dem Betrag der auf die gesamte streitige Zeit entfallenden Miete, maximal nach dem 25fachen Betrag des einjährigen Entgelts. 2. Beruft sich ein Nutzungsberechtigter gegenüber einer Kündigung auf Schutzregeln, die das Kündigungsrecht einschränken und ihm ein Recht zur Fortsetzung der Nutzung geben, so dauert die streitige Zeit im Sinne des § 8 ZPO vom Tag der Erhebung der Räumungsklage bis zu dem Zeitpunkt, den derjenige, der sich auf ein Nutzungsrecht beruft, als den für ihn günstigsten Beendigungszeitpunkt des Nutzungsvertrags in Anspruch nimmt. 3. Nur wenn der Beendigungszeitpunkt ungewiss ist oder sich die streitige Zeit nicht ermitteln lässt, ist § 9 ZPO für die Bemessung der Beschwer entsprechend anwendbar und der dreieinhalbfache Wert des einjährigen Entgelts anzusetzen	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 33	
24. Januar 2019 IX ZR 121/16	§ 301 ZPO: **Zulässigkeit eines Teilurteils** Der Anfechtungsgegner kann mit seinem Anspruch auf Erstattung von Fruchtgewinnungskosten nur gegenüber dem Anspruch der Masse auf Herausgabe der vereinnahmten Mieten oder auf Wertersatz für diese Früchte aufrechnen, nicht aber gegenüber dem Wertersatzanspruch der Masse wegen einer unmöglich gewordenen Herausgabe der Immobilie.	MietPrax-AK § 301 ZPO Nr. 4 = DB 2019, 665 = MDR 2019, 699 = ZInsO 2019, 683 = NZI 2019, 372	
30. Januar 2019 XII ZR 46/18	§ 10 HeizKV: **Vereinbarungen in der Gewerberaummiete** a) Nach §10 HeizkostenV können in einem Mietvertrag über Gewerberäume auch rein verbrauchsabhängige Kostenverteilungen vereinbart werden. b) Eine ergänzende Vertragsauslegung kommt nur bei einem Vertrag in Betracht, der wegen einer planwidrigen Unvollständigkeit eine Regelungslücke aufweist (im Anschluss an Senatsurteil vom 15.Oktober 2014 -XIIZR111/12- WM 2014, 2280	MietPrax-AK § 10 HeizKV Nr. 1 = GE 2019, 379 = WuM 2019, 199 = MDR 2019, 544 = ZMR 2019, 398 = CuR 2019, 10 = NZM 2019, 474	Bieber, GE 2019, 351; Pfeifer, jurisPR-MietR 7/2019 Anm. 5; Pfeifer, WuM 2019, 201; Pfeifer, MietRB 2019, 101; Lammel, ZMR 2019, 399; Ludley, NZM 2019, 464

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

6. Februar 2019 VIII ZR 54/18	§ 253 ZPO: **Saldoklage bei Verrechnung von Gutschriften** Zu den Anforderungen an die Bestimmtheit des Klagebegehrens bei der sogenannten Saldoklage (im Anschluss an Senatsurteile vom 21. März 2018 -VIII ZR 68/17, NZM 2018, 444, und VIII ZR 84/17, WuM 2018, 278; vom 5.Dezember 2018 - VIII ZR 194/17, juris).	MietPrax-AK § 253 ZPO Nr. 6 = WuM 2019, 160 = NZM 2019, 206 = MDR 2019, 407 = ZMR 2019, 397	Harsch, MietRB 2019, 97
13. Februar 2019 VIII ZR 245/17	§ 558c BGB: **Indizwirkung einfacher Mietspiegel** Zur Indizwirkung eines einfachen Mietspiegels - hier Dresdner Mietspiegel 2015	MietPrax-AK § 558c BGB Nr. 1 = GE 2019, 377 = DWW 2019, 94 = WuM 2019, 202 = NZM 2019, 250 = MDR 2019, 475	Börstinghaus, LMK 2019, 415378; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 8/2019 Anm. 1; Schach, jurisPR-MietR 8/2019 Anm. 3; Monschau, MietRB 2019, 161
14. Februar 2019 I ZB 33/18	§ 301 ZPO: **Grundurteil im schiedsgerichtlichen Verfahren** 1. Die Bestimmung des § 301 ZPO gehört nicht zu den unverzichtbaren Normen für ein ordnungsgemäßes Verfahren. 2. Offen bleibt, ob der verfahrensrechtliche ordre public eine Einschränkung von diesem Grundsatz erfordern könnte, wenn infolge eines Grundurteils eine konkrete Gefahr widersprüchlicher Entscheidungen droht oder die Verfahrensgestaltung des Schiedsgerichts im konkreten Fall nicht mehr rational nachvollziehbar ist.	MietPrax-AK § 301 ZPO Nr. 3	
21. Februar 2019 IX ZB 7/17	§ 36 InsO: **Kautionsguthaben in der Verbraucherinsolvenz** 1. Der Kautionsrückzahlungsanspruch des Mieters gehört nicht zu den sonstigen, von ihm selbst erwirtschafteten Einkünften. 2. Allein der Umstand, dass der Mieter ein Mietkautionsguthaben zur Rückzahlung eines Darlehens benötigt, das ihm zur Finanzierung der Mietsicherheit für ein neues Mietverhältnis gewährt worden ist, begründet keine sittenwidrige Härte des Insolvenzbeschlags.	MietPrax-AK § 36 InsO Nr. 2 = NZM 2019, 367 = WuM 2019, 267 = GE 2019, 595 = MDR 2019, 635 = NZI 2019, 457 = NJW-RR 2019, 586 = ZMR 2019, 578	Fuhst, jurisPR-InsR 9/2019 Anm. 1; Flatow, NZM 2019, 369; Cymutta, NZI 2019, 459
27. Februar 2019 XII ZR 63/18	§ 548 BGB: **Beginn der Verjährungsfrist für Vermieter** Die Verjährungvon Ansprüchen des Vermieters beginnt nach §548 Abs.1 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache zurückerhält. Das setzt grundsätzlich zum einen eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus. Zum anderen ist eine vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe des Mieters erforderlich (im Anschluss an Senatsurteil vom 19. November 2003 -XII ZR 68/00 - NZM 2004, 98).	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 21 = MDR 2019, 600 = DWW 2019, 172 = GE 2019, 657 = NZM 2019, 408	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 10/2019 Anm 1; Mettler, MietRB 2019, 163

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

27. Februar 2019 VIII ZR 255/17	§ 144 ZPO: **Sachverständigengutachten von Amts wegen** 1a. Es steht im pflichtgemäßen Ermessen des Gerichts, ob es nach § 144 Abs. 1 Satz 1 ZPO ein Sachverständigengutachten ohne Antrag des Beweispflichtigen von Amts wegen einholt; dies befreit die Partei jedoch nicht von ihrer Darlegungs- und Beweislast (im Anschluss an BGH, Urteil vom 9. Dezember 2014 - X ZR 13/14). 1b. Daher ist es regelmäßig nicht ermessensfehlerhaft, wenn der Tatrichter, nachdem er zuvor auf die Erforderlichkeit eines entsprechenden Beweisantrags hingewiesen hat, wegen des offen ausgesprochenen entgegenstehenden Willens der beweisbelasteten Partei von der Einholung eines Sachverständigengutachtens von Amts wegen absieht. 2a. Nach der Zurückverweisung des Rechtsstreits durch das Revisionsgericht darf das Berufungsgericht in der wiedereröffneten Berufungsverhandlung auch neue Angriffs- und Verteidigungsmittel in den Grenzen des § 531 Abs. 2 Satz 1 ZPO zulassen (im Anschluss an BGH, Urteil vom 2. April 2004 - V ZR 107/03, NJW 2004, 2382 unter II 4 a; Beschluss vom 23. August 2016 - VIII ZR 178/15, NJW-RR 2017, 72 Rn. 19). 2b. Eine fehlerhafte Berücksichtigung von neuem Tatsachenvortrag durch das Berufungsgericht unterliegt nicht der revisionsrechtlichen Nachprüfung (st. Rspr.; vgl. BGH, Urteile vom 6. Dezember 2007 - III ZR 146/07, NJW-RR 2008, 459 Rn. 10; vom 2. März 2005 - VIII ZR 174/04, NJW-RR 2005, 866 unter II 1; jeweils mwN).	MietPrax-AK § 144 ZPO Nr. 1 = GE 2019, 525 = DWW 2019, 132 = NZM 2019, 334 = WuM 2019, 264 = ZMR 2019, 574 = MDR 2019, 563 = NJW-RR 2019, 719 = ZfIR 2019, 328	Dötsch, MietRB 2019, 137; Schwenker, jurisPR-BGHZivilR 13/2019 Anm. 3
9. April 2019 II ZR 139/18	§ 242 BGB: **Rechtsmissbräuchliche Durchsetzung eines Herausgabeanspruchs** Es stelt eine unzulässige Rechtsausübung dar, wenn der Vermieter einer Sache, der kraft einer Vereinbarung zum Abschluss eines Mietvertrags über diese Sache mit der anderen Seite verpflichtet ist, von dieser die Herausgabe der Sache verlangt, weil er damit etwas fordert, was er kraft der bestehenden Verpflichtung zum Abschluss des Mietvertrags und der aus diesem Abschluss folgenden Verpflichtung zur Gebrauchsgewährung sofort zurückgeben müsste.	MietPrax-AK § 242 BGB Nr. 2	Monschau, MietRB 2019, 361
10. April 2019 VIII ZR 12/18	§ 536 BGB: **Wegfall der Mietminderung bei Verhinderung der Mangelbeseitigung** 1. Wird eine Klage auf Zahlung von Miete ganz oder teilweise mit der Begründung abgewiesen, die Miete sei aufgrund von Mängeln gemindert, erwachsen - als bloße Vorfragen - weder die Ausführungen zum Bestehen von Mängeln noch die vom Gericht angesetzten Minderungsquoten in Rechtskraft.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 59 = MDR 2019, 729 = WuM 2019, 309 = GE 2019, 790 = NJW 2019, 2308 = NZM 2019, 533 = ZMR 2019, 572 = DWW 2019, 258	Monschau, MietRB 2019, 197; Flatow, WuM 2019, 431; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 449; Streyl, NJW 2019, 2312

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	2. Weigert sich der Mieter, die Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter, dessen Mitarbeiter oder von ihm beauftragte Handwerker zu dulden, ist er ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich zu einer weiteren Minderung nicht mehr berechtigt und entfällt ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht in der Weise, dass einbehaltene Beträge sofort nachzuzahlen sind und von den ab diesem Zeitpunkt fälligen Mieten ein Einbehalt nicht mehr zulässig ist. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter die Mangelbeseitigung unter Berufung darauf verweigert, dass er im Hinblick auf einen anhängigen Rechtsstreit über rückständige Miete (hier: Prozess mit dem Rechtsvorgänger des Vermieters) den bestehenden mangelhaften Zustand aus Gründen der "Beweissicherung" erhalten will.		
10. April 2019 VIII ZR 39/18	§ 543 BGB: **Zahlungsverzug bei Ausübung des Zurückbehaltungsrechts** 1. Wird der Mieter nach einer Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 Buchst. a oder b BGB) rechtskräftig zur Zahlung eines auch für die Kündigung relevanten Mietrückstands verurteilt, sind damit die Voraussetzungen eines Zahlungsverzugs im Zeitpunkt der Kündigung nicht bindend festgestellt. 2. Trägt der Vermieter in einem auf Zahlung rückständiger Miete gerichteten Prozess vor, der vom Mieter angezeigte - zwischen den Parteien streitige - Mangel sei von ihm während des Verfahrens beseitigt worden, ist diese Behauptung jedenfalls für sich genommen nicht geeignet, den Zweck des vom Mieter - hinsichtlich Höhe und Dauer - in angemessener Weise ausgeübten Leistungsverweigerungsrechts (§ 320 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 BGB) als verfehlt anzusehen (im Anschluss an BGH, Urteil vom 17. Juni 2015 - VIII ZR 19/14, BGHZ 206, 1 Rn. 48 ff.). Vielmehr ist in einem solchen Fall über die (streitige) Frage eines ungeachtet der ergriffenen Beseitigungsmaßnahmen fortbestehenden Mangels Beweis zu erheben, weil das Zurückbehaltungsrecht mit der Mangelbehebung entfällt und einbehaltene Mieten sofort zur Zahlung fällig sind.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 44 = NJW 2019, 1745 = NZM 2019, 401 = GE 2019, 725 = WuM 2019, 315 = MDR 2019, 927 = ZMR 2019, 842	Lehmann-Richter, MietRB 2019, 198; Beyer, jurisPR-MietR 15/2019 Anm. 3
11. April 2019 IX ZR 79/18	§ 546 BGB: **Umfang des Rückgabeanspruchs** 1. Die Rücknahme einer Forderungsanmeldung ist im Insolvenzverfahren jedenfalls bis zur Feststellung der angemeldeten Forderung möglich. Sie ist nach Durchführung des Prüftermins gegenüber dem Insolvenzgericht zu erklären. 2. Die nach Durchführung des Prüftermins an den Insolvenzverwalter adressierte Rücknahme der Anmeldung einer nicht zur Tabelle festgestellten Forderung wird wirksam, wenn die Rücknahmeerklärung nach Weiterleitung durch den Insolvenzverwalter beim Insolvenzgericht eingeht.	MietPrax-AK § 546 BGB Nr. 8 = GE 2019, 852 = DB 2019, 1202 = ZIP 2019, 1024 = ZInsO 2019, 1105 = NJW 2019, 1877 = MDR 2019, 764 = NZI 2019, 536 = NZM 2019, 853	Fuhst, jurisPR-InsR 12/2019 Anm. 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	3. Der Rückgabeanspruch des Vermieters nach Beendigung des Mietverhältnisses umfasst bei Mietgrundstücken neben der Besitzverschaffung die Entfernung der vom Mieter eingebrachten oder vom Vormieter übernommenen Gegenstände und Einrichtungen, über deren Verbleib keine abweichende Vereinbarung getroffen worden ist. Die Beseitigung von Verschlechterungen oder Veränderungen der Mietsache gehört nicht dazu (Anschluss an BGH, 28. Februar 2018 - VIII ZR 157/17, NJW 2018, 1746 Rn. 23 ff und 27. Juni 2018 - XII ZR 79/17, NZM 2018, 717 Rn. 20, 23). 4. Endet ein Grundstücksmietvertrag nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Mieters, hat wegen der Räumungspflicht des Mieters die Abgrenzung zwischen Masseverbindlichkeit und Insolvenzforderung grundsätzlich danach zu erfolgen, wann das Räumungsgut auf das Mietgrundstück verbracht worden ist. Soweit die zu räumenden Gegenstände und Einrichtungen bereits vor Eröffnung des Insolvenzverfahrens auf dem Mietgrundstück vorhanden waren, begründet der Räumungsanspruch eine Insolvenzforderung, die im Forderungsfeststellungsverfahren mit ihrem Schätzwert für die Zeit der Eröffnung des Insolvenzverfahrens geltend zu machen ist.		
12. April 2019 V ZR 112/18	§ 13 WEG: **Verbot der Kurzzeitvermietung einer Eigentumswohnung** 1. Beschlüsse, die auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel mit der erforderlichen Mehrheit gefasst werden, sind im Allgemeinen nur insoweit materiell überprüfbar, als das „Ob“ und das „Wie“ der Änderung nicht willkürlich sein dürfen; einer weiterreichenden Kontrolle unterliegen dagegen Beschlussgegenstände, die unverzichtbare oder unentziehbare, aber verzichtbare („mehrheitsfeste“) Rechte der Sondereigentümer betreffen. 2. Zu den unentziehbaren, aber verzichtbaren („mehrheitsfesten“) Rechten eines Sondereigentümers gehört die Zweckbestimmung seines Wohnungs- oder Teileigentums; sie darf durch einen auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel gefassten Mehrheitsbeschluss nur mit Zustimmung des Sondereigentümers geändert oder eingeschränkt werden (Fortführung des Senatsurteils vom 10. Oktober 2014 - V ZR 315/13, BGHZ 202, 346 Rn. 13 ff.). 3. Ein auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel gefasster Beschluss, durch den die kurzzeitige Vermietung des Wohnungseigentums (z.B. an Feriengäste) verboten wird, ist nur dann rechtmäßig, wenn alle Wohnungseigentümer ihre Zustimmung erteilt haben. 4. Jedenfalls auf der Grundlage einer allgemeinen Öffnungsklausel kann gegen die Stimmen der Minderheit beschlossen werden, dass die	MietPrax-AK § 13 WEG Nr. 1 = WuM 2019, 341 = MDR 2019, 657 = GE 2019, 737	Timme, MDR 2019, 904

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Überlassung einer Wohnung an Dritte der Verwaltung anzuzeigen ist.		
17. April 2019 VIII ZR 33/18	§ 558 BGB: **Berechnung der Kappungsgrenze und abweichende Ortssitte zur Wohnflächenanrechnung** 1. Im Verfahren der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Abs. 1 BGB) bestimmt sich die der Berechnung der Kappungsgrenze (§ 558 Abs. 3 BGB) zu Grunde zu legende Ausgangsmiete auch im Falle einer Mietminderung wegen eines nicht behebbaren Mangels in Form nicht unerheblicher Wohnflächenabweichung (§ 536 Abs. 1 BGB) nach der vertraglich vereinbarten Miete. 2. Der Begriff der "Wohnfläche" ist im Wohnraummietrecht auch bei frei finanziertem Wohnraum grundsätzlich anhand der für den preisgebundenen Wohnraum im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses geltenden Bestimmungen auszulegen (Bestätigung von BGH, Urteile vom 24. März 2004 - VIII ZR 44/03, NJW 2004, 2230 unter II 1 b aa; vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 231/06, NJW 2007, 2624 Rn. 17; vom 22. April 2009 - VIII ZR 86/08, NJW 2009, 2295 Rn. 19). 3. Eine hiervon abweichende Berechnung erfolgt unter anderem dann, wenn ein anderer Berechnungsmodus örtlich üblich ist. Eine solche maßgebende Verkehrssitte setzt voraus, dass abweichend von den sonst anwendbaren Bestimmungen - vorliegend der Wohnflächenverordnung - ein anderes Regelwerk, mithin die II. Berechnungsverordnung, die DIN 283 oder die DIN 277 insgesamt angewendet wird (im Anschluss an BGH, Urteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 231/06, NJW 2007, 2624).	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 41 = WuM 2019, 319 = GE 2019, 794 = MDR 2019, 983 = NJW 2019, 2464 = NZM 2019, 536 = ZMR 2019, 661	Börstinghaus, LMK 2019, 418513; Kunze, MietRB 2019, 196; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 14/2019 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 449; Beyer, jurisPR-MietR 17/2019 Anm. 1
24. April 2019 VIII ZR 62/18	§ 558 BGB: **Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch das Gericht** a) Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen, dessen Unterstützung sich der Tatrichter bedient, kommen unterschiedliche wissenschaftliche Bewertungsmethoden in Betracht. Die Wahl einer bestimmten Bewertungsmethode ist generell dem - sachverständig beratenen -Tatrichter vorbehalten und im Revisionsverfahren nur eingeschränkt überprüfbar, nämlich darauf, ob das Berufungsurteil insoweit gegen Denkgesetze oder Erfahrungssätze verstößt oder sonst auf rechtsfehlerhaften Erwägungen beruht (Anschluss an BGH, Urteil vom 28.April 1999 -XII ZR 150/97, BGHZ 141, 257, 264 f.; BFH,DStR 2019, 376 Rn.16). b) Ermittelt der Tatrichter die ortsübliche Vergleichsmiete unter Heranziehung eines Sachverständigen, ist eine in jeder Hinsicht vollständige Mitteilung der Anschriften der Vergleichswohnungen im Gutachten nur dann geboten, wenn diese Angaben für eine	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 39 = GE 2019, 721 = WuM 2019, 324 = DWW 2019, 212 = MDR 2019, 795 = NZM 2019, 469 = DS 2019, 193 = ZMR 2019, 664 = NJW 2019, 3142	Börstinghaus, LMK 2019, 417863; Schach, MietRB 2019, 194/195; Blank, LMK 2019, 419009; Flatow, jM 2019, 320; Börstinghaus, DS 2019, 177; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 17/2019 Anm. 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Überprüfung des Gutachtens praktisch unentbehrlich wären (Anschluss an BVerfGE 91, 176, 184; Beschluss vom 7. Oktober 2000 -1BvR 2646/95, juris Rn.3). c) Ein angemessenes Verhältnis von Neuvermietungen und Änderungen von Bestandsmieten, welches gemäß § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde zu legen ist, ist jedenfalls dann nicht mehr gewahrt, wenn der Tatrichter Bestandsmietenänderungen im maßgeblichen Vierjahreszeitraum nicht oder nur in einem vernachlässigbar geringen Umfang in die Bewertung einbezieht. d) Ergibt sich auch nach Berücksichtigung der gesetzlichen Wohnwertmerkmale der vom -sachverständig beratenen -Tatrichter herangezogenen Vergleichswohnungen eine breite Streuung der für diese Wohnungen gezahlten Mieten, darf die ortsübliche Einzelvergleichsmiete nicht mit dem oberen Wert dieser Streubreite gleichgesetzt werden. Denn es ist nicht sachgerecht, eine solche breite Marktstreuung, die nicht auf den gesetzlichen Wohnwertmerkmalen beruht, einseitig dem Vermieter zu Gute kommen zu lassen. In diesen Fällen obliegt es dem Tatrichter, innerhalb dieser Streubreite die Miete zu ermitteln, die der Vermieter als ortsübliche Vergleichsmiete beanspruchen kann. Bei einer auffälligen Häufung der Vergleichsmieten um einen kleinen Wert herum mag es gerechtfertigt sein, die dadurch repräsentierte (gesamte) kleine Bandbreite als ortsübliche Vergleichsmiete anzusehen, so dass der Vermieter in einem solchen Fall die Miete bis zu dem höheren Wert dieser kleinen Bandbreite als ortsübliche Vergleichsmiete erhöhen kann. Lassen sich Besonderheiten der Verteilung der Vergleichsmieten nicht feststellen, mag es angemessen sein, auf den arithmetischen Mittelwert abzustellen (Fortführung des Senatsurteils vom 29.Februar 2012 -VIII ZR 346/10, NJW 2012, 1351).		
24. April 2019 VIII ZR 82/18	§ 558 BGB: **Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei großer Marktstreuung** 1. Bei der ortsüblichen (Einzel-)Vergleichsmiete handelt es nicht zwingend um einen punktgenauen Wert. 2. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann sich innerhalb einer kleinen Bandbreite bewegen. 3. Bei einer großen Marktstreuung der gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen, kann nicht ohne Weiteres der obere Wert der so ermittelten Bandbreite zu Grunde gelegt werden. 4. Eine solche Marktstreuung beruht nicht auf den gesetzlichen Merkmalen gem. § 558 Abs. 2 BGB. Es erscheint nicht sachgerecht, eine solcherart auffällige Marktstreuung allein dem Vermieter zu Gute kommen zu lassen.	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 40 = DS 2019, 199	Börstinghaus, DS 2019, 177

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	5. In diesem Fall obliegt es dem sachverständig beratenen Tatrichter, die vom Vermieter zu beanspruchende Vergleichsmiete innerhalb dieses Rahmens zu ermitteln. 6. Dabei kann sowohl auf den arithmetischen Durchschnittswert abgestellt werden wie auch auf den Modalwert.		
15. Mai 2019 XII ZB 573/18	§ 130a ZPO: **Containersignatur erfüllt nicht Schriftformerfordernis** Die im EGVP-Verfahren eingesetzte qualifizierte Container-Signatur genügt seit dem 1. Januar 2018 nicht mehr den Anforderungen des § 130a ZPO (im Anschluss an BSG Beschlüsse vom 20. März 2019 - B 1 KR 7/18 B, juris und NJW 2018, 2222; BVerwG vom 7. September 2018 - 2 WDB 3/18, NVwZ 2018, 1880; BAG vom 15. August 2018 - 2 AZN 269/18, NJW 2018, 2978; Abgrenzung zu BGH Beschluss vom 14. Mai 2013 - VI ZB 7/13, BGHZ 197, 209 = NJW 2013, 2034).	MietPrax-AK § 130a ZPO Nr. 1 = NJW 2019, 2230 = MDR 2019, 821	Ulrich/Schmieder, NJW 2019, 2233
21. Mai 2019 VIII ZB 66/18	§ 3 ZPO: **Beschwer einer Duldungsklage auf Plakataushang** 1. Wird der Vermieter einer Wohnung verurteilt, die Anbringung eines Transparents, Plakats oder Banners durch den Mieter an der Fassade des Hauses zu dulden, richtet sich die Beschwer des Vermieters nach dem Wertverlust, den er durch die Beeinträchtigung der Substanz und/oder des optischen Gesamteindrucks seines Hauses erleidet (Fortführung von Senatsbeschluss vom 17. Mai 2006 - VIII ZB 31/05, NJW 2006, 2639 Rn. 8, 10). 2. Zudem ist bei der Bemessung der durch die Eigentumsstörung verursachten Beschwer des Vermieters zu berücksichtigen, ob der Text des Transparents, Banners oder Plakats den Eindruck erwecken kann, der Vermieter missachte Mieterinteressen.	MietPrax-AK § 3 ZPO Nr. 5 = GE 2019, 912 = MDR 2019, 983 = NJW 2019, 2468 = NZM 2019, 516 = WuM 2019,538 = ZMR 2019, 660	Schach, jurisPR-MietR 18/2019 Anm. 3
22. Mai 2019 VIII ZR 167/17	§ 574 BGB: **Zeitpunkt der Interessenabwägung** Maßgeblicher Zeitpunkt für die nach wirksamem Widerspruch des Mieters gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB vorzunehmende Abwägung der wechselseitigen Interessen von Vermieter und Mieter sowie der sich anschließenden Beurteilung, ob, beziehungsweise für welchen Zeitraum das durch wirksame ordentliche Kündigung nach § 573 BGB beendete Mietverhältnis nach § 574a BGB fortzusetzen ist, ist der Schluss der letzten mündlichen Verhandlung in der Tatsacheninstanz.	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 3 = GE 2019, 913 = MDR 2019, 925 = NZM 2019, 527 = NJW-RR 2019, 972 = ZMR 2019, 668	Zich, MietRB 2019, 229; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 546; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 20/2019 Anm. 1; Nierhauve, jurisPR-MietR 7/2020 Anm. 3 = WuM 2020, 268
22. Mai 2019 VIII ZR 180/18	§ 574 BGB: **Bei der Abwägung zu berücksichtigende und zu gewichtende Härtegründe** 1a. Eine Fortsetzung des Mietverhältnisses setzt nicht voraus, dass die auf Seiten des Mieters bestehende Härte die Interessen des Vermieters deutlich überwiegt. Maßgebend ist allein, ob sich ein Übergewicht der Belange der Mieterseite	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 4 = BGHZ 222, 133 = MDR 2019, 858 = WuM 2019, 385 = GE 2019, 905 = NZM 2019, 518 = NJW 2019, 2765 = ZMR 2019, 848	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 15/2019 Anm. 2; Monschau, MietRB 2019, 225, 226, 227, 228; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 546; Rolfs, LMK 2019, 419565

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	feststellen lässt, also die Interessenabwägung zu einem klaren Ergebnis führt. 1b. Da sich ein hohes Alter eines Mieters und/oder eine lange Mietdauer mit einer damit einhergehenden langjährigen Verwurzelung im bisherigen Umfeld je nach Persönlichkeit und körperlicher sowie psychischer Verfassung des Mieters unterschiedlich stark auswirken können, rechtfertigen diese Umstände ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB. Kommen zu diesen Umständen Erkrankungen hinzu (hier Demenz gemischter Genese), aufgrund derer beim Mieter im Falle seines Herauslösens aus seiner näheren Umgebung eine - nach ihrem Grad nicht näher festgestellte - Verschlechterung seines gesundheitlichen Zustands zu erwarten steht, kann dies in der Gesamtschau zu einer Härte führen. Wenn der gesundheitliche Zustand des Mieters einen Umzug nicht zulässt oder im Falle eines Wohnungswechsels zumindest die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation des (schwer) erkrankten Mieters besteht, kann sogar allein dies einen Härtegrund darstellen (Bestätigung von Senatsurteil vom 16. Oktober 2013 - VIII ZR 57/13, NJW-RR 2014, 78 Rn. 20). 1c. Werden von dem Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend gemacht, haben sich die Tatsacheninstanzen beim Fehlen eigener Sachkunde regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann (Bestätigung von Senatsurteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, NJW 2017, 1474 Rn. 24, 29). 1d. Bei der Bewertung und Gewichtung der widerstreitenden Interessen beider Parteien im Rahmen der nach § 574 Abs. 1 BGB vorzunehmenden Interessenabwägung ist den Wertentscheidungen Rechnung zu tragen, die in den für sie streitenden Grundrechten zum Ausdruck kommen. Dabei haben die Gerichte zu berücksichtigen, dass bezüglich der Anwendung und Auslegung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einerseits und der Sozialklausel des § 574 BGB andererseits dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe gelten (im Anschluss an BVerfG vom 20. Mai 1999 - 1 BvR 29/99, NJW-RR 1999, 1097 und vom 4. August 1993 - 1 BvR 541/93, NJW-RR 1993, 1358), so dass auch im Rahmen der Vorschrift des § 574 BGB die vom Vermieter beabsichtigte		

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Lebensplanung grundsätzlich zu respektieren und der Rechtsfindung zugrunde zu legen ist (im Anschluss an BVerfG vom 8. Januar 1985 - 1 BvR 792/83, BVerfGE 68, 361, 373 f.; 79, 292, 304 f.; BVerfG vom 11. November 1993 - 1 BvR 696/93, NJW 1994, 309, 310 und vom 20. Februar 1995 - 1 BvR 665/94, NJW 1995, 1480, 1481). Diesen Vorgaben werden die Gerichte nicht gerecht, wenn sie (wie das Berufungsgericht) dem Vermieter, der die Mietwohnung zum Zwecke der Selbstnutzung erworben hat, bei der Gewichtung und Abwägung der gegenläufigen Belange eine geringere Bedeutung zumessen als bei der Beurteilung, ob dieses Vorgehen einen Eigenbedarf im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB begründet, und einem solchen Nutzungswunsch einen geringeren Stellenwert als einem Eigenbedarf des ursprünglichen Vermieters zuweisen. 1e. Im Rahmen der Interessenabwägung haben die Gerichte nicht nur die Lebensplanung des Vermieters zu respektieren, sondern dürfen auch bezüglich der Interessen des Mieters ihre Vorstellungen über den einzuschlagenden Weg nicht an dessen Stelle setzen (im Anschluss an BVerfG, Beschluss vom 27. Januar 1994 - 1 BvR 2067/93, juris Rn. 4 f.). Dies gilt insbesondere dann, wenn es um das Schicksal älterer Personen geht. 1f. Die Abwägung der gegenläufigen Interessen hat sich stets an den konkreten Umständen des zu beurteilenden Einzelfalls auszurichten. Dabei kommt weder den Belangen des Vermieters noch den Interessen des Mieters von vornherein ein größeres Gewicht zu als denen der Gegenseite. Aus diesen Gründen ist es (anders als das Berufungsgericht annimmt) nicht zulässig, Kategorien zu bilden, in denen generell die Interessen einer Seite überwiegen (hier: Selbstnutzungswunsch des Erwerbers einer vermieteten Wohnung einerseits; nach langer Mietdauer eintretender Eigenbedarf des ursprünglichen Vermieters andererseits). 2. Der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums ist nicht bereits dann gegeben, wenn im Gemeindegebiet gerichtsbekannt eine angespannte Wohnlage herrscht, die auch zum Erlass von diesem Umstand Rechnung tragenden Verordnungen geführt hat. Eine festgestellte und/oder in Verordnungen zugrunde gelegte angespannte Wohnlage kann allenfalls ein gewisses Indiz für das Vorliegen eines Härtegrunds nach § 574 Abs. 2 BGB darstellen, das in Verbindung mit substantiiertem (unstreitigem oder nachgewiesenem) Parteivortrag zu konkret ergriffenen Maßnahmen zu der tatrichterlichen Überzeugung führen kann, dass angemessener Wohnraum zu zumutbaren Bedingungen für den Mieter (und seine Familien- oder Haushaltsangehörigen) nicht zu erlangen ist.		

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	3. Wenn auf Seiten des Vermieters dringender Wohnbedarf besteht, haben die Gerichte im Falle eines Überwiegens der Mieterinteressen im Rahmen der von ihnen zu treffenden Ermessensentscheidung sorgfältig zu prüfen, ob eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit angeordnet werden soll. 4a. Macht ein Mieter unter Vorlage eines ärztlichen Attests geltend, ihm sei ein Umzug wegen einer schweren Erkrankung nicht zuzumuten, ist im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die - beim Fehlen eines entsprechenden Beweisantritts von Amts wegen vorzunehmende - Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich (Bestätigung und Fortentwicklung von Senatsurteil vom 15. März 2017 - VIII ZR 270/15, aaO Rn. 29). 4b. Vom Mieter ist als medizinischen Laien über die Vorlage eines solchen (ausführlichen) fachärztlichen Attests hinaus nicht zu verlangen, noch weitere - meist nur durch einen Gutachter zu liefernde - Angaben zu den gesundheitlichen Folgen, insbesondere zu deren Schwere und zu der Ernsthaftigkeit zu befürchtender gesundheitlicher Nachteile zu tätigen (im Anschluss an BVerfG vom 12. Februar 1993 - 2 BvR 2077/92, NJW-RR 1993, 463).		
4. Juni 2019 VIII ZB 76/18	§ 511 ZPO: **Beschwer einer negativen Feststellungsklage** Bei einer negativen Feststellungsklage ist kein Abzug von der bestrittenen Forderung zu machen.	MietPrax-AK § 511 ZPO Nr. 6 = GE 2019, 965	
11. Juni 2019 VIII ZB 4/18	§ 568 ZPO: **Zuständigkeit für Entscheidung über die Zulassung der Rechtsbeschwerde** 1. Die Entscheidung über die Zulassung der Rechtsbeschwerde obliegt nicht dem Einzelrichter, sondern dem Kollegium. 2. Bejaht er mit der Zulassungsentscheidung zugleich die grundsätzliche Bedeutung der Rechtssache, ist seine Entscheidung objektiv willkürlich und verstößt gegen das Verfassungsgebot des gesetzlichen Richters.	MietPrax-AK § 568 ZPO Nr. 1 = GE 2019, 965	Theesfeld, jurisPR-MietR 21/2019 Anm 3
16. Juli 2019 II ZR 139/18	§ 242 BGB: **Rechtsmissbräuchliche Durchsetzung eines Herausgabeanspruchs** Dem Einwand der rechtsmissbräuchlichen Geltendmachung des Räumungsanspruchs steht nicht entgegen, dass die Parteien sich bisher nicht über die neue zu zahlende Miete geeinigt haben.	MietPrax-AK § 242 BGB Nr. 3	Monschau, MietRB 2019, 361
16. Juli 2019 VIII ZA 7/19	§ 26 Nr. 8 EGZPO: **Beschwer eines Räumungsurteils** Bei einem Rechtsstreit über das Bestehen eines Mietverhältnisses bestimmt sich die Beschwer	MietPrax-AK § 26 Nr. 8 EGZPO Nr. 34 = WuM 2019,	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	gemäß §§ 8, 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der Nettomiete, sofern es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis handelt und die "streitige"Zeit deshalb nicht bestimmt ist.	599 = GE 2019, 133	
17. Juli 2019 VIII ZR 130/18	§ 556d BGB: **Wirksamkeit einer MietpreisbremseVO** a) Die der jeweiligen Landesregierung obliegende gesetzliche Verpflichtung, den Erlass einer Rechtsverordnung, die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärken bestimmt, zu begründen (§556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB), verfolgt in Anbetracht der mit der Gebietsbestimmung verbundenen Beschränkung der grundrechtlich geschützten Eigentumsfreiheit (Art.14 Abs. 1 GG) den Zweck, die Verhältnismäßigkeit der Gebietsausweisung zu gewährleisten. Mittels der Verordnungsbegründung soll die Entscheidung der jeweiligen Landesregierung insbesondere im Hinblick darauf nachvollziehbar gemacht werden, aufgrund welcher Tatsachen sie die von ihr ausgewiesenen Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten bestimmt hat und welche Begleitmaßnahmen sie plant, um die Anspannung der Wohnungsmärkte zu beseitigen. b) Eine im maßgeblichen Zeitpunkt des Inkrafttretens der Rechtsverordnung lediglich im Entwurfsstadium verbliebene Begründung wird weder dem Wortlaut des § 556b Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB noch dem Sinn und Zweck des Begründungserfordernisses gerecht. c) Der Zielrichtung des Begründungserfordernisses genügt es ebenfalls nicht, wenn der Verordnungsgeber die dem Begründungsgebot innewohnende Verpflichtung, die Verordnungsbegründung in zumutbarer Weise an allgemein zugänglicher Stelle amtlich bekannt zu machen, erst nach dem Inkrafttreten der Rechtsverordnung erfüllt. d) Nach diesen Maßgaben ist die am 27. November 2015 in Kraft getretene Hessische Verordnung zur Bestimmung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten im Sinne des §556d Abs. 2 des Bürgerlichen Gesetzbuches (Hessische Mietenbegrenzungsverordnung) vom 17.November 2015 (GVBl. S.397) nichtig, weil sie mit der gesetzlichen Ermächtigungsgrundlage nicht vereinbar ist. e) Der zur Unwirksamkeit der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung vom 17.November 2015 führende Begründungsmangel ist durch die nachträgliche Veröffentlichung der Verordnungsbegründung nicht rückwirkend geheilt worden.	MietPrax-AK § 556d BGB Nr. 1 = BGHZ 223, 30 = GE 2019, 1029 = MDR 2019, 1051 = NZM 2019, 584 = NJW 2019, 2844 = DWW 2019, 333 = ZMR 2019, 845 = WuM 2019, 440	Beuermann, GE 2019, 1004; Börstinghaus, LMK 2019, 419557; Monschau, MietRB 2019, 257; Börstinghaus, NJW 2019, 2848; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 19/2019, Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 610; V. Emmerich, JuS 2019, 1113
24. Juli 2019 VIII ZR 141/17	§ 551 BGB: **Abrechnung einer Mietkaution** 1. Ist dem Vermieter in einem Wohnraummietverhältnis eine Mietsicherheit gewährt worden, hat sich der Vermieter nach dem Ende des Mietverhältnisses innerhalb angemessener, nicht allgemein bestimmbarer Frist gegenüber dem Mieter zu erklären, ob und	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 21 = GE 2019, 1105 = WuM 2019, 524 = MDR 2019, 1180 = DWW 2019, 290 = NZM 2019, 754 = ZMR 2019, 759 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2019 Anm. 1; Bieber, GE 2019, 1074; Harsch, MietRB 2019, 258; Horst, DWW 2019,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	(gegebenenfalls) welche aus dem beendeten Mietverhältnis stammenden Ansprüche er gegen diesen erhebt (im Anschluss an Senatsurteil vom 18. Januar 2006 - VIII ZR 71/05, NJW 2006, 1422 Rn. 9 f.). Mit einer solchen Erklärung wird die Mietsicherheit abgerechnet, da der Vermieter damit deutlich macht, ob und (gegebenenfalls) in Bezug auf welche Forderungen er ein Verwertungsinteresse an der gewährten Mietsicherheit hat. 2. Eine als Mietsicherheit gewährte Barkaution kann auch durch schlüssiges Verhalten, etwa durch eine vom Vermieter erklärte Aufrechnung oder durch Klageerhebung abgerechnet werden. Hiermit bringt der Vermieter, der einen Vorbehalt, weitere Ansprüche geltend zu machen, nicht erklärt hat - gleichermaßen wie bei einer den Vorgaben des § 259 BGB genügenden Abrechnung - für den Mieter erkennbar zum Ausdruck, dass sich sein Verwertungsinteresse auf die in der Forderungsaufstellung bezeichneten beziehungsweise aufgerechneten oder klageweise geltend gemachten Forderungen beschränkt. 3. Eine gewährte Barkaution wird mit dem Zugang der Abrechnung beim Mieter zur Rückzahlung fällig. Denn nach erfolgter Abrechnung kann sich der Vermieter - ohne weitere Schritte ergreifen zu müssen - wegen seiner nunmehr bestimmten und bezifferten Ansprüche aus der Barkaution befriedigen. Dies gilt auch für streitige Forderungen des Vermieters (noch offen gelassen im Senatsurteil vom 7. Mai 2014 - VIII ZR 234/13, NJW 2014, 2496 Rn. 13). 4. Macht der Vermieter nach Abrechnung von seiner Verwertungsbefugnis keinen Gebrauch, kann der Mieter seinerseits mit dem fälligen Kautionsrückzahlungsanspruch gegen vom Vermieter erhobene Forderungen aufrechnen.	NJW 2019, 3371 = DWW 2020, 94	284; Bruns, NJW 2019, 3373; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 641; Both, jurisPR-MietR 4/2020 Anm. 3
20. August 2019 VIII ZB 29/19	§ 520 ZPO: **Inhalt einer Berufungsbegründung** Die Vorschrift des § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 1 ZPO verlangt, dass die Berufungs-begründungsschriftihrem gesamten Inhalt nach eindeutig erkennen lässt, in welchem Umfang und mit welchem Ziel das Urteil der ersten Instanz angefoch-ten werden soll (im Anschluss an Senatsurteil vom 22.März 2006 -VIIIZR 212/04, NJW 2006, 2705 Rn.8; BGH, Beschlüsse vom 31. August 2010 -VIIIZB 13/10, WuM2011, 48 Rn.7; vom 10. Juni 2015 -XII ZB 611/14, NJW-RR 2015, 963 Rn.10; vom 1. Juni 2017 -IIIZB 77/16, NJW-RR 2017, 1341 Rn.8; jeweils mwN). Das ist aber bereits dann der Fall, wenn die Berufungsbe-gründung den Schluss auf die Weiterverfolgung des erstinstanzlichen Begeh-rens zulässt (im Anschluss an BGH, Beschlüsse vom 2. Februar 2012 -VZB 184/11, NJW-RR 2012, 397 Rn.6; vom 29. März 2012 -VZB 176/11, juris Rn.6; vom 26. Juni 2019 -VIIZB 61/18, juris Rn. 9).	MietPrax-AK § 520 ZPO Nr. 5 = NZM 2019, 780 = MDR 2019, 1327 = NJW-RR 2019, 1293	Fellner, MDR 2020, 80
21. August 2019 VIII ZR 263/17	§ 280 BGB:	MietPrax-AK § 280 BGB Nr. 9 =	Zich, MietRB 2019, 289

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Schadensersatz bei unvollständig abgerissenen Tapeten 1. Eine Pflichtverletzung des Mieters kann darin liegen, dass er (ohne anschließend neue Tapeten anzubringen) in der Mietwohnung vorgefundeneTapeten ganz oder teilweise entfernt. 2. Eine Fristsetzung ist bei einer solchen Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs nicht erforderlich. 3. Für die Höhe des Anspruchs muss unter Berücksichtigung des Alters und des Zustands der Tapeten auf deren Wert abgestellt werden.	GE 2019, 1237 = WuM 2019, 574 = ZMR 2019, 852 = NJW-RR 2019, 1225	
21. August 2019 VIII ZR 255/18	§ 558a BGB: **Zulässigkeit der Verwendung des Mietspiegels einer Nachbargemeinde** Zu den Anforderungen an die Vergleichbarkeit zweier Gemeinden, wenn der Vermieter zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens auf den Mietspiegel der Nachbargemeinde Bezug nimmt.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 40 = NJW 2019, 3515 = WuM 2019, 650 = MDR 2019, 1500 = ZMR 2020, 20 = GE 2019, 1301 = NZM 2019, 813 = WuM 2019, 650 = DS 2019, 325 = DWW 2020, 16	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 22/2019 Anm 3; Börstinghaus, NZM 2019, 815; Börstinghaus; MietRB 2019, 354; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 737; Beyer, jurisPR-MietR 1/2020 Anm. 1
4. September 2019 XII ZR 52/18	§ 566 BGB: **Rechtsnachfolge bei faktischer Nutzung eines Drittgrundstücks** Ist dem Mieter gestattet, ein im Eigentum des Vermieters stehendes weiteres Grundstück zu benutzen, das nicht Gegenstand des Mietvertrags ist, tritt bei einer späteren Veräußerung dieses Grundstücks der Erwerber nicht gemäß § 566 Abs. 1 BGB in den Mietvertrag ein.	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 21 = MDR 2019, 1372 = GE 2019, 1567 = NZM 2019, 941 = ZMR 2020, 21 = NJW 2020, 683	Börstinghaus, jurisPR-BGHZIvilR 23/2019 Anm. 2; Bieber, jurisPR-MietR 24/2019 Anm. 4; Burbulla, MietRB 2019, 360; Drasdo, NJW-Spezial 2019, 738
25. September 2019 VIII ZR 122/18	§ 564 BGB: **Mietrückstände und Betriebskostennachzahlungen als Nachlasserbenschulden** 1. Unterlässt der nach § 564 Satz 1, § 1922 Abs. 1 BGB in das Mietverhältnis eingetretene Erbe dieses nach § 564 Satz 2 BGB außerordentlich zu kündigen, liegt allein hierin keine Verwaltungsmaßnahme, welche die nach Ablauf dieser Kündigungsfrist fällig werdenden Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis zu Nachlasserbenschulden beziehungsweise Eigenverbindlichkeiten werden lässt, für die der Erbe - auch - persönlich haftet. 2. Eine persönliche Haftung tritt jedoch etwa dann ein, wenn der Erbe nach wirksamer Beendigung des Mietverhältnisses seiner (fälligen) Pflicht aus § 546 Abs. 1, § 985 BGB zur Räumung und Herausgabe der Mietsache nicht nachkommt.	MietPrax-AK § 564 BGB Nr. 2 = DWW 2019, 329= WuM 2019, 652 = GE 2019, 1571 = MDR 2020, 43 = ZMR 2020, 17 = ZMR 2020, 190 = NZM 2020, 461	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 24/2019 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2020, 1; Burbulla, MietRB 2020, 33; Harsch, MietRB 2020, 69
9. Oktober 2019 VIII ZR 21/19	§ 559 BGB: **Härtefallabwägung und Ausschlusstatbestände** 1a. Der Umstand, dass der Mieter gemessen an seinen wirtschaftlichen Verhältnissen und seinen Bedürfnissen eine deutlich zu große Wohnung	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 7 = GE 2019, 1497 = MDR 2019, 1499 = DWW 2019, 380 = WuM 2019, 706 =	Börstinghaus, LMK 2019, 422549; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2020

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	nutzt, ist zwar in die nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB vorzunehmende Abwägung der beiderseitigen Interessen zu Lasten des Mieters einzubeziehen. Hierfür darf als Maßstab jedoch nicht die nach den Ausführungsvorschriften zur Gewährung von staatlichen Transferleistungen oder den Vorschriften für die Bemessung von Zuschüssen für den öffentlich geförderten Wohnungsbau vorgesehene Wohnfläche zugrunde gelegt werden. 1b. Zudem ist die einer Berufung auf einen Härtefall nach § 559 Abs. 4 Satz 1 BGB im Einzelfall entgegenstehende Unangemessenheit ohnehin nicht isoliert nach einer bestimmten Größe für die jeweilige Anzahl der Bewohner zu beurteilen. Vielmehr kommt es darauf an, ob die vom Mieter genutzte Wohnung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls für seine Bedürfnisse deutlich zu groß ist. 2a. Wenn ein Vermieter die in § 9 Abs. 1 EnEV in Verbindung mit Anlage 3 Nr. 1 bis 6 aufgeführten Arbeiten an Gebäuden aus freiem Entschluss durchführt und damit die in § 9 Abs. 1 EnEV normierte Verpflichtung auslöst, eine Wärmedämmung anzubringen, die die Einhaltung eines bestimmten Wärmedurchgangskoeffizienten gewährleistet (sogenannte bedingte Anforderungen), sind damit die Voraussetzungen des § 559 Abs. 4 Satz 2 Nr. 2 BGB regelmäßig noch nicht erfüllt. 2b. Etwas anderes hat allerdings dann zu gelten, wenn die Durchführung der Arbeiten an dem Gebäude für den Vermieter unausweichlich geworden ist (Anschluss an und Fortführung von BVerwG, Beschluss vom 18. Juni 2013 - 5 B 28/13, Grundeigentum 2013, 1468).	NZM 2019, 928 = NJW 2020, 835	Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2020, 1; Abramenko, MietRB 2020, 2; Beyer, jurisPR-MietR 2/2020 Anm. 4
16. Oktober 2019 VIII ZR 340/18	§ 558a BGB: **Verwendung eines veralteten Mietspiegels** Ein 20 Jahre alter Mietspiegel ist mangels eines Informationsgehaltes für den Mieter zur Begründung eines Mieterhöhungsbegehrens ungeeignet. Ein auf diese Weise begründetes Mieterhöhungsverlangen ist deshalb aus formellen Gründen unwirksam.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 41 = NZM 2019, 852 = MDR 2019, 1498 = NJW-RR 2019, = GE 2019, 1565 = WuM 2019, 703 = MM 2020, Nr 1/2, 37	Börstinghaus, MietRB 2019, 353; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 25/2019 Anm. 2
16. Oktober 2019 XII ZR 101/19	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung wegen drohender Räumung** Die Verpflichtung zur Räumung stellt für sich gesehen keinen "nicht zu ersetzenden Nachteil" im Sinne des §719 Abs.2 Satz 1 ZPO dar, auch wenn die Vollstreckung das Prozessergebnis vorwegnimmt.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 39 = ZMR 2020, 98 = GE 2020, 260	
23. Oktober 2019 XII ZR 125/18	§ 307 BGB: **Kündigungsausschluss in der Gewerberaummiete** 1. Ein Mietvertrag, den eine Gemeinde abgeschlossen hat, um in dem Mietobjekt ihr zugewiesene Flüchtlinge unterbringen zu können, ist unbeschadet seiner Bezeichnung kein	MietPrax-AK § 307 BGB Nr. 8 = BGHZ 223, 290 = WuM 2019, 697 = GE 2020, 50 = MDR 2020, 2020 = NZM 2020, 54 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2020 Anm. 1; Börstinghaus, MietRB 2020, 7; Drasdo, NJW-

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Wohnraummietvertrag i.S.v. § 549 Abs. 1 BGB (Fortführung BGH vom 13. Februar 1985 - VIII ZR 36/84, BGHZ 94, 11 = NJW 1985, 1772). 2. Eine in diesem Vertrag enthaltene formularmäßige Klausel, mit der für beide Mietvertragsparteien das Recht zur ordentlichen Kündigung für die Dauer von 60 Monaten ausgeschlossen wird, ist nicht wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam.	NJW 2020, 331 = DWW 2020, 51 = ZMR 2020, 98	Spezial 2020, 65; Günther, DWW 2020, 55
25. Oktober 2019 V ZR 271/18	§ 1004 BGB: **Unterlassungsanspruch der Wohnungseigentümergemeinschaft gegen den Mieter** 1. Die Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter einer Sondereigentumseinheit, der bei der Nutzung des Gemeinschaftseigentums gegen eine von den Eigentümern vereinbarte oder beschlossene Gebrauchsregelung verstößt, einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB. 2. Die Wohnungseigentümer haben gegen den Mieter einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit im Falle einer Nutzung, die der in der Teilungserklärung für diese Einheit getroffenen Zweckbestimmung widerspricht, einen Unterlassungsanspruch aus § 1004 Abs. 1 BGB. 3. Die Nutzung einer Teileigentumseinheit als Eisverkaufsstelle (Eisdiele) mit Bestuhlung verstößt gegen eine in der Teilungserklärung enthaltene Zweckbestimmung, nach der die Einheit nur als „Laden“ genutzt werden darf; bei typisierender Betrachtung stört diese Nutzung jedenfalls dann mehr als eine Nutzung als Ladengeschäft, wenn Außenflächen in Anspruch genommen werden, sei es durch eine Außenbestuhlung oder durch den Verkauf nach außen.	MietPrax-AK § 1004 BGB Nr. 3 = NJW 2020, 921 = NZM 2020, 107 = GE 2020, 61 = MDR 2020, 82 = ZMR 2020, 202	Dötsch, jurisPR-MietR 3/2020 Anm. 5; Drasdo, NJW-Spezial 2020, 98; Lehmann-Richter/Wobst, ZWE 2020, 123; Schultzky, MietRB 2020, 59
13. November 2019 XII ZB 382/19	§ 3 ZPO: **Beschwer bei Streit über Umfang des Nutzungsrechts** Bei einem Rechtsstreit über die Berechtigung des Mieters, die Mietsache in einer bestimmten Art und Weise nutzen zu dürfen, bei dem der Bestand des Mietverhältnisses zwischen den Parteien unstreitig ist, bestimmt sich der Wert des Beschwerdegegenstands nach § 3 ZPO.	MietPrax-AK § 3 ZPO Nr. 6 = WuM 2020, 43 = GE 2020, 115 = NZM 2020, 215	Drasdo, NJW-Spezial 2020, 129
27. November 2019 VIII ZR 285/18	§ 556g BGB: **Zulässigkeit der Abtretung von Forderung an legal tech Unternehmen** a) Der Begriff der Rechtsdienstleistung in Gestalt der Inkassodienstleistung (Forderungseinziehung) gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG, die ein im Rechtsdienstleistungsregister eingetragener Inkassodienstleister nach §10 Abs.1 Satz 1 Nr.1 RDG erbringen darf, ist unter Berücksichtigung der vom Gesetzgeber mit dem Rechtsdienstleistungsgesetz - in Anknüpfung an die Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts - verfolgten Zielsetzung einer grundlegenden, an den	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 1 = BGHZ 224, 89 = GE 2019, 1629 = NJW 2020, 208 = NZM 2020, 26 = WuM 2020, 212	Fries, NJW 2020, 193; Büttel, jurisPR-ITR 1/2020 Anm. 3; Prütting, ZIP 2020, 49

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Gesichtspunkten der Deregulierung und Liberalisierung ausgerichteten, die Entwicklung neuer Berufsbilder erlaubenden Neugestaltung des Rechts der außergerichtlichen Rechtsdienstleistungen nicht in einem zu engen Sinne zu verstehen. Viel-mehr ist -innerhalb des mit diesem Gesetz verfolgten Schutzzwecks, die Recht-suchenden, den Rechtsverkehr und die Rechtsordnung vor unqualifizierten Rechtsdienstleistungen zu schützen (§ 1 Abs. 1 Satz 2 RDG) -eine eher großzügige Betrachtung geboten (im Anschluss an BVerfG, NJW 2002, 1190; NJW-RR 2004, 1570 [jeweils zum RBerG]). b) Für die auf dieser Grundlage vorzunehmende Beurteilung, ob sich die Tätigkeit eines registrierten Inkassodienstleisters innerhalb seiner Inkassodienstleistungs-befugnis gemäß § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG hält, lassen sich keine allgemein-gültigen Maßstäbe aufstellen. Erforderlich ist vielmehr stets eine am Schutzzweck des Rechtsdienstleistungsgesetzes orientierte Würdigung der Umstände des Einzelfalls einschließlich einer Auslegung der hinsichtlich der Forderungseinziehung getroffenen Vereinbarungen. Dabei sind die Wertentscheidungen des Grundgesetzes in Gestalt der Grundrechte der Beteiligten sowie der Grundsatz des Vertrauensschutzes zu berücksichtigen und ist den Veränderungen der Lebenswirklichkeit Rechnung zu tragen (im Anschluss an BVerfG, NJW 2004, 672; NJW 2002, 1190, 1191 f.; NJW-RR 2004, 1570, 1571; BVerfGE 97, 12, 32 [jeweils zum RBerG]). c) Überschreitet hiernach ein registrierter Inkassodienstleister seine Inkassodienstleistungsbefugnis nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, kann darin ein Verstoß gegen §3 RDG liegen. Ein solcher Verstoß hat, wenn die Überschreitung bei einer umfassenden Würdigung der Gesamtumstände aus der objektivierten Sicht eines verständigen Auftraggebers des Inkassodienstleisters zum einen eindeutig vorliegt und zum anderen unter Berücksichtigung der Zielsetzung des Rechtsdienstleistungsgesetzes in ihrem Ausmaß als nicht nur geringfügig anzusehen ist, die Nichtigkeit nach § 134 BGB der zwischen dem Inkassodienstleister und dessen Auftraggeber getroffenen Inkassovereinbarung einschließlich einer in diesem Zusammenhang erfolgten Forderungsabtretung zur Folge (Anschluss an und Fortführung von BGH, Urteile vom 30.Oktober 2012 -XI ZR 324/11, NJW 2013, 59 Rn.34 ff.; vom 11. Dezember 2013 -IV ZR 46/13, NJW 2014, 847 Rn. 31; vom 21.Oktober 2014 -VI ZR 507/13, NJW 2015, 397 Rn. 5; vom 11.Januar 2017 -IV ZR 340/13, VersR 2017, 277 Rn. 34; vom 21.März 2018 -VIII ZR 17/17, NJW 2018, 2254 Rn. 18; BVerfG, NJW 2002, 1190, 1192). d)Von einer Nichtigkeit nach § 134 BGB ist danach insbesondere dann regelmäßig auszugehen, wenn der registrierte Inkassodienstleister Tätigkeiten vornimmt, die von vornherein nicht		

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	auf eine Forderungseinziehung im Sinne des § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG, sondern etwa auf die Abwehr von Ansprüchen gerichtet sind oder eine über den erforderlichen Zusammenhang mit der Forderungseinziehung hinausgehende Rechtsberatung zum Gegenstand haben oder wenn das "Geschäftsmodell" des Inkassodienstleisters zu einer Kollision mit den Interessen seines Auftraggebers führt. e) Nach diesen Maßstäben ist es von der Inkassodienstleistungsbefugnis eines nach §10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG registrierten Inkassodienstleisters (noch) gedeckt, wenn dieser auf seiner Internetseite einen "Mietpreisrechner" zur -zunächst unentgeltlichen - Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete zur Verfügung stellt und im Anschluss hieran dem Mieter die Möglichkeit gibt, ihn durch Anklicken eines Buttons mit der außergerichtlichen Durchsetzung von -näher bezeichneten -Forderungen und etwaigen Feststellungsbegehren gegen den Vermieter im Zusammenhang mit der "Mietpreisbremse" -unter Vereinbarung eines Erfolgshonorars in Höhe eines Drittels der jährlichen Mietersparnis (vier Monate) sowie einer Freihaltung des Mieters von sämtlichen Kosten -zu beauftragen und in diesem Zusammenhang die genannten Ansprüche zum Zweck der Durchsetzung treuhänderisch an den Inkassodienstleister abzutreten, der im Falle einer Erfolglosigkeit der eigenen außergerichtlichen Rechtsdienstleistungstätigkeit einen Vertragsanwalt mit der anwaltlichen und gegebenenfalls auch gerichtlichen Durchsetzung der Ansprüche beauftragen kann, zum Abschluss eines Vergleichs jedoch grundsätzlich nur mit Zustimmung des Mieters befugt ist. f) Da damit (auch) die in diesem Rahmen erfolgte treuhänderische Abtretung der genannten im Zusammenhang mit der "Mietpreisbremse" stehenden Forderungen des Mieters (noch) nicht gegen ein gesetzliches Verbot (§3 RDG) verstößt und demzufolge nicht gemäß § 134 BGB nichtig ist, ist der Inkassodienstleister im gerichtlichen Verfahren aktivlegitimiert, diese Ansprüche im Wege der Klage gegen den Vermieter geltend zu machen.		
11. Dezember 2019 VIII ZR 234/18	§ 557 BGB: **Rechtsfolge unrichtiger Flächenangabe im Zustimmungsverlangen bei erfolgter Zustimmung** a) Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters zu, kommt dadurch -unabhängig davon, ob das Mieterhöhungsbegehren den formellen Voraussetzungen des § 558a BGB genügte und materiell berechtigt war- eine vertragliche Vereinbarung über die begehrte Mieterhöhung zustande (Bestätigung der Senatsurteile vom 8. Oktober 1997 -VIIIZR 373/96, NJW 1998, 445	MietPrax-AK § 557 BGB Nr. 12 = DWW 2020, 49 = GE 2020, 330 = WuM 2020, 155 = MDR 2020, 479 = NZM 2020, 322 = ZMR 2020, 296 = NJW-RR 2020, 523	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 6/2020 Anm. 1; Beuermann, GE 2020, 290; Drasdo, NJW-Spezial 2020, 226

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	unter II 1 c cc sowie vom 7. Juli 2004 -VIII ZR 192/03, NJW 2004, 3115 unter II 2). b) Stimmt der Mieter einem Mieterhöhungsverlangen zu, das auf einer unrichtigen (zu großen) Wohnfläche beruht, liegen die Voraussetzungen einer Vertragsanpassung nach § 313 Abs.1 BGB ungeachtet eines Kalkulationsirrtums der Parteien bezüglich der Wohnfläche nicht vor, wenn der Vermieter die vereinbarte Mieterhöhung unter Berücksichtigung der tatsächlichen Wohnfläche auch in einem gerichtlichen Mieterhöhungsverfahren nach §§ 558, 558b BGB hätte durchsetzen können; denn in einem solchen Fall ist dem Mieter ein Festhalten an der Vereinbarung zumutbar.		
11. Dezember 2019 VIII ZR 144/19	§ 574 BGB: **Zur Interessenabwägung bei der Sozialklausel** 1. Der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums setzt konkrete tatrichterliche Feststellungen voraus, welcher Ersatzwohnraum für den Mieter nach seinen finanziellen und persönlichen Verhältnissen angemessen ist, welche Bemühungen von dem Mieter nach diesen Verhältnissen anzustellen sind und ob er diesen Anstrengungen genügt hat (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, NJW 2019, 2765 Rn. 50, 53, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). 2. Bei der Bewertung und Gewichtung der widerstreitenden Interessen beider Parteien im Rahmen der nach § 574 Abs. 1 BGB vorzunehmenden Interessenabwägung ist den Wertentscheidungen Rechnung zu tragen, die in den für sie streitenden Grundrechten zum Ausdruck kommen. Dabei haben die Gerichte zu berücksichtigen, dass bezüglich der Anwendung und Auslegung des Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB einerseits und der Sozialklausel andererseits dieselben verfassungsrechtlichen Maßstäbe gelten. Auch im Rahmen des § 574 Abs. 1 BGB ist daher die vom Vermieter beabsichtigte Lebensplanung grundsätzlich zu respektieren und der Rechtsfindung zugrunde zu legen (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 60 mwN). Zugleich haben die Gerichte aber auch die volle Bedeutung und Tragweite des Bestandsinteresses des Mieters zu erfassen und zu berücksichtigen (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, aaO Rn. 62 mwN).	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 5 = GE 2020, 256 = WuM 2020, 88 = NZM 2020, 276 = MDR 2020, 402 = DWW 2020, 99 = NJW 2020, 1215	Abramenko, MietRB 2020, 67; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 7/2020 Anm. 2; Nierhauve, jurisPR-MietR 23/2020 Anm. 2
18. Dezember 2019 XII ZR 67/19	§ 536 BGB: **Zum erforderlichen Sachvortrag zur Mangelhaftigkeit** Eine Partei genügt bei einem von ihr zur Rechtsverteidigung gehaltenen Sachvortrag ihren Substantiierungspflichten, wenn sie Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 60 = NZM 2020, 283 = MDR 2020, 434 = ZMR 2020, 492	Jahreis, jurisPR-MietR 11/2021 Anm. 6

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	geeignet sind, das von der anderen Seite geltend gemachte Recht als nicht bestehend erscheinen zu lassen (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 27.Juli 2016 -XII ZR 59/14 - NJW-RR 2016, 1291).		
18. Dezember 2019 VIII ZR 332/18	§ 555c BGB: **Inhalt einer Modernisierungsankündigung** 1. Eine falsche oder ungenaue Bezeichnung des Rechtsmittelklägers in der Rechtsmittelschrift kann behoben werden, wenn der richtige Rechtsmittelkläger aufgrund weiterer Erkenntnismöglichkeiten innerhalb der Rechtsmittelfrist zweifelsfrei erkennbar wird, beispielsweise im Wege der Auslegung der Rechtsmittelschrift und der im Zeitpunkt des Ablaufs der Rechtsmittelfrist vorliegenden sonstigen Unterlagen, etwa der zwischenzeitlich eingegangenen Instanzakten (Bestätigung von BGH, Beschluss vom 13. Januar 2004 - VI ZB 53/03, NJW-RR 2004, 572 unter II 1 b aa). 2. Ist im Falle einer nachträglichen Berichtigung des Berufungsurteils die richtige Partei erst aus dem Berichtigungsbeschluss erkennbar, beginnt die Revisionsfrist ausnahmsweise erst mit dessen Zustellung (Bestätigung von BGH, Beschluss vom 23. April 1955 - VI ZB 4/55, BGHZ 17, 149, 151 f.; Urteil vom 10. März 1981 - VI ZR 236/79, VersR 1981, 548 unter II 1; Beschluss vom 17. Januar 1991 - VII ZB 13/90, BGHZ 113, 228, 231). 3. Zu den Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung.	MietPrax-AK § 555c BGB Nr. 1 = MDR 2020, 215 = GE 2020, 260 = WuM 2020, 80 = NZM 2020, 281 = ZMR 2020,393 = DWW 2020, 170	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 5/2020 Anm 3; Dötsch, MietRB 2020, 100
18. Dezember 2019 VIII ZR 62/19	§ 556 BGB: **Zur Umlagefähigkeit einer Notdienstpauschale** Bei einer an den Hausmeister entrichteten Notdienstpauschale handelt es sich nicht um umlagefähige Betriebskosten, sondern um vom Vermieter zu tragende Verwaltungskosten.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 132 = GE 2020, 255 = WuM 2020, 83 = MDR 2020, 339 = ZMR 2020, 294 = NZM 2020, 457	Beyer, jurisPR-MietR 5/2020 Anm. 1 = WuM 2020, 197; Börstinghaus; MietRB 2020, 66; Drasdo, NJW-Spezial 2020, 193; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 8/2020 Anm. 2
18. Dezember 2019 VIII ZR 236/18	§ 558a BGB: **Vergleichswohnungen aus preisgebundenem Wohnungsbestand** Ein Mieterhöhungsverlangen, das zur Begründung auf entsprechende Entgelte mindestens dreier vergleichbarer Wohnungen Bezug nimmt (§ 558a Abs. 2 Nr. 4 BGB), ist nicht allein deshalb formell unwirksam, weil es sich bei den Vergleichswohnungen um öffentlich geförderten, preisgebundenen Wohnraum handelt.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 42 = GE 2020, 253 = WuM 2020, 86 = MDR 2020, 401 = NJW-RR 2020, 334 = ZMR 2020, 298 = NZM 2020, 459 = DWW 2020, 171	Börstinghaus, jurisPR-MietR 4/2020 Anm. 1; Mettler, MietRB 2020, 65; Drasdo, NJW-Spezial 2020, 193
2. Januar 2020 VIII ZR 328/19	§ 543 BGB: **Kündigung wegen Hausordnungsverstoß - Hundefreilauf** Das freie Laufenlassen von Hunden auf Gemeinschaftsflächen entgegen der Hausordnung	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 45 = NZM 2020, 105 = GE 2020, 253 = GE 2020, 253 =	Beyer, jurisPR-MietR 6/2020 Anm. 3

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	und ungeachtet mehrerer Abmahnungen stellt eine erhebliche Verletzung mietvertraglicher Pflichten dar und rechtfertigt eine fristlose Kündigung.	WuM 2020, 98 = ZMR 2020, 485	
15. Januar 2020 XII ZR 46/19	§ 550 BGB: **Schriftform bei einem konkludent abgeschlossenen Stellplatzvertrag** Zur Wahrung der Schriftform nach § 550 Satz 1 BGB bei einem Stellplatzmietvertrag (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 17. Juni 2015 - XII ZR 98/13, NJW 2015, 2648).	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 48 = MDR 2020, 279 = WuM 2020, 79 = GE 2020,329 = ZMR 2020, 300 = NZM 2020, 503	Jahreis, jurisPR-MietR 7/2020 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2020, 226; Hoffmann, MietRB 2020, 106
29. Januar 2020 VIII ZR 244/18	§ 556 BGB: **Formelle Anforderungen an Betriebskostenabrechnung** Zur Abrechnung von Betriebskosten in großen Wohnanlagen	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 133 = MDR 2020, 477 = NZM 2020, 320 = WuM 2020, 210 = NJW-RR 2020, 587 = ZMR 2020, 484	Schach, jurisPR-MietR 6/2020 Anm. 4; Harsch, MietRB 2020, 99; Drasdo, NJW-Spezial 2020, 290
4. Februar 2020 VIII ZR 16/19	§ 544 ZPO: **Beschwer bei Angehörigenmietvertrag im Rahmen von Zwangsvollstreckungsmaßnahmen** 1. Der Wert der Beschwer bei einem Streit über das Bestehen eines Mietverhältnisses, dessen Dauer unbestimmt ist, ist nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der Nettomiete (§§ 8, 9 ZPO) zu bemessen. 2. Die der Berechnung der Beschwer zugrunde liegende Nettomiete richtet sich danach, welche Miete der auf Räumung in Anspruch genommene Mieter nach dem von ihm behaupteten Mietvertrag zu entrichten hat. 3. Ein etwaiger höherer objektiver Mietwert oder eine höhere fiktive Marktmiete ist für die Beurteilung ohne Bedeutung	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 5 = WuM 2020, 298	
20. Februar 2020 V ZB 17/19	§ 765a ZPO: **Beweiserhebung vor Einstellung der Räumungsvollstreckung bei Suizidgefahr** 1. Die Vollstreckungsgerichte haben in ihrer Verfahrensgestaltung die erforderlichen Vorkehrungen zu treffen, damit Verfassungsverletzungen durch Zwangsvollstreckungsmaßnahmen ausgeschlossen werden und dadurch der sich aus dem Recht auf Leben und körperliche Unversehrtheit ergebenden Schutzpflicht staatlicher Organe Genüge getan wird. 2. Kann die ernsthafte Gefahr einer Selbsttötung des Schuldners nicht ausgeschlossen werden, muss das Vollstreckungsgericht - ungeachtet des ebenfalls schutzwürdigen Interesses der Gläubiger an der Fortsetzung des Verfahrens - dafür Sorge tragen, dass sich die mit der Fortsetzung des Verfahrens verbundene Lebens- oder Gesundheitsgefahr nicht realisiert. 3. Der auf Tatsachen gestützte Einwand des Schuldners, ihm oder einem nahen Angehörigen drohe bei Fortsetzung des Verfahrens die Gefahr	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 19 = WuM 2020, 364	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	der Selbsttötung, ist stets zu berücksichtigen; er kann es erfordern, dass den damit verbundenen Beweisangeboten besonders sorgfältig nachgegangen wird.		
26. Februar 2020 XII ZR 51/19	§ 550 BGB: **Unterschriftserfordernis bei Stempelbeifügung und Konkurrenzschutz im Einkaufszentrum** 1. Das Hinzusetzen eines (Firmen-)Stempels zu der Unterschrift eines von mehreren gesamtvertretungsberechtigten Geschäftsführern weist denjenigen, der die Unterschrift geleistet hat, dann nicht als allein unterschriftsberechtigt für die Gesellschaft aus, wenn die Urkunde aufgrund ihres sonstigen Erscheinungsbilds nicht den Eindruck der Vollständigkeit erweckt (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 23.Januar 2013 -XIIZR35/11- NJW 2013, 1082). 2. Ein vertragsimmanenter Konkurrenzschutz kann grundsätzlich auch für Mieter in einem Einkaufszentrum bestehen. 3. Der formularmäßige Ausschluss des Konkurrenzschutzes in einem Einkaufs-zentrum bei gleichzeitiger Festlegung einer Betriebspflicht mit Sortimentsbindung benachteiligt den Mieter unangemessen und ist unwirksam.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 49 = MDR 2020, 475 = GE 2020, 533 = NJW 2020, 1507 = NZM 2020, 429 = ZMR 2020, 486	Bieber, jurisPR-MietR 8/2020 Anm. 2; Burbulla, MietRB 2020, 104, 105; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 9/2020 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2020, 321
3. März 2020 XI ZR 461/18	§ 14 BGB: **Vermieter als Verbraucher** Erfordert die Vermietung oder Verpachtung keinen planmäßigen Geschäftsbetrieb und handelt es sich deshalb um eine private und nicht um eine berufsmäßig betriebene Vermögensverwaltung, verliert der Vermieter oder Verpächter, der einen Darlehensvertrag schließt, seine Eigenschaft als Verbraucher im Sinne des Verbraucherdarlehensrechts nicht dadurch, dass er für die Umsätze aus Vermietung oder Verpachtung nach § 2 Abs. 1, § 4 Nr. 12 Satz 1 Buchst. a, § 9 Abs. 1 UStG zur Umsatzsteuer optiert.	MietPrax-AK § 14 BGB Nr. 2 = DWW 2020, 231 = MDR 2020, 616 = WuM 2020, 295 = GE 2020, 665 = NZM 2020, 808 = DB 2020, 892 = VersR 2020, 916	Thode, jurisPR-BGHZivilR 22/2020 Anm. 2
17. März 2020 VIII ZA 3/20	§ 544 ZPO: **Beschwer des Mieters bei Räumungsurteil** Die Beschwer des Mieters in einem Räumungsurteil bemißt sich gem. §§ 8, 9 ZPO nach dem 3 1/2-fachen Jahresbetrag der Nettomiete, wenn es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis handelt.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 6 = WuM 2020, 300	
17. März 2020 VIII ZR 115/19	§ 544 ZPO: **Unterschiedliche Beschwer und Gebührenstreitwert bei Gewährleistungsklagen** 1. Die Beschwer des Mieters bei abgewiesener Klage auf Feststellung einer Mietminderung beträgt gem. §§ 3, 9 ZPO das 3 ½ -fache des Jahresminderungsbetrags. 2. Dasselbe gilt für die Abweisung der Klage auf Beseitigung von Mängeln.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 7 = WuM 2020, 300 = GE 2020,670	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	3. Der Gebührenstreitwert entspricht bei Klage auf Mangelbeseitigung dem Jahresbetrag der Minderung (§ 41 Abs.5 Satz 1 GKG). 4. Der Gebührenstreitwert für den Antrag auf Feststellung der Minderung berechnet sich nach dem 3½-fachen Jahresbetrag der Minderung.		
25. März 2020 XII ZR 29/19	§ 544 ZPO: **Rücknahme einer Hilfsaufrechnung** Eine Hilfsaufrechnung kann auch noch im Verfahren über die Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision zurückgenommen werden.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 9 = MDR 2020, 749 = NJW-RR 2020, 761	
7. April 2020 VIII ZR 383/18	§ 544 ZPO: **Beschwer bei Modernisierungsduldung und Verpflichtung zum Rückbau** 1. Die Beschwer des Unterliegens mit einem Antrag auf Duldung einer begehrten Modernisierungsmaßnahmen ist gemäß § 3 in Verbindung mit den Grundsätzen des § 9 ZPO nach dem Dreieinhalbfachen des infolge der Modernisierung zu erwartenden Jahresbetrags der Mieterhöhung zu bemessen. 2a). Der Wert der Beschwer eines zur Mängelbeseitigung verurteilten Vermieters bemisst sich nicht nach den Kosten der Mängelbeseitigung, sondern gemäß §§ 2, 3 und 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der aufgrund des Mangels gegebenen Mietminderung. 2b. Das gilt auch für den Fall des Rückbaus begonnener Bauarbeiten, die den Mietgebrauch des Mieters beeinträchtigen.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 8 = WuM 2020, 299 = GE 2020, 666 = ZMR 2020, 637	Schneider, MietRB 2020, 171
8. April 2020 XII ZR 120/18	§ 556 BGB: **Auslegung individualvertraglicher Betriebskostenvereinbarung in der Gewerberaummiete** 1. Wie jede schuldrechtliche Vereinbarung muss diejenige über eine Betriebskostenumlage bestimmt oder zumindest bestimmbar sein, um wirksam zu sein. Weitergehende Anforderungen an die Transparenz einer individualvertraglichen Betriebskostenvereinbarung bestehen hingegen anders als bei Allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 2. Mai 2012 - XII ZR 88/10, NJW-RR 2012, 1034). 2. Der in einem Gewerberaummietvertrag verwendete Begriff "Betriebskosten" erfasst dann, wenn sich kein übereinstimmendes abweichendes Begriffsverständnis der Vertragsparteien feststellen lässt, auch ohne weitere Erläuterungen alle zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses in die gesetzliche Definition nach § 556 Abs. 1 Satz 2 und 3 BGB i.V.m. § 2 BetrKV einbezogenen Kostenarten (Fortführung von BGH Urteil vom 10. Februar 2016 - VIII ZR 137/15, NJW 2016, 1308). 3. Einer einzelvertraglichen Vereinbarung, wonach der Mieter sämtliche Betriebskosten zu tragen hat, fehlt es im Bereich der Gewerberaummiete nicht an der für eine Vertragsauslegung erforderlichen Bestimmtheit bzw. Bestimmbarkeit.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 134 = MDR 2020.664 = GW 2020, 732 = WuM 2020, 341 = NZM 2020, 507 = ZMR 2020, 638	Borzutzki-Pasing, jurisPR-MietR 10/2020 Anm. 1; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 11/2020 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2020, 449

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	4. Eine solche Regelung erfasst auch dann alle von der Betriebskostenverordnung zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses aufgelisteten Kostenarten, wenn sich ihr eine mit "insbesondere" eingeleitete Aufzählung einzelner Kostenarten aus dem Katalog anschließt.		
8. April 2020 VIII ZR 130/19	§ 556g BGB: **Zulässigkeit der Abtretung von Forderung an legal tech Unternehmen** 1. § 557 Abs. 2 ZPO schließt eine Inzidentprüfung einer unanfechtbaren Entscheidung über das Ablehnungsgesuch durch das Revisionsgericht im Rahmen des Rechtsmittels gegen eine von erfolglos abgelehnten Richtern getroffene Entscheidung in der Hauptsache aus (im Anschluss an BGH, Beschlüsse vom 8. November 2004 - II ZB 24/03, NJW-RR 2005, 294 unter II 2 a; vom 18. Oktober 2006 - XII ZB 244/04, NJW-RR 2007, 411 Rn. 9; vom 30. November 2006 - III ZR 93/06, NJW-RR 2007, 775 Rn. 4; vgl. auch Beschluss vom 11. Juli 1985 - X ZB 18/84, BGHZ 95, 302, 306; BVerfG, Beschluss vom 12. Januar 2009 - 1 BvR 3113/08, NJW 2009, 833 Rn. 15 mwN). 2. Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters, der Ansprüche des Mieters aus der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d, 556g BGB) im Wege der Abtretung verfolgt (im Anschluss an Senatsurteil vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, NJW 2020, 208). 3. Eine zum Ausschluss einer Abtretung führende Inhaltsänderung ist nicht nur bei höchstpersönlichen oder unselbständigen akzessorischen Ansprüchen, sondern auch dann anzunehmen, wenn ein Gläubigerwechsel zwar rechtlich vorstellbar ist, das Interesse des Schuldners an der Beibehaltung einer bestimmten Gläubigerposition aber besonders schutzwürdig ist (im Anschluss an BGH, Urteile vom 24. Oktober 1985 - VII ZR 31/85, BGHZ 96, 146, 149 mwN; vom 30. Oktober 2009 - V ZR 42/09, NJW 2010, 1074 Rn. 14; vom 31. Juli 2013 - VIII ZR 162/09, NJW 2013, 3647 Rn. 23 mwN). Eine solche Schutzwürdigkeit besteht jedoch nicht bei einer bereicherungsrechtlichen Rückforderung zu viel gezahlter Miete nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB (Anschluss und Fortführung von Senatsurteil vom 31. Juli 2013 - VIII ZR 162/09, aaO). 4. Zur hinreichenden Bestimmtheit einer Abtretungserklärung.	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 2 = GE 2020, 725 = WuM 2020, 344 = NZM 2020, 542 = NJW-RR 2020, 779 = MDR 2020, 823	
29. April 2020 VIII ZR 31/18	§ 536 BGB: **Grundsätzlich kein Mangel bei Baulückenbebauung auf Nachbargrundstück** 1. Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Geräusch- und Schmutzimmissionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle (hier: zur Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke) herrühren, bei Fehlen	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 61 = WuM 2020, 407 = NZM 2020, 598 = GE 2020, 865 = MDR 2020, 847 = NJW 2020, 2884 = ZMR 2020, 730 = DWW 2020, 336	Eisenschmid, WuM 2020, 477; Selk, NZM 2020, 632; Bieber, GE 2020, 835; Riecke, MietRB 2020, 196; Flatow, WuM 2022, 707

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss (Bestätigung und Fortführung des Senatsurteils vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177 Rn. 35, 39 ff. mwN). 2. Eine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien kann nicht mit der Argumentation bejaht werden, die Freiheit der Wohnung von Baustellenlärm werde regelmäßig stillschweigend zum Gegenstand einer entsprechenden Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien. Die bei einer Mietsache für eine konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung erforderliche Einigung kommt nicht schon dadurch zustande, dass dem Vermieter eine bestimmte Beschaffenheitsvorstellung des Mieters (hier: hinsichtlich eines Fortbestands der bei Abschluss des Mietvertrags vorhandenen "Umweltbedingungen" der Wohnung) bekannt ist. Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert (Bestätigung der ständigen Rechtsprechung des Senats; vgl. Senatsurteile vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, aaO Rn. 20 f.; vom 19. Dezember 2012, VIII ZR 152/12, NJW 2013, 680 Rn. 10; vom 23. September 2009, VIII ZR 300/08, WuM 2009, 659 Rn. 14). 3. Macht der Mieter einen zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung in Gestalt der vorgenannten Geräusch- und Schmutzimmissionen geltend, richtet sich die Darlegungs- und Beweislast nicht nach den im Bereich des § 906 BGB bestehenden Regelungen, sondern nach den Grundsätzen des Wohnraummietrechts und insbesondere nach der dort grundsätzlich geltenden Verteilung der Darlegungs- und Beweislast nach Verantwortungsbereichen (Anschluss an BGH, Urteil vom 1. März 2000 - XII ZR 272/97, NJW 2000, 2344 unter II 2 a mwN; vgl. auch BGH, Urteil vom 18. Mai 1994 - XII ZR 188/92, BGHZ 126, 124, 127 ff.; BGH, Beschluss vom 25. Januar 2006 - VIII ZR 223/04, NJW 2006, 1061 Rn. 3). Demnach hat der Mieter darzulegen und erforderlichenfalls zu beweisen, dass die von ihm angemietete Wohnung Immissionen der vorbezeichneten Art ausgesetzt ist, die die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung unmittelbar beeinträchtigen, und dass es sich hierbei um eine wesentliche Beeinträchtigung im Sinne des § 906 Abs. 1 Satz 1 BGB handelt. 4. Von den auf dieser Grundlage zu treffenden notwendigen Feststellungen darf der Tatrichter - schon mangels eines entsprechenden Erfahrungssatzes - nicht mit der Begründung absehen, dass Baumaßnahmen, die auf einer in der		

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Nähe der Wohnung gelegenen Baustelle (hier: zur Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke) durchgeführt werden, typischerweise mit Immissionen in Form von Lärm und Schmutz einhergingen, die eine Mietminderung rechtfertigten. Vielmehr ist die Frage nach der Art und dem Umfang von Immissionen wegen deren Objektbezogenheit regelmäßig anhand des konkreten Einzelfalles zu beantworten. 5. Beruft sich der Vermieter gegenüber dem Wohnungsmieter darauf, Ansprüche nach § 906 BGB gegen den Verursacher nicht zu haben, hat er diejenigen, dem Verhältnis zwischen ihm und dem Verursacher - und damit dem Verantwortungsbereich des Vermieters - entstammenden Tatsachen, seien sie personen- oder grundstücksbezogen, vorzubringen und im Falle des Bestreitens zu beweisen, die in Anbetracht des bis dahin festgestellten Sachverhalts - auch unter Beachtung der im Verhältnis zum Verursacher geltenden Beweislastverteilung - dazu führen, dass weder Abwehr- noch Entschädigungsansprüche bestehen.		
29. April 2020 VIII ZR 355/18	§ 558a BGB: **Formell ordnungsgemäßes Erhöhungsverlangen ist materielle Voraussetzung** 1a. Die Einhaltung der Förmlichkeiten des Verfahrens auf Zustimmung zu einer Mieterhöhung durch den Vermieter nach § 558a BGB (Erklärung und Begründung des Erhöhungsverlangens in Textform) und nach § 558b Abs. 2 BGB (Fristen zur Erhebung der Zustimmungsklage) ist insgesamt dem materiellen Recht zuzuordnen und betrifft deshalb die Begründetheit und nicht die Zulässigkeit der Klage (Aufgabe der bisherigen Rechtsprechung; vgl. zuletzt Senatsurteile vom 11. Juli 2018 - VIII ZR 136/17, NJW 2018, 2792 Rn. 12 und vom 13. November 2013 - VIII ZR 413/12, NJW 2014, 1173 Rn. 13; jeweils mwN). 1b. Der Berliner Mietspiegel (hier: 2015) kann zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens (§ 558a BGB) auch für minderausgestattete Wohnungen (hier: ohne Innen-WC) herangezogen werden. 2. § 3 Abs. 1 Satz 1 des Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin (MietenWoG Bln) vom 11. Februar 2020 ist nach seinem Sinn und Zweck dahin auszulegen, dass von dem darin geregelten Verbot (jedenfalls) gerichtliche Mieterhöhungsverfahren nicht erfasst sind, in denen der Vermieter einen Anspruch auf Erhöhung der Miete zu einem vor dem in dieser Bestimmung festgelegten Stichtag (18. Juni 2019) liegenden Zeitpunkt verfolgt.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 43 = GE 2020, 798 = NZM 2020, 534 = NJW 2020, 1947 = DWW 2020, 212= WuM 2020, 439 = ZMR 2020, 632 = MDR 2020, 1112	Börstinghaus, NZM 2020, 541; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 14/2020 Anm. 2; Börstinghaus, LMK 2020, 430371; Happ, DWW 2020, 219; Kunze, MietRB 2020, 226
30. April 2020 I ZB 61/19	§ 885 ZPO: **Räumungsvollstreckung aus Titel gegen verstorbenen Mieter**	MietPrax-AK § 885 ZPO Nr. 16 = GE 2020, 1488 = NJW 2020, 3376 = DWW 2020, 267 =	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	1. Im Verfahren der sofortigen Beschwerde gemäß §§ 567 ff. ZPO ist der vollbesetzte Spruchkörper außer in Fällen, in denen die Zuständigkeit des Einzelrichters zweifelhaft ist, nicht befugt, selbst über die Übertragung eines in die originäre Zuständigkeit des Einzelrichters fallenden Beschwerdeverfahrens zu entscheiden (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 16. September 2003 - X ARZ 175/03, BGHZ 156, 147, 152 [juris Rn. 15]). 2. Bei einer Räumungsvollstreckung müssen die Gläubiger eine Rechtsnachfolgeklausel gemäß § 750 Abs. 2, § 727 ZPO nur dann erwirken, wenn sich aus den Gesamtumständen klar und eindeutig ergibt, dass die Rechtsnachfolger des Schuldners tatsächlichen (Mit-)Besitz an den Räumen haben. 3. Die Bestimmung des § 563a Abs. 1 BGB setzt voraus, dass zum Zeitpunkt des Todes eines Mieters ein gemeinsames Mietverhältnis im Sinne des § 563 BGB bestanden hat. 4. "Besitz" im Sinne des § 885 ZPO meint den Besitz in Form des "Gewahrsams" gemäß § 886 ZPO, der seinerseits dem unmittelbaren Besitz nach § 854 Abs. 1 BGB entspricht. 5. Der nicht tatsächlich ausgeübte, das heißt fiktive Erbenbesitz nach § 857 BGB begründet - jedenfalls soweit und solange Gewahrsam eines Dritten besteht - keinen Gewahrsam im Sinne einer tatsächlichen, nach außen erkennbaren Sachherrschaft. 6. Für die Räumung gemäß § 885 ZPO genügt ein gegen einen von mehreren Mitmietern erwirkter Räumungstitel. 7. Das Wegschaffen von Gegenständen nach § 885 Abs. 2 und 3 ZPO, die früher im (Mit-)Eigentum des Erblassers gestanden haben, stellt keine Vollstreckung in den Nachlass dar.	MDR 2020, 1336 = WuM 2020, 507 = NZM 2021, 547	
30. April 2020 IX ZR 162/16	§ 129 InsO: **Gläubigerbenachteiligung bei Verrechnungsabrede** 1. Werden an den Grundpfandgläubiger Mieten gezahlt, die in den Haftungsverband des Grundpfandrechts fallen, benachteiligt dies die Gläubigergesamtheit, wenn die den Zahlungen zugrundeliegenden Mietforderungen nicht insolvenzfest beschlagnahmt waren und deshalb dem Gläubigerzugriff unterlagen; die Beschlagnahme kann vorgerichtlich auch durch eine Pfändung aufgrund des dinglichen Anspruchs vorgenommen werden (Ergänzung zu BGH, Urteil vom 17. September 2009 - IX ZR 106/08, BGHZ 182, 264 Rn. 17). 2. Erklärt sich der spätere Schuldner gegenüber einem Grundpfandgläubiger damit einverstanden, die aus dem Grundpfandrecht folgende Haftung von Mietforderungen in einer Art und Weise zu verwirklichen, die in ihren Wirkungen für das der Gläubigergesamtheit haftende Schuldnervermögen einer formellen Zwangsverwaltung entspricht, kann es am Gläubigerbenachteiligungsvorsatz des Schuldners fehlen, wenn die Erstreckung des	MietPrax-AK § 129 InsO Nr. 3 = NJW 2020, 2399 = ZMR 2020, 934 = MDR 2020, 1212 = ZfIR 2020, 627 = NZM 2021, 108	Hölken, jurisPR-InsR 12/2020 Anm. 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Grundpfandrechts auf die Mietforderungen insolvenzfest ist.		
6. Mai 2020 VIII ZR 120/19	§ 556g BGB: **Zulässigkeit der Abtretung von Forderung an legal tech Unternehmen** 1. Aus Gründen der Vereinfachung und Beschleunigung des Verfahrens ist der abgelehnte Richter in klaren Fällen eines unzulässigen oder rechtsmissbräuchlich angebrachten Ablehnungsgesuchs zur Vermeidung eines aufwendigen und zeitraubenden Ablehnungsverfahrens an der weiteren Mitwirkung nicht gehindert. Denn in einem solchen Fall setzt die Prüfung des Ablehnungsgesuch eine Beurteilung des eigenen Verhaltens des abgelehnten Richters nicht voraus und stellt mithin auch keine Entscheidung in eigener Sache dar. 2. Die Abtretung von Forderungen wegen der sog. Mietpreisbremse an das die Internetplattform www.wenigermiete.de betreibende legal tech Unternehmen ist wirksam.	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 3 = ZMR 2020. 737	
13. Mai 2020 VIII ZR 222/18	§ 543 ZPO: **Beschränkung der Revisionszulassung** 1. Eine Beschränkung der Revisionszulassung durch das Berufungsgericht muss nicht im Tenor des Urteils angeordnet sein, sondern kann sich auch - mit der hierfür erforderlichen Klarheit - aus den Urteilsgründen ergeben. Das ist regelmäßig etwa dann anzunehmen, wenn die vom Berufungsgericht als zulassungsrelevant bezeichnete Frage lediglich einen eindeutig abgrenzbaren selbständigen Teil des Streitstoffs betrifft (im Anschluss an BGH, Urteile vom 24. Oktober 2017 - II ZR 16/16, NJW-RR 2018, 39 Rn. 9; vom 5. Dezember 2018 - VIII ZR 67/18, juris Rn. 17; vom 16. Januar 2019 - VIII ZR 173/17, NJW-RR 2019, 787 Rn. 11; vom 11. Dezember 2019 - VIII ZR 361/18, WM 2020, 469 Rn. 24; vom 29. April 2020 - VIII ZR 355/18, unter B I 2 a, zur Veröffentlichung bestimmt; jeweils mwN). 2. Aus den Entscheidungsgründen eines Berufungsurteils kann sich auch mit der gebotenen Deutlichkeit ergeben, dass die Revision nur bezüglich der Partei zugelassen worden ist, zu deren Nachteil das Berufungsgericht die von ihm als klärungsbedürftig empfundene Rechtsfrage entschieden hat. Die Zulassung der Revision wirkt in diesem Fall nicht zugunsten der Partei, zu deren Gunsten die Rechtsfrage entschieden worden ist und die das Urteil aus gänzlich anderen Gründen angreift (im Anschluss an BGH, Urteil vom 5. November 2003 - VIII ZR 320/02, NJW-RR 2004, 426 unter II; Beschlüsse vom 8. Mai 2012 - XI ZR 261/10, NJW 2012, 2446 Rn. 6; vom 27. März 2014 - III ZR 387/13, juris Rn. 5; vom 13. Mai 2014 - VIII ZR 264/13, juris Rn. 8 f.; vom 10. April 2018 - VIII ZR 247/17, NJW 2018, 1880 Rn. 11; jeweils mwN). 3. Ist nach Vorstehendem die Revision nur bezüglich einer abgrenzbaren Frage und nur	MietPrax-AK § 543 ZPO Nr. 3 = NZM 2020, 713 = NJW 2020, 3258	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	zugunsten der insoweit unterlegenen Partei zugelassen, kann aus dem Ausspruch zur vorläufigen Vollstreckbarkeit (hier: Nichtanwendung von § 713 ZPO) regelmäßig nicht gefolgert werden, das Berufungsgericht habe die Revision auch zu Gunsten der anderen Prozesspartei - und damit vorliegend unbeschränkt - zulassen wollen.		
20. Mai 2020 VIII ZR 55/19	§ 555c BGB: **Inhalt einer Modernisierungsankündigung** Zu den Anforderungen an die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen (hier: energetische Modernisierung nach § 555b Nr. 1 BGB)	MietPrax-AK § 555c BGB Nr. 2 = GE 2020, 921 = WuM 2020, 485 = MDR 2020, 1111 = NJW-RR 2020, 892 = ZMR 2020, 728 = NZM 2020, 793 = DWW 2020, 301 = CR 2020, 173	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 15/2020 Anm. 1; Kunze, MietRB 2020, 225; Drasdo; NJW-Spezial 2020, 513; Krapf, jurisPR-MietR 20/2020 Anm. 1
20. Mai 2020 XII ZB 226/18	§ 5 VBVG: **Zum Heimbegriff** 1. Lebt der Betroffene aufgrund Mietvertrags in einer Wohngemeinschaft und bezieht von einem gesonderten Anbieter ambulante Pflegeleistungen, so hält er sich damit grundsätzlich noch nicht in einem Heim gemäß § 5 Abs. 3 VBVG aF auf (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 28. November 2018 - XII ZB 517/17, FamRZ 2019, 477). 2. Danach führt es auch nicht zur Einstufung als Heim im Sinne des § 5 Abs. 3 VBVG aF, wenn der Betroffene als Mitglied einer selbstverantworteten Wohngemeinschaft Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist, deren Zweck in der Aufnahme einer Wohngemeinschaft für Senioren unter Sicherstellung der altersgerechten Betreuung ihrer Gesellschafter besteht, und die Gesellschaft entsprechend Wohnraum zur Überlassung an die Gesellschafter anmietet, während die Gesellschafter ambulante Pflegeleistungen individuell mit einem gesonderten Anbieter vereinbaren.	MietPrax-AK § 5 VBVG Nr. 1 = GE 2020, 1050 = MDR 2020, 1020 = FamRZ 2020, 1408	
26. Mai 2020 VIII ZR 64/19	§ 574 BGB: **Zur Interessenabwägung bei der Sozialklausel** Beruft sich der Mieter im Räumungsprozess darauf, die Beendigung des Mietverhältnisses stelle für ihn eine unzumutbare Härte dar (§574 Abs.1 Satz1 BGB) und trägt er zu seinen diesbezüglich geltend gemachten gesundheitlichen Beeinträchtigungen substantiiert sowie unter Vorlage aussagekräftiger fachärztlicher Atteste vor, verstößt die Nichteinholung eines Sachverständigengutachtens zum Gesundheitszustand des Mieters sowie zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen seiner -behaupteten -Erkrankungen auf die Lebensführung im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung regelmäßig gegen das Gebot rechtlichen Gehörs (Art.103 Abs. 1 GG; im Anschluss an Senatsurteile vom 22. Mai	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 6 = NZM 2020, 607 = MDR 2020, 913 = GE 2020, 924 = WuM 2020, 504 = NJW-RR 2020, 1019 = ZMR 2020, 801	Beyer, jurisPR-MietR 15/2020 Anm. 1; Horst, MietRB 2020, 230

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	2019 -VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133, Rn. 31, 44 und VIII ZR 167/17, NJW-RR 2019, 972 Rn. 38).		
27. Mai 2020 VIII ZR 73/19	§ 556f BGB: **Zum Begriff der umfassenden Modernisierung** 1. Die Abtretung von vermeintlichen Rückforderungsansprüchen gem. § 556g BGB ist nicht wegen Verstosses gegen ein gesetzliches Verbot nichtig. 2. Umfassend ist eine Modernisierung dann, wenn sie einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und zudem einen solchen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit Neubauten gerechtfertigt erscheinen lässt. 3. Die Bezeichnung "umfassend" betrifft somit nicht nur den Investitionsaufwand, sondern auch die qualitativen Auswirkungen auf die Gesamtwohnung; deshalb ist auch zu berücksichtigen, ob die Wohnung in mehreren wesentlichen Bereichen (insbesondere Sanitär, Heizung, Fenster, Fußboden, Elektroinstallation bzw. energetische Eigenschaften) verbessert wurde.	MietPrax-AK § 556f BGB Nr. 1 = GE 2020, 1113 = NZM 2020, 792 = WuM 2020, 651 = MDR 2021, 353	
27. Mai 2020 VIII ZR 45/19	§ 556g BGB: **Ansprüche aus "Mietpreisbremse" bei Mietermehrheit** 1. Im Falle einer Mietermehrheit kann zwar ein Mieter allein Rückzahlung zu viel gezahlter Miete und Auskunftserteilung verlangen. Er ist insoweit jedoch nur als Mitgläubiger berechtigt (Anschluss an und Fortführung von Senatsurteil vom 28. April 2010 - VIII ZR 263/09, NJW 2010, 1965 Rn. 10 f.) und kann daher nur Zahlung beziehungsweise Auskunftserteilung an alle Mieter verlangen. Dieses eigene Forderungsrecht kann der Mieter ohne Mitwirkung der Mitmieter wirksam abtreten. 2 Bei einer Mietermehrheit genügt es den Anforderungen des § 556g Abs. 2 BGB aF, wenn die Rüge (nur) von einem Mieter erhoben wird. Es handelt sich hierbei nicht um eine Willenserklärung, sondern um eine geschäftsähnliche Handlung. 3. Die Mietenbegrenzungsverordnung des Landes Berlin genügt den in der Ermächtigungsgrundlage des § 556d Abs. 2 Satz 5 bis 7 BGB ausdrücklich gestellten Begründungsanforderungen. Durch die Veröffentlichung auf der Internetseite des Berliner Abgeordnetenhauses ist sie auch von einer amtlichen Stelle und für die Öffentlichkeit leicht zugänglich bekannt gemacht worden (Anschluss an Senatsurteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, NJW 2019, 2844 Rn. 34, 37).	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 4 = BGHZ 225, 352 = GE 2020, 787 = NZM 2020, 551 = DWW 2020, 220 = WuM 2020, 423 = MDR 2020, 845	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 13/2020 Anm. 2; Börstinghaus, MietRB 2020, 194, 195; Happ, DWW 2020, 229
27. Mai 2020 VIII ZR 129/19	§ 556g BGB: **Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters** 1. § 557 Abs. 2 ZPO schließt eine Inzidentprüfung einer unanfechtbaren Entscheidung über das Ablehnungsgesuch durch das Revisionsgericht im Rahmen des Rechtsmittels gegen eine von erfolglos abgelehnten Richtern getroffene	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 5 = ZIP 2020, 1619 = DB 2020, 1564	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Entscheidung in der Hauptsache aus (im Anschluss an Senatsurteile vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19, WM 2020, 991 Rn. 20 ff.; vom 6. Mai 2020 - VIII ZR 120/19, unter II 1; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 121/19 und VIII ZR 128/19, jeweils unter II 1 und zur Veröffentlichung bestimmt). 2. Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters, der Ansprüche des Mieters aus der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d, 556g BGB) im Wege der Abtretung verfolgt (im Anschluss an Senatsurteile vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, NJW 2020, 208 Rn. 97 ff., 143 ff., zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt; vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19, aaO Rn. 30 ff.; vom 6. Mai 2020 - VIII ZR 120/19, aaO unter II 2; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, unter II 3, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt, sowie VIII ZR 31/19, unter II 1, zur Veröffentlichung bestimmt, VIII ZR 121/19 und VIII ZR 128/19, jeweils aaO unter II 2). 3. Eine Überschreitung der Inkassodienstleistungsbefugnis nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG folgt (auch) nicht aus dem Umstand, dass der Inkassodienstleister im Rahmen der von ihm für den Mieter gemäß § 556d Abs. 2 BGB erfolgten Rüge eines Verstoßes gegen die Vorschriften der Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) den Vermieter nicht nur zur Rückerstattung zu viel gezahlter Miete, sondern zusätzlich dazu auffordert, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen. Diese Aufforderung ist nicht als eine - einem registrierten Inkassodienstleister nicht gestattete - Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen; es handelt sich bei ihr nicht um eine Reaktion auf ein Verlangen des Vermieters, sondern um eine in engem Zusammenhang mit der von dem Inkassodienstleister zulässigerweise erhobenen Rüge und dem von ihm geltend gemachten Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete stehende Maßnahme, die letztlich dazu dient, für die Zukunft die Geltendmachung weitergehender Rückzahlungsansprüche des Mieters entbehrlich zu machen (Bestätigung des Senatsurteils vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, aaO Rn. 162; Anschluss an Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 31/19, aaO unter II 1 b, VIII ZR 121/19 und VIII ZR 128/19, jeweils aaO unter II 2 b). 4. Eine zum Ausschluss einer Abtretung führende Inhaltsänderung ist nicht nur bei höchstpersönlichen oder unselbständigen akzessorischen Ansprüchen, sondern auch dann anzunehmen, wenn ein Gläubigerwechsel zwar rechtlich vorstellbar ist, das Interesse des Schuldners an der Beibehaltung einer bestimmten Gläubigerposition aber besonders schutzwürdig ist. Eine solche Schutzwürdigkeit besteht jedoch nicht bei einer bereicherungsrechtlichen		

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Rückforderung zu viel gezahlter Miete nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB (im Anschluss an Senatsurteile vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19, aaO Rn. 77 f., vom 6. Mai 2020 - VIII ZR 120/19, aaO unter II 3 a sowie vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 31/19, aaO unter II 2, VIII ZR 121/19 und VIII ZR 128/19, jeweils aaO unter II 3).		
27. Mai 2020 VIII ZR 31/19	§ 556g BGB: **Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters** 1. Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters, der Ansprüche des Mieters aus der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d, 556g BGB) im Wege der Abtretung verfolgt (im Anschluss an Senatsurteile vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, NJW 2020, 208 Rn. 97 ff., 143 ff., zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt; vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19, WM 2020, 991 Rn. 30 ff.; vom 6. Mai 2020 - VIII ZR 120/19, unter II 2, zur Veröffentlichung bestimmt; vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, unter II 3, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt, sowie VIII ZR 121/19, VIII ZR 128/19 und VIII ZR 129/19, jeweils unter II 2 und zur Veröffentlichung bestimmt). 2. Eine Überschreitung der Inkassodienstleistungsbefugnis nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG folgt (auch) nicht aus dem Umstand, dass der Inkassodienstleister im Rahmen der von ihm für den Mieter gemäß § 556d Abs. 2 BGB erhobenen Rüge eines Verstoßes gegen die Vorschriften der Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) den Vermieter nicht nur zur Rückerstattung zu viel gezahlter Miete, sondern zusätzlich dazu auffordert, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen. Diese Aufforderung ist nicht als eine - einem registrierten Inkassodienstleister nicht gestattete - Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen; es handelt sich bei ihr nicht um eine Reaktion auf ein Verlangen des Vermieters, sondern um eine in engem Zusammenhang mit der von dem Inkassodienstleister zulässigerweise erhobenen Rüge und dem von ihm geltend gemachten Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete stehende Maßnahme, die letztlich dazu dient, für die Zukunft die Geltendmachung weitergehender Rückzahlungsansprüche des Mieters entbehrlich zu machen (Bestätigung des Senatsurteils vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, aaO Rn. 162; Anschluss an Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 121/19, VIII ZR 128/19 und VIII ZR 129/19, jeweils aaO unter II 2 b). 3. Eine zum Ausschluss einer Abtretung führende Inhaltsänderung ist nicht nur bei höchstpersönlichen oder unselbständigen akzessorischen Ansprüchen, sondern auch dann anzunehmen, wenn ein Gläubigerwechsel zwar	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 6 = ZMR 2020, 827 = WuM 2020, 645	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	rechtlich vorstellbar ist, das Interesse des Schuldners an der Beibehaltung einer bestimmten Gläubigerposition aber besonders schutzwürdig ist. Eine solche Schutzwürdigkeit besteht jedoch nicht bei einer bereicherungsrechtlichen Rückforderung zu viel gezahlter Miete nach § 556g Abs. 1 Satz 3 BGB (im Anschluss an Senatsurteile vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19, aaO Rn. 77 f., vom 6. Mai 2020 - VIII ZR 120/19, aaO unter II 3 a sowie vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 121/19, VIII ZR 128/19 und VIII ZR 129/19, jeweils aaO unter II 3).		
27. Mai 2020 VIII ZR 292/19	§ 556g BGB: **Wirksamkeit der Berliner MietpreisbremseVO** Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung ist in einer den Anforderungen des Senats gerecht werdenden Weise veröffentlicht worden und daher nicht wegen einer unzureichenden Veröffentlichung der Begründung unwirksam.	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 7 = ZMR 2020, 629 = WuM 2020, 488	
27. Mai 2020 VIII ZR 384/18	§ 556g BGB: **Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters** Die Inkassodienstleistungen des hinter dem Internetauftritt www.wenigermiete.de stehenden Unternehmens verstößt nicht gegen das Rechtsdienstleistungsgesetz. 2. Die Abtretungserklärung des Mieters bezüglich der vermeintlichen Rückforderungsansprüche ist nicht wegen Verstoßes gegen ein gesetzliches Verbot gemäß § 134 BGB nichtig.	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 8 = WuM 2020, 650	
27. Mai 2020 VIII ZR 121/19	§ 556g BGB: **Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters** a) § 557 Abs. 2 ZPO schließt eine Inzidentprüfung einer unanfechtbaren Entscheidung über das Ablehnungsgesuch durch das Revisionsgericht im Rahmen des Rechtsmittels gegen eine von erfolglos abgelehnten Richtern getroffene Entschei-dung in der Hauptsache aus (im Anschluss an Senatsurteile vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19, WM 2020, 991 Rn.20 ff.; vom 6. Mai 2020 -VIII ZR 120/19, unter II 1; vom 27. Mai 2020 -VIIIZR 128/19 und VIIIZR 129/19, jeweils unter II 1 und zur Veröffentlichung bestimmt). b) Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters, der Ansprüche des Mieters aus der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d, 556g BGB) -mit der Zusage einer Freistellung des Mieters von jeglichem Kostenrisiko -im Wege der Abtretung verfolgt (im Anschluss an Senatsurteile vom 27. November 2019 -VIIIZR 285/18, NJW 2020, 208 Rn. 97 ff., 143 ff., zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt; vom 8. April 2020 -VIIIZR 130/19, aaO Rn. 30 ff.; vom 6. Mai 2020 -VIII ZR 120/19, aaO unter II 2; vom 27. Mai 2020 -VIII ZR 45/19, unter II 3, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt, sowie VIII ZR 31/19, unter II 1,	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 9	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	zur Veröffentlichung bestimmt, VIII ZR 128/19 und VIII ZR 129/19, jeweils aaO unter II 2). c) Eine Überschreitung der Inkassodienstleistungsbefugnis nach §10 Abs.1 Satz1 Nr. 1, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG folgt (auch) nicht aus dem Umstand, dass der Inkassodienstleister im Rahmen der von ihm für den Mieter gemäß § 556d Abs. 2 BGB erfolgten Rüge eines Verstoßes gegen die Vorschriften der Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) den Vermieter nicht nur zur Rückerstattung zu viel gezahlter Miete, sondern zusätzlich dazu auffordert, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen.Diese Aufforderung ist nicht als eine -einem registrierten Inkassodienstleister nicht gestattete - Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen; es handelt sich bei ihr nicht um eine Reaktion auf ein Verlangen des Vermieters, sondern um eine in engem Zusammenhang mit der von dem Inkassodienstleister zulässigerweise erhobenen Rüge und dem von ihm geltend gemachten Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete stehende Maßnahme, die letztlich dazu dient, für die Zukunft die Geltendmachung weitergehender Rückzahlungsansprüche des Mieters entbehrlich zu machen (Bestätigung des Senatsurteils vom 27.November 2019 -VIII ZR 285/18, aaO Rn.162; Anschluss an Senatsurteile vom 27. Mai 2020 -VIII ZR 31/19, aaO unter II 1 b, VIII ZR 128/19 und VIIIZR 129/19, jeweils aaO unter II 2 b). d) Eine zum Ausschluss einer Abtretung führende Inhaltsänderung ist nicht nur bei höchstpersönlichen oder unselbständigen akzessorischen Ansprüchen, sondern auch dann anzunehmen, wenn ein Gläubigerwechsel zwar rechtlich vorstellbar ist, das Interesse des Schuldners an der Beibehaltung einer bestimmten Gläubigerposition aber besonders schutzwürdig ist. Eine solche Schutzwürdigkeit besteht je-doch nicht bei einer bereicherungsrechtlichen Rückforderung zu viel gezahlter Miete nach §556g Abs.1 Satz3 BGB (im Anschluss an Senatsurteile vom 8.April 2020 -VIII ZR 130/19, aaO Rn.77f., vom 6. Mai 2020 -VIII ZR 120/19, aaO unter II 3 a sowie vom 27. Mai 2020 -VIII ZR 31/19, aaO unter II 2, VIII ZR 128/19 und VIII ZR 129/19, jeweils aaO unter II 3).		
27. Mai 2020 VIII ZR 128/19	§ 556g BGB: **Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters** a) § 557 Abs. 2 ZPO schließt eine Inzidentprüfung einer unanfechtbaren Entscheidung über das Ablehnungsgesuch durch das Revisionsgericht im Rahmen des Rechtsmittels gegen eine von erfolglos abgelehnten Richtern getroffene Entschei-dung in der Hauptsache aus (im Anschluss an Senatsurteile vom 8. April 2020 - VIII ZR 130/19, WM 2020, 991 Rn.20 ff.; vom 6.	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 10	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Mai 2020 -VIII ZR 120/19, unter II 1; vom 27. Mai 2020 -VIIIZR 121/19 und VIII ZR 129/19, jeweils unter II 1 und zur Veröffentlichung bestimmt). b) Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters, der Ansprüche des Mieters aus der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d, 556g BGB) im Wege der Abtretung verfolgt (im Anschluss an Senatsurteile vom 27. November 2019 -VIIIZR 285/18, NJW 2020, 208 Rn.97 ff., 143 ff., zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt; vom 8. April 2020 -VIII ZR 130/19, aaO Rn. 30 ff.; vom 6. Mai 2020 -VIII ZR 120/19, aaO unter II 2; vom 27. Mai 2020 -VIII ZR 45/19, unter II 3, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt, sowie VIII ZR 31/19, unter II 1, zur Veröffentlichung bestimmt, VIII ZR 121/19 und VIIIZR 129/19, jeweils aaO unter II 2). c) Eine Überschreitung der Inkassodienstleistungsbefugnis nach §10 Abs.1 Satz1 Nr. 1, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG folgt (auch) nicht aus dem Umstand, dass der Inkassodienstleister im Rahmen der von ihm für den Mieter gemäß § 556d Abs. 2 BGB erfolgten Rüge eines Verstoßes gegen die Vorschriften der Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) den Vermieter nicht nur zur Rückerstattung zu viel gezahlter Miete, sondern zusätzlich dazu auffordert, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen. Diese Aufforderung ist nicht als eine -einem registrierten Inkassodienstleister nicht gestattete - Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen; es handelt sich bei ihr nicht um eine Reaktion auf ein Verlangen des Vermieters, sondern um eine in engem Zusammenhang mit der von dem Inkasso-dienstleister zulässigerweise erhobenen Rüge und dem von ihm geltend gemachten Anspruch auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete stehende Maßnahme, die letztlich dazu dient, für die Zukunft die Geltendmachung weitergehender Rückzahlungsansprüche des Mieters entbehrlich zu machen (Bestätigung des Senatsurteils vom 27.November 2019 -VIII ZR 285/18, aaO Rn.162; Anschluss an Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 31/19, aaO unter II 1 b, VIII ZR 121/19 und VIIIZR 129/19, jeweils aaO unter II 2 b). d)Eine zum Ausschluss einer Abtretung führende Inhaltsänderung ist nicht nur bei höchstpersönlichen oder unselbständigen akzessorischen Ansprüchen, sondern auch dann anzunehmen, wenn ein Gläubigerwechsel zwar rechtlich vorstellbar ist, das Interesse des Schuldners an der Beibehaltung einer bestimmten Gläubigerposition aber besonders schutzwürdig ist. Eine solche Schutzwürdigkeit besteht jedoch nicht bei einer bereicherungsrechtlichen Rückforderung zu viel gezahlter Miete nach § 556g Abs. 1 Satz3 BGB (im Anschluss an Senatsurteile vom 8.April 2020 -VIIIZR 130/19, aaO Rn.77f., vom 6. Mai 2020 -VIII ZR 120/19,		

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	aaO unter II 3 a sowie vom 27. Mai 2020 -VIIIZR 31/19, aaO unter II 2, VIII ZR 121/19 und VIII ZR 129/19, jeweils aaO unter II 3).		
27. Mai 2020 VIII ZR 58/19	§ 556g BGB: **Zur Wirksamkeit einer Abtretung und Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters** Die Abtretung von vermeintlichen Rückforderungsansprüchen gem. § 556g BGB ist nicht wegen Verstosses gegen ein gesetzliches Verbot nichtig.	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 11	
27. Mai 2020 VIII ZR 275/18	§ 556g BGB: **Erstattungsfähigkeit vorgerichtlicher Anwaltskosten** Die Ansprüche auf Erstattung der Rechtsverfolgungskosten sind als werterhöhender Hauptanspruch zu bewerten	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 12	
17. Juni 2020 VIII ZR 81/19	§ 559 BGB: **Abzug fiktiver Erhaltungskosten notwendig** 1. Eine Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB, die auf mehrere tatsächlich trennbare Baumaßnahmen gestützt wird, ist gemäß § 139 BGB nicht insgesamt nichtig, wenn sie im Hinblick auf einzelne Baumaßnahmen unzureichend begründet oder erläutert und deshalb gemäß § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB insoweit unwirksam ist. Vielmehr hat eine solche Mieterhöhungserklärung hinsichtlich des wirksam erklärten Teils nach Maßgabe des § 139 BGB Bestand, wenn sie sich - wie regelmäßig - in Bezug auf die einzelnen baulichen Maßnahmen in selbständige Rechtsgeschäfte trennen lässt und - wie ebenfalls regelmäßig - davon auszugehen ist, dass die Gültigkeit wenigstens des wirksam erklärten Teils der Mieterhöhung dem - infolge der Einseitigkeit des Rechtsgeschäfts allein maßgeblichen - hypothetischen Willen des Vermieters bei Abgabe der Erklärung entspricht. 2. Der Sinn und Zweck der Vorschriften über die Modernisierung und anschließende Mieterhöhung gebietet es, nicht nur in der Fallgestaltung, dass der Vermieter sich durch die Modernisierung bereits "fällige" Instandsetzungsmaßnahmen erspart oder solche anlässlich der Modernisierung miterledigt werden, nach § 559 Abs. 2 BGB einen Abzug des Instandhaltungsanteils von den aufgewendeten Kosten vorzunehmen, sondern auch bei der modernisierenden Erneuerung von Bauteilen und Einrichtungen, die zwar noch (ausreichend) funktionsfähig sind und (bislang) einen zu beseitigenden Mangel nicht aufweisen, aber bereits über einen nicht unerheblichen Zeitraum ihrer zu erwartenden Gesamtlebensdauer (ab-)genutzt worden sind (hier: Austausch von etwa 60 Jahre alten Türen und Fenstern sowie einer ebenso alten Briefkastenanlage).	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 8 = WuM 2020, 493 = GE 2020, 1046 = MDR 2020, 1173 = NZM 2020, 795 = ZMR 2020, 925 = DWW 2021, 54	Beuermann, GE 2020, 1018; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 19/2020 Anm. 2; Pfeifer, MietRB 2020, 289; Beyer, jurisPR-MietR 21/2020 Anm. 2; Schindler, NZM 2021, 258; Bentrop, WuM 2021, 79; David, WuM 2021, 465; Hinz, MDR 2021, 1436
1. Juli 2020 VIII ZR 323/18	§ 574 BGB:	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 7 = WuM 2020, 499 =	Harsch, MietRB 2020, 258

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Ausschluss des Kündigungswiderpruchs 1. Ein Teilurteil über die Klage gegen einen von mehreren einfachen Streitgenossen ist in der Regel unzulässig, wenn die Möglichkeit besteht, dass es in demselben Rechtsstreit, auch im Instanzenzug, zu einander widersprechenden Entscheidungen kommt (Bestätigung von BGH, Urteile vom 21. November 2017 - VI ZR 436/16, NJW 2018, 623 Rn. 7; vom 24. Februar 2015 - VI ZR 279/14, NJW 2015, 2429 Rn. 7; vom 25. November 2003 - VI ZR 8/03, NJW 2004, 1452 unter II 1 a; vom 12. Januar 1999 - VI ZR 77/98, NJW 1999, 1035 unter II 2). 2. Der nach Widerspruch gegen eine ordentliche Kündigung unter den Voraussetzungen des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB gegebene Anspruch des Mieters auf Fortsetzung des Mietverhältnisses ist nach § 574 Abs. 1 Satz 2 BGB ausgeschlossen, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt. Dabei ist es nicht erforderlich, dass der Vermieter die außerordentliche Kündigung erklärt hat; es genügt, wenn dem Vermieter bei Zugang der ordentlichen Kündigung (auch) ein Recht zur fristlosen Kündigung zusteht. 3. Eine fristgerechte Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB ändert an dem Ausschluss des Fortsetzungsanspruchs des Mieters nichts, da sie einer ausgesprochenen außerordentlichen Kündigung im Wege der gesetzlichen Fiktion lediglich rückwirkend deren Gestaltungswirkung nimmt (vgl. hierzu Senatsurteile vom 19. September 2018 - VIII ZR 231/17, BGHZ 220, 1 Rn. 21 ff., und VIII ZR 261/17, WuM 2018, 758 Rn. 29 ff.), nicht aber dazu führt, dass ein Grund für die fristlose Kündigung von vornherein nicht bestand (vgl. hierzu Senatsurteil vom 16. Februar 2005 - VIII ZR 6/04, NZM 2005, 334 unter II 2 d bb). Für eine teleologische Reduktion von § 574 Abs. 1 BGB dahin, dass das Widerspruchsrecht des Mieters mit fristgerechter Schonfristzahlung neu entsteht oder wiederauflebt, ist kein Raum, da es an einer hierfür notwendigen planwidrigen Unvollständigkeit des Gesetzes - verdeckten Regelungslücke - fehlt.	GE 2020, 1044 = NJW-RR 2020, 956 = MDR 2020, 1238 = ZMR 2020, 932 = NZM 2020, 834	
8. Juli 2020 VIII ZR 270/18	§ 535 BGB: **Schönheitsreparaturpflicht des Vermieters bei unrenoviert übergebener Wohnung** 1. An die Stelle einer nach § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksamen Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei einer ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert beziehungsweise renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung tritt nach § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB (Bestätigung der Senatsurteile vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 181/07, BGHZ 177, 186 Rn. 20; vom 18. März 2015 - VIII	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 81 = GE 2020, 1041 = MDR 2020, 1050 = NZM 2020, 710 = WuM 2020, 559 = DWW 2020, 251 = NJW 2020, 3523 = ZMR 2020, 928	Beuermann, GE 2020, 1029; Brückner, GE 2020, 1031; Wiek, WuM 2020, 564; Harsch, MietRB 2020, 257; Drasdo, NJW-Spezial 2020, 610; Artz, NZM 2020, 769; Börstinghaus, LMK 2020, 432127; Börstinghaus, jurisPR-

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	ZR 185/14, BGHZ 204, 302 Rn. 40; vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 163/18, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). 2. Die hiernach den Vermieter treffende Instandhaltungslast - vorliegend die Ausführung von Schönheitsreparaturen - bestimmt sich nach dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand; dies kann auch der unrenovierte beziehungsweise renovierungsbedürftige Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Überlassung sein (im Anschluss an BGH, Urteile vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 22/92, NJW-RR 1993, 522 unter II 2 b; vom 18. April 2007 - XII ZR 139/05, NJW-RR 2007, 1021 Rn. 28; vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 163/18, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Bei einer wesentlichen Verschlechterung des anfänglichen Dekorationszustandes kommt ein Instandhaltungsanspruch des Mieters in Betracht. Da die (Wieder-)Herstellung dieses ursprünglichen Dekorationszustands der Wohnung in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt (im Anschluss an Senatsurteil vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 163/18, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). Mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann der Mieter eine solche Renovierung verlangen, muss sich aber wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem unrenovierten (vertragsgemäßen) Zustand bei Mietbeginn in angemessenem - in der Regel hälftigem - Umfang an den erforderlichen Kosten beteiligen. 3. Diese Kostenbeteiligung kann der auf Durchführung von Schönheitsreparaturen in Anspruch genommene Vermieter dem Mieter nach Art eines Zurückbehaltungsrechts (§ 273 Abs. 1 BGB) entgegenhalten. Der Mieter kann - insbesondere zur Vermeidung eines teilweisen Unterliegens - im Klageverfahren seiner Kostenbeteiligungspflicht dadurch Rechnung tragen, dass er die Vornahme der Schönheitsreparaturen nur Zug um Zug gegen Zahlung seines Kostenbeitrags verlangt.		BGHZivilR 21/2020 Anm. 1; Beyer, jurisPR-MietR 22/2
8. Juli 2020 VIII ZR 163/18	§ 535 BGB: **Schönheitsreparaturpflicht des Vermieters bei unrenoviert übergebener Wohnung** 1. An die Stelle einer nach § 307 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksamen Klausel zur Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter bei einer ohne angemessenen Ausgleich unrenoviert beziehungsweise renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung tritt nach § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB (Bestätigung der	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 82 = GE 2020, 1037 = NZM 2020, 704 = WuM 2020, 554 = MDR 2020, 1051 = NJW 2020, 3517	Beuermann, GE 2020, 1029; Brückner GE 2020, 1031; Zehelein, NZM 2020, 708; Harsch, MietRB 2020, 257; Drasdo, NJW-Spezial 2020, 610; Artz, NZM 2020, 769; Börstinghaus, LMK 2020,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Senatsurteile vom 9. Juli 2008 - VIII ZR 181/07, BGHZ 177, 186 Rn. 20; vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302 Rn. 40; vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 270/18, zur Veröffentlichung bestimmt). 2. Die hiernach den Vermieter treffende Instandhaltungslast - vorliegend die Ausführung von Schönheitsreparaturen - bestimmt sich nach dem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand; dies kann auch der unrenovierte beziehungsweise renovierungsbedürftige Zustand der Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Überlassung sein (im Anschluss an BGH, Urteile vom 20. Januar 1993 - VIII ZR 22/92, NJW-RR 1993, 522 unter II 2 b; vom 18. April 2007 - XII ZR 139/05, NJW-RR 2007, 1021 Rn. 28; vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 270/18, zur Veröffentlichung bestimmt). Bei einer wesentlichen Verschlechterung des anfänglichen Dekorationszustandes kommt ein Instandhaltungsanspruch des Mieters in Betracht. Da die (Wieder-)Herstellung dieses ursprünglichen Dekorationszustands der Wohnung in der Regel nicht praktikabel, zumindest aber wirtschaftlich nicht sinnvoll ist und deshalb nicht im Interesse vernünftiger Mietvertragsparteien liegt, ist in diesen Fällen allein eine Durchführung von Schönheitsreparaturen sach- und interessengerecht, durch welche der Vermieter die Wohnung in einen frisch renovierten Zustand versetzt (im Anschluss an Senatsurteil vom 8. Juli 2020 - VIII ZR 270/18, zur Veröffentlichung bestimmt). Mit Rücksicht auf Treu und Glauben (§ 242 BGB) kann der Mieter eine solche Renovierung verlangen, muss sich aber wegen der dadurch bewirkten Besserstellung gegenüber dem unrenovierten (vertragsgemäßen) Zustand bei Mietbeginn in angemessenem - in der Regel hälftigem - Umfang an den erforderlichen Kosten beteiligen.		432127; Beyer, jurisPR-MietR 19/2020 Anm. 1; Kappus, NJW 2020, 3522; Gsell/May
5. August 2020 VIII ZB 46/19	§ 535 BGB: **Einordnung eines Vertrages über die Unterbringung von Obdachlosen** 1. Für die Einordnung eines Vertrages über die Unterbringung von Obdachlosen als bürgerlich-rechtlich oder eine öffentlich-rechtlich kommt es darauf an, ob die Parteien einen öffentlich-rechtlichen oder einen privatrechtlichen (Rahmen-)Vertrag geschlossen haben. 2. Für die Abgrenzung kommt es darauf an, ob sich der Vertrag seinem auch für die Entscheidung über den zulässigen Rechtsweg maßgeblichen Schwerpunkt nach auf einen von der Rechtsordnung öffentlich-rechtlich oder privatrechtlich geregelten Gegenstand bezieht beziehungsweise ob er nach seinem Zweck in enger, unlösbarer Beziehung zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben steht.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 83 = GE 2020, 1492	
19. August 2020 VIII ZR 374/18	§ 556e BGB: **Vormiete nur bei Vermietung als Wohnraum**	MietPrax-AK § 556e BGB Nr. 1 = WuM 2020, 727 = GE 2020, 1485 = MDR 2020, 1435 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 24/2020 Anm. 2; Drasdo, NJW-

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Mit dem Tatbestandsmerkmal "Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete)" nimmt §556e Abs.1 Satz1 BGB auf eine Miete Bezug, die in einem Wohnraummietverhältnis gezahlt wurde. b) Der Vermieter kann sich nicht mit Erfolg auf die Maßgeblichkeitder in einem (früheren) Wohnraummietverhältnis gezahlten "Vormiete" im Sinne des §556e Abs.1 Satz1 BGB berufen, wenn er die Räume vor dem nach den §§556dff. BGB zu beurteilenden Mietverhältnis zuletzt gewerblich vermietet hat.	NZM 2020, 982 = ZMR 2021, 105	Spezial 2020, 705; Sommer, MietRB 2020, 354
25. August 2020 VIII ZR 59/20	§ 573 BGB: **Abmahnung nicht zwingend für ordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzung erforderlich** 1. Die Frage, welche Bedeutung eine Abmahnung, die vor einer fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses erklärt wurde, für die hiermit verbundene hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses hat, ist entzieht sich weitgehend einer generalisierenden Betrachtung. 2. Eine Abmahnung ist nicht Voraussetzung für eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses. 3. Ihr kann jedoch für die Kündigung wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Pflichtverletzung des Mieters insofern Bedeutung zukommen, als erst ihre Missachtung durch den Mieter dessen Pflichtverletzung das erforderliche Gewicht verleiht, etwa weil vorher nur ein schlichtes Versehen des Mieters vorgelegen hat.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 75 = NZM 2020, 885 = WuM 2020, 739 = GE 2020, 1487 = ZMR 2021, 31	Schach, jurisPR-MietR 23/2020 Anm. 4; Monschau, MietRB 2020, 353
2. September 2020 VIII ZR 35/19	§ 577a BGB: **Geschiedene Ehepartner bleiben Familienangehörige** Ehegatten gehören auch dann derselben Familie im Sinne des § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB an, wenn sie getrennt leben oder geschieden sind (Fortführung des Senatsurteils vom 27. Januar 2010 - VIII ZR 159/09, BGHZ 184, 138 Rn. 22).	MietPrax-AK § 577a BGB Nr. 4 = MDR 2020, 1310 = WuM 2020, 730 = NZM 2020, 984 = DWW 2020, 377 = GE 2020, 1621 = ZMR 2021, 29 = NJW 2021, 620	Drasdo, NJW-Spezial 2020, 674; Wiek, WuM 2020, 732; Abramenko, MietRB 2020, 353
17. September 2020 IX ZR 62/19	§ 546 BGB: **Räumungspflicht als Insolvenzforderung** 1. Stellt die Räumungspflicht des Mieters nur eine Insolvenzforderung dar, begründet eine teilweise Räumung durch den Insolvenzverwalter keine Masseverbindlichkeit. 2. Entfernt der Insolvenzverwalter eine Einrichtung, die der Schuldner mit der Mietsache verbunden hat und die im Eigentum des Schuldners steht, stellt die Pflicht zur Instandsetzung der Sache in den vorigen Stand keine Masseverbindlichkeit dar, wenn der Insolvenzverwalter dabei den Rahmen einer teilweisen Erfüllung der Räumungspflicht nicht überschreitet.	MietPrax-AK § 546 BGB Nr. 9 = GE 2020, 1309 = ZInsO 2020, 2266 = ZIP 2020, 2025 = ZMR 2021, 33 = NJW 2021, 626 = WuM 2021, 191	Nasall, jurisPR-BGHZivilR 23/2020 Anm. 2; Drasdo, NJWSpezial 2020, 705; Wichert, MietRB 2021, 16
23. September 2020 XII ZR 86/18	§ 536 BGB: **Tatsächliches Anerkenntnis von Mängeln der Mietsache**	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 62 = GE 2020, 1619 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	1. Eine wesentliche Änderung der Prozesslage, die entsprechend § 128 Abs. 2 Satz 1 ZPO den Widerruf des Einverständnisses mit der Entscheidung durch den Einzelrichter in der Berufungsinstanz rechtfertigt, kann auch durch einen Hinweis nach § 139 Abs. 2 ZPO herbeigeführt werden, wenn der Einzelrichter auf bestimmte, bislang von den Parteien nicht erkannte rechtliche Gesichtspunkte hinweist oder zu erkennen gibt, dass er entscheidungserhebliche Sach- oder Rechtsfragen anders beurteilen will als beide Parteien (Fortführung von Senatsurteil BGHZ 105, 270 = FamRZ 1989, 164). 2. Zu den Voraussetzungen, unter denen Maßnahmen des Vermieters zur Mangelerforschung und Mangelbeseitigung die Annahme eines "tatsächlichen" Anerkenntnisses der vom Mieter behaupteten Mängel der Mietsache rechtfertigen können.	WuM 2021, 27 = MDR 2021, 189 = NZM 2021, 273	25/2020 Anm. 3; Lehmann-Richter, MietRB 2021, 2
30. September 2020 XII ZR 6/20	§ 556 BGB: **Mehrwertsteuer auf Betriebskosten** Hat der Vermieter einer Gewerbeimmobilie zur Umsatzbesteuerung optiert und haben die Parteien hinsichtlich der monatlichen Grundmiete vereinbart, dass diese zuzüglich der jeweils gültigen Umsatzsteuer zu leisten ist, so ist eine tatrichterliche Vertragsauslegung, wonach auch die umlagefähigen Nebenkosten zuzüglich Umsatzsteuer zu leisten sind, revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 135 = GE 2020, 1553 = MDR 2021, 25 = NZM 2021, 96	Burbulla, MietRB 2021, 8; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 35
30. September 2020 VIII ZA 19/20	§ 544 ZPO: **Beschwer bei Räumungsklage; Kündigung wegen Strafanzeige** 1. Der Wert der Beschwer ist bei einer Streitigkeit über die Räumung von Wohnraum gemäß §§8, 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahreswert der monatlichen Nettomiete zu bestimmen, wenn es sich um ein unbefristetes Mietverhältnis handelt und die streitige Zeit deshalb nicht bestimmt ist. 2. Ein Kündigungsausschluss von 24 Moanten führt nicht zu einer höheren Beschwer. 3. Die Frage, unter welchen Umständen die Stellung von Strafanzeigen den Vermieter zu einer fristlosen Kündigung berechtigt, ist eine Frage des Einzelfalls.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 10 = WuM 2020, 738	
20. Oktober 2020 VIII ZR 371/18	§ 284 BGB: **Maklerkosten als Kündigungsfolgeschaden** 1. Kündigt der Mieter wegen einer Pflichtwidrigkeit des Vermieters einen Mietvertrag außerordentlich kann grundsätzlich ein Anspruch auf Ersatz der im Zuge der Anmietung der Wohnung vormals entstandenen Maklerkosten nach § 284 BGB bestehen. 2. Jedoch können diese nach § 284 BGB nur ersetzt werden, wenn sie "ihren Zweck nicht erreicht" haben, sie mithin "vergeblich" waren. 3. Nach der Intention des § 284 BGB besteht ein Anspruch auf Ersatz von Aufwendungen nur in dem Umfang, in dem der Zweck der	MietPrax-AK § 284 BGB Nr. 1 = NZM 2020, 1038 = WuM 2020, 785 = GE 2021, 55 = MDR 2021, 287 = ZMR 2021, 214	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Aufwendungen durch die Nichterbringung der Leistung nicht erreicht oder vereitelt worden ist.		
20. Oktober 2020 VIII ZA 6/20	§ 511 ZPO: **Beschwer bei Anbringung von Rauchmeldern** 1. Der Beschwerdewert richtet sich nach dem Interesse des Rechtsmittelklägers. 2. Bei der Verurteilung zur Duldung des Betretens der Wohnung zum Zwecke der Anbringung von Rauchwarnmeldern ist der Beschwerdewert mit 500,- € anzusetzen.	MietPrax-AK § 511 ZPO Nr. 7 = WuM 2020, 800 = GE 2021, 570	
21. Oktober 2020 XII ZR 114/19	§ 529 ZPO: **Erneute Zeugenvernehmung in Berufungsinstanz** Das Berufungsgericht ist zur erneuten Vernehmung von Zeugen verpflichtet, wenn es deren Aussagen anders verstehen will als die Vorinstanz. Unterlässt es dies, verletzt es das rechtliche Gehör der benachteiligten Partei (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 21.März 2012 - XIIZR18/11-NJW-RR2012, 704).	MietPrax-AK § 529 ZPO Nr. 2 = NJW-RR 2020, 1519 = MDR 2021, 115 = MDR 2021, 280	
28. Oktober 2020 VIII ZR 230/19	§ 556 BGB: **Einigung über Betriebskostensaldo bei strittiger Abrechnung zulässig** 1. Die Regelungen in § 556 Abs. 3, 4 BGB hindern die Mietvertragsparteien nicht, nach Zugang einer Betriebskostenabrechnung an den Mieter eine Vereinbarung darüber zu treffen, dass der Mieter den ausgewiesenen Saldo als verbindlich anerkennt. Weder formelle Mängel der Abrechnung noch die mit einer solchen Vereinbarung etwa verbundene Verkürzung der dem Mieter zustehenden Einwendungsfrist (§ 556 Abs. 3 Satz 5 BGB) stehen der Wirksamkeit einer derartigen Vereinbarung entgegen. 2. Der Vermieter ist berechtigt, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses aus einer gewährten Barkaution durch Aufrechnung mit streitigen aus dem Mietverhältnis stammenden Forderungen zu befriedigen (Bestätigung des Senatsurteils vom 24. Juli 2019 - VIII ZR 141/17, NJW 2019, 3371 Rn. 25 ff.).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 136 = WuM 2020, 791 = GE 2020, 1617 = NZM 2020, 1106 = MDR 2021, 158 = ZMR 2021, 209	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 26/2020 Anm. 2; Abramenko, MietRB 2021, 1; Beyer, jurisPR-MietR 2/2021 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 65; Zehelein, NZM 2021, 341
28. Oktober 2020 VIII ZR 383/18	§ 47 GKG: **Gebührenstreitwert für Nichtzulassungsbeschwerde bei Mängelbeseitigungsklage** 1. Der Streitwert für die Gerichtgebühren richtet sich auch in den Fällen, in denen zunächst unbeschränkt Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt und diese nachträglich beschränkt wird gemäß § 47 Abs.1 Satz 1, Abs. 3 Alt. 2 GKG danach, inwieweit der Rechtsmittelführer eine Abänderung der angegriffenen Entscheidung begehrt. 2. Demgegenüber bestimmt sich der Gebührenanspruch des Rechtsanwalts nach dem Gegenstand seiner Tätigkeit, mithin nach dem Wert der die Grundlage für den Auftrag zur Einlegung der Nichtzulassungsbeschwerde bildete.	MietPrax-AK § 47 GKG Nr. 1 = WuM 2020, 801	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Dieser Wert entspricht der gesamten sich aus dem Berufungsurteil ergebenden Beschwer, wenn der Rechtsanwalt mit der Überprüfung des Berufungsurteils in Gänze beauftragt worden war und somit ein unbeschränkt erteilter Rechtsmittelauftrag vorlag. 3. Der Wert der Beschwer eines zur Mängelbeseitigung verurteilten Vermieters berechnet sich nicht nach den Kosten der Mängelbeseitigung, sondern gemäß §§ 2, 3 und 9 ZPO nach dem dreieinhalbfachen Jahresbetrag der aufgrund des Mangels gegebenen Mietminderung.		
4. November 2020 XII ZR 4/20	§ 550 BGB: **Bestimmbarkeit des Mietgegenstands bei ungenehmigter Untervermietung** Zur Bestimmbarkeit eines Mietgegenstands, der zum Zeitpunkt des Abschlusses einer der Schriftform unterliegenden Nachtragsvereinbarung an einen Dritten untervermietet ist und von diesem genutzt wird (Abgrenzung zu den Senatsurteilen vom 29. September 1999 - XII ZR 313/98, NJW 2000, 354 und vom 7. Juli 1999 - XII ZR 15/97, NJW 1999, 3257).	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 50 = GE 2021, 119 = MDR 2021, 225 = NZM 2021, 142	Bieber, GE 2021, 90; Monschau, MietRB 2021, 39; Lammel, jurisPR-MietR 4/2021 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 129
6. November 2020 LwZR 5/19	§ 585a BGB: **Schriftform bei Vertrag mit GbR** Ist im Rubrum eines für längere Zeit als zwei Jahre abgeschlossenen Landpachtvertrags als Vertragspartei eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts ohne Angabe zu den Vertretungsverhältnissen aufgeführt und unterzeichnet für diese ein Gesellschafter ohne einen die alleinige Vertretung der Gesellschaft anzeigenden Zusatz wie etwa einen Firmenstempel, ist die in § 585a BGB vorgesehene Schriftform nicht gewahrt (Anschluss an BGH, Urt. v. 23.1.2013 – XII ZR 35/11 , MDR 2013, 395 = NJW 2013, 1082 f.).	MietPrax-AK § 585a BGB Nr. 1 = GE 2021, 500 = ZMR 2021, 473	Bieber, GE 2021, 474
10. November 2020 VIII ZR 18/20	§ 544 ZPO: **Verstoß gegen Gebot des rechtlichen Gehörs** 1. Das Gebot rechtlichen Gehörs verpflichtet das entscheidende Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. 2. Dabei ist es allerdings nicht gehalten, sich mit jedem Vorbringen in den Entscheidungsgründen ausdrücklich zu befassen. 3. Liegen im Einzelfall jedoch besondere Umstände vor, aus denen sich ergibt, dass tatsächliches Vorbringen eines Prozessbeteiligten entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder doch bei der Entscheidung nicht erwogen worden ist, ist ein Verstoß gegen die sich aus Art. 103 Abs. 1 GG ergebende Pflicht zur Berücksichtigung von Vorbringen gegeben.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 12 = GE 2021, 241 = ZMR 2021, 957	Beuermann, GE 2021, 216
11. November 2020 VIII ZR 369/18	§ 556f BGB: **Zum Begriff der umfassenden Modernisierung** 1. Eine Modernisierung von Wohnraum ist umfassend i.S.d. § 556f Satz 2 BGB, wenn sie	MietPrax-AK § 556f BGB Nr. 2 = GE 2021, 237 = WuM 2021, 170 = NZM 2021, 220 =	Börstinghaus, MietRB 2021, 71; Beyer, jurisPR-MietR 6/2021 Anm. 1;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	einen Umfang aufweist, der eine Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt erscheinen lässt. Dies ist dann der Fall, wenn die Modernisierung einerseits im Hinblick auf die hierfür angefallenen Kosten einen wesentlichen Bauaufwand erfordert und andererseits wegen der mit ihrem tatsächlichen Umfang einhergehenden qualitativen Auswirkungen zu einem Zustand der Wohnung führt, der demjenigen eines Neubaus in wesentlichen Teilen entspricht. Beide Prüfungskriterien sind dabei von grundsätzlich gleichem Gewicht. 2. Ein im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB zu prüfender wesentlicher Bauaufwand liegt vor, wenn er (mindestens) ein Drittel des für eine vergleichbare Neubauwohnung erforderlichen finanziellen Aufwands - ohne Grundstücksanteil - erreicht. a) In die Berechnung des wesentlichen Bauaufwands dürfen lediglich Kosten einfließen, die aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 555b BGB angefallen sind. Kosten für (reine) Erhaltungsmaßnahmen i.S.d. § 555a Abs. 1 BGB zählen hierzu nicht. b) Werden im Zuge der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen i.S.d. § 555b BGB Erhaltungsmaßnahmen i.S.d. § 555a Abs. 1 BGB miterledigt, ist bei der im Rahmen des § 556f Satz 2 BGB erforderlichen Bestimmung des wesentlichen Bauaufwands ein (zeitanteiliger) Abzug der angefallenen Kosten insoweit vorzunehmen, als Bauteile oder Einrichtungen der Wohnung, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer (ab)genutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden (sog. modernisierende Instandsetzung; im Anschluss an BGH, Versäumnisurteil vom 17. Juni 2020 -VIII ZR 81/19, NZM 2020, 795 Rn. 36 ff.). 3. Bei der Prüfung der qualitativen Auswirkungen der Modernisierungsmaßnahmen, ist von maßgebender Bedeutung, ob die Wohnung durch die Arbeiten in mehreren - nicht notwendig allen - wesentlichen Bereichen (insbesondere Heizung, Sanitär, Fenster, Fußböden, Elektroinstallationen beziehungsweise energetische Eigenschaften) so verbessert wurde, dass die Gleichstellung mit einem Neubau gerechtfertigt ist.	DWW 2021, 92 = NJW-RR 2021, 524 = ZMR 2021, 375	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 7/2021 Anm. 2
11. November 2020 VIII ZR 191/18	§ 572 BGB: **Bestand Arbeitsverhältnis als auflösende Bedingung für Mietvertrag** 1. Eine Vertragsbestimmung, die die Beendigung eines Mietvertrags an die Beendigung eines (unbefristeten) Arbeits- oder Dienstverhältnisses knüpft, stellt eine auflösende Bedingung dar. Macht der Mieter deutlich, nicht ausziehen zu wollen und somit die Bedingung nicht gegen sich gelten zu lassen, wird das Mietverhältnis zwischen den Parteien unverändert fortgesetzt. 2. Zur Frage eines gemeinsamen Irrtums der Mietvertragsparteien über den Fortbestand des	MietPrax-AK § 572 BGB Nr. 1 = WuM 2021, 47 = GE 2021, 114 = MDR 2021, 158 = NJW-RR 2021, 84 = NZM 2021, 137 = ZMR 2021, 206	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 3/2021 Anm. 3; Schach, MietRB 2021, 34

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Mietverhältnisses als Geschäftsgrundlage der Vereinbarung eines Auszugstermins (im Anschluss an BGH, Urteile vom 13. Mai 1954 - IV ZR 27/54, BeckRS 1954, 31397922; vom 6. November 2003 - III ZR 376/02, NZM 2004, 28 unter I 2 a, b; vom 21. Dezember 2006 - VII ZR 275/05, NJW 2007, 838 Rn. 10; jeweils mwN).		
11. November 2020 V ZR 193/19	§ 906 BGB: **Verschuldensunabhängige Zustandsstörerhaftung des Vermieters** Der vermietende Eigentümer (hier: Teileigentümer) haftet nicht als Zustandsstörer, wenn der Schaden zwar von einem in seinem Eigentum stehenden Bauteil bzw. Gerät ausgeht, aber allein auf eine fahrlässige oder vorsätzliche Handlung des Mieters zurückzuführen ist; nur wenn feststeht, dass die Beschaffenheit des Bauteils bzw. Geräts nicht ordnungsgemäß war und für den Schadenseintritt zumindest mitursächlich gewesen sein kann, kann der Schaden in wertender Betrachtung (auch) dem Eigentümer zuzurechnen sein.	MietPrax-AK § 906 BGB Nr. 8 = GE 2021, 307 = WuM 2021, 188 = DWW 2021, 70 = ZMR 2021, 372	
18. November 2020 VIII ZR 123/20	§ 558b BGB: **Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete mittels Gutachten bei einfachem Mietspiegel** 1a. Bringt eine Partei gegen einen Mietspiegel (hier: Berliner Mietspiegel 2017) lediglich Einwendungen vor, die dessen Qualifizierung nach § 558d BGB in Frage stellen können, kann er als einfacher Mietspiegel (§ 558c BGB) herangezogen werden (im Anschluss an Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, NZM 2020, 551 Rn. 103 ff.). 1b. Die dem Berliner Mietspiegel 2017 zumindest zukommende Indizwirkung als einfacher Mietspiegel erstreckt sich aufgrund seiner besonderen Gestaltung als Tabellenspiegel mit einer - auf eine bloße Schätzung nach § 287 Abs. 2 ZPO ausgerichteten - Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung nur auf die Daten, die in die Erstellung der Mietspiegelfelder eingeflossen sind. 1c. Die Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung bildet jedoch bei Heranziehung des Mietspiegels eine geeignete Schätzungsgrundlage im Sinne des § 287 Abs. 2 ZPO zur Bestimmung der ortsüblichen Einzelvergleichsmiete (im Anschluss an Senatsurteile vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074 unter II 2 c aa und vom 13. Februar 2019 - VIII ZR 245/17, NJW-RR 2019, 458 Rn. 25). 2a. Das Gericht ist zwar berechtigt, zur Vermeidung des damit verbundenen Kosten- und Zeitaufwands dann von der Einholung eines von der beweisbelasteten Partei beantragten Sachverständigengutachtens zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete abzusehen, wenn sich die verlangte Miete innerhalb einer unstreitigen oder in dem einschlägigen	MietPrax-AK § 558b BGB Nr. 7 = GE 2020, 49 = WuM 2021, 38 = NJW-RR 2021, 76 = NZM 2021, 88 = MDR 2021, 551 = DWW 2021, 289	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2021 Anm. 2; Kunze, MietRB 2021, 33; Beyer, jurisPR-MietR 4/2021 Anm. 1; Börstinghaus, LMK 2021, 437146

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Mietspiegelfeld eines (einfachen) Mietspiegels ausgewiesenen Spanne bewegt und für die Bestimmung der Einzelvergleichsmiete im Wege der Schätzung gemäß § 287 Abs. 2 ZPO eine geeignete Schätzungsgrundlage vorhanden ist. 2b. Es ist hierzu jedoch nicht verpflichtet. Insbesondere verstößt es nicht gegen das Gebot des fairen Verfahrens (Art. 2 Abs. 1 GG iVm dem Rechtsstaatsprinzip nach Art. 20 Abs. 3 GG), wenn das Gericht zum Zweck einer am Beweismaß des § 286 ZPO ausgerichteten Überzeugungsbildung ein (kostenträchtiges) Sachverständigengutachten zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete einholt und damit den Mieter dem Risiko aussetzt, im Falle eines Prozessverlusts diese Kosten tragen zu müssen. 3a. Konkrete Anhaltspunkte für Zweifel an der Richtigkeit und Vollständigkeit der erstinstanzlichen Feststellungen können sich selbst bei verfahrensfehlerfrei von der Vorinstanz getroffenen Feststellungen aus der Möglichkeit unterschiedlicher Wertungen ergeben (im Anschluss an Senatsurteile vom 29. Juni 2016 - VIII ZR 191/15, NJW 2016, 3015 Rn. 26; vom 9. März 2005 - VIII ZR 266/03, BGHZ 162, 313, 317; BVerfG vom 12. Juni 2003, 1 BvR 2285/02, NJW 2003, 2524 und BVerfG, Beschluss vom 22. November 2004 - 1 BvR 1935/03, NJW 2005, 1487). 3b. Das Berufungsgericht ist daher an eine verfahrensfehlerfrei vorgenommene Schätzung der Vorinstanz nach § 287 Abs. 2 ZPO dann nicht gebunden, wenn es das Schätzungsergebnis nicht für überzeugend hält. 3c. Die Frage, ob das Berufungsgericht im Falle einer erneuten Tatsachenfeststellung die Voraussetzungen des § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO beachtet hat, ist revisionsrechtlicher Nachprüfung entzogen (im Anschluss an BGH, Urteile vom 9. März 2005 - VIII ZR 266/03, BGHZ 162, 313, 318 f. und vom 7. Februar 2019 - VII ZR 274/17, NJW 2019, 2169 Rn. 17).		
25. November 2020 XII ZR 40/19	§ 536 BGB: **Flächenabweichung unter 10% in der Gewerberaummiete** 1. Die Unterschreitung der vertraglich vereinbarten durch die dem Mieter vom Vermieter tatsächlich überlassenen Fläche stellt auch dann einen Sachmangel der Mietsache dar, wenn die Flächendifferenz die Folge von nach Abschluss des Mietvertrags erfolgten Umbauarbeiten ist, durch die diese Fläche dem angrenzenden Mietobjekt zugeschlagen worden ist. 2. Weist bei der Miete von Geschäftsräumen die Mietfläche eine Größe auf, die um weniger als 10% unter der im Mietvertrag vereinbarten Fläche zurückbleibt, ist eine Mietminderung zwar nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Der Mieter hat in diesem Fall jedoch konkret darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, dass durch die Flächenabweichung der vertragsgemäße Gebrauch	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 63 = MDR 2021, 224 = GE 2021, 175 = WuM 2021, 97 = ZMR 2021, 306 = NJW-RR 2021, 264 = NZM 2021, 276	Bieber, GE 2021, 152; Mettler, MietRB 2021, 76; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 6/2021 Anm. 2; Eisenschmid, jurisPR-MietR 7/2021 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 193; Börstinghaus, LMK 2021, 804815

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	der Mietsache beeinträchtigt wird (Fortführung von Senatsurteil vom 18. Juli 2012 - XII ZR 97/09, NJW 2012, 3173).		
9. Dezember 2020 VIII ZR 371/18	§ 280 BGB: **Maklerkosten für Erwerb eines Hausgrundstücks als Kündigungsfolgeschaden** Der Mieter, der aufgrund einer schuldhaften Pflichtverletzung des Vermieters das Mietverhältnis berechtigt kündigt (hier nach § 543 Abs. 1 BGB), kann die zum Zwecke des Eigentumserwerbs eines Hausanwesens angefallenen Maklerkosten nicht als (Kündigungsfolge-)Schaden ersetzt verlangen (im Anschluss an Senatsurteil vom 9. Dezember 2020 - VIII ZR 238/18).	MietPrax-AK § 280 BGB Nr. 10 = WuM 2021, 100 = NJW-RR 2021, 201 = GE 2021, 243 = NJW 2021, 1090	Börstinghaus, MietRB 2021, 70; Beyer, jurisPR-MietR 8/2021 Anm. 2
9. Dezember 2020 VIII ZR 118/19	§ 556 BGB: **Umfang des Belegeinsichtsrechts** Das Recht des Mieters auf Einsicht in die Belege einer Betriebskostenabrechnung erstreckt sich auch auf die zugrundeliegenden Zahlungsbelege.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 137 = GE 2021, 113 = MDR 2021, 157 = DWW 2021, 14 = NZM 2021, 31 = WuM 2021, 104 = NJW 2021, 693 = ZMR 2021, 204	Beuermann, GE 2021, 91; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 4/2021 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 129; Siegmund, 2021, 99
9. Dezember 2020 VIII ZR 238/18	§ 573 BGB: **Hinweispflicht bei Wegfall des Eigenbedarfs** a) Hat der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs (§573 Abs.2 Nr.2 BGB) gekündigt, hat er -zur Vermeidung eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens - den Mieter auf einen späteren Wegfall des Eigenbedarfs bis zum Ablauf der Kündigungsfrist hinzuweisen (im Anschluss an Senatsurteile vom 9. November 2005 -VIIIZR 339/04, BGHZ 165, 75, 81; vom 27.Juni 2007 -VIII ZR 271/06, NJW 2007, 2845 Rn. 22; vom 13.Juni2012 -VIII ZR 356/11, juris Rn.10; vom 14. Dezember 2016 -VIII ZR 232/15, BGHZ 213, 136 Rn. 62; vom 22. Mai 2019 -VIII ZR 167/17, NJW-RR 2019, 972 Rn. 28; Senatsbeschluss vom 11.Oktober 2016 -VIII ZR 300/15, WuM 2016, 743 Rn. 2 und 9). Dieser Zeitpunkt ist für das Bestehen einer Hinweispflicht grundsätzlich auch dann maßgebend, wenn die Parteien in einem (gerichtlichen) Räumungsvergleich einen späteren Auszugstermin des Mieters vereinbaren. b) Der ersatzfähige (Kündigungsfolge-)Schaden eines Mietersnach einer unberechtigten Eigenbedarfskündigung durch den Vermieter umfasst nicht die zum Zwecke des Eigentumserwerbs einer Wohnung angefallenen Maklerkosten (im Anschluss an Senatsurteil vom 9. Dezember 2020 -VIII ZR 371/18, zur Veröffentlichung bestimmt).	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 76 = GE 2021, 173 = NZM 2021, 132 = WuM 2021, 116 = ZMR 2021, 211 = NJW 2021, 1232	Beuermann, GE 2021, 150; Monschau, MietRB 2021, 68/69; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 193; Beyer, jurisPR-MietR 8/2021 Anm. 1; Hinz, JR 2022, 173
11. Dezember 2020 V ZR 26/20	§ 987 BGB:	MietPrax-AK § 987 BGB Nr. 4 = GE 2021, 118 = MDR 2021, 156 =	Lehmann-Richter, MietRB 2021, 67; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 162;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Ansprüche aus Eigentümer-Besitzer-Verhältnis im Falle einer Räumungsfrist für Untermieter Wird dem Untermieter, der nach Beendigung des Hauptmietverhältnisses über eine Wohnung und Räumung durch den Hauptmieter die untergemieteten Wohnräume an den Eigentümer nicht herausgibt, eine gerichtliche Räumungsfrist gewährt, kann der Eigentümer von ihm nach den Vorschriften des Eigentümer-Besitzer-Verhältnisses Schadensersatz jedenfalls in Höhe der von dem Hauptmieter bei Nichträumung geschuldeten Nutzungsentschädigung für die ganze Wohnung verlangen.	NZM 2021, 135 = WuM 2021, 113 = NJW 2021, 1088 = ZMR 2021, 299 = ZfIR 2021, 210	Bieber, jurisPR-MietR 9/2021 Anm. 3; Haas/Ebel, ZfIR 2021, 214
15. Dezember 2020 VIII ZR 341/19	§ 544 ZPO: **Keine Beschwer des Mieters nach vorbehaltlosem Auszug nach eigener Kündigung** 1. Zieht der Mieter während des Räumungsprozesse aufgrund einer eigenen Kündigung und nicht lediglich im Zuge der Zwangsvollstreckung oder unter Vorbehalt aus, ist der Anspruch des Vermieters auf Räumung und Herausgabe der Mietwohnung erloschen. 2. Damit ist zugleich die Beschwer des Mieters durch die Verurteilung zur Räumung und Herausgabe entfallen.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 11 = WuM 2021, 122	
16. Dezember 2020 VIII ZR 108/20	§ 558a BGB: **Mieterhöhungsverlangen bei Teilinklusivmiete** 1. Angaben im Mieterhöhungsverlangen dazu, ob in der Grundmiete einzelne nicht gesondert umlegbare Betriebskosten enthalten sind oder einer Herausrechnung solcher Kosten bedarf es dann nicht, wenn auch die begehrte erhöhte (Teilinklusiv-)Miete die (anhand reiner Nettomieten) ermittelte ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigt. 2. Einer Herausrechnung des in der Grundmiete enthaltenen Betriebskostenanteils bedarf es vielmehr nur dann, wenn eine begehrte erhöhte Teilinklusivmiete höher liegt als die in dem Mieterhöhungsschreiben genannte,auf reinen Nettomieten basierende ortsübliche Vergleichsmiete.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 44 = WuM 2021, 108 = GE 2021, 240 = NZM 2021, 299 = ZMR 2021, 374	Beyer, jurisPR-MietR 5/2021 Anm. 1; Harsch, MietRB 2021, 65
16. Dezember 2020 VIII ZR 367/18	§ 559 BGB: **Verhältnis der Modernisierungsmieterhöhung zur Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete** 1. Die Möglichkeit einer (weiteren) Erhöhung der Miete auf Grundlage der umlegbaren Modernisierungskosten nach § 559 BGB a.F. ist einem Vermieter, der im Anschluss an die Durchführung einer Modernisierungsmaßnahme die Miete zunächst auf Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete für den modernisierten Wohnraum nach §§ 558 ff. BGB erhöht hat, nicht verwehrt.	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 9 = DWW 2021, 15 = GE 2021, 177 = WuM 2021, 109 = ZMR 2021, 303 = NZM 2021, 297	Beuermann, GE 2021, 156; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 5/2021 Anm. 2; Kunze, MietRB 2021, 66; Beyer, jurisPR-MietR 7/2021 Anm. 1; Börstinghaus, LMK 2021, 803765; Horst, DWW 2021, 284

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	b) Allerdings ist in diesem Fall der - nachfolgend geltend gemachte - Modernisierungszuschlag der Höhe nach begrenzt auf die Differenz zwischen dem allein nach § 559 Abs. 1 BGB a.F. möglichen Erhöhungsbetrag und dem Betrag, um den die Miete bereits zuvor nach §§ 558 ff. BGB heraufgesetzt wurde, so dass die beiden Mieterhöhungen in der Summe den Betrag, den der Vermieter bei einer allein auf § 559 BGB a.F. gestützten Mieterhöhung verlangen könnte, nicht übersteigen.		
16. Dezember 2020 VIII ZR 70/19	§ 573 BGB: **Abriss keine wirtschaftliche Verwertung** 1. Der ersatzlose Abriss eines Gebäudes ist keine wirtschaftliche Verwertung im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB (Bestätigung von Senatsurteil vom 24. März 2004 - VIII ZR 188/03, NJW 2004, 1736 unter II 1 a). 2. Zu den Anforderungen an eine zu dem vorgenannten Zweck ausgesprochene Kündigung eines Wohnraummietvertrags nach Maßgabe des generalklauselartigen Kündigungstatbestands des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 77 = WuM 2021, 119 = MDR 2021, 286 = GE 2021, 246 = ZMR 2021, 301 = NJW-RR 2021, 204 = NZM 2021, 271	Schach, jurisPR-MietR 5/2021 Anm. 2; Dötsch, MietRB 2021, 65; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 7/2021 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 226
13. Januar 2021 VIII ZR 66/19	§ 549 BGB: **Abgrenzung Wohnraum von Gewerberaummiete** a) Bei der Frage, ob ein Mietverhältnis über Wohnraum vorliegt, ist auf den Nutzungszweck abzustellen, den der Mieter mit der Anmietung des Mietobjekts vertragsgemäß verfolgt (Bestätigung von BGH, Urteile vom 16. Juli 2008 -VIII ZR 282/07, NJW 2008, 3361 Rn. 11; vom 9.Juli 2014 -VIII ZR 376/13, BGHZ 202, 39 Rn.21; vom 23. Oktober 2019-XII ZR 125/18, BGHZ 223, 290 Rn.21; jeweils mwN). Geht der Zweck des Vertrags dahin, dass der Mieter die Räume weitervermietet oder sonst Dritten -auch zu Wohnzwecken -überlässt, sind die Vorschriften des Wohnraummietrechts auf das (Haupt-)Mietverhältnis nicht anwendbar (Bestätigung von BGH, Urteil vom 16.Juli 2008 -VIII ZR 282/07, aaO mwN). b) Zur konkludenten Vereinbarung von Regelungen des Wohnraummietrechts bei Mietverhältnissen über Räume, die nach dem insoweit maßgeblichen vertraglichen Nutzungszweck nicht als Wohnräume vermietet sind.	MietPrax-AK § 549 BGB Nr. 2 = NZM 2021, 218 = MDR 2021, 411 = GE 2021, 496 = ZMR 2021, 468 = MDR 2021, 411 = ZMR 2021, 962	Mettler, MietRB 2021, 98; Beuermann, GE 2021, 471; Börstinghaus jurisPR-BGHZivilR 9/2021 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 290; Beyer, jurisPR-MietR 18/2021 Anm. 1
20. Januar 2021 XII ZR 40/20	§ 556 BGB: **Betriebskostenabrechnung in der Gewerberaumiete** Zur formellen Ordnungsmäßigkeit von in einem Mietverhältnis über gewerblich genutzte Räume erteilten Nebenkostenabrechnungen (im Anschluss an BGH Urteil vom 29. Januar 2020-VIII ZR 244/18 -NJW-RR 2020, 587).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 138 = GE 2021, 305 = MDR 2021, 352 = NZM 2021, 301 = WuM 2021, 249 = ZMR 2021, 378 = NJW-RR 2021, 394	Hoffmann, MietRB 2021, 103; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 8/2021 Anm. 3; Zehelein, WuM 2021, 249
26. Januar 2021 VIII ZA 6/20	§ 321a ZPO: **Anforderungen an Anhörungsrüge**	MietPrax-AK § 321a ZPO Nr. 2	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Eine Anhörungsrüge muss konkrete Ausführungen dazu enthalten, aus welchen Umständen sich eine entscheidungserhebliche Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör durch das Gericht ergibt. b) Dabei genügt die schlichte Behauptung einer Gehörsverletzung nicht.		
28. Januar 2021 III ZR 25/20	§ 839 BGB: **Keine Staatshaftung für unwirksame Mietpreisbremseverordnung** Mietern, die infolge der Unwirksamkeit der Hessischen Mietenbegrenzungsverordnung vom 17. November 2015 (vgl. hierzu BGH, Urteil vom 17. Juli 2019 - VIII ZR 130/18, BGHZ 223, 30) eine höhere Miete zu entrichten haben, steht gegen das Land Hessen kein Amtshaftungsanspruch zu.	MietPrax-AK § 839 BGB Nr. 1 = GE 2021, 369 = WuM 2021, 251 = NZM 2021, 391 = ZMR 2021, 466 = MDR 2021, 487	Riecke, MietRB 2021, 97; Itzel, jurisPR-BGHZivilR 8/2021 Anm. 2; Drasdo, NJW-spezial 2021, 290
3. Februar 2021 VIII ZR 68/19	§ 574 BGB: **Alter als Härtegrund** 1. Zu den Voraussetzungen einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133). 2. Das hohe Alter eines Mieters begründet ohne weitere Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen für den betroffenen Mieter im Falle eines erzwungenen Wohnungswechsels grundsätzlich noch keine Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133, Rn. 30). 3. Der Annahme, das hohe Lebensalter des Mieters gebiete auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters in der Regel die Fortsetzung des Mietverhältnisses, liegt eine unzulässige Kategorisierung der nach § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB abzuwägenden Interessen zugrunde (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133, Rn. 36 f.). 4. Eine langjährige Mietdauer lässt für sich genommen noch nicht auf eine tiefe Verwurzelung des Mieters am Ort der Mietsache schließen. Vielmehr hängt deren Entstehung maßgeblich von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters (Pflegen sozialer Kontakte in der Nachbarschaft etc.) ab (im Anschluss an Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133, Rn. 30).	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 8 = WuM 2021, 257 = GE 2021, 493 = NJW-RR 2021, 461 = DWW 2021, 133 = NZM 2021, 361 = MDR 2021, 605 = ZMR 2021, 470	Monschau, MietRB 2021, 133; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 11/2021 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 321; Beyer, jurisPR-MietR 12/2021 Anm. 1
9. Februar 2021 VIII ZR 346/19	§ 573 BGB: **Umfang der Begründungspflicht bei Eigenbedarfskündigung** 1. Dem Begründungserfordernis einer Eigenbedarfskündigung wird im Allgemeinen Genüge getan, wenn das Kündigungsschreiben den Kündigungsgrund so bezeichnet, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. 2. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist daher grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 78 = GE 2021, 569 = WuM 2021, 314 = NZM 2021, 431 = ZMR 2021, 578	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 10/2021 Anm. 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.		
9. Februar 2021 VIII ZB 21/20	§ 17a GVG: **Rechtsweg zu den Sozialgerichten** 1. Für den Zahlungsanspruch, den ein Betreiber von Obdachlosenunterkünften aus einem an ihn gerichteten, die Beherbergung eines Flüchtlings betreffenden "Kostenübernahmeschein" eines öffentlichen Leistungsträgers ableitet, ist in der Regel nach § 51 Abs. 1 SGG der Rechtsweg zu den Sozialgerichten gegeben (Bestätigung des Senatsbeschlusses vom 9. Februar 2021 - VIII ZB 20/20, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt; vgl. BVerfG, Urteil vom 19. Mai 1994 - 5 C 33/91, BVerwGE 96, 71, 73 ff. zur Eröffnung des seinerzeit für öffentlich-rechtliche Streitigkeiten dieser Art noch gegebenen Verwaltungsrechtswegs). 2. Zur Abgrenzung zwischen privatrechtlichen und öffentlich-rechtlichen Verträgen (hier: Vertrag zwischen privatem Unterkunftsbetreiber und öffentlichem Leistungsträger über den Betrieb einer Gemeinschaftsunterkunft zur vorübergehenden Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern; sogenannter Betreibervertrag).	MietPrax-AK § 17a GVG Nr. 1 = MDR 2021, 664 = GE 2021, 693	Keller, jurisPR-SozR 11/2021 Anm. 4
10. Februar 2021 XII ZR 26/20	§ 550 BGB: **Schriftformheilung durch Änderungsvereinbarung** 1. Zur Rechtsnatur eines Vertrags über die Aufstellung eines Geldautomaten (im Anschluss an Senatsurteil vom 4. November 2020 - XII ZR 104/19, NZM 2020, 1111). 2. Für die Einhaltung der Schriftform ist es 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 (im Anschluss an Senatsurteil vom 4. November 2020 - XII ZR 104/19, NZM 2020, 1111). 3. Dabei kann es im Einzelfall auch genügen, wenn lediglich eine dem Vertrag beigefügte Anlage von den Parteien unterschrieben wird, sofern hinreichend deutlich ist, auf welchen Vertrag sich die Anlage bezieht.	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 51 = MDR 2021, 667 = NZM 2021, 463 = NJW-RR 2021, 801	Lammel, jurisPR-MietR 12/2021 Anm. 6; Hofmann, MietRB 2021, 201
23. Februar 2021 VIII ZR 213/20	§ 573 BGB: **Betriebsbedarf für Haushälterin** 1. Erlässt das Berufungsgericht unter offenkundiger Verkennung der Voraussetzungen des § 313a Abs. 1, § 540 Abs. 2 ZPO und damit unter Missachtung der an ein Protokollurteil gemäß § 540 Abs. 1 Satz 2 ZPO zu stellenden Anforderungen ein Urteil, das weder tatbestandliche Feststellungen noch eine rechtliche Begründung enthält, ist im Beschwerdeverfahren gegen die Nichtzulassung der Revision zu unterstellen, dass das Berufungsgericht das in den Tatsacheninstanzen gehaltene und im	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 79 = WuM 2021, 312 = GE 2021, 629 = NZM 2021, 432 = ZMR 2021, 570	Riecke, MietRB 2021, 131; Schach, GE 2021, 602; Schwenker, jurisPR-BGHZivilR 2/2022 Anm. 7

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Beschwerdeverfahren angeführte Vorbringen des Beschwerdeführers nicht hinreichend im Sinne des Art. 103 Abs. 1 GG zur Kenntnis genommen hat und die Entscheidung des Berufungsgerichts hierauf beruht (in Anschluss an BGH, Beschlüsse vom 18. Juli 2007 - XII ZR 87/05, juris Rn. 26 iVm 24; vom 18. September 2012 - VI ZR 51/12, NJW-RR 2012, 1535 Rn. 1 und vom 16. Mai 2017 - VI ZR 25/16, NJW 2017, 2561 Rn. 12 ff.). 2. Zu den Voraussetzungen an eine ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum wegen sogenannten Betriebsbedarfs.		
3. März 2021 XII ZR 92/19	§ 305b BGB: **Bedeutung einer Vollständigkeitsklausel** Zur Bedeutung einer Vollständigkeitsklausel (hier: „Mündliche Nebenabreden bestehen nicht“) in einem Mietvertrag über Geschäftsräume.	MietPrax-AK § 305b BGB Nr. 1 = GE 2021, 498 = MDR 2021, 550 = WuM 2021, 348 = ZfIR 2021, 273 = NZM 2021, 507 = NJW-RR 2021, 872	Lehmann-Richter, MietRB 2021, 136; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 321; Lehmann-Richter, LMK 2021, 807627; Schwenker, jurisPR-BGHZivilR 20/2021 Anm. 3
10. März 2021 XII ZB 243/20	§ 266 FamFG: **Zuständigkeit für Eigentumsherausgabeanspruch** 1. Der aus dem Eigentum folgende Herausgabeanspruch eines Ehegatten ist auch nach Rechtskraft der Scheidung nicht zulässigerweise als sonstige Familiensache im Sinne des § 266 Abs. 1 Nr. 3 FamFG durchsetzbar, solange der Anwendungsbereich des § 1568a BGB und damit das Ehewohnungsverfahren nach § 200 Abs. 1 Nr. 2 FamFG eröffnet ist (Fortführung von Senatsbeschluss, BGH, Beschluss vom 28. September 2016 - XII ZB 487/15, BGHZ 212, 133 = FamRZ 2017, 22). 2. Ob es sich (noch) um eine Ehewohnung im Sinne des § 1568a BGB handelt, ist nach der Situation im Zeitpunkt der Rechtskraft der Ehescheidung und nicht bezogen auf den Zeitpunkt der die Wohnung betreffenden Entscheidung zu beurteilen. 3. Der Anspruch auf Überlassung der Ehewohnung gemäß § 1568a Abs. 1 und 2 BGB erlischt ein Jahr nach Rechtskraft der Ehescheidung, wenn er nicht vorher rechtshängig gemacht worden ist.	MietPrax-AK § 266 FamFG Nr. 3 = WuM 2021, 316 = NJW 2021, 1527 = MDR 2021, 622 = FamRZ 2021, 834 = NZM 2021, 543	Götz, FamRZ 2021, 834; Billhard, jurisPR-FamR 12/2021 Anm. 5; Probst, JR 2022, 180
18. März 2021 VIII ZR 305/19	§ 555c BGB: **Zeitpunkt einer Modernisierungsankündigung** 1. Eine Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB ist in zeitlicher Hinsicht dann zulässig, wenn die Planungen so weit fortgeschritten sind, dass die inhaltlichen Anforderungen des § 555c Abs. 1 Satz 2 BGB eingehalten werden können. Eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen einer Modernisierungsankündigung nach § 555c Abs. 1 BGB. und dem dort angekündigten voraussichtlichen Beginn der	MietPrax-AK § 555c BGB Nr. 2 = MDR 2021, 665 = GE 2021, 621 = WuM 2021, 351 = NZM 2021, 472 = DWW 2021, 216 = ZMR 2021, 572	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 11/2021 Anm. 2; Börstinghaus, MietRB 2021, 161; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 385

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Modernisierungsmaßnahme im Sinne einer Höchstfrist oder eines fortgeschrittenen Planungsstandes bedarf es dagegen nicht. 2. Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB stellt an eine ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung keine weitergehenden Anforderungen als § 555c Abs. 1 BGB und setzt das Vorliegen eines engen zeitlichen Zusammenhangs zwischen einer Modernisierungsankündigung und dem Ausführungsbeginn ebenfalls nicht voraus. Vielmehr ist eine Modernisierungsankündigung ordnungsgemäß im Sinne von Art. 229 § 49 Abs. 1 Satz 2 EGBGB, wenn sie die Voraussetzungen des § 555c Abs. 1 BGB erfüllt. Ist dem Mieter bis zum 31. Dezember 2018 eine in diesem Sinne ordnungsgemäße Modernisierungsankündigung zugegangen, führt dies zur Anwendung von §§ 555c und 559 BGB in der bis zu diesem Zeitpunkt geltenden Fassung. 3. Es ist nicht rechtsmissbräuchlich, wenn ein Vermieter einer großen Wohnanlage seinen Mietern bei umfangreichen Modernisierungsmaßnahmen eine den Anforderungen des § 555c BGB genügende Modernisierungsankündigung noch vor dem 31. Dezember 2018 und somit mehr als elf Monate vor dem geplanten Ausführungsbeginn zusendet, damit für die nach der Modernisierung beabsichtigte Mieterhöhung nach der Übergangsregelung des Art. 229 § 49 Abs. 1 EGBGB noch die für ihn vorteilhafte, bis zu diesem Zeitpunkt geltende Fassung der §§ 555c und § 559 BGB Anwendung findet.		
24. März 2021 LwZR 4/20	§ 544 ZPO: **Beschwer bei Klage auf Abschluss eines Mietvertrags** Ist die Klage auf den Abschluss eines Miet- oder Pachtvertrags gerichtet, bemisst sich das Interesse der klagenden Partei gemäß § 3 ZPO im Grundsatz nach der in der Vertragszeit zu entrichtenden Miete bzw. Pacht; es wird aber nach der Wertung des § 9 ZPO regelmäßig auf die dreieinhalbfache Jahresmiete bzw. -pacht begrenzt.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 13 = GE 2021, 630 = WuM 2021, 320 = NZM 2021, 434	Schneider, MietRB 2021, 206
30. März 2021 VIII ZR 221/19	§ 573 BGB: **Rechtsmissbräuchliche Eigenbedarfskündigung** Rechtsmissbräuchlichkeit einer Eigenbedarfskündigung durch Schaffung einer ansonsten nicht bestehenden Kündigungssituation	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 80 = WuM 2021, 491 = NZM 2021, 683 = ZMR 2021, 877	Beyer, jurisPR-MietR 16/2021 Anm. 3
31. März 2021 XII ZR 42/20	§ 548 BGB: **Verjährungsfrist bei Umbaupflicht des Mieters** Übernimmt der gewerbliche Mieter eine Verpflichtung zur Umgestaltung der Mietsache als (teilweise) Gegenleistung für die Gebrauchsgewährung und bezieht sich die Umgestaltungspflicht auf den Zustand des Mietobjekts bei dessen Rückgabe, gilt für Ersatzansprüche wegen Nichterfüllung oder nicht vollständiger Erfüllung der Verpflichtung die	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 22 = DWW 2021, 178 = MDR 2021, 736 = GE 2021, 697 = NZM 2021, 560 = ZMR 2021, 656 = NJW-RR 2021, 803 = ZMR 2021, 958	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 12/2021 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 418; Lehmann-Richter, MietRB 2021, 201

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	kurze Verjährung nach § 548 Abs. 1 BGB (im Anschluss an BGH, Urteil vom 8. Dezember 1982 - VIII ZR 219/81, BGHZ 86, 71 = NJW 1983, 679 und Senatsurteil vom 8. Januar 2014 - XII ZR 12/13 - NJW 2014, 920).		
31. März 2021 IX ZR 152/20	§ 55 InsO: **Miete pro rata temporis** Bei einem Mietvertrag über einen unbeweglichen Gegenstand ist in der Insolvenz des Mieters die Mietforderung für den Monat, in dem das Insolvenzverfahren eröffnet wird, in dem Umfang Masseverbindlichkeit, der dem ab der Verfahrenseröffnung verbleibenden Teil des Monats entspricht.	MietPrax-AK § 55 InsO Nr. 4 = NZM 2021, 394 = WuM 2021, 386 = NJW-RR 2021, 625 = NZI 2021, 431 = MDR 2021, 705	
27. April 2021 VIII ZB 44/20	§ 555d BGB: **Fälligkeit des Duldungsanspruchs** 1. Gegen eine Kostenentscheidung nach § 91a ZPO darf die Rechtsbeschwerde nicht aus materiell-rechtlichen Gründen zugelassen werden, da es nicht Zweck des Kostenverfahrens ist, Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu klären oder das Recht fortzubilden, soweit es um Fragen des materiellen Rechts geht. Lässt das Beschwerdegericht unter Missachtung dieses Grundsatzes die Rechtsbeschwerde gleichwohl zu, ist das Rechtsbeschwerdegericht daran nach § 574 Abs. 3 Satz 2 ZPO gebunden (Bestätigung des Senatsbeschlusses vom 9. Januar 2019 - VIII ZB 26/17, NJW-RR 2019, 332 Rn. 7 mwN). 2. Einen Anlass zur Erhebung einer Klage auf Duldung von Baumaßnahmen (§ 555a Abs. 1, § 555d Abs. 1 BGB) gibt der Mieter in der Regel (noch) nicht, wenn er die mit der Ankündigung der geplanten Baumaßnahmen verknüpfte Aufforderung des Vermieters zur Abgabe einer Duldungserklärung unbeachtet lässt. Die Bejahung eines Klageanlasses im Sinne von § 93 ZPO kommt erst in Betracht, wenn der Vermieter den Mieter nach Ablauf einer angemessenen Frist im Anschluss an die Ankündigung (erneut) vergeblich zur Abgabe einer Duldungserklärung aufgefordert hat.	MietPrax-AK § 555d BGB Nr. 2 = WuM 2021, 365 = GE 2021, 753	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 13/2021 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 418; Kunze, MietRB 2021, 194; Dötsch MDR 2021, 1181
28. April 2021 VIII ZR 22/20	§ 558 BGB: **Stichtag zur Feststellung der ortsübliche Vergleichsmiete** 1. Die Gerichte sind grundsätzlich auch dann berechtigt, zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein von der beweisbelasteten Partei angebotenes Sachverständigengutachten einzuholen, wenn ein Mietspiegel vorliegt, der tabellarisch Mietspannen ausweist und zusätzlich eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung enthält. Das gilt bei solchen Mietspiegeln nicht nur in den Fällen, in denen zwischen den Parteien Streit über die Voraussetzungen für das Eingreifen beziehungsweise die Reichweite einer dem Mietspiegel gegebenenfalls zukommenden Vermutungs- oder Indizwirkung herrscht, sondern unabhängig davon in der Regel auch dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete unstreitig	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 42 = WuM 2021, 442 = GE 2021, 817 = MDR 2021, 922 = NJW-RR 2021, 1017 = NZM 2021, 650 = ZMR 2021, 727 = DWW 2021, 298	Herlitz, jurisPR-MietR 15/2021 Anm. 1; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 14/2021 Anm. 2; Riecke, MietRB 2021, 193

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	innerhalb der für das einschlägige Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne liegt und deshalb lediglich die Einordnung der konkreten Einzelvergleichsmiete in diese Spanne einer Klärung bedarf (im Anschluss an Senatsurteil vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76 Rn. 24 ff.). 2. Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht und nicht der - hier vom Berufungsgericht zugrunde gelegte - Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet. Die nach § 558 Abs. 2 BGB aF maßgebliche Vierjahresfrist erstreckt sich demnach vom Zugang des Erhöhungsverlangens an vier Jahre zurück (Bestätigung des Senatsurteils vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, NJW 2012, 1351 Rn. 30). 3. Dem sachverständig beratenen Tatrichter stehen, wenn sich nach der - stets erforderlichen - Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden in den Wohnwertmerkmalen der zum Vergleich herangezogenen Wohnungen noch eine breite Marktstreuung der Vergleichsmieten ergibt, verschiedene Ansätze für die Ermittlung der Einzelvergleichsmiete zur Verfügung, deren Auswahl in seinem - revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbaren (vgl. Senatsurteil vom 20. April 2005 - VIII ZR 110/04, NJW 2005, 2074 unter II 2 d aa) - Ermessen steht. Lassen sich Besonderheiten bei der Verteilung der Vergleichsmieten - etwa in Form einer auffälligen Häufung der Vergleichsmieten um einen kleinen Wert herum - nicht feststellen, kann es angemessen sein, auf den arithmetischen Mittelwert abzustellen (Bestätigung der Senatsurteile vom 24. April 2019 - VIII ZR 62/18, NJW 2019, 3142 Rn. 59, und VIII ZR 82/18, juris Rn. 17; jeweils in Fortführung des Senatsurteils vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, aaO Rn. 25 f.).		
28. April 2021 VIII ZR 5/20	§ 559 BGB: **Mieterhöhung bei trennbaren Maßnahmen** Werden tatsächlich trennbare Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) durchgeführt, kann der Vermieter mehrere Mieterhöhungen (§ 559b Abs. 1 BGB) bezüglich jeweils abgeschlossener Maßnahmen erklären (im Anschluss an Senatsurteile vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 39; vom 17. Juni 2020 - VIII ZR 81/19, WuM 2020, 493 Rn. 32).	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 10 = WuM 2021, 371 = GE 2021, 754 = MDR 2021, 862 = ZMR 2021, 723 = NZM 2021, 504 = NJW-RR 2021, 735	Schach, jurisPR-MietR 13/2021 Anm. 1; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 13/2021 Anm. 2; Börstinghaus, MietRB 2021, 195; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 449
28. April 2021 VIII ZR 6/19	§ 574 BGB: **Zwingende Notwendigkeit zur Einholung eines Sachverständigengutachtens über Erkrankung** 1. Auch wenn ein Mieter seine Behauptung, ihm sei ein Umzug wegen einer bestehenden	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 9 = WuM 2021, 451 = MDR 2021, 923 = NZM 2021, 597 = GE 2021, 1057 = ZMR 2021, 724	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 15/2021 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 449; Dötsch, MietRB 2021, 225; Beyer,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Erkrankung nicht zuzumuten, unter Vorlage bestätigender ärztlicher Atteste geltend macht, ist im Falle des Bestreitens dieses Vortrags regelmäßig die Einholung eines Sachverständigengutachtens zu der Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen der beschriebenen Erkrankung auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich (Bestätigung von Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 44). 2. An der für die Anschlussrevision erforderlichen Beschwer des Anschlussrevisionsklägers fehlt es, wenn das Berufungsgericht von der Wirksamkeit einer diesem gegenüber ausgesprochenen Kündigung (hier: wegen Eigenbedarfs) ausgegangen ist und dessen Klageabweisungsbegehren allein deshalb entsprochen hat, weil es eine Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit zu den bisherigen Vertragsbedingungen nach §§ 574, 574a BGB bestimmt hat.		jurisPR-MietR 17/2021 Anm. 1
11. Mai 2021 VIII ZB 50/20	§ 520 ZPO: **Anforderungen an Berufungsschrift** 1. Um den inhaltlichen Anforderungen an eine Berufungsbegründung gemäß § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 und Nr. 3 ZPO zu genügen, muss der Berufungsführer in einer aus sich heraus verständlichen Weise angeben, welche bestimmten Punkte des angefochtenen Urteils er bekämpft und welche tatsächlichen oder rechtlichen Gründe er ihnen im Einzelnen entgegensetzt. Es reicht nicht aus, die Auffassung des Erstgerichts mit formularmäßigen Sätzen oder allgemeinen Redewendungen zu rügen oder lediglich auf das Vorbringen erster Instanz zu verweisen (st. Rspr.; vgl. etwa BGH, Beschlüsse vom 21. Juli 2020 - VI ZB 68/19, WM 2020, 1847 Rn. 10; vom 13. Juni 2017 - VIII ZB 7/16, juris Rn. 12; vom 9. April 2013 - VIII ZB 64/12, WuM 2013, 367 Rn. 8 und vom 23. Oktober 2012 - XI ZB 25/11, NJW 2013, 174 Rn. 10). 2. Will der Berufungsführer die Berufung auf neue Angriffs- oder Verteidigungsmittel im Sinne von § 531 Abs. 2 ZPO stützen, muss die Berufungsbegründung nach § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 4 ZPO die Tatsachen bezeichnen, aufgrund derer die neuen Angriffs- oder Verteidigungsmittel nach § 531 Abs. 2 ZPO zuzulassen sind.	MietPrax-AK § 520 ZPO Nr. 6 = NZM 2021, 602 = NJW-RR 2021, 935	Schwenker, jurisPR-BGHZivilR 9/2022 Anm. 5
26. Mai 2021 VIII ZR 42/20	§ 557b BGB: **Anforderungen an Indexklausel, die an prozentuale Änderung anknüpft** Zur Frage der wirksamen Vereinbarung einer Indexmiete (§ 557b Abs. 1 BGB) und der Geltendmachung einer hierauf gestützten Mietänderung (§ 557b Abs. 3 BGB; im Anschluss an Senatsurteil vom 22. November 2017 - VIII ZR 291/16, NJW 2018, 700 Rn. 11).	MietPrax-AK § 557b BGB Nr. 5 = GE 2021, 877 = MDR 2021, 997 = ZMR 2021, 656 = DWW 2021, 259 = NZM 2021, 878	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 17/2021 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 513; Wichert, MietRB 2021, 258/259; Schultz, NZM 2021, 872

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

26. Mai 2021 VIII ZR 93/20	§ 558 BGB: **ortsübliche Vergleichsmiete bei großer Streuung und maßgeblicher Stichtag** 1. Unterliegt ein Berufungsurteil der Revision oder der Nichtzulassungsbeschwerde, müssen sich die tatsächlichen Grundlagen der Entscheidung aus dem Urteil oder - im Falle des § 540 Abs. 1 Satz 2 ZPO - aus dem Sitzungsprotokoll einschließlich der im Urteil oder im Sitzungsprotokoll enthaltenen Bezugnahmen so erschließen, dass eine revisionsrechtliche Nachprüfung stattfinden kann. Weiter muss das Berufungsurteil in diesem Fall erkennen lassen, von welchem Sach- und Streitstand das Gericht ausgegangen ist und welche Berufungsanträge die Parteien zumindest sinngemäß gestellt haben (im Anschluss an Senatsurteile vom 19. Juli 2017 - VIII ZR 3/17, NZM 2017, 732 Rn. 7 f.; vom 18. Oktober 2017 - VIII ZR 242/16, DAR 2018, 78 Rn. 4; jeweils m.w.N). 2. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Einholung eines Sachverständigengutachtens bei Vorliegen eines Mietspiegels (im Anschluss an Senatsurteile vom 18. November 2020 - VIII ZR 123/20, NJW-RR 2021, 76 Rn. 24 ff.; vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, unter II 2 b aa, zur Veröffentlichung bestimmt). 3. Dem sachverständig beratenen Tatrichter stehen, wenn sich nach der - stets erforderlichen - Berücksichtigung von Qualitätsunterschieden in den Wohnwertmerkmalen der zum Vergleich herangezogenen Wohnungen noch eine breite Marktstreuung der Vergleichsmieten ergibt, verschiedene Ansätze für die Ermittlung der Einzelvergleichsmiete zur Verfügung, deren Auswahl in seinem - revisionsrechtlich nur eingeschränkt überprüfbaren - Ermessen steht (im Anschluss an Senatsurteil vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, a.a.O. unter II 2 b cc (2) (d) (aa) m.w.N.). 4. Maßgebend für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Zeitpunkt, zu dem das Erhöhungsverlangen dem Mieter zugeht und nicht der - hier vom Berufungsgericht zugrunde gelegte - Zeitpunkt, ab dem der Mieter die erhöhte Miete gegebenenfalls schuldet. Die nach § 558 Abs. 2 BGB a.F. maßgebliche Vierjahresfrist erstreckt sich demnach vom Zugang des Erhöhungsverlangens an vier Jahre zurück (Bestätigung der Senatsurteile vom 29. Februar 2012 - VIII ZR 346/10, NJW 2012, 1351 Rn. 30, und vom 28. April 2021 - VIII ZR 22/20, a.a.O. unter II 2 b bb).	MietPrax-AK § 558 BGB Nr. 43 = GE 2021, 935 = MDR 2021, 1186 = NZM 2021, 655 = ZMR 2021, 730	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 16/2021 Anm. 3; Riecke, MietRB 2021, 237; Börstinghaus, LMK 2021, 810664
22. Juni 2021 VIII ZR 26/20	§ 536 BGB: **Vereinbarungen über anzurechnende Wohnfläche** Die Parteien eines Wohnraummietvertrages können wirksam vereinbaren, welche Flächen in	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 64 = GE 2021, 1191 = WuM 2021, 609 = NZM 2021, 759 = ZMR 2022, 17	Börstinghaus, jurisPR-MietR 22/2021 Anm 2; Heix, WuM 2022, 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	die Berechnung der Wohnfläche einzubeziehen sind.		
22. Juni 2021 VIII ZR 134/20	§ 569 BGB: **Anforderungen an Kündigung wegen Lärmstörungen** 1. Das Gebot rechtlichen Gehörs verpflichtet das entscheidende Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. 2. Eine nachhaltige Störung des Hausfriedens setzt voraus, dass eine Mietpartei die gemäß § 241 Abs. 2 BGB aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme folgende Pflicht, sich bei der Nutzung der Mietsache so zu verhalten, dass die anderen Mieter nicht mehr als unvermeidlich gestört werden, in schwerwiegender Weise verletzt. 3.Ein Sachvortrag zur Begründung eines Anspruchs ist bereits dann schlüssig und erheblich, wenn die Partei Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person der Partei entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten ist nicht erforderlich, soweit diese für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind.	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 11 = GE 2021, 1121 = WuM 2021, 551 = NZM 2021, 760 = NJW-RR 2021, 1093 = ZMR 2022, 18	Siegmund, MietRB 2022, 2
22. Juni 2021 VIII ZB 56/20	§ 233 ZPO: **Anforderungen an Wiedereinsetzungsantrag bei Verlust von Postsendung** a) Die Entscheidung über einen Antrag auf Verlängerung der Berufungsbegründungsfrist kann grundsätzlich auch noch nach dem Ablauf dieser Frist ergehen. b) Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass der Fristverlängerungsantrag bei dem Berufungsgericht vor Ablauf der Berufungsbegründungsfrist eingegangen ist. Geht der Antrag hingegen erst nach Fristablauf ein, kann die abgelaufene Berufungsbegründungsfrist nicht mehr wirksam verlängert werden. c) Eine Partei darf grundsätzlich darauf vertrauen, dass die Postlaufzeiten eingehalten werden und im Bundesgebiet werktags aufgegebene Postsendungen am folgenden Werktag ausgeliefert werden. d) Wiedereinsetzung ist zu gewähren, wenn der Antragsteller aufgrund einer aus sich heraus verständlichen, geschlossenen Schilderung der tatsächlichen Abläufe bis zur rechtzeitigen Aufgabe des in Verlust geratenen Schriftsatzes zur Post glaubhaft macht, dass der Verlust mit überwiegender Wahrscheinlichkeit nicht im Verantwortungsbereich seines Verfahrensbevollmächtigten eingetreten ist. Ein Nachweis dafür, dass das Schriftstück tatsächlich in den Postlauf gelangt ist, ist dagegen ebenso wie eine Glaubhaftmachung, wo und auf welche Weise es zum Verlust des Schriftstücks gekommen ist, nicht erforderlich.	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 17 = MDR 2021, 1082 = NZM 2022, 462	Schwenker, MDR 2021, 1248

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

6. Juli 2021 VIII ZR 371/19	§ 556 BGB: **Sonstige Betriebskosten** Eine Betriebskostenabrechnung ist hinsichtlich der Kostenart "sonstige Betriebskosten" formell unwirksam, wenn dort Kostenarten zusammengefasst werden, die nicht eng zusammenhängen ohne dass Einzelbeträge angegeben werden.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 140 = WuM 2021, 558/672 = GE 2021, 1193 = ZMR 2022,115	Beyer, jurisPR-MietR 24/2021 Anm. 1; Harsch, MietRB 2022, 33
7. Juli 2021 VIII ZR 52/20	§ 556 BGB: **Betriebskostennachforderung durch GbR Gesellschafter** a) Der Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts ist im Allgemeinen nicht befugt, den Schuldner einer Gesellschaftsforderung im eigenen Namen - auf Leistung an die Gesellschaft - in Anspruch zu nehmen (im Anschluss an BGH, Urteile vom 10. Januar 1963 - II ZR 95/61, BGHZ 39, 14, 15 f.; vom 18. November 1999 - IX ZR 153/98, NJW 2000, 734 unter I; vom 19. Juni 2008 - III ZR 46/06, NJW-RR 2008, 1484 Rn. 34; vom 19. Dezember 2017 - II ZR 255/16, NJW-RR 2018, 288 Rn. 12). b) Zum Anspruch des Mieters auf Rückzahlung von Betriebskostenvorauszahlungen bei nicht (fristgerecht) erteilter Abrechnung des Vermieters (im Anschluss an Senatsurteile vom 9. März 2005 - VIII ZR 57/04, NJW 2005, 1499 unter II 3 c; vom 29. März 2006 - VIII ZR 191/05, NJW 2006, 2552 Rn. 12 ff.; vom 26. September 2012 - VIII ZR 315/11, NJW 2012, 3508 Rn. 8 ff.).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 139 = GE 2021, 1000 = WuM 2021, 559 = NZM 2021, 684 = ZMR 2021, 874	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2021 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 577; Harsch, MietRB 2021, 257
7. Juli 2021 VIII ZR 167/20	§ 558a BGB: **Notwendige Angaben bei Begründung mit Mietspiegel** Zu den formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen nach § 558a BGB, das zur Begründung auf einen Mietspiegel (hier: Nürnberger Mietspiegel 2018) Bezug nimmt (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Dezember 2007 - VIII ZR 11/07, NJW 2008, 573 Rn. 13 ff.).	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 45 = WuM 2021, 621 = GE 2021, 1253 = DWW 2021, 333 = MDR 2021, 1325 = NZM 2021, 926 = NJW-RR 2021, 1379 = ZMR 2022, 21	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 21/2021 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 674; Mettler, MietRB 2021, 321; Beyer, jurisPR-MietR 9/2023 Anm. 3
3. August 2021 VIII ZR 88/20	§ 558b BGB: **Sachverständigengutachten statt Mietspiegel** a) Die Gerichte sind grundsätzlich auch dann berechtigt, zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete ein von der beweisbelasteten Partei angebotenes Sachverständigengutachten einzuholen, wenn ein Mietspiegel vorliegt, der tabellarisch Mietspannen ausweist und zusätzlich eine Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung enthält. b) Das gilt bei solchen Mietspiegeln in der Regel auch dann, wenn - wie hier - die ortsübliche Vergleichsmiete unstreitig innerhalb der für das einschlägige Mietspiegelfeld ausgewiesenen Spanne liegt und deshalb lediglich die Einordnung der konkreten Einzelvergleichsmiete in diese Spanne einer Klärung bedarf.	MietPrax-AK § 558b BGB Nr. 8 = GE 2021, 1363 = NZM 2021, 882	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	c) Beruht das Sachverständigengutachten auf 13 Vergleichswohnungen genügt dies regelmäßig.		
3. August 2021 VIII ZR 329/19	§ 573 BGB: **Kündigung eines Untermietverhältnisses** a) Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält keine Sonderregelungen für die ordentliche Kündigung eines Untermietverhältnisses. b) Deshalb berechtigt der Widerruf der Untermieterlaubnis zu keiner ordentlichen Kündigung durch den Mieter gegenüber dem Untermieter.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 81 = GE 2021, 1425 = NZM 2021, 886 = WuM 2021, 681 = NJW-RR 2021, 1525	Drasdo, NJW-Spezial 2021, 738; Bueb, jurisPR-MietR 5/2022 Anm. 3
15. September 2021 XII ZR 60/20	§ 550 BGB: **Kein Schriftformmangel bei unterjährig wirksamer Vertragsänderung** Eine Änderung von vertragswesentlichen Vereinbarungen ist nur dann gemäß § 550 Satz 1 BGB schriftformbedürftig, wenn sie für einen ein Jahr übersteigenden Zeitraum Geltung beansprucht (Fortführung der Senatsurteile vom 20. April 2005 - XII ZR 192/01, BGHZ 163, 27 = NJW 2005, 1861; vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14, NJW 2016, 311 und vom 11. April 2018 - XII ZR 43/17, NJW-RR 2018, 1101).	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 52 = WuM 2021, 671 = MDR 2021, 1454 = GE 2021, 1429 = NZM 2021, 929 = ZMR 2022, 23	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 23/2021 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 738; Lammel, jurisPR-MietR 1/2022 Anm. 1
15. September 2021 VIII ZR 76/20	§ 57a ZVG: **Wirksamkeit vertraglicher Kündigungsbeschränkungen** Der Ausübung des Sonderkündigungsrechts des Erstehers nach § 57a ZVG stehen, wenn die Zuschlagserteilung zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erfolgt, Kündigungsbeschränkungen - hier: Ausschluss der Eigenbedarfskündigung -, die zwischen dem Mieter und dem vormaligen Eigentümer (Vermieter) vereinbart worden sind, nicht entgegen.	MietPrax-AK § 57a ZVG Nr. 1 = WuM 2021, 686 = GE 2021, 1426 = NZM 2021, 843 = DWW 2021, 376 = ZMR 2021, 964 = NJW 2022, 473 = MDR 2022, 230 = NJW-RR 2021, 1459	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 22/2021 Anm. 2; Beyer, jurisPR-MietR 23/2021 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2021, 705; Lehmann-Richter, MietRB 2021, 349; Schneider, NJW 2022, 438; Eisenhardt, WuM 2022, 573
28. September 2021 VIII ZB 43/21	§ 570 ZPO: **Einstweilige Anordnung im Rechtsbeschwerdeverfahren auf Einstellung der Räumungsvollstreckung** Das Rechtsbeschwerdegericht kann im Wege der einstweiligen Anordnung nach § 570 Abs. 3 Halbs. 1, § 575 Abs. 5 ZPO auch die Vollziehung einer Entscheidung der ersten Instanz aussetzen, wenn hierdurch dem Rechtsbeschwerdeführer größere Nachteile drohen als dem Gegner, die Rechtsbeschwerde zulässig erscheint und die Rechtsmittel des Rechtsbeschwerdeführers nicht von vornherein ohne Erfolgsaussicht sind .	MietPrax-AK § 570 ZPO Nr. 3 = GE 2021, 1566 = WuM 2022, 57	
5. Oktober 2021 VIII ZB 83/20	§ 511 ZPO: **Rechtsmittelbeschwer Erteilung einer Heizkostenabrechnung** Zur Bemessung der Beschwer bei Verurteilung zur Erteilung einer neuen Heizkostenabrechnung (im	MietPrax-AK § 511 ZPO Nr. 8 = GE 2021, 1486 = CuR 2021, 172 = WuM 2022, 53 =	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Anschluss an Senatsbeschluss vom 16. Juni 2008 - VIII ZB 87/06, WuM 2008, 615 Rn. 6 f.)	MDR 2022, 422 = NZM 2022, 269	
5. Oktober 2021 VIII ZB 80/20	§ 41 GKG: **Keine Berücksichtigung von Betriebskostenvorauszahlungen** Das zur Streitwertbemessung anzusetzende einjährige Entgelt umfasst neben der Nettomiete Betriebskosten nur dann, wenn diese als Pauschale vereinbart sind und nicht gesondert abgerechnet werden.	MietPrax-AK § 41 GKG Nr. 8 = GE 2021, 1566 = WuM 2022, 57	
6. Oktober 2021 XII ZR 11/20	§ 543 BGB: **Kündigung wegen vorsätzlich falscher Betriebskostenabrechnung** 1. Die formularvertraglich vereinbarte Betriebs- und Offenhaltungspflicht des Mieters eines Ladengeschäfts in einem Einkaufszentrum stellt auch im Zusammenspiel mit fehlendem Konkurrenzschutz keine unangemessene Benachteiligung dar, wenn sie mit keiner hinreichend konkreten Sortimentsbindung verbunden ist (im Anschluss an Senatsurteil vom 3. März 2010 - XII ZR 131/08, ZMR 2010, 596 und in Abgrenzung zum Senatsurteil vom 26. Februar 2020 - XII ZR 51/19, BGHZ 224, 370 = NJW 2020, 1507 Rn. 36 ff.). 2. Hat der Vermieter den Vorsatz, eine falsche Betriebskostenabrechnung mit wahrheitswidrigen Angaben zu verteidigen, bedarf die Kündigung des Mietverhältnisses aus wichtigem Grund durch den Mieter keiner vorherigen Abmahnung.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 46 = GE 2021, 1489 = NZM 2021, 930 = ZMR 2022, 116 = WuM 2022, 146 = MDR 2022, 490	Sommer, MietRB 2022, 7/8; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 34; Bueb, jurisPR-MietR 3/2022 Anm. 4
12. Oktober 2021 VIII ZR 51/20	§ 536 BGB: **Mangel durch Modernisierungsmaßnahme** Die Duldungspflicht von Modernisierungsmaßnahmen gem. § 555d BGB lässt grundsätzlich das Recht des Mieters zur Minderung der Miete unberührt.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 66 = GE 2022, 196 = WuM 2022, 145 = ZMR 2023, 354	Weber, NZM 2022, 817
12. Oktober 2021 VIII ZR 91/20	Art. 103 GG: **Verstoß gegen rechtliches Gehör bei Kündigung wegen unerlaubter Untervermietung** 1. Das Gebot rechtlichen Gehörs verpflichtet das entscheidende Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen. 2. Dabei ist es allerdings nicht gehalten, sich mit jedem Vorbringen in den Entscheidungsgründen ausdrücklich zu befassen . 3. Ferner gebietet Art. 103 Abs. 1 GG in Verbindung mit den Grundsätzen der Zivilprozessordnung die Berücksichtigung erheblicher Beweisanträge. Die Nichtberücksichtigung eines solchen erheblichen Beweisangebots verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze mehr findet. 4. Ein Grund zur (fristlosen) Kündigung kann auch dann vorliegen, wenn sich eine Partei - wie hier dem Beklagten zum Vorwurf gemacht - im	MietPrax-AK Art. 103 GG Nr. 1 = WuM 2021, 753 = GE 2021, 1562 = NZM 2022, 55 = NJW-RR 2022, 86	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Prozess unredlicher oder unverhältnismäßiger Mittel bedient.		
13. Oktober 2021 VIII ZR 91/20	§ 569 BGB: **ordentliche Kündigung und Schonfristzahlung** 1. Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung (Bestätigung der Senatsurteile vom 16. Februar 2005 - VIII ZR 6/04, WuM 2005, 250 unter II 2 a-d; vom 11. Januar 2006 - VIII ZR 364/04, NJW 2006, 1585 Rn. 20; vom 25. Oktober 2006 - VIII ZR 102/06, NJW 2007, 428 Rn. 11; vom 28. November 2007 - VIII ZR 145/07, NJW 2008, 508 Rn. 19; vom 10. Oktober 2012 - VIII ZR 107/12, BGHZ 195, 64 Rn. 28; vom 1. Juli 2015 - VIII ZR 278/13, NJW 2015, 2650 Rn. 22; vom 1. Juli 2020 - VIII ZR 323/18, WuM 2020, 499 Rn. 25, 33; Senatsbeschlüsse vom 6. Oktober 2015 - VIII ZR 321/14, WuM 2016, 225 Rn. 6 und vom 20. Juli 2016 - VIII ZR 238/15, WuM 2016, 682 Rn. 8). 2. Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war (im Anschluss an BVerfG, Beschluss vom 14. Mai 1985 - 1 BvR 233/81, BVerfGE 69, 315, 372 und BVerfG, Beschluss vom 3. April 1990 - 1 BvR 1186/89, BVerfGE 82, 6, 12 f).	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 12 = WuM 2021, 744 = GE 2021, 1549 = NZM 2022, 49 = NJW-RR 2022, 80 = DWW 2022, 16 = ZMR 2022, 112 = MDR 2022, 300	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 26/2021 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 67; Beyer, jurisPR-MietR 5/2022 Anm. 1
19. Oktober 2021 VIII ZR 160/20	§ 23 RVG: **Gegenstandswert anwaltlicher Tätigkeit im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren** Der Gegenstandswert für die anwaltliche Tätigkeit richtet sich nach dem Wert, der die Grundlage für den Auftrag der Mandanten zur Einlegung der Nichtzulassungsbeschwerde bildete. Dies gilt auch, wenn die anschließend eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde einen niedrigeren gerichtlichen Streitwert hat.	MietPrax-AK § 23 RVG Nr. 5 = GE 2022, 303	
21. Oktober 2021 VIII ZB 48/21	§ 566 ZPO: **Unzulässige Sprungrevision** Eine im Zivilprozess nicht vorgesehene Sprungrechtsbeschwerde nach § 75 FamFG oder eine Sprungrevision nach § 566 ZPO gegen eine noch nicht existierende Entscheidung (hier: gegen eine Räumungsklage) bestehen nicht.	MietPrax-AK § 566 ZPO Nr. 1	
26. Oktober 2021	§ 556 BGB:	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 145	Sommer, MietRB 2022, 101

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

VIII ZR 150/20	**Voraussetzungen, Umfang und Rechtsfolgen der Belegeinsicht** 1. Mieter können in einem laufenden Mietverhältnis die Rückzahlung der auf die vereinbarten Nebenkosten geleisteten Abschlagszahlungen nicht verlangen, wenn der Vermieter die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zu Unrecht verweigert. 2. Die Mieter sind insoweit auch bei einer formell wirksamen Betriebskostenabrechnung durch ein aus § 242 BGB folgendes (temporäres) Leistungsverweigerungsrecht hinsichtlich der laufenden Nebenkostenvorauszahlungen geschützt, solange ihnen eine berechtigterweise begehrte Belegeinsicht nicht gewährt worden ist. 3. Überdies können Mieter ihren Anspruch auf Vorlage der Belege einklagen, sofern der Vermieter die Belegeinsicht zu Unrecht verweigert. 4. Die vorgenannten Grundsätze über das Belegeinsichtsrecht gelten auch für preisgebundenen und öffentlich geförderten Wohnraum. 5. Die beschriebenen Grundsätze gelten auch für die Rückforderung vom Mieter entrichteter Nachzahlungen auf die Betriebskosten. 6. In einem laufenden Mietverhältnis kann der Mieter nicht die Rückerstattung von Abschlagszahlungen auf die vereinbarten Betriebskosten verlangen, wenn der Vermieter die Betriebskosten nicht rechtzeitig abrechnet. Dies gilt erst Recht, wenn der Vermieter Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen zu Unrecht verweigert.	= WuM 2022, 217 = GE 2022, 466 = NZM 2022, 373	
26. Oktober 2021 VIII ZR 71/20	§ 119 ZPO: **Umfang notwendiger Prozesskostenhilfe bei Räumungsklage gegen Streitgenossen** 1. Bei der Verteidigung gegen Räumungsklage sind mehrere Beklagte notwendige Streitgenossen. 2. Wenn nur einzelne Mieter prozesskostenhilfeberechtigt sind, ist die Bewilligung auf die Mehrvertretungsgebühr zu beschränken.	MietPrax-AK § 119 ZPO Nr. 1	
27. Oktober 2021 VIII ZR 102/21	§ 556 BGB: **Einsichtsrecht bei Verflechtungsmodell** 1. Ein Mieter kann im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter dann nicht die Einsichtnahme in Unterlagen verlangen, die das Vertragsverhältnis zwischen einem vom Vermieter mit einer betriebskostenrelevanten Dienstleistung beauftragten Dritten und dem von diesem weiter beauftragten Subunternehmer betreffen, wenn der Vermieter mit dem Dritten eine Vergütung für dessen Tätigkeit vereinbart hat oder diese nach § 612 BGB als vereinbart gilt und der Vermieter die von dem Dritten in Rechnung gestellte Vergütung in der Betriebskostenabrechnung auf die Mieter umgelegt hat (Fortentwicklung von Senatsurteil	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 141 = WuM 2021, 730 = GE 2021, 1557 = MDR 2022, 150 = NZM 2022, 133 = ZMR 2022, 193	Lehmann-Richter MietRB 2022, 1; Börstinghaus, jurisPR-MietR 2/2022 Anm 1; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 98

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	vom 3. Juli 2013 - VIII ZR 322/12, NJW 2013, 3234 Rn. 9 f.). Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter eine Schwestergesellschaft beauftragt hat, unabhängig davon, ob deren Vergütung eine Gewinnmarge enthält. 2. Dem Mieter steht ein Einsichtsrecht in den Vertrag, den der von dem Vermieter beauftragte Dritte mit einem Subunternehmer geschlossen hat, sowie in die Abrechnungen des Subunternehmers aber dann zu, wenn zwischen dem Vermieter und dem von ihm beauftragten Dritten für die Erbringung der Dienstleistung nicht eine Vergütung vereinbart worden ist, sondern nur eine Erstattung der entstandenen Kosten.		
27. Oktober 2021 VIII ZR 114/21	§ 556 BGB: **Einsichtsrecht bei Verflechtungsmodell** Zum Einsichtsrecht eines Mieters bezüglich der Abrechnungsunterlagen zu einer Betriebskostenabrechnung, wenn der Vermieter eine (Schwester-)Gesellschaft mit einer Dienstleistung beauftragt und den von dieser in Rechnung gestellten Betrag auf die Mieter umlegt (im Anschluss an Senatsurteil vom 27. Oktober 2021 - VIII ZR 102/21, zur Veröffentlichung bestimmt).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 142 = GE 2021, 1554 = WuM 2022, 26 = MDR 2022, 152 = NZM 2022, 139 = ZMR 2022, 286 = DWW 2022, 169	Grimm/Boss, WuM 2022, 13; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 5/2022 Anm. 2; Beyer, jurisPR-MietR 7/2022 Anm. 1; Bettenhausen, MietRB 2022, 130
27. Oktober 2021 XII ZR 84/20	§ 566 BGB: **Fehlende Indentität zwischen Vermieter und Eigentümer** 1. Bei fehlender Identität zwischen Vermieter und Veräußerer ist § 566 Abs. 1 BGB entsprechend anwendbar, wenn die Vermietung des veräußerten Grundstücks mit Zustimmung und im alleinigen wirtschaftlichen Interesse des Eigentümers erfolgt und der Vermieter kein eigenes Interesse am Fortbestand des Mietverhältnisses hat. 2. Diese Voraussetzungen liegen nicht vor, wenn der Grundstückseigentümer erst im Zeitpunkt der Veräußerung des vermieteten Grundstücks ein wirtschaftliches Interesse am Eintritt des Erwerbers in den bestehenden Mietvertrag hat (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 12. Juli 2017 - XII ZR 26/16, BGHZ 215, 236 = NZM 2017, 847).	MietPrax-AK § 566 BGB Nr. 22 = GE 2022, 37 = NZM 2022, 58 = ZMR 2022, 203 = MDR 2022, 420 = WuM 2022, 221	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2022 Anm. 3; Wichert, MietRB 2022, 71/72; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 162
27. Oktober 2021 VIII ZR 264/19	§ 9a HeizkV: **Verbrauchsschätzung mit Werten vergleichbarer Räume** Für die Vergleichbarkeit von Räumen im Sinne der Vorschrift des § 9a Abs. 1 Satz 1 Alt. 2 HeizkostenVO kommt es nicht zwingend darauf an, dass sich diese in demselben Gebäude wie diejenigen befinden, für die eine Schätzung des Wärmeverbrauchs zu erfolgen hat.	MietPrax-AK § 9a HeizkV Nr. 3 = GE 2022, 42 = WuM 2022, 34 = DWW 2022, 49 = NJW-RR 2022, 228 = ZMR 2022, 290 = MDR 2022, 629 = NZM 2022, 416	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2022 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 129; Pfeifer, MietRB 2022, 66; Pfeifer, jurisPR-MietR 10/2022 Anm. 5
10. November 2021 VIII ZR 107/20	§ 556 BGB: **Baumfällkosten als Betriebskosten** Die Kosten der Fällung eines - wie hier - morschen, nicht mehr standsicheren Baums sind grundsätzlich umlagefähige Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 143 = MDR 2022, 89 = WuM 2022, 40 = GE 2022, 96 = NZM 2022, 175 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 3/2022 Anm. 1; Beyer, jurisPR-MietR 4/2022 Anm 1;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

		NJW 2022, 1095 = ZMR 2022, 282	Drasdo, NJW-Spezial 2022, 162
16. November 2021 VIII ZB 21/21	Art. 240 § 2 EGBGB: **Glaubhaftmachung des pandemiebedingten Zahlungsausfalls** Konnte der Mieter wegen einer Offenkundigkeit der zur Begründung für die unterbliebene Zahlung vorgetragenen tatsächlichen Umstände seiner Einkommenssituation eine Glaubhaftmachung für nicht erforderlich halten, dürfen die Gerichte die Anforderungen an die Glaubhaftmachung eines Zusammenhangs mit der COVID-19-Pandemie nicht zu hoch ansetzen.	MietPrax-AK Art. 240 § 2 EGBGB Nr. 1 = NZM 2022, 98 = GE 2022, 150 = NJW-RR 2022, 449	Börstinghaus, jurisPR-MietR 3/2022 Anm. 1
18. November 2021 I ZR 106/20	§ 535 BGB: **Anschlußzwang an Kabelanschluß** 1. Bei § 43b Satz 1 und 2 TKG handelt es sich um Regelungen, die im Sinne von § 3a UWG auch dazu bestimmt sind, im Interesse der Marktteilnehmer das Marktverhalten zu regeln. 2. Der Vermieter einer Vielzahl von Wohnungen, der seinen Mietern einen Anschluss an ein Kabelfernsehnetz zum Empfang von Fernseh- und Hörfunkprogrammen zur Verfügung stellt und die ihm hierfür entstehenden Kosten im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf seine Mieter umlegt, ist ein Anbieter von öffentlich zugänglichen Telekommunikationsdiensten im Sinne von § 43b TKG. 3. Ein solcher Vermieter ist nicht nach § 43b Satz 1 TKG verpflichtet, seinen Mietern bei fortbestehendem Mietverhältnis eine Kündigung des Anschlusses an das Kabelfernsehnetz zum Ablauf von 24 Monaten zu ermöglichen, wenn der Wohnraummietvertrag auf unbestimmte Zeit geschlossen und nach den gesetzlichen Regelungen vor Ablauf von 24 Monaten kündbar ist.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 84 = WuM 2022, 92 = GRUR 2022, 175 = CR 2022, 124	Drasdo, NJW-Spzial 2022, 163; Horst, MietRB 2022, 147
24. November 2021 VIII ZR 258/19	§ 536 BGB: **Immisionen vom Nachgrundstück grds kein Mangel** a) Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Lärm- und Schmutzimmissionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle herrühren, bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gemäß § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss (Bestätigung des Senatsurteils vom 29. April 2020 - VIII ZR 31/18, NJW 2020, 2884 Rn. 28; vgl. auch Senatsurteil vom 29. April 2015 - VIII ZR 197/14, BGHZ 205, 177 Rn. 35 ff.). b) Eine anderslautende Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien kann nicht mit der Begründung bejaht werden, die Freiheit der	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 65 = GE 2022, 93 = WuM 2022, 100 = MDR 2022, 298 = NZM 2022, 178 = ZMR 2022, 288	Börstinghaus, MietRB 2022, 57; Börstinghaus jurisPR-BGHZivilR 8/2022 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 193; Flatow, WuM 2022, 707

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Wohnung von Baulärm werde regelmäßig stillschweigend zum Gegenstand einer entsprechenden Abrede der Mietvertragsparteien (Bestätigung des Senatsurteils vom 29. April 2020 - VIII ZR 31/18, aaO Rn. 56 ff.)		
30. November 2021 VIII ZR 81/20	§ 574 BGB: **Fortsetzungsanspruch bei unterschiedlichen Vermietern als Klägern** 1. Ist in einem fälschlicherweise nur von einem von mehreren Vermieter geführten Vorprozess die Fortsetzung des Mietverhältnisses angeordnet worden, so ist das Gericht in einem weiteren Verfahren aller Vermieter nicht an einer (erneuten) Prüfung des Vorliegens von Härtegründen des Mieters gem. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB gehindert. 2. In diesem Fall liegt kein Fall des § 574c Abs. 2 BGB, sondern eine erstmalige Kündigung vor.	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 11 = GE 2022, 577	Burbulla, MietRB 2022, 221
2. Dezember 2021 IX ZR 206/20	§ 109 InsO: **Auswirkung der Enthaftungserklärung auf Untermietvertrag** 1. Eine Zahlungsklage des Insolvenzverwalters gegen den Schuldner persönlich, mittels derer eine nach Verfahrenseröffnung eingetretene Masseverkürzung rückgängig gemacht werden soll, richtet sich bei interessengerechter Auslegung gegen das insolvenzfreie Vermögen des Schuldners. 2. Die Wirkungen der Enthaftungserklärung des Verwalters erstrecken sich regelmäßig auch auf ein vom Schuldner eingegangenes Untermietverhältnis, das den angemieteten Wohnraum betrifft.	MietPrax-AK § 109 InsO Nr. 10 = NZM 2022, 612 = NJW 2022, 3376 = NZI 2022, 519	
8. Dezember 2021 VIII ZR 32/20	§ 543 BGB: **Nicht unerheblicher Rückstand** Die Erheblichkeit des zur außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs berechtigenden Mietrückstands ist gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a Alt. 2, § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB allein nach der Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge zu bestimmen. Danach ist der Rückstand jedenfalls dann nicht mehr unerheblich, wenn er die für einen Monat geschuldete Miete übersteigt. Für eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu jeweils einer Monatsmiete und damit für eine richterliche Anhebung der Anforderungen an eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs lässt das Gesetz keinen Raum (Bestätigung des Senatsurteils vom 15. April 1987 - VIII ZR 126/86, NJW-RR 1987, 903 unter II 1 d [zu § 554 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Alt. 2 BGB aF]).	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 47 = GE 2022, 147 = MDR 2022, 227 = WuM 2022, 106 = NZM 2022, 131 = ZMR 2022, 191	Elzer, MietRB 2022, 33; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 4/2022 Anm. 3; Bieber, jurisPR-MietR 5/2022 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 129
14. Dezember 2021 VIII ZR 94/20	§ 535 BGB: **Isolierter Garagenmietvertrag** Werden Wohnung und Garage mittels zweier Vertragsurkunden vermietet, spricht eine	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 85 = GE 2022, 301 = WuM 2022, 212 =	Sommer, MietRB 2022, 99; Beyer, jurisPR-MietR 8/2022 Anm. 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Vermutung dafür, dass es sich um zwei selbständige Verträge handelt.	ZMR 2022, 625 = ZMR 2022, 949	
14. Dezember 2021 VIII ZR 91/20	§ 41 GKG: **Räumungsklage aufgrund mehrerer Kündigungen** Der Streitwert für ein Räumungsklage bemisst sich auch dann nach der Jahresmiete, wenn die Klage auf mehrere Kündigungen gestützt wird.	MietPrax-AK § 41 GKG Nr. 9 = WuM 2022, 180	Schneider, MietRB 2022, 77
15. Dezember 2021 VIII ZR 66/20	§ 556 BGB: **Belegeinsicht grds. in Originalbelege** 1. Ein Mieter kann hinsichtlich der bei einer Betriebskostenabrechnung vom Vermieter geschuldeten Belegvorlage grundsätzlich Einsicht in die Originale der Abrechnungsbelege zur Betriebskostenabrechnung verlangen, ohne insoweit ein besonderes Interesse darlegen zu müssen. 2. In Ausnahmefällen kann es nach den Grundsätzen von Treu und Glauben (§ 242 BGB) allerdings in Betracht kommen, dass der Vermieter lediglich die Vorlage von Kopien oder Scanprodukten schuldet. Die Frage, ob ein solcher Ausnahmefall gegeben ist, entzieht sich allgemeiner Betrachtung und ist vom Tatrichter unter Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu entscheiden.	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 144 = GE 2022, 193 = NZM 2022, 172 = NJW 2022, 772 = MDR 2022, 353 = WuM 2022, 155 = ZMR 2022,280	Lindner, NZM 2022, 174; Burbulla, MietRB 2022, 65; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 6/2022 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 226
11. Januar 2022 VIII ZB 37/21	§ 233 ZPO: **verspätete Rechtsbeschwerdewegen vorheriger unzulässiger Anhörungsrüge** 1. Wird die Frist zur Einlegung eines Rechtsmittels deshalb versäumt, weil der Prozessbevollmächtigte der Partei zuvor einen unstatthaften Rechtsbehelf - hier Anhörungsrüge - eingelegt hat, liegt hierin regelmäßig ein der Partei zuzurechnendes (§ 85 Abs. 2 ZPO), einer Wiedereinsetzung in den vorigen Stand entgegenstehendes, Verschulden da von einem Rechtsanwalt erwartet wird, dass er das Rechtsmittelsystem der jeweiligen Verfahrensart kennt (im Anschluss an Senatsurteil vom 24. Juni 1992 - VIII ZR 203/91, NJW 1992, 2413 unter I 2 c, insoweit in BGHZ 119, 35 nicht abgedruckt; BGH, Beschlüsse vom 10. Mai 2016 - VIII ZR 19/16, NZM 2016, 767 Rn. 5 f.; vom 12. Oktober 2016 - V ZB 178/15, NJW 2017, 1112 Rn. 12). 2. Das Gericht, bei dem der unstatthafte Rechtsbehelf eingeht, ist grundsätzlich nicht verpflichtet, der Partei einen Hinweis so rechtzeitig zu erteilen, dass diese in die Lage versetzt wird, das eigentlich statthafte Rechtsmittel noch fristgerecht einzulegen (im Anschluss an BVerfG, Nichtannahmebeschluss vom 3. Januar 2001 - 1 BvR 2147/00, NJW 2001, 1343; BGH, Beschlüsse vom 15. Juni 2004 - VI ZB 9/04, NJW-RR 2004, 1364 unter II 2 a; vom 6. Mai 2009 - KZR 7/08, juris Rn. 17 und vom 1. März 2016 - VIII ZB 57/15, NJW 2016, 2042 Rn. 31).	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 18 = NJW-RR 2022, 346 = MDR 2022, 390	Schwenker, MDR 2022, 745
11. Januar 2022 VIII ZB 44/21	§ 269 ZPO:	MietPrax-AK § 269 ZPO Nr. 5 = WuM 2022, 237 =	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Materiellrechtlicher Kostenerstattungsanspruch 1. Die Vorschrift des § 269 Abs. 3 Satz 2 Halbs. 2 Alt. 2 ZPO lässt die Berücksichtigung materiell-rechtlicher Kostenerstattungsansprüche - soweit diese nicht auf einer Einigung zwischen den Parteien über die Tragung der prozessualen Kostenlast (Vergleich oder Kostenverzicht) beruhen - nicht zu (Bestätigung von Senatsurteil vom 16. Februar 2011 - VIII ZR 80/10, NJW 2011, 2368, Rn. 12; BGH, Beschlüsse vom 6. Juli 2005 - IV ZB 6/05, NJW-RR 2005, 1662 unter II 2 b und vom 14. Juni 2010 - II ZB 15/09, NJW-RR 2010, 1476, Rn. 10; jeweils mwN). 2. Ein weiter reichendes Verständnis dieser Vorschrift ist auch unter Beachtung der gemäß der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs bestehenden Schranken für die nachfolgende Geltendmachung eines - der zuvor ergangenen prozessualen Kostenentscheidung nach § 269 Abs. 3 Satz 2 ZPO entgegengerichteten - materiell-rechtlichen Kostenerstattungsanspruchs des (ehemaligen) Klägers gegen den (ehemaligen) Beklagten nicht geboten. Denn eine prozessuale Kostenentscheidung lässt grundsätzlich noch Raum für die Durchsetzung materiell-rechtlicher Ansprüche auf Kostenerstattung etwa aus Vertrag, wegen Verzugs oder aus unerlaubter Handlung (Bestätigung von Senatsurteil vom 16. Februar 2011 - VIII ZR 80/10, NJW 2011, 2368, Rn. 10 mwN).	MDR 2022, 525 = NJW 2022, 1393	
12. Januar 2022 XII ZR 8/21	§ 313 BGB: **Auswirkungen der CORONA-Pandemie auf Mietverhältnisse** a) Die durch die COVID-19-Pandemie bedingte Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts führt nicht zu einem Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dem Vermieter wird dadurch die vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch nicht ganz oder teilweise unmöglich. b) Im Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie beruht, kommt grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht. c) Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, verbietet sich eine pauschale Betrachtungsweise. Maßgeblich sind vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls. Daher sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat.	MietPrax-AK § 313 BGB Nr. 3 = BGHZ 232, 178 = ZIP 2022, 174 = MDR 2022, 147 = NZM 2022, 99 = GE 2022, 145 = ZfIR 2022, 69 = ZMR 2022, 198 = WuM 2022, 204 = NJW 2022, 1370	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2022 Anm. 1; Börstinghaus, LMK 2022, 800828; Hog, jurisPR-MietR 3/2021 Anm. 2; Kappus, NZM 2022, 106; Schultz, GE 2022, 124; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 654; Burbulla, MietRB 2022, 44; Horst ZAP F. 4R S. 1021; Burbulla, MDR
12. Januar 2022 VIII ZR 151/20	§ 12 HeizKV: **Kürzungsrecht bei fehlendem Wärmemengenzähler**	MietPrax-AK § 12 HeizKV Nr. 3 = WuM 2022, 109 = DWW 2022, 99 =	Pfeifer, MietRB 2022, 98; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 257; Lammel,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Von einer nicht verbrauchsabhängigen Abrechnung i. S. v. § 12 Abs. 1 Satz 1 HeizkV ist auch dann auszugehen, wenn zwar die Wohnung über Heizkostenverteiler und Warmwasserzähler, jedoch die verbundene zentrale Wärme- und Warmwasserversorgungsanlage nicht über den nach § 9 Abs. 2 Satz 1 HeizkV vorgesehenen Wärmemengenzähler verfügt.	GE 2022, 353 = NZM 2022, 327 = ZMR 2022, 453	jurisPR-MietR 10/2022 Anm. 6; Heß, DWW 2022, 204
12. Januar 2022 XII ZR 26/21	§ 139 ZPO: **Rechtzeitigkeit von Hinweisen** 1. Eine in erster Instanz siegreiche Partei daraf darauf vertrauen, vom Berufungsgericht einen Hinweis zu erhalten, wenn dieses in einem entscheidungserheblichen Punkt der Beurteilung der Vorinstanz nicht folgen will und aufgrund seiner abweichenden Ansicht eine Ergänzung des Vorbringens oder einen Beweisantritt für erforderlich hält. 2. Der Hinweis muss dabei grundsätzlich so rechtzeitig erteilt werden, dass der Berufungsbeklagte noch vor dem Termin zur mündlichen Verhandlung reagieren kann. 3. Erteilt das Berufungsgericht den Hinweis entgegen § 139 Abs. 4 ZPO erst in der mündlichen Verhandlung, muss es der betroffenen Partei genügend Gelegenheit zur Reaktion hierauf geben.	MietPrax-AK § 139 ZPO Nr. 2	
19. Januar 2022 VIII ZR 123/21	§ 556d BGB: **Wirksamkeit der Berliner MietpreisbegrenzungsVO** 1a. Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 (GVBl. 2015 S. 101) ist nicht wegen einer unzureichenden Veröffentlichung der Begründung unwirksam. Die Verordnungsbegründung ist in hinreichender Weise und rechtzeitig vor Inkrafttreten der Verordnung am 1. Juni 2015 veröffentlicht worden (Bestätigung des Senatsurteils vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 83 ff. sowie des Senatsbeschlusses vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 292/19, WuM 2020, 488 Rn. 6 ff.). 1b. Nimmt ein registrierter Inkassodienstleister im Rahmen der von ihm für den Mieter einer Wohnung gemäß § 556d Abs. 2 BGB erhobenen Rüge eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB) den Vermieter nicht nur auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete in Anspruch, sondern fordert er den Vermieter zusätzlich dazu auf, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen, ist diese Aufforderung nicht als eine - einem registrierten Inkassodienstleister nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF nicht gestattete - Maßnahme der Anspruchsabwehr anzusehen (Bestätigung des Senatsurteils vom 27. November 2019 - VIII ZR 285/18, BGHZ 224, 89 Rn. 162; Anschluss an Senatsurteile vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 31/19, WuM 2020, 645 Rn. 26 ff.; VIII ZR 121/19, juris Rn. 27 ff.; VIII ZR 128/19, juris	MietPrax-AK § 556d BGB Nr. 2 = DWW 2022, 57 = ZIP 2022, 378 = NZM 2022, 202 = WuM 2022, 159 = MDR 2022, 488 = ZMR 2022, 358	Kappus, NZM 2022, 207; Abramenko, MietRB 2022, 97

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Rn. 27 ff.; und VIII ZR 129/19, ZIP 2020, 1619 Rn. 27 ff.). 2. Beauftragt ein Verbraucher (hier: Wohnungsmieter) einen Inkassodienstleister im elektronischen Rechtsverkehr mit einer Beitreibung einer möglicherweise bestehenden Forderung gegen seinen Vermieter (hier: Rückerstattung zu viel gezahlter Miete verbunden mit der Aufforderung, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen) und ist das vereinbarte Entgelt nur unter bestimmten Voraussetzungen, nämlich ausschließlich im Erfolgsfall, geschuldet und besteht lediglich darin, dass der Beitreibende an dem möglichen Erfolg einer Forderungsrealisierung beteiligt wird, steht dem Zustandekommen des Vertrags gemäß § 312j Abs. 4 BGB ausnahmsweise nicht entgegen, dass die von dem Inkassodienstleister auf seiner Internet-Seite verwendete Schaltfläche "Mietsenkung beauftragen" nicht mit den Worten "zahlungspflichtig bestellen" oder mit einer entsprechenden Formulierung beschriftet ist.		
19. Januar 2022 VIII ZR 122/21	§ 556g BGB: **Wirksamkeit der Abtretung an legal tech Unternehmen** Zur Wirksamkeit der Abtretung des Anspruchs eines Wohnungsmieters an einen Inkassodienstleister auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB), verbunden mit der Aufforderung an den Vermieter, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen (hier: Abgrenzung der einem registrierten Inkassodienstleister nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF gestatteten Forderungseinziehung von unzulässigen Maßnahmen der Anspruchsabwehr).	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 13 = MDR 2022, 487 = NZM 2022, 325	Beyer, jurisPR-MietR 9/2022 Anm. 1
19. Januar 2022 VIII ZR 124/21	§ 556g BGB: **Wirksamkeit der Abtretung an legal tech Unternehmen** Zur Wirksamkeit der Abtretung des Anspruchs eines Wohnungsmieters an einen Inkassodienstleister auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB), verbunden mit der Aufforderung an den Vermieter, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen (hier: Abgrenzung der einem registrierten Inkassodienstleister nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF gestatteten Forderungseinziehung von unzulässigen Maßnahmen der Anspruchsabwehr).	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 14	
19. Januar 2022 VIII ZR 196/21	§ 556g BGB: **Abtretung von Ansprüchen an legal-tech-Unternehmen**	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 16 = ZMR 2022, 455	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	1. Zur Wirksamkeit der Abtretung des Anspruchs eines Wohnungsmieters an einen Inkassodienstleister auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB), verbunden mit der Aufforderung an den Vermieter, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen (hier: Abgrenzung der einem registrierten Inkassodienstleister nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG a.F. gestatteten Forderungseinziehung von unzulässigen Maßnahmen der Anspruchsabwehr). 2. Somit ist die Abtretung der Ansprüche des Mieters an den Inkassodienstleister nicht wegen Überschreitung von dessen Befugnis aus § 3 RDG zur Erbringung außergerichtlicher Rechtsdienstleistungen gemäß § 134 BGB nichtig.		
26. Januar 2022 XII ZR 79/20	§ 273 BGB: **Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts** Für die Geltendmachung eines Zurückbehaltungsrechts kann es genügen, dass der Beklagte unter Hinweis auf die von ihm gegenüber dem Anspruch erklärte Aufrechnung die Abweisung der Klage beantragt hat (im Anschluss an BGH Urteil vom 28. Juni 1983 - VI ZR 285/81, NJW 1983, 2438).	MietPrax-AK § 273 BGB Nr. 1 = GE 2022, 408 = DWW 2022, 134 = MDR 2022, 587 = NZM 2022, 466 = NJW-RR 2022, 802	Münch, MietRB 2022, 165; Thode, jurisPR-BGHZivilR 16/2022 Anm. 1; Schwenker, jurisPR-PrivBauR 6/2022 Anm. 3
27. Januar 2022 IX ZR 44/21	§ 551 BGB: **Verpfändetes Sparbuch in Mieterinsolvenz** 1. Hat ein gewerblicher Mieter ein Sparguthaben für alle Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis und seiner Abwicklung wirksam verpfändet und macht der Verwalter in dem Insolvenzverfahren über das Vermögen des Mieters von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch, sichert das vertragliche Pfandrecht auch den Schadensersatzanspruch des Vermieters wegen vorzeitiger Beendigung des Vertragsverhältnisses. Der Vermieter ist zur abgesonderten Befriedigung berechtigt. 2. Die Vorschrift des § 50 Abs. 2 InsO ist auf ein vertraglich vereinbartes Pfandrecht nicht entsprechend anwendbar.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 22 = DB 2022, 659 = ZIP 2022, 491 = WM 2022, 466 = NZI 2022, 373 = NZM 2022, 333 = WuM 2022, 340 = ZMR 2022, 461 = NJW 2022, 2114	Elzer, MietRB 2022, 116
2. Februar 2022 XII ZB 304/21	§ 130a ZPO: **Zeitpunkt des Eingangs eines elektronischen Dokuments** 1. Ein elektronisches Dokument, das über das besondere elektronische Anwaltspostfach an das Gericht übermittelt wird, ist bei Gericht im Zeitpunkt des Eingangs bei Gericht eingegangen. 2. Dass das elektronische Dokument nicht zur Verfahrensakte gelangt, beruht auf einem gerichtsinternen Versäumnis und ändert an dem rechtzeitigen Eingang nichts.	MietPrax-AK § 130a ZPO Nr. 2	
8. Februar 2022 VIII ZR 150/20	§ 556 BGB:	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 146 = WuM 2022, 217	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Kein Rückzahlungsanspruch bei unzureichender Belegeinsicht 1. Eine Klage auf Rückforderung der erbrachten Betriebskostenvorauszahlungen sowie auf Rückerstattung der geleisteten Nachzahlungen kann nicht darauf gestützt werden, dass die nur unzureichend Belegeinsicht gewährt wurde. 2. Es muss ggf. zunächst auf Belegeinsicht geklagt werden.		
8. Februar 2022 VIII ZR 182/21	§ 574 BGB: **Obliegenheit des Mieters zur Ersatzwohnraumsuche** 1. Eine Beschränkung der Revisionszulassung bei einer Eigenbedarfskündigung nur auf die Frage des Fortsetzungsanspruchs gem. § 574 BGB ist möglich. 2. Den Mieter trifft die fortwährende Obliegenheit zur ernsthaften und nachhaltigen Suche nach Ersatzwohnraum.	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 10 = GE 2022, 356 = NZM 2022, 287 = WuM 2021, 353 = NJW-RR 2022, 518	
8. Februar 2022 VIII ZR 38/21	§ 544 ZPO: **Beschwer bei einseitiger Erledigungserklärung** 1. Nach einer einseitigen Erledigungserklärung richtet sich die Beschwer des Rechtsmittelführers regelmäßig nach der Summe der bis zum Zeitpunkt der Erledigungserklärung entstandenen Kosten; an die Stelle des Sachinteresses tritt das Kosteninteresse (im Anschluss an BGH, Urteil vom 9. März 1993 - VI ZR 249/92, NJW-RR 1993, 765 unter II 2 b aa; Beschlüsse vom 1. März 2011 - VIII ZR 19/10, WuM 2011, 247 Rn. 3; vom 18. Juni 2015 - V ZR 224/14, NJW 2015, 3173 Rn. 3; vom 29. Juni 2017 - III ZR 540/16, juris Rn. 8 und vom 10. April 2018 - II ZR 149/17, juris Rn. 4). 2. Eine andere Beurteilung kommt unter anderem dann in Betracht, wenn aus der angegriffenen Entscheidung rechtskräftige Feststellungen zu Ansprüchen hergeleitet werden, die noch zwischen den Parteien streitig sind (im Anschluss an BGH, Beschlüsse vom 29. Juni 2017 - III ZR 540/16, juris Rn. 8 und vom 10. April 2018 - II ZR 149/17, juris Rn. 4). Grundsätzlich bestimmt in solchen Fällen allein der Umfang dieser Ansprüche die Beschwer. 3. Beruft sich ein Beschwerdeführer auf diese Ausnahme, hat er - innerhalb der Frist zur Begründung der Nichtzulassungsbeschwerde - Tatsachen vorzutragen und glaubhaft zu machen, die es dem Revisionsgericht ermöglichen, die Höhe solcher Ansprüche zu bestimmen.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 14 = WuM 2022, 293 = NZM 2022, 370	
16. Februar 2022 XII ZR 17/21	§ 313 BGB: **Mietzahlung im Urkundsprozess in Corona-Zeiten** 1. Zur Geltendmachung der Gewerberaummiete durch den Vermieter und des Einwands der Störung der Geschäftsgrundlage durch den Mieter im Urkundenprozess. 2. Die durch die COVID-19-Pandemie bedingte Schließung eines Einzelhandelsgeschäfts führt	MietPrax-AK § 313 BGB Nr. 4 = DWW 2022, 95 = NZM 2022, 292 = NJW 2022, 1378	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 7/2021 Anm. 2; Burbulla, MietRB 2022, 106; Börstinghaus, LMK 2022, 803916; Sittner, NJW 2022, 1349;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	nicht zu einem Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dem Vermieter wird dadurch die vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch nicht ganz oder teilweise unmöglich (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21, NZM 2022, 99, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). 3. Im Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie beruht, kommt grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21, NZM 2022, 99, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). 4. Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, verbietet sich eine pauschale Betrachtungsweise. Maßgeblich sind vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls. Daher sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21, NZM 2022, 99, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt.		Herlitz, jurisPR-MietR 10/2022 Anm. 1
22. Februar 2022 VIII ZR 38/20	§ 535 BGB: **Wasseranschluss für Gartenbewässerung** 1. Der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB wird, wenn es an einer vertraglichen Vereinbarung fehlt, nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses und den daraus in - gegebenenfalls ergänzender - Auslegung abzuleitenden Standards, insbesondere nach der Mietsache und deren beabsichtigter Nutzung sowie der Verkehrsanschauung unter der Beachtung des in § 242 BGB normierten Grundsatzes von Treu und Glauben bestimmt. 2. Auch bei Abschluss eines Mietvertrags in den neuen Bundesländern vor dem Beitritt der DDR zur BRD ergab sich der Umfang dessen, was zum Gebrauch zu überlassen war, aus dem Mietvertrag. Eine ergänzende Vertragsauslegung ist auch im Geltungsbereich des ZGB vorzunehmen. 3. Ist dem Mieter die Gartennutzung gestattet, ist der Vermieter verpflichtet, den ursprünglich vorhandenen (Außen-)Wasseranschluss zur Gartenbewässerung zu erhalten.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 86 = NJW 2022, 2191 = NZM 2022, 608 = GE 2022, 1150 = WuM 2022, 664 = ZMR 2023, 620	Drasdo, NJW-Spezial 2022, 482
22. Februar 2022 VI ZR 14/21	Art. 15 DSGVO: **Auskunftsanspruch gegen Vermieter** Zur Beschränkung des Auskunftsrechts über die Herkunft von Daten gemäß Art. 15 Abs. 1 Halbsatz 2 lit. g DS-GVO durch datenschutzrechtlich geschützte Interessen Dritter.	MietPrax-AK Art. 15 DSGVO Nr. 1 = GE 2022, 408 = ZMR 2022, 539 = NZM 2022, 552	Zerull, GE 2022, 390; Abramenko, MietRB 2022, 181; Zerull, AnwZert-MietR 12/2022 Anm. 1; Eisenschmid,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

			jurisPR-MietR 15/2022 Anm. 5
23. Februar 2022 VIII ZR 305/20	§ 577 BGB: **Unzulässigkeit unterschiedlicher Preisabreden für Vorkaufsfall** Die in einem Kaufvertrag über eine mit einem Vorkaufsrecht des Mieters belastete Eigentumswohnung zwischen dem Vorkaufsverpflichteten (Verkäufer) und dem Dritten (Erstkäufer) getroffene Abrede, wonach der Vorkaufsberechtigte (Mieter) einen höheren Preis zu bezahlen hat als der Erstkäufer, stellt eine in Bezug auf den höheren Preis unzulässige und deshalb insoweit unwirksame Vereinbarung zu Lasten Dritter dar. Das gilt auch dann, wenn der Erstkäufer - wie in der hier zu beurteilenden Preisabrede vorgesehen - den höheren Kaufpreis nur ausnahmsweise (unter bestimmten engen Voraussetzungen) zu entrichten hat, während der Vorkaufsberechtigte diesen bei Ausübung des Vorkaufsrechts stets schuldet.	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 13 = GE 2022, 405 = WuM 2022, 230 = NJW 2022, 1886 = ZMR 2022, 458 = NZM 2022, 505	Burbulla, MietRB 2022, 129; Häublein, NZM 2022, 499; Thode, jurisPR-BGHZivilR 20/2022 Anm. 2; Häublein, AnwZert MietR 20/2022 Anm. 2; Mönig/Ladwig, ZfIR 2022, 274
2. März 2022 XII ZR 36/21	§ 313 BGB: **Veranstaltungssaalmiete in Coronazeiten** 1. Kann eine Hochzeitsfeier aufgrund der zu diesem Zeitpunkt zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie geltenden Maßnahmen nicht wie geplant durchgeführt werden, wird dem Vermieter der hierfür gemieteten Räumlichkeiten die von ihm geschuldete Leistung nicht unmöglich (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21, NZM 2022, 99, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). 2. Der Umstand, dass die Durchführung einer Hochzeitsfeier mit der geplanten Bewirtung von 70 Personen aufgrund verschiedener Regelungen in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Corona-Schutzverordnung nicht zulässig war, führt nicht zu einem Mangel des Mietgegenstands im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. 3. Für einen Mieter, der Räume zur Durchführung einer Veranstaltung gemietet hat, kommt grundsätzlich ein Anspruch auf Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht, wenn die Veranstaltung aufgrund von hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht in der geplanten Form stattfinden kann (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21, NZM 2022, 99, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt). 4. Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar und wie dem gegebenenfalls zu begegnen ist, verbietet sich eine pauschale Betrachtungsweise. Maßgeblich sind vielmehr sämtliche Umstände des Einzelfalls.	MietPrax-AK § 313 BGB Nr. 5 = NZM 2022, 329 = MDR 2022, 552 = NJW 2022, 1382	Sittner, NJW 2022, 1349; Burbulla, MietRB 2022, 163
8. März 2022 VIII ZB 45/21	§ 233 ZPO: **Hinweispflicht des Rechtsmittelgerichts vor Ablehnung der Wiedereinsetzung** War die von dem Prozessbevollmächtigten der Partei zulässigerweise gewählte Übermittlung	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 19 = MDR 2022, 656 = NJW-RR 2022, 853	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	eines fristwahrenden Schriftsatzes am Tag des Fristablaufs aus von ihm nicht zu vertretenden Gründen gescheitert und hält das mit dem Wiedereinsetzungsgesuch befasste Gericht einen anderen Übermittlungsweg für zumutbar, womit der Prozessbevollmächtigte nicht zu rechnen brauchte, hat das Gericht vor der Entscheidung hierauf hinzuweisen und der Partei Gelegenheit zur Stellungnahme zur Frage der Zumutbarkeit dieses anderen Übermittlungswegs im konkreten Fall zu geben.		
15. März 2022 VIII ZB 43/21	§ 520 ZPO: **Inhalt einer Berufungsbegründung** Zu den inhaltlichen Anforderungen an eine Berufungsbegründung.	MietPrax-AK § 520 ZPO Nr. 7 = WuM 2022, 290 = NZM 2022, 460 = NJW-RR 2022, 731	
23. März 2022 VIII ZR 133/20	§ 556g BGB: **Auskunftsklage bei fehlendem Zahlungsanspruch** 1. Mit dem Erfordernis des Rechtsschutzbedürfnisses als Einschränkung des durch Art. 20 Abs. 3 GG in Verbindung mit Art. 2 Abs. 1 GG verfassungsrechtlich abgesicherten Justizgewährleistungsanspruchs soll (lediglich) verhindert werden, dass die Gerichte als Teil der Staatsgewalt unnütz oder gar unlauter bemüht werden oder ein gesetzlich vorgesehenes Verfahren zur Verfolgung zweckwidriger und insoweit nicht schutzwürdiger Ziele ausgenutzt wird (im Anschluss an BGH, Urteile vom 5. Dezember 1975 - I ZR 122/74, GRUR 1976, 256 unter II; vom 14. März 1978 - VI ZR 68/76, NJW 1978, 2031 unter II 2 a; jeweils mwN). Nur ausnahmsweise können deshalb bei Leistungsklagen besondere Umstände das Verlangen des Klägers, in die materiell-rechtliche Prüfung seines Anspruchs einzutreten, als nicht schutzwürdig erscheinen lassen (im Anschluss an BGH, Urteile vom 25. Oktober 2012 - III ZR 266/11, BGHZ 195, 174 Rn. 51; vom 22. August 2018 - VIII ZR 99/17, NJW-RR 2018, 1285 Rn. 10). 2. Das Rechtsschutzbedürfnis für eine Klage, mit der - gestützt auf die Vorschrift des § 556g Abs. 3 BGB - die Erteilung von Auskunft über die für die Zulässigkeit der zu Beginn des Mietverhältnisses vereinbarten Miete maßgeblichen Tatsachen nach den Vorschriften über die sogenannte Mietpreisbremse (§§ 556d ff. BGB) begehrt wird, kann nicht mit dem materiell-rechtlichen Gesichtspunkt verneint werden, auf die verlangten Auskünfte zu den Ausnahmetatbeständen der §§ 556e und 556f BGB komme es nicht an, weil der Vermieter sich zur Rechtfertigung der vereinbarten Miete lediglich auf die ortsübliche Vergleichsmiete berufe und andere Gründe für die Zulässigkeit der Miethöhe nicht geltend mache. Die Berechtigung des geltend gemachten materiellen Klagebegehrens ist von der Frage des Rechtsschutzbedürfnisses für die Klage	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 15 = MDR 2022, 624 = WuM 2022, 269 = NZM 2022, 413 = GE 2022, 579 = DWW 2022, 216 = ZMR 2022, 544 = NJW-RR 2022, 663	Drasdo, NJW-Spezial 2022, 385; Abramenko, MietRB 2022, 251

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	abzugrenzen; sie ist keine Frage der Zulässigkeit, sondern der Begründetheit der Klage.		
30. März 2022 VIII ZR 283/21	§ 174 BGB: **Keine Zurückweisung einer Rüge gem. § 556g BGB** 1. Zur Wirksamkeit der Abtretung des Anspruchs eines Wohnungsmieters an einen Inkassodienstleister auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB), verbunden mit der Aufforderung an den Vermieter, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen (hier: Abgrenzung der einem registrierten Inkassodienstleister nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF gestatteten Forderungseinziehung von unzulässigen Maßnahmen der Anspruchsabwehr). 2. Die Vorschrift des § 174 Satz 1 BGB ist auf die Erhebung einer Rüge nach § 556g Abs. 2 BGB aF nicht - auch nicht analog - anwendbar.	MietPrax-AK § 174 BGB Nr. 1 = WuM 2022, 395 = MDR 2022, 947 = NZM 2022, 707 = GE 2022, 101	Dötsch, MietRB 2022, 250
30. März 2022 VIII ZR 256/21	§ 556g BGB: **Abtretung von Ansprüchen an legal-tech-Unternehmen** Zur Wirksamkeit der Abtretung des Anspruchs eines Wohnungsmieters an einen Inkassodienstleister auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB), verbunden mit der Aufforderung an den Vermieter, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen (hier: Abgrenzung der einem registrierten Inkassodienstleister nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF gestatteten Forderungseinziehung von unzulässigen Maßnahmen der Anspruchsabwehr).	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 17 = NZM 2022, 519 = MDR 2022, 754 = ZMR 2022, 698	
30. März 2022 VIII ZR 279/21	§ 557a BGB: **Rüge bei fortgesetzter mietpreiswidriger Staffelmiete** 1. Zur Wirksamkeit der Abtretung des Anspruchs eines Wohnungsmieters an einen Inkassodienstleister auf Rückerstattung zu viel gezahlter Miete wegen eines Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§§ 556d ff. BGB), verbunden mit der Aufforderung an den Vermieter, künftig von dem Mieter nicht mehr die als überhöht gerügte Miete zu verlangen und diese auf den zulässigen Höchstbetrag herabzusetzen (hier: Abgrenzung der einem registrierten Inkassodienstleister nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF gestatteten Forderungseinziehung von unzulässigen Maßnahmen der Anspruchsabwehr). 2. Bei vereinbarter Staffelmiete wirkt eine vom Mieter nach § 556g Abs. 2 BGB aF erhobene Rüge in der folgenden Mietstaffel fort und muss nicht wiederholt werden.	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 17 = MDR 2022, 882 = NJW-RR 2022, 1092 = NZM 2022, 706 = GE 2022, 1001 = WuM 2022, 600	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

6. April 2022 VIII ZR 219/20	§ 558a BGB: **Zulässigkeit der Ermäßigung eines Erhöhungsverlangens** Der Vermieter ist berechtigt, innerhalb eines Mieterhöhungsverfahrens nach §§ 558 ff. BGB sein formell ordnungsgemäßes vorprozessuales Erhöhungsverlangen (§ 558a BGB) nachträglich - etwa mit Erhebung der Zustimmungsklage - zu ermäßigen. Einer nochmaligen - den Lauf der in § 558b Abs. 1, 2 BGB geregelten Fristen von Neuem auslösenden - Erklärung und Begründung nach § 558a BGB bedarf es hierfür nicht.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 46 = WuM 2022, 331 = GE 2022, 631 = MDR 2022, 1011 = ZMR 2022, 626 = NZM 2022, 961 = NJW-RR 2022, 952	Lehmann-Richter, MietRB 2022, 195; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 14/2022 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 450
6. April 2022 VIII ZR 246/20	§ 10 WoBindG: **Erläuterung einer Kostenmieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahme** Die in § 10 Abs. 1 WoBindG beschriebenen formellen Anforderungen an ein Mieterhöhungsverlangen werden durch § 4 Abs. 7 Satz 1 NMV ausgefüllt und konkretisiert. Der von § 10 Abs. 1 Satz 2 WoBindG geforderten Erläuterung des Mieterhöhungsverlangens kommt der Vermieter bereits dann ausreichend nach, wenn er die Gründe, aus denen sich die laufenden Aufwendungen erhöht haben, und die auf die einzelnen laufenden Aufwendungen entfallenden Beträge angibt (Bestätigung von BGH, Beschluss [Rechtsentscheid] vom 11. Januar 1984 - VIII ARZ 10/83, BGHZ 89, 284, 294).	MietPrax-AK § 10 WoBindG Nr. 8 = WuM 2022, 357 = GE 2022, 634 = NJW-RR 2022, 950 = MDR 2022, 881 = ZMR 2022, 696	Kunze, MietRB 2022, 195; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 450; Herlitz, jurisPR-MietR 16/2022 Anm. 4
6. April 2022 VIII ZR 247/20	§ 10 WoBindG: **Erläuterung einer Kostenmieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahme** 1. Sinn und Zweck der Regelung des § 10 Abs. 1 WoBindG ist es, den Mieter darüber zu informieren, weshalb die Miete erhöht wird. 2. Aus der dem Mieterhöhungsverlangen beizufügenden Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einem die laufenden Aufwendungen des Vermieters ausweisenden Auszug kann der Mieter ersehen, ob sich der Vermieter auch mit der erhöhten Miete noch im Rahmen der ihm durch § 8 Abs. 1 WoBindG auferlegten Verpflichtung hält, die Wohnung nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch zu überlassen, als zur Deckung seiner laufenden Aufwendungen erforderlich ist. 3. Mit diesen Angaben sind die Informationsinteressen des Mieters hinreichend gewahrt, denn zur Klärung etwa verbleibender Unsicherheiten oder zur Kontrolle der Angaben des Vermieters zu dessen Aufwendungen auf ihre sachliche Richtigkeit steht dem Mieter nach § 8 Abs. 4 Satz 1 WoBindG, § 29 Abs. 1 NMV ein umfassendes, an keine weiteren Voraussetzungen geknüpftes, jederzeit mögliches Auskunfts- und Einsichtsrecht zur Verfügung. 4. Es genügt, wenn im Erhöhungsschreiben die durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen (Fassadendämmung, Kellerdeckensanierung, wärmegedämmte Fenster in Treppenhaus und Wohnungen, wärmegedämmte Haustüren, Wärmedämmung Flachdach) im Einzelnen	MietPrax-AK § 10 WoBindG Nr. 9	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	bezeichnet und die hierfür aufgewendeten Gesamtbaukosten genannt werden und im Anschluss die Kosten für Instandhaltung des Objekts herausgerechnet werden.		
6. April 2022 VIII ZR 262/20	§ 253 ZPO: **Angabe der Anschrift des Vermieters im Zustimmungsprozess** Zu den Anforderungen an die Angabe einer ladungsfähigen Anschrift des Klägers in der Klageschrift (hier: c/o-Adresse einer rechtsfähigen Stiftung bürgerlichen Rechts)	MietPrax-AK § 253 ZPO Nr. 7 = WuM 2022, 287 = GE 2022, 736 = NZM 2022, 615	
26. April 2022 VIII ZR 364/20	§ 280 BGB: **Fristsetzungserfordernis bei Schadensersatz statt der Leistung** 1. Der bei Nicht- oder Schlechterfüllung einer Leistungspflicht geschuldete Schadensersatz bildet das Surrogat der zur Erfüllung führenden Leistungspflicht. 2. Dieses Leistungsinteresse kann entweder auf Erstattung des Minderwerts der Sache oder auf Erstattung der zur Erfüllung der Leistungspflicht erforderlichen Kosten gerichtet sein. 3. Die Abrechnung ist im Mietrecht auch anhand fiktiver Mangelbeseitigungskosten zulässig. 4. Der Anspruch auf Schadensersatz statt der Leistung wegen nicht erbrachter Leistung setzt voraus, dass der Vermieter den Mieter zur Leistungserbringung auffordert, ihm eine angemessene Frist zur Leistung bestimmt und diese Frist verstreicht, ohne dass der Mieter seine Verpflichtung erfüllt.	MietPrax-AK § 280 BGB Nr. 11 = NJW-RR 2022, 1307 = WuM 2022, 610 = GE 2022, 1054 = NZM 2022, 957 = ZMR 2023, 263	
27. April 2022 VIII ZR 304/21	§ 535 BGB: **Zulässigkeit des Mieterwechsels bei Wohngemeinschaften** a) Enthält ein Mietvertrag mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, zu einem Austausch einzelner Mieter keine Regelung, ist im Wege einer nach beiden Seiten interessengerechten Auslegung der auf den Vertragsabschluss gerichteten Willenserklärungen (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln, ob nach dem übereinstimmenden Willen der Parteien den Mietern ein Anspruch gegen den Vermieter auf Zustimmung zu einem künftigen Mieterwechsel zustehen sollte. b) Allein aus dem Vorliegen eines Mietvertrags mit mehreren Mietern, die eine Wohngemeinschaft bilden, kann nicht auf einen derartigen übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien geschlossen werden. Vielmehr bedarf es hierfür konkreter Anhaltspunkte. c) Nach den Umständen des Einzelfalls kann den Willenserklärungen der Parteien die Vereinbarung eines - unter dem Vorbehalt der Zumutbarkeit des eintretenden Mieters stehenden - Anspruchs der Mieter auf Zustimmung zum Austausch eines Mitmieters insbesondere dann zu entnehmen sein, wenn die Vertragsparteien bei Vertragsschluss übereinstimmend davon ausgingen, dass sich häufig und in kurzen Zeitabständen ein Bedarf für	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 87 = GE 2022, 636 = WuM 2022, 403 = NJW 2022, 2030 = DWW 2022, 208 = MDR 2022, 945 = NZM 2022, 545 = ZMR 2022, 629	Münch, MietRB 2022, 194; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 449; Flatow, NZM 2022, 600; Kappus, NJW 2022, 2037; Siegmund, MDR 2022, 1063

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	eine Änderung der Zusammensetzung der in der Wohnung lebenden Personen ergeben kann, weil die Mieter voraussichtlich auf Grund ihrer persönlichen Lebensumstände bereits bei Vertragsschluss absehbar nur für einen kurzen Zeitraum an dem jeweiligen Ort leben werden und eine vertragliche Bindung über diesen Zeitraum hinaus nicht eingehen wollen. Dies kann insbesondere bei der Vermietung an Studenten, die eine Wohngemeinschaft bilden, der Fall sein.		
27. April 2022 XII ZR 37/21	§ 536a BGB: **Anforderungen an den Sachvortrag bei Mängeln** Ein Sachvortrag zur Begründung eines Klaganspruchs ist dann schlüssig und erheblich, wenn der Kläger Tatsachen vorträgt, die in Verbindung mit einem Rechtssatz geeignet und erforderlich sind, das geltend gemachte Recht als in der Person des Klägers entstanden erscheinen zu lassen. Die Angabe näherer Einzelheiten, die den Zeitpunkt und den Vorgang bestimmter Ereignisse betreffen, ist nicht erforderlich, soweit diese Einzelheiten für die Rechtsfolgen nicht von Bedeutung sind (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 1. Juni 2005 - XII ZR 275/02 - FamRZ 2005, 1536).	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 14 = WuM 2022, 363 = GE 2022, 734 = NZM 2022, 563 = ZMR 2022, 870	
10. Mai 2022 VIII ZR 277/20	§ 538 BGB: **Fiktive Mangelbeseitigungskosten bei unterlassenen Schönheitsreparaturen** Ansprüche auf Schadensersatz statt der Leistung können im Mietrecht auch mit den für die Instandsetzung oder -haltung oder für den Rückbau der Mietsache erforderlichen, aber (noch) nicht aufgewendeten ("fiktiven") Kosten bemessen werden.	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 72 = GE 2022, 1053 = NZM 2022, 873 = ZMR 2023, 262	Bueb, jurisPR-MietR 20/2022 Anm. 6
10. Mai 2022 VIII ZR 75/22	§ 566 ZPO: **Unzulässige Sprungrechtsbeschwerde** Für die Entscheidung über das Rechtsmittel gegen ein amtsgeichtliches Räumungsurteil ist ausschließlich das Berufungsgericht zuständig.	MietPrax-AK § 566 ZPO Nr. 2	
11. Mai 2022 VIII ZR 379/20	§ 2 Nr 17 BetrkV: **Mietkosten für Rauchwarnmelder** Bei den Kosten für die Miete von Rauchwarnmeldern handelt es sich nicht um sonstige Betriebskosten im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV, sondern - da sie den Kosten für den Erwerb von Rauchwarnmeldern gleichzusetzen sind - um betriebskostenrechtlich nicht umlagefähige Aufwendungen.	MietPrax-AK § 2 Nr 17 BetrkV Nr. 5 = WuM 2022, 428 = GE 2022, 685 = MDR 2022, 812 = NJW-RR 2022, 877 = DWW 2022, 266 = ZMR 2022, 700 = NZM 2022, 755	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 13/2022 Anm. 1; Wall, WuM 2022, 451; Sommer, MietRB 2022, 193; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 482; Pfeifer, MDR 2022, 1127
18. Mai 2022 VIII ZR 423/21	§ 556g BGB: **Abtretung von Ansprüchen an legal-tech-Unternehmen** Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters, der Ansprüche des Mieters aus der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d, 556g BGB) im Wege der Abtretung verfolgt (hier: Abgrenzung der einem registrierten Inkassodienstleister nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 18	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF gestatteten Forderungseinziehung von unzulässigen Maßnahmen der Anspruchsabwehr).		
18. Mai 2022 VIII ZR 9/22	§ 556g BGB: **Umfang der vorvertraglichen Informationsobliegenheit** a) Zur Aktivlegitimation eines registrierten Inkassodienstleisters, der Ansprüche des Mieters aus der sogenannten Mietpreisbremse (§§ 556d, 556g BGB) im Wege der Abtretung verfolgt (hier: Abgrenzung der einem registrierten Inkassodienstleister nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF gestatteten Forderungseinziehung von unzulässigen Maßnahmen der Anspruchsabwehr). b) Den Anforderungen an die Auskunftspflicht des Vermieters nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4, Abs. 4, § 556f Satz 2 BGB ist Genüge getan, wenn er dem Mieter vor der Abgabe von dessen Vertragserklärung unaufgefordert die Auskunft erteilt, bei dem Abschluss des Mietvertrags handele es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung der Wohnung. Der Vermieter ist nach Maßgabe der Vorschrift des § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 4 BGB nicht gehalten, über Umfang und Details der Modernisierung Auskunft zu erteilen. Es obliegt vielmehr dem Mieter, gegebenenfalls mittels eines Auskunftsverlangens nach § 556g Abs. 3 BGB weitere Einzelheiten und Nachweise zu erfragen.	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 19 = WuM 2022, 468 = MDR 2022, 1009 = ZMR 2022, 788	Börstinghaus, MietRB 2022, 277
25. Mai 2022 XII ZR 8/22	§ 544 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren** Eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung setzt voraus, dass das eingelegte Rechtsmittel Aussicht auf Erfolg hat.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 17	
3. Juni 2022 VIII ZB 44/22	§ 575 ZPO: **Einstellung der Räumungsvollstreckung bei ungeklärter Rechtsfrage** 1. Das Rechtsbeschwerdegericht kann im Wege der einstweiligen Anordnung nach § 570 Abs. 3 Halbs. 1, § 575 Abs. 5 ZPO auch die Vollziehung einer Entscheidung der ersten Instanz aussetzen, wenn hierdurch dem Rechtsbeschwerdeführer größere Nachteile drohen als dem Gegner, die Rechtsbeschwerde zulässig erscheint und die Rechtsmittel des Rechtsbeschwerdeführers nicht von vornherein ohne Erfolgsaussicht sind. 2. Die Fragen, ob der in einem Räumungsvergleich erklärte Verzicht des Mieters auf Räumungsschutzanträge (§ 794a Abs. 1, 2 ZPO) wirksam ist und ob er sich gegebenenfalls auch auf unvorhersehbare und unbekannte Härtegründe erstreckt, sind umstritten und höchstrichterlich noch nicht geklärt. 3. In einem solchen Fall können die Erfolgsaussichten einer Rechtsbeschwerde nicht verneint werden.	MietPrax-AK § 575 ZPO Nr. 3 = WuM 2022, 559 = GE 2022, 1209 = ZMR 2022, 788 = NJW-RR 2023, 1572	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

14. Juni 2022 VIII ZR 361/20	§ 558a BGB: **Erforderliche Angaben zur Spanneneinordnung** Es ist erforderlich, aber auch ausreichend, dass der Vermieter dem Mieter im Zustimmungsverlangen Tatsachen mitteilt, die es diesem ermöglichen, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und dieses wenigstens ansatzweise überprüfen zu können.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 47 = WuM 2022, 684	Beyer, jurisPR-MietR 18/2024, Anm. 4
14. Juni 2022 VIII ZR 24/21	§ 558b BGB: **Anwendung der Orientierungshilfe als Schätzungsgrundlage** Enthält der Mietspiegel eine "Orientierungshilfe für die Spanneneinordnung", in der bestimmte werterhöhende oder wertmindernde Faktoren für die Einordnung der Wohnung vorgesehen sind, darf der Tatrichter diese und die von ihr vorgesehenen Bewertungskriterien als Schätzungsgrundlage nach § 287 Abs. 2 ZPO zugrunde legen.	MietPrax-AK § 558b BGB Nr. 9 = GE 2022, 953 = WuM 2022, 685 = NZM 2022, 960	
14. Juni 2022 VIII ZR 182/21	§ 574 BGB: **Auf Fortsetzungsanspruch beschränkte Revisionszulassung** 1 Eine bedürftige Partei, die innerhalb der Rechtsmittelbegründungsfrist Prozesskostenhilfe beantragt, ist bis zur Entscheidung über den Antrag unverschuldet an der Einhaltung dieser Frist gehindert, wenn sie nach den gegebenen Umständen vernünftigerweise nicht mit der Ablehnung ihres Antrags wegen fehlender Bedürftigkeit rechnen musste. 2. Im Fall der Ablehnung des Prozesskostenhilfeantrags wird der bedürftigen Partei noch eine Überlegungsfrist von höchstens drei bis vier Tagen zugebilligt, ob sie das Rechtsmittel auf eigene Kosten durchführen wil. 3. Die Beschränkung der Revisionszulassung auf die Frage des Fortsetzungsanspruch gem. § 574 BGB ist zulässig.	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 12	
21. Juni 2022 VIII ZR 285/21	§ 138 ZPO: **Bestreiten mit Nichtwissen** Auch in einem vorausgegangenen Vortrag der Partei kann ein Bestreiten nachfolgender Behauptungen der Gegenseite liegen, wenn jener Vortrag diesen Behauptungen widerspricht (im Anschluss an BGH, Urteil vom 15. Mai 2001 - VI ZR 55/00, NJW-RR 2001, 1294 unter II 1).	MietPrax-AK § 138 ZPO Nr. 1 = GE 2022, 838 = WuM 2022, 551 = MDR 2022, 1302 = NZM 2022, 875= NJW-RR 2022, 1144	Schwenker, jurisPR-BGHZivilR 19/2022 Anm. 4; Dörr, MDR 2022, 1465
22. Juni 2022 VIII ZR 356/20	§ 577a BGB: **Kündigungssperrfrist bei Tod des Mieters** 1. Die vom Land Berlin erlassene "Verordnung im Sinne des § 577a Abs. 2 BGB über den verlängerten Kündigungsschutz bei Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung" (Kündigungsschutzklausel-Verordnung vom 13. August 2013, GVBl. S. 488), welche die Kündigungssperrfrist nach Bildung und Veräußerung von Wohnungseigentum im Sinne	MietPrax-AK § 577a BGB Nr. 5 = WuM 2022, 495 = GE 2022, 833 = NZM 2022, 653 = MDR 2022, 1147 = ZMR 2022, 865 = NJW 2022, 3631	Drasdo, NJW-Spezial 2022, 546

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	des § 577a Abs. 1 BGB für das gesamte Gebiet von Berlin auf zehn Jahre festlegt, ist wirksam. 2. Eine die Kündigungssperrfrist des § 577a Abs. 1, 2 BGB auslösende Veräußerung des Wohnungseigentums an einen Erwerber liegt regelmäßig nicht vor, wenn ein Miteigentumsanteil an einen bisherigen (vermietenden) Miteigentümer übertragen wird (Fortführung des Senatsbeschlusses [Rechtsentscheid] vom 6. Juli 1994 - VIII ARZ 2/94, BGHZ 126, 357, 364). 3. Ist in der Person eines von mehreren Mietern einer Wohnung der Kündigungsschutz aus § 577a Abs. 1, 2 BGB bereits angelegt, war also diesem Mitmieter die Wohnung zum Zeitpunkt der Bildung des Wohnungseigentums schon überlassen, und wird das Mietverhältnis nach dessen Ableben mit dem überlebenden Mitmieter gemäß § 563a Abs. 1 BGB fortgesetzt, tritt dieser (auch) bezüglich des Kündigungsschutzes an die Stelle des Verstorbenen und kann sich - nach der (erstmaligen) Veräußerung des Wohnungseigentums - gegenüber einer Eigenbedarfs- beziehungsweise Verwertungskündigung des Erwerbers auf die - hier zehnjährige - Kündigungssperrfrist aus § 577a Abs. 1, 2 BGB berufen (Fortführung des Senatsurteils vom 9. Juli 2003 - VIII ZR 26/03, NJW 2003, 3265 unter II 2 [zu § 564b Abs. 2 Nr. 2 Satz 2 BGB aF]).		
13. Juli 2022 XII ZR 75/21	§ 313 BGB: **Vertragsanpassung aufgrund COVID-19 Pandemie** a) Eine durch die COVID-19-Pandemie bedingte Betriebsbeschränkung eines Einzelhandelsgeschäfts führt nicht zu einem Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dem Vermieter wird dadurch die vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch nicht ganz oder teilweise unmöglich (im Anschluss an Senatsurteil BGHZ 232, 178 = NJW 2022, 1370). b) Im Fall einer Geschäftsschließung, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie beruht, kommt grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht (im Anschluss an Senatsurteil BGHZ 232, 178 = NJW 2022, 1370). c) Bei der Prüfung, ob dem Mieter ein Festhalten an dem unveränderten Vertrag unzumutbar ist, sind auch die finanziellen Vorteile zu berücksichtigen, die der Mieter aus staatlichen Leistungen zum Ausgleich der pandemiebedingten Nachteile erlangt hat. Zudem ist zu berücksichtigen, ob und in welchem Umfang der Mieter in der Zeit der Nutzungsbeschränkung	MietPrax-AK § 313 BGB Nr. 6 = MDR 2022, 1209 = GE 2022, 1002 = NJW-RR 2022, 1303 = ZMR 2022, 957 = NZM 2022, 802	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 19/2022 Anm. 2; Bettenhausen, MietRB 2022, 286; Herrlein, NZM 2022, 945

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Aufwendungen, etwa infolge geleisteter Kurzarbeit, erspart hat.		
19. Juli 2022 VIII ZR 194/21	§ 536a BGB: **Aufwendungsersatzanspruch für Gasetagenheizung bei Einbau Zentralheizung** 1. Hat der Mieter den Mangel selbst beseitigt, steht ihm kein Mangelbeseitigungsanspruch mehr zu. 2. Befindet der Vermieter sich zum Zeitpunkt der Mangelbeseitigung in Verzug, schuldet er die Mangelbeseitigungskosten als Aufwendungsersatz. 3. Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, ist der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB nach den gesamten Umständen des Mietverhältnisses und den daraus in - gegebenenfalls ergänzender - Auslegung abzuleitenden Standards, insbesondere nach der Mietsache und deren beabsichtigter Nutzung sowie der Verkehrsanschauung unter Beachtung des in § 242 BGB normierten Grundsatzes von Treu und Glauben zu bestimmen. 4. Wurde die Wohnung mit einer Gasetagenheizung vermietet, ist das regelmäßig die geschuldete Beschaffenheit.	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 15 = NZM 2023, 30 = ZMR 2023, 27	Streyl, NZM 2023, 17; Beyer, jurisPR-MietR 3/2023 Anm. 1
20. Juli 2022 VIII ZR 361/21	§ 559b BGB: **Modernisierungsmieterhöhung bei umfangreichen Maßnahmen** 1. Die Erklärung über eine Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB) genügt regelmäßig den formellen Anforderungen nach § 559b BGB, wenn sie - im Hinblick auf die Angabe der entstandenen Kosten - die Gesamtkosten für die durchgeführte Modernisierungsmaßnahme und im Fall der Durchführung mehrerer verschiedener Modernisierungsmaßnahmen die jeweiligen Gesamtkosten für die einzelnen Maßnahmen ausweist. 2. Das gilt nicht nur, wenn es sich bei der betreffenden Maßnahme um eine reine Modernisierungsmaßnahme handelt, sondern auch dann, wenn eine sogenannte modernisierende Instandsetzung durchgeführt wurde und der Vermieter sich deshalb nach Maßgabe des § 559 Abs. 2 BGB einen - in der Erhöhungserklärung (zumindest durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags) auszuweisenden - Instandsetzungsanteil anrechnen lassen muss (im Anschluss an Senatsurteil vom 17. Dezember 2014 - VIII ZR 88/13, NJW 2015, 934 Rn. 29 f. mwN und Senatsbeschluss vom 12. Juni 2018 - VIII ZR 121/17, WuM 2018, 723 Rn. 14). 3. Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist grundsätzlich auch dann nicht erforderlich, wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen	MietPrax-AK § 559b BGB Nr. 8 = GE 2022, 893 = WuM 2022, 542 = MDR 2022, 1145 = NJW-RR 2022, 1455 = NZM 2022, 795 = ZMR 2022, 951	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2022 Anm. 2; Börstinghaus, LMK 2022, 813480; Drasdo, NJW-Spezial 2022, 641; Lee, NJW 2022, 3685

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	außerhalb der betroffenen Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden.		
9. August 2022 VIII ZR 298/20	§ 551 BGB: **Abtretung des Kautionsrückzahlungsanspruch** Mit der Erklärung: "etwaige sich aus dem (auch konkludenten) Festhalten des Vermieters an der Geltendmachung meiner/unserer mutmaßlichen Ansprüche auf Durchführung der Schönheitsreparaturen ergebende Schadensersatz-, Herausgabe- oder sonstige Erstattungsansprüche gegen den Vermieter [...] (nachfolgend "Ansprüche") durchzusetzen" wird der Anspruch auf Rückzahlung der Mietsicherheit nicht abgetreten.	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 23 = GE 2022, 1149 = NZM 2022, 871 = NJW-RR 2022, 1525	
24. August 2022 XII ZB 548/20	§ 511 ZPO: **Beschwer Betriebskostenabrechnung** Zum Wert des Beschwerdegegenstands im Fall der Klage eines Mieters auf Erteilung einer ordnungsgemäßen Nebenkostenabrechnung (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 10. Januar 2017 - VIII ZR 98/16, MDR 2017, 725).	MietPrax-AK § 511 ZPO Nr. 9 = WuM 2022, 628 = NZM 2022, 833 = GE 2022, 1052 = ZMR 2022, 956	Drasdo, NJW-Spezial 2022, 705; Elzer ZMR 2022, 957
24. August 2022 XII ZR 76/21	Art. 103 GG: **Verstoß gegen rechtliches Gehör bei Zahlungsverzugskündigung** Art. 103 Abs. 1 GG verpflichtet das Gericht, die Ausführungen der Prozessbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und in Erwägung zu ziehen.	MietPrax-AK Art. 103 GG Nr. 2	
30. August 2022 VIII ZR 429/21	Art. 103 GG: **Übergehen eines Beweisantritts zu Härtefallgrund** 1. Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebots verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze mehr findet. 2. Macht der Mieter für den Fall eines erzwungenen Wohnungswechsels substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend, haben sich die Tatsacheninstanzen daher regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind und mit welcher Wahrscheinlichkeit diese eintreten können. 3. Zu den Voraussetzungen einer zulässigen Wahrunterstellung gehört, die Behauptung der Partei so zu übernehmen, wie diese sie aufgestellt hat. Bei abwägungsrelevanten Umständen müssen sie grundsätzlich mit dem ihnen vom Behauptenden beigelegten Gewicht als wahr unterstellt werden.	MietPrax-AK Art. 103 GG Nr. 3 = NZM 2022, 831 = GE 2022, 1051	Selk, NZM 2022, 824
31. August 2022 VIII ZR 132/20	§ 548 BGB: **Keine Verjährung vor Rückgabe der Mietsache** § 548 Abs. 1 BGB enthält für die von dieser Bestimmung erfassten Ansprüche des Vermieters eine abschließende Sonderregelung, die der allgemeinen Regelung des § 199 Abs. 3 Satz 1 Nr.	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 23 = NJW 2022, 3419 = WuM 2022, 668 = GE 2022, 1049 = MDR 2022, 1336 = NZM 2022, 908 = ZMR 2023, 24	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 21/2022 Anm. 1; Bettenhausen, MietRB 2022, 346; Drasdo, NJW-Spezial 2023, 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	2 BGB vorgeht, so dass eine Anspruchsverjährung vor Rückgabe der Mietsache an den Vermieter nicht eintreten kann, auch wenn die in der vorgenannten Vorschrift bestimmte Frist von 30 Jahren von der Begehung der Handlung, der Pflichtverletzung oder dem sonstigen, den Schaden auslösenden Ereignis an bereits im laufenden Mietverhältnis verstrichen ist (im Anschluss an BGH, Urteil vom 19. Januar 2005 - VIII ZR 114/04, BGHZ 162, 30, 37).		
28. September 2022 VIII ZR 300/21	§ 556d BGB: **Wirkung der Zustimmung zu einer Mieterhöhung** 1. Durch die Zustimmung eines Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters kommt in der Regel eine Vereinbarung über die Erhöhung der Miete auf die neue Miethöhe zustande, die den Rechtsgrund für die daraufhin erbrachten erhöhten Mietzahlungen darstellt. 2. Die Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) finden auf eine Mieterhöhungsvereinbarung während eines laufenden Mietverhältnisses keine Anwendung.	MietPrax-AK § 556d BGB Nr. 3 = NZM 2022, 954 = GE 2022, 1201 = DWW 2022, 378 = WuM 2022,739 = MDR 2023, 95 = ZMR 2023, 190	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 23/2022 Anm. 1; Börstinghaus, LMK 2022, 816812; Beuermann, GE 2022, 1179; Monschau, MietRB 2022, 343; Artz, NZM 2023, 14; Drasdo, NJW-Spezial 2023, 65
28. September 2022 VIII ZR 338/21	§ 559b BGB: **Modernisierungsmieterhöhung bei umfangreichen Maßnahmen** Zu den formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559b BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, WuM 2022, 542).NJW 2022, 3705	MietPrax-AK § 559b BGB Nr. 9 = NZM 2023, 33 = ZMR 2023, 192	Börstinghaus, MietRB 2022, 343; Lee, NJW 2022, 3685; Beyer, jurisPR-MietR 10/2023 Anm. 3
4. Oktober 2022 VIII ZR 394/21	§ 535 BGB: **Abgrenzung von Mietgebrauch und widerruflicher Gestattung** Zur tatrichterlichen Auslegung einer Indidividualvereinbarung über die Nutzungsmöglichkeit einer Waschküche.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 88 = GE 2023, 85 = NJW-RR 2023, 81 = NZM 2023, 239 = ZMR 2023, 622	
5. Oktober 2022 VIII ZR 117/21	§ 556 BGB: **Müllmanagement und Rauchmelderwartungskosten** 1. Die Kosten eines externen Dienstleisters für die regelmäßige Kontrolle der Restmüllbehälter des Mietobjekts auf Einhaltung der satzungsmäßigen Vorgaben für die Mülltrennung und für die bei fehlerhafter Abfalltrennung erfolgende Nachsortierung von Hand sind im Wohnraummietverhältnis gemäß § 2 Nr. 8 BetrKV auf den Mieter umlegbare Betriebskosten. 2. Die Kosten für die regelmäßige Prüfung und Sicherstellung der Betriebsbereitschaft von in den Mieträumen angebrachten Rauchwarnmeldern sind im Wohnraummietverhältnis als "sonstige Betriebskosten" im Sinne von § 2 Nr. 17 BetrKV auf den Mieter umlegbar. Sie werden von einer vertraglichen Umlagevereinbarung erfasst, welche die Umlage der Kosten des Betriebs von	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 147 = NZM 2022, 949 = GE 2022, 1205 = NJW-RR 2022, 1593 = WuM 2022, 733 = DWW 2023, 24 = MDR 2023, 221 = ZMR 2023, 102	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 24/2022 Anm. 3; Börstinghaus, MietRB 2022, 341 und 342; Pfeifer, jurisPR-MietR 2/2023 Anm. 4; Drasdo, NJW-Spezial 2023, 65

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Brandschutz- und Brandmeldeanlagen auf den Mieter vorsieht. Dem stehen Regelungen in den Bauordnungen der Länder (hier: § 48 Abs. 4 Satz 4 BauO Bln), nach denen (öffentlich-rechtlich) die Wartung dem Mieter obliegt, nicht entgegen.		
5. Oktober 2022 VIII ZR 307/21	§ 569 BGB: **Bei ordentlicher Zahlungsverzugskündigung keine Schonfristzahlung** 1. Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung (Bestätigung von BGH, Urteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 29 ff. mwN). 2. Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war (im Anschluss an BVerfG, Beschluss vom 14. Mai 1985 - 1 BvR 233/81 und BVerfG, Beschluss vom 3. April 1990 - 1 BvR 1186/89, BVerfGE 69, 315, 372; 82, 6, 12 f.; Bestätigung von BGH, Urteil vom 13. Oktober 2021 - VIII ZR 91/20, NZM 2022, 49 Rn. 87).(Rn.19)	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 13 = GE 2022, 1308 = NZM 2023, 28 = NJW-RR 2023, 20 = ZMR 2023, 101	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 25/2022 Anm. 1; Sommer, MietRB 2022, 343; Drasdo, NJW-Spezial 2023, 98
19. Oktober 2022 XII ZR 97/21	§ 536a BGB: **Ermittlung der Schadenshöhe durch Gericht anders als Sachverständiger** Von einer erneuten mündlichen Anhörung des Sachverständigen kann nicht abgesehen werden, wenn das Berufungsgericht dessen Ausführungen abweichend von der Vorinstanz würdigen will (im Anschluss an BGH Beschluss vom 14. Juli 2020 - VI ZR 468/19, NJW-RR 2020, 1259). Das gilt grundsätzlich auch bei vom Tatrichter in Anspruch genommener eigener Sachkunde.	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 17 = NZM 2023, 80 = ZMR 2023, 187 = NJW-RR 2023, 297	Nasall, jurisPR-BGHZivilR 1/2023 Anm. 4
25. Oktober 2022 VIII ZR 223/21	§ 558b BGB: **Sachverständigengutachten unter Verwendung eines einfachen Mietspiegels** 1. Es begegnet keinen Bedenken, dass sich das Gericht seine Überzeugungsbildung über die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete auf der Grundlage einer durch einen Sachverständigen vorgenommenen Einordnung einer Wohnung in einen (einfachen) Mietspiegel bildet. 2. Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen, dessen Unterstützung sich das Gericht bedient,	MietPrax-AK § 558b BGB Nr. 10 = GE 2023, 393 = WuM 2023, 281	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	kommen unterschiedliche wissenschaftliche Bewertungsmethoden in Betracht. 3. Die Einholung eines Sachverständigengutachtens und die Verwendung eines Mietspiegels schließen sich nicht aus. 4. Ein einfacher Mietspiegel - wie hier der Kölner Mietspiegel - kann im Mieterhöhungsprozess eine taugliche Erkenntnisquelle bei der richterlichen Überzeugungsbildung sein.		
25. Oktober 2022 VIII ZB 58/21	§ 259 ZPO: **Voraussetzung einer Klage auf zukünftige Räumung** Die Besorgnis, der Mieter werde sich der Verpflichtung zur Räumung und Herausgabe von Wohnräumen im Sinne des § 259 ZPO entziehen, kann nach den Umständen des Einzelfalls auch dann gerechtfertigt sein, wenn er seinen Widerspruch gegen die Kündigung des Mietverhältnisses gemäß §§ 574 ff. BGB damit begründet, die von ihm seit der Kündigung unternommene Suche nach Ersatzwohnraum sei bislang erfolglos geblieben, weshalb eine Räumung und Herausgabe der Wohnräume bei Beendigung des Mietverhältnisses für ihn wegen drohender Obdachlosigkeit eine nicht zu rechtfertigende Härte im Sinne von § 574 Abs. 2 BGB darstelle.	MietPrax-AK § 259 ZPO Nr. 3 = NJW 2022, 3778 = GE 2022, 1305 = MDR 2023, 93 = NZM 2023, 155 = ZMR 2023, 184	Elzer, MietRB 2023, 2; Drasdo, NJW-Spezial 2023, 129
25. Oktober 2022 VIII ZA 20/22	§ 544 ZPO: **Berechnung der Beschwer bei Räumungsverfahren** Die der Berechnung der Beschwer zugrundeliegende Nettomiete richtet sich danach, welche Miete der in Anspruch genommene Mieter nach dem Mietvertrag zu entrichten hat. Ein etwaiger höherer objektiver Mietwert oder eine höhere fiktive Marktmiete ist für die Beurteilung ohne Bedeutung.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 15	
25. Oktober 2022 VIII ZR 362/21	§ 544 ZPO: **Beschwer bei Rückzahlungsklage und Widerklage wegen Mietpreisbremseverstoß** 1. Die Beschwer einer Klage auf Feststellung der maximal zulässigen Wiedervermietungsmiete (Mietpreisbremse) bemisst sich nach dem dreieinhalbfachen Wert des einjährigen Differenzbetrags zwischen vereinbarter und zulässiger Miete. 2. Hat der Mieter zugleich Widerklage auf Rückzahlung der vermeintlich überzahlten Mieten für die Vergangenheit erhoben, erhöht dies die Beschwer nicht; denn Klage und Widerklage sind wirtschaftlich identisch, so dass insoweit eine Wertaddition nicht stattfindet. 3. Eine abweichende Streitwertfestsetzung der Vorderinstanz bindet das Rechtsmittelgericht nicht.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 16 = GE 2022, 1307 = NZM 2023, 76	
26. Oktober 2022 VIII ZR 390/21	§ 574 BGB: **Härtegründe bei Suizidgefahr**	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 13 = MDR 2023, 24 = NZM 2023, 35 =	Burbulla, MietRB 2023, 1; Drasdo, NJW-Spezial 2023, 129

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	1. Zu den Voraussetzungen einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bei der ernsthaften Gefahr eines Suizids des Mieters im Falle einer Verurteilung zur Räumung. 2. Sowohl bei der Feststellung des Vorliegens einer Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 BGB als auch bei deren Gewichtung im Rahmen der Interessenabwägung zwischen den berechtigten Belangen des Mieters und denen des Vermieters ist im Einzelfall zu berücksichtigen, ob und inwieweit sich die mit einem Umzug einhergehenden Folgen durch die Unterstützung des Umfelds des Mieters beziehungsweise durch begleitende ärztliche und/oder therapeutische Behandlungen mindern lassen (Anschluss an und Fortführung von Senatsurteil vom 22. Mai 2019 - VIII ZR 180/18, BGHZ 222, 133 Rn. 45). 3. Die Ablehnung einer möglichen Therapie durch den suizidgefährdeten Mieter führt nicht grundsätzlich dazu, dass das Vorliegen einer Härte abzulehnen oder bei der Interessenabwägung den Interessen des Vermieters der Vorrang einzuräumen wäre. Vielmehr ist dieser Umstand im Rahmen der umfassenden Würdigung der Gesamtumstände des Einzelfalls zu berücksichtigen, bei der auch die Gründe für die Ablehnung, etwa eine krankheitsbedingt fehlende Einsichtsfähigkeit in eine Therapiebedürftigkeit, sowie die Erfolgsaussichten einer Therapie zu bewerten sind. 4. Das Angebot einer Ersatzwohnung durch den Vermieter und dessen Ablehnung durch den Mieter sowie die Gründe hierfür sind ebenfalls einzelfallbezogen sowohl bei der Beurteilung, ob eine Härte vorliegt, als auch bei der Interessenabwägung zu berücksichtigen. 5. Zur Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit nach § 574a Abs. 2 Satz 2 BGB bei unabsehbar fortbestehender Suizidgefahr.	NJW-RR 2023, 14 = WuM 2023, 39 = ZMR 2023, 181	
8. November 2022 VIII ZR 194/21	§ 536a BGB: **Aufwendungsersatzanspruch für Gasetagenheizung bei Einbau Zentralheizung** Eine eventueller Anspruch auf Modernisierungsduldung setzt zur Fälligkeit eine formwirksame Modernisierungsankündigung voraus.	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 16 = NZM 2023, 30 = ZMR 2023, 27	
9. November 2022 VIII ZR 316/21	§ 559b BGB: **Modernisierungsmieterhöhung bei umfangreichen Maßnahmen** 1. Hat der Vermieter mehrere Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt ist es ausreichend, wenn er in der Erhöhungserklärung die für jede Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht.	MietPrax-AK § 559b BGB Nr. 10	Herlitz, jurisPR-MietR 3/2023 Anm. 2; Bueb, jurisPR-MietR 4/2023 Anm. 3

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	2. Für die angeführten, jeweils für mehrere Maßnahmen zusammengefassten Baunebenkosten (Kosten für Architekten- und Ingenieurleistungen u.ä.) nebst Bezifferung der darin jeweils enthaltenen Instandsetzungsanteile gilt nichts anderes. 3. Insbesondere begegnet es keinen Bedenken, wenn der Vermieter die Baunebenkosten nicht für jede Baumaßnahme einzeln, sondern gebündelt ausweist.		
15. November 2022 VIII ZR 26/22	§ 544 ZPO: **Beschwer Duldungsklage Modernisierung** 1. Die Klage auf Duldung einer Modernisierungsmaßnahme ist einer Mieterhöhung nach § 559 BGB vorgeschaltet. 2. Die Beschwer des Beklagten durch die Verurteilung zur Duldung solcher Maßnahmen bemisst sich deshalb gemäß § 3 ZPO in Verbindung mit den Grundsätzen des § 9 ZPO nach dem Dreieinhalbfachen des infolge der Modernisierung zu erwartenden Jahresbetrags der Mieterhöhung. 3. Diese Beschwer erhöht sich nicht dadurch, dass mit der zu duldenden Modernisierungsmaßnahme fällige Instandsetzungsmaßnahmen erspart werden. Denn der auf die Instandsetzung entfallende Kostenanteil kann gerade nicht auf den Mieter umgelegt werden und wird bei der Berechnung des Mieterhöhungsbetrags deshalb nicht berücksichtigt.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 18 = GE 2023, 238	
23. November 2022 XII ZR 96/21	§ 313 BGB: **Vertragsanpassung aufgrund COVID-19 Pandemie** 1. Die durch die COVID-19-Pandemie bedingten Betriebsbeschränkungen eines Friseur- und Kosmetikbetriebsgeschäfts führen nicht zu einem Mangel der Mietsache im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. Dem Vermieter wird dadurch die vertraglich geschuldete Leistung zur Überlassung und Erhaltung der Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand auch nicht ganz oder teilweise unmöglich (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21, BGHZ 232, 178 = NJW 2022, 1370). 2. Im Fall von Betriebsbeschränkungen, die auf einer hoheitlichen Maßnahme zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie beruhen, kommt grundsätzlich ein Anspruch des Mieters von gewerblich genutzten Räumen auf Anpassung der Miete wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Januar 2022 - XII ZR 8/21, BGHZ 232, 178 = NJW 2022, 1370). 3. Bei der Prüfung des normativen Tatbestandsmerkmals des § 313 Abs. 1 BGB ist entscheidend, ob die Folgen der Störung der Geschäftsgrundlage den Mieter so erheblich belasten, dass ein Festhalten an der vereinbarten Regelung für ihn zu einem nicht mehr tragbaren	MietPrax-AK § 313 BGB Nr. 7 = NZM 2023, 77 = MDR 2023, 155 = GE 2023, 185 = ZMR 2023, 260 = DWW 2023, 141	Burbulla, MietRB 2023, 34; Zehelein EWiR 2023, 173

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Ergebnis führt. Um dies beurteilen zu können, ist eine Gesamtbetrachtung der wirtschaftlichen Situation des Mieters erforderlich (im Anschluss an Senatsurteil vom 13. Juli 2022 - XII ZR 75/21, NJW-RR 2022, 1303).		
23. November 2022 VIII ZR 59/21	§ 559b BGB: **Formelle Anforderungen an Modernisierungsmieterhöhung** 1. Zu den formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559b BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, WuM 2022, 542). 2. Bei der Beurteilung der formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung ist zu beachten, dass das Formerfordernis nach § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB kein Selbstzweck ist (vgl. Senatsurteil vom 13. Juni 2012 - VIII ZR 311/11, juris Rn. 18 [zum Begründungserfordernis nach § 558a BGB]). Vielmehr kommt es entscheidend darauf an, ob für den Mieter mit der geforderten Information - ebenso wie im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens nach §§ 558 ff. BGB (vgl. Senatsurteil vom 6. April 2022 - VIII ZR 219/20, NJW-RR 2022, 952 Rn. 35) oder auch einer Betriebskostenabrechnung nach § 556 Abs. 3 BGB (vgl. Senatsurteile vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 93/15, NJW 2016, 866, Rn. 17 und vom 27. Oktober 2021 - VIII ZR 102/21, NJW-RR 2022, 151 Rn. 34) - ein maßgeblicher Erkenntniswert verbunden ist (im Anschluss an Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, aaO Rn. 39, 41 ff.).	MietPrax-AK § 559b BGB Nr. 11 = NJW 2023, 360 = GE 2023, 137 = MDR 2023, 220 = NZM 2023, 213 = ZMR 2023, 351	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2023 Anm. 2; Börstinghaus, MietRB 2023, 29
6. Dezember 2022 VIII ZR 401/21	§ 357 BGB: **Widerruf eines im Fernabsatz abgeschlossenen Mietvertrages** Aufrechnung mit Nutzungsersatzanspruch nach Widerruf eines im Fernabsatz geschlossenen Mietvertrages stellt selbständigen Streitgegenstand dar.	MietPrax-AK § 357 BGB Nr. 1 = GE 2023, 395	
13. Dezember 2022 VIII ZR 96/22	§ 574 BGB: **Prozessuale Geltendmachung von Härtegründen und Beweiserhebungspflicht** 1. Das Vorliegen einer Härte gem. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB ist bereits im Rahmen der Prüfung des Bestehens des Räumungs- und Herausgabeanspruchs gemäß § 546 Abs. 1 BGB und nicht erst im Rahmen einer Widerklage auf Vertragsfortsetzung zu prüfen. 2. Einen Härtegrund stellt die ernsthafte Gefahr einer erheblichen Verschlechterung der gesundheitlichen Situation eines (schwer) erkrankten Mieters im Falle eines Wohnungswechsels dar. 3. Der Tatrichter ist dabei gehalten, sich durch gründliche und sorgfältige Sachverhaltsfeststellung vom Vorliegen der von dem Mieter geltend gemachten Härtegründe und	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 14 = GE 2023, 187 = NJW-RR 2023, 229 = NZM 2023, 210 = WuM 2023, 217	Monschau, MietRB 2023, 65; Beyer, jurisPR-MietR 8/2023 Anm. 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	der berechtigten Interessen des Vermieters zu überzeugen. 4. Die Tatsachengerichte haben von Amts wegen bei hinreichend substantiiertem Sachvortrag ein Gutachten einzuholen.		
11. Januar 2023 XII ZR 101/21	§ 313 BGB: **Vertragsanpassung aufgrund COVID-19 Pandemie Hochzeitsfeier** 1. Kann eine Hochzeitsfeier aufgrund der zu diesem Zeitpunkt zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie geltenden Maßnahmen nicht wie geplant durchgeführt werden, wird dem Vermieter der hierfür gemieteten Räumlichkeiten die von ihm geschuldete Leistung nicht unmöglich (im Anschluss an Senatsurteil vom 2. März 2022 - XII ZR 36/21, NJW 2022, 1382). 2. Der Umstand, dass die Durchführung einer Hochzeitsfeier mit der geplanten Bewirtung von bis zu 120 Personen aufgrund verschiedener Regelungen in der zu diesem Zeitpunkt geltenden Corona-Schutzverordnung nicht zulässig war, führt nicht zu einem Mangel des Mietgegenstands im Sinne von § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB. 3.Für einen Mieter, der Räume zur Durchführung einer Veranstaltung gemietet hat, kommt grundsätzlich ein Anspruch auf Vertragsanpassung wegen Störung der Geschäftsgrundlage gemäß § 313 Abs. 1 BGB in Betracht, wenn die Veranstaltung aufgrund von hoheitlichen Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie nicht in der geplanten Form stattfinden kann (im Anschluss an Senatsurteil vom 2. März 2022 - XII ZR 36/21, NJW 2022, 1382). 4. Nur wenn eine Anpassung des Vertrags nicht möglich oder einem Teil nicht zumutbar ist, kann nach § 313 Abs. 3 BGB der benachteiligte Teil vom Vertrag zurücktreten oder bei Dauerschuldverhältnissen den Vertrag kündigen. Dafür genügt es nicht, dass ein weiteres Festhalten am Vereinbarten nur für eine Partei unzumutbar erscheint; vielmehr muss das Abgehen vom Vereinbarten der anderen Partei auch zumutbar sein.	MietPrax-AK § 313 BGB Nr. 8 = NZM 2023, 243 = MDR 2023, 349 = ZfIR 2023, 151 = BB 2023, 449	Reinhold Thode, jurisPR-BGHZivilR 6/2023 Anm. 1; Staudinger/Voth, jM 2023, 240
24. Januar 2023 VIII ZR 223/21	§ 558b BGB: **Sachverständigengutachten unter Verwendung eines einfachen Mietspiegels** 1. Die ortsübliche Vergleichsmiete darf im Prozess nur auf der Grundlage von Erkenntnisquellen bestimmt werden, die die tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen in einer für die freie tatrichterliche Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO) hinreichenden Weise ermittelt haben. 2. Die Tatsacheninstanz darf ihre Überzeugungsbildung anhand eines Sachverständigengutachten bilden und dabei die Mietspannen des Mietspiegels durch den beauftragten Sachverständigen sowie dessen	MietPrax-AK § 558b BGB Nr. 11	Kunze, MietRB 2023, 221

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Einordnung der streitgegenständlichen Wohnung innerhalb dieser Mietspannen billigen.		
25. Januar 2023 VIII ZR 230/21	§ 556 BGB: **Verstoß gegen den Wirtschaftlichkeitsgrundsatz** 1. Wurde ein die Betriebskosten auslösender Dienstleistungsvertrag bereits vor Abschluss des Wohnraummietvertrags geschlossen, kann eine mögliche Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots als Nebenpflicht des Vermieters schon wegen einer zu diesem Zeitpunkt noch nicht bestehenden mietvertraglichen Rücksichtnahmepflicht nicht in der Eingehung dieser Verbindlichkeit gesehen werden. Vielmehr kommt eine Verletzung des Wirtschaftlichkeitsgebots nur in Betracht, soweit dem Vermieter - im Falle eines nicht angemessenen Kosten-Nutzen-Verhältnisses - eine Korrektur der zu überhöhten Kosten führenden Maßnahme während des Mietverhältnisses - beispielsweise durch Kündigung eines Vertrags mit ungünstigen Bedingungen - möglich und wirtschaftlich zumutbar gewesen wäre und er diese Möglichkeit nicht ergriffen hat (im Anschluss an Senatsurteil vom 28. November 2007 - VIII ZR 243/06, NJW 2008, 440 Rn. 15). 2. Aus der Einordnung des Wirtschaftlichkeitsgebots als vertragliche Nebenpflicht des Vermieters folgt nach allgemeinen Grundsätzen, dass der Mieter, der wegen einer solchen Pflichtverletzung Ansprüche erhebt, die Darlegungs- und Beweislast für ein pflichtwidriges Verhalten des Vermieters trägt (im Anschluss an Senatsurteile vom 6. Juli 2011 - VIII ZR 340/10, NJW 2011, 3028 Rn. 16; vom 5. Oktober 2022 - VIII ZR 117/21, NJW-RR 2022, 1593 Rn. 36).	MietPrax-AK § 556 BGB Nr. 148 = GE 2023, 237 = NJW-RR 2023, 373= NZM 2023, 322 = MDR 2023, 488 = ZMR 2023, 535	Drasdo, NJW-Spezial 2023, 289; Lammel, jurisPR-MietR 5/2023 Anm. 1; Saxinger, ZMR 2023, 446
25. Januar 2023 VIII ZR 29/22	§ 559b BGB: **Modernisierungsmieterhöhung bei umfangreichen Maßnahmen** Zu den formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559b BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NJW-RR 2022, 1455).	MietPrax-AK § 559b BGB Nr. 12 = ZMR 2023, 293 = NZM 2023, 282 = WuM 2023, 285 = NJW-RR 2023, 371	Kunze, MietRB 2023, 93
31. Januar 2023 VIII ZA 37/22	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren** 1. Der Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung muss auch im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren von einem beim BGH zugelassenen Rechtsanwalt gestellt werden. 2. Das gilt auch im Prozesskostenhilfeprüfungsverfahren. 3. Nicht unersetzliche Nachteile liegen bei einem Räumungsurteil nur dann vor, wenn der Mieter im Berufungsverfharen einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO gestellt hat.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 40	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	4. Das gilt auch, wenn das Berufungsgericht in Verkennung des § 713 ZPO keine Abwendungsbefugnis tenotiert hat.		
31. Januar 2023 VIII ZA 27/22	§ 719 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren** 1. Der Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung muss auch im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren von einem beim BGH zugelassenen Rechtsanwalt gestellt werden. 2. Das gilt auch im Prozesskostenhilfeprüfungsverfahren. 3. Nicht unersetzliche Nachteile liegen bei einem Räumungsurteil nur dann vor, wenn der Mieter im Berufungsverfahren einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO gestellt hat. 4. Das gilt auch, wenn das Berufungsgericht in Verkennung des § 713 ZPO keine Abwendungsbefugnis tenoriert hat.	MietPrax-AK § 719 ZPO Nr. 40 = GE 2023, 449 = WuM 2023, 303	
8. Februar 2023 XII ZR 93/21	Art. 103 GG: **Verstoß gegen rechtliches Gehör bei Nichtberücksichtigung einer Zahlung** Eine Beschränkung der Revisionszulassung ist zulässig, wenn der von der Zulassung erfasste Teil des Streitstoffs in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig vom übrigen Prozessstoff beurteilt werden und auch nach einer möglichen Zurückverweisung der Sache kein Widerspruch zum unanfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann. 2. Dabei muss es sich nicht um einen eigenen Streitgegenstand handeln und muss der betroffene Teil des Streitstoffs auf der Ebene der Berufungsinstanz nicht teilurteilsfähig sein. 3. Diese Voraussetzungen sind bei der Frage, ob eine unstreitige Zahlung berücksichtigt wurde, gegeben.	MietPrax-AK Art. 103 GG Nr. 4	
21. Februar 2023 VIII ZR 106/21	§ 559b BGB: **Ausreichende Angaben in Modernisierungsmieterhöhung** a) Der Vermieter hat in der Erhöhungserklärung darzulegen, inwiefern die durchgeführten baulichen Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder eine nachhaltige Einsparung von Energie und Wasser bewirken. b) Aus der Modernisierungsmieterhöhungserklärung muss hervorgehen, in welchem Umfang durch die durchgeführten Maßnahmen Instandhaltungskosten erspart wurden. c) Die Frage, ob der Vermieter zu Unrecht keinen Abzug für die durch die Modernisierungsmaßnahmen ersparten Instandhaltungsaufwendungen vorgenommen hat,	MietPrax-AK § 559b BGB Nr. 13 = GE 2023, 745 = WuM 2023, 610	Börstinghaus, WuM 2023, 464

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	betrifft nicht die formelle Wirksamkeit der Mieterhöhungserklärung, sondern ausschließlich die materielle Begründetheit der Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB. d) Bei der Auslegung der Mieterhöhungserklärung darf auf in Bezug genommene Erklärungen in der Modernisierungsankündigung zurückgegriffen werden.		
19. April 2023 VIII ZR 280/21	§ 538 BGB: **Fiktive Mangelbeseitigungskosten bei unterlassenen Schönheitsreparaturen** Zur Frage der "fiktiven" Schadensbemessung im Mietrecht (im Anschluss an BGH, Beschlüsse vom 26. April 2022 - VIII ZR 364/20, NJW-RR 2022, 1307 Rn. 8 ff.; vom 10. Mai 2022 - VIII ZR 277/20, NJW-RR 2022, 1460 Rn. 14 ff.; Urteil vom 31. März 2021 - XII ZR 42/20, NJW-RR 2021, 803 Rn. 15).	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 73 = NZM 2023, 498 = DWW 2023, 209 = GE 2023, 654 = WuM 2023, 466 = ZMR 2023, 779	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 13/2023 Anm. 1; Beuermann, GE 2023, 629; Lehmann-Richter, MietRB 2023, 185; Drasdo. NJW-Spezial 2023, 513
25. April 2023 VIII ZR 184/21	§ 520 ZPO: **Anforderung an Berufungsbegründung** a) Nach § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO muss die Berufungsbegründung die Umstände bezeichnen, aus denen sich nach Ansicht des Berufungsklägers die Rechtsverletzung und deren Erheblichkeit für die angefochtene Entscheidung ergibt. b) Die Begründung muss das gesamte Urteil in Frage stellen. c) Hat das Erstgericht die Abweisung der Klage auf mehrere voneinander unabhängige, selbständig tragende rechtliche Erwägungen gestützt, muss die Berufungsbegründung jede tragende Erwägung angreifen; andernfalls ist das Rechtsmittel unzulässig.	MietPrax-AK § 520 ZPO Nr. 8	
26. April 2023 VIII ZR 420/21	§ 535 BGB: **Besichtigungsrecht des Vermieters** Es besteht eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht des Wohnraummieters, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund (hier: beabsichtigte Veräußerung der Wohnung) gibt. Eine solche Pflicht kann sich zudem aus einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag ergeben (im Anschluss an Senatsurteil vom 04.06.2014 - VIII ZR 289/13, Rz. 16 f., 20, NJW 2014, 2566 = IMR 2014, 366)	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 89 = GE 2023, 649 = WuM 2023, 403 = NZM 2023, 542 = DWW 2023, 257 = ZMR 2023, 776	Beyer, jurisPR-MietR 16/2023 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2023, 546; Burbulla, MietRB 2023, 252; Pielsticker, MDR 2023, 1281
26. April 2023 XII ZR 83/22	§ 536a BGB: **Mietdifferenzschaden bei Anmietung alternativer Flächen** Ist der Vermieter nicht in der Lage, dem Mieter die angemieteten Räumlichkeiten wie geschuldet zur Verfügung zu stellen, kann der Mieter zur Anmietung von Ersatzräumen berechtigt sein und gegebenenfalls die Mehrkosten als Schadensersatz beim Vermieter geltend machen.	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 18 = NZM 2023, 501 = WuM 2023, 471 = GE 2023, 1001	Burbulla, MietRB 2023, 192
3. Mai 2023 XII ZR 46/22	Art. 103 GG: **Verstoß gegen rechtliches Gehör bei Nichtberücksichtigung einer Zahlung**	MietPrax-AK Art. 103 GG Nr. 5	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	a) Eine Beschränkung der Revisionszulassung ist zulässig und damit wirksam, wenn der von der Zulassung erfasste Teil des Streitstoffs in tatsächlicher und rechtlicher Hinsicht unabhängig vom übrigen Prozessstoff beurteilt werden und auch nach einer möglichen Zurückverweisung der Sache kein Widerspruch zum unanfechtbaren Teil des Streitstoffs auftreten kann. b) Die Nichtberücksichtigung einer Zahlung stellt einen Gehörsverstoß dar.		
10. Mai 2023 VIII ZR 23/23	§ 544 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung im Nichtzulassungsbeschwerdeverfahren** a) Nicht unersetzlich sind Nachteile, die der Schuldner selbst vermeiden kann. b) Deswegen kann er sich grundsätzlich nur dann darauf berufen, die Zwangsvollstreckung bringe ihm einen nicht zu ersetzenden Nachteil, wenn er in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO gestellt hat. c) Ein Antrag im erstinstanzlichen Verfahren reicht nicht.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 19 = WuM 2023, 499	
16. Mai 2023 VIII ZB 89/22	§ 57 ZPO: **Dauer der Prozesspflegschaft** Das Amt des Prozesspflegers ist mit dem Verfahrenseintritt eines ordentlichen gesetzlichen Vertreters des Verfahrensbeteiligten beendet, ohne dass es einer gerichtlichen Aufhebung der Bestellung bedarf (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 10. Dezember 2020 - V ZB 128/19, WM 2021, 346 Rn. 21).	MietPrax-AK § 57 ZPO Nr. 1 = NJW-RR 2023, 1103	
23. Mai 2023 VIII ZB 16/22	§ 511 ZPO: **Beschwer für Klage auf Betreten der Wohnung** Zur Bemessung des Werts des Beschwerdegegenstands bei Abweisung der Vollstreckungsabwehrklage gegen einen auf Gewährung des Zutritts zur Mietwohnung und auf Duldung der Durchführung von Prüf- und Reparaturarbeiten (hier: vermuteter Rohrbruch) gerichteten Vollstreckungstitel.	MietPrax-AK § 511 ZPO Nr. 10 = GE 2023, 849 = NZM 2023, 833 = NJW-RR 2023, 1101	
24. Mai 2023 VIII ZR 373/21	§ 556g BGB: **Wirksamkeit Abtretung an legal-tech Unternehmen** Zur Wirksamkeit der Bevollmächtigung eines registrierten Inkassodienstleisters für die Erhebung einer Rüge gemäß § 556g Abs. 2 BGB aF im Zusammenhang mit der Geltendmachung und Abtretung von Ansprüchen des Mieters aus der sogenannten Mietpreisbremse (hier: Abgrenzung der einem registrierten Inkassodienstleister nach § 10 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 RDG, § 2 Abs. 2 Satz 1 RDG aF gestatteten Forderungseinziehung von unzulässigen Maßnahmen der Anspruchsabwehr).	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 20 = MDR 2023, 1036 = GE 2023, 793 = NZM 2023, 637 = WuM 2023, 536	
24. Mai 2023 VIII ZR 213/21	§ 559 BGB: **Austausch gemieteter Rauchwarnmelder durch gekaufte**	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 11 = WuM 2023, 416 =	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	1. Die Erneuerung von Rauchwarnmeldern stellt - anders als deren erstmaliger Einbau (vgl. dazu Senatsurteile vom 17. Juni 2015 - VIII ZR 216/14, NJW 2015, 2488 Rn. 12 f., und VIII ZR 290/14, NJW 2015, 2487 Rn. 11 ff., 23) - grundsätzlich keine Modernisierung im Sinne von § 555b BGB dar, wenn mit ihr eine technische Verbesserung oder sonstige Aufwertung nicht verbunden ist. 2. Der Vermieter ist aufgrund einer solchen Erneuerungsmaßnahme deshalb auch dann nicht zu einer Erhöhung der Miete nach §§ 559 ff. BGB berechtigt, wenn die zu einem früheren Zeitpunkt erfolgte erstmalige Ausstattung der Mietwohnung mit Rauchwarnmeldern weder zu einer zusätzlichen Belastung des Mieters mit Betriebskosten noch zu einer Mieterhöhung geführt hat.	NZM 2023, 591 = ZMR 2023, 770 = MDR 2023, 898 = GE 2023, 693 = NJW-RR 2023, 1250	15/2023 Anm. 1; Lehmann-Richter, MietRB 2023, 251; Drasdo, NJW-Spezial 2023, 577; Eisenschmid, jurisPR-MietR 23/2023 Anm. 2
1. Juni 2023 I ZB 108/22	§ 765a ZPO: **Richterliche Sorgfaltspflicht bei Räumungsschutzantrag** Macht der Vollstreckungsschuldner für den Fall einer Zwangsräumung substantiiert ihm drohende schwerwiegende Gesundheitsgefahren geltend, haben sich die Tatsacheninstanzen - beim Fehlen eigener Sachkunde - zur Achtung verfassungsrechtlich verbürgter Rechtspositionen wie in Art. 2 Abs. 2 Satz 1 GG regelmäßig mittels sachverständiger Hilfe ein genaues und nicht nur an der Oberfläche haftendes Bild davon zu verschaffen, welche gesundheitlichen Folgen im Einzelnen mit einem Umzug verbunden sind, insbesondere welchen Schweregrad zu erwartende Gesundheitsbeeinträchtigungen voraussichtlich erreichen werden und mit welcher Wahrscheinlichkeit dies eintreten kann.	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 20 = NZM 2023, 830 = NJW-RR 2023, 1228	
21. Juni 2023 VIII ZR 303/21	§ 536a BGB: **Rechtsmangel bei Nichtrückgabe wegen Untervermietung** Zur Schadensersatzpflicht eines Vermieters (hier nach § 536a Abs. 1, § 536 Abs. 3 BGB), der schuldhaft nicht mehr in der Lage ist, dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung zu gewähren, wenn der Mieter hiernach zur Vermeidung sonst drohender Obdachlosigkeit in einer öffentlichen "Notunterkunft" untergebracht wird	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 19 = WuM 2023, 473 = MDR 2023, 1105 = NZM 2023, 803 = ZMR 2023, 968	Abramenko, MietRB 2023, 250; Drasdo, NJW-Spezial 2023, 641; Theesfeld-Betten, jurisPR-MietR 2/2024 Anm. 1
28. Juni 2023 XII ZB 537/22	§ 93 ZPO: **Klageanlass bei Räumungsklage** Der auf künftige Räumung verklagte Mieter von Gewerberäumen ist zur Vermeidung der Kostenfolge des § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO nicht gehalten, sich auf eine Aufforderung des Vermieters zu seiner Bereitschaft zu erklären, die Mieträume bei Vertragsende an den Vermieter herauszugeben. Allein durch sein Schweigen auf eine solche Aufforderung des Vermieters gibt er noch keine Veranlassung zur Klageerhebung im Sinne von § 93 ZPO.	MietPrax-AK § 93 ZPO Nr. 1 = NJW 2023, 2781 = GE 2023, 847 = NZM 2023, 682 = WuM 2023, 623 = MDR 2023, 1373 = ZMR 2023, 966	
5. Juli 2023 VIII ZR 94/21	§ 556d BGB:	MietPrax-AK § 556d BGB Nr. 4 =	Börstinghaus, jurisPR-MietR

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Mietpreisbremse und isolierter Kellermietvertrag 1. Zur rechtzeitigen Bekanntmachung der Begründung zur Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28. April 2015 (im Anschluss an Senatsurteil vom 27. Mai 2020 - VIII ZR 45/19, BGHZ 225, 352 Rn. 86 ff.). 2. Zur Frage der Anwendbarkeit der §§ 556d ff. BGB im Falle von zwischen denselben Parteien separat geschlossenen Verträgen über die Anmietung einer Wohnung und über die Nutzung eines Kellers. 3. Zur Berechnung der bei Mietbeginn zulässigen Miethöhe im Fall der Indexmiete gemäß § 557b Abs. 4 BGB.	GE 2023, 951 = WuM 2023, 603 = MDR 2023, 1305 = NZM 2023, 758 = DWW 2023, 329	19/2023 Anm. 3; Storm, DWW 2023, 331; Kunze, MietRB 2023, 321; Drasdo, NJW-Spezial 2023, 738; Zehelein, NZM 2024, 311
5. Juli 2023 XII ZB 539/22	§ 520 ZPO: **Inhalt Berufungsbegründung** Zu den inhaltlichen Anforderungen an eine Berufungsbegründung.	MietPrax-AK § 520 ZPO Nr. 9 = MDR 2023, 1201 = NJW-RR 2023, 1421	Schwenker, jurisPR-BGHZivilR 24/2023 Anm. 5
12. Juli 2023 VIII ZR 375/21	§ 556g BGB: **Verjährung des Auskunftsanspruchs** Die Verjährungsfrist für den Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB beginnt abweichend von § 199 Abs. 1 BGB nicht bereits mit dessen Entstehung im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern (erst) mit dem Auskunftsverlangen des Mieters.	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 21 = WuM 2023, 545 = NZM 2023, 673	Börstinghaus, MietRB 2023, 249; Föller, WuM 2023, 550; Börstinghaus, LMK 2023, 816695; Drasdo, NJW-Spezial 2023, 610
12. Juli 2023 VIII ZR 125/22	§ 556g BGB: **Verjährung des Auskunftsanspruchs** Die Verjährungsfrist für den Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB beginnt abweichend von § 199 Abs. 1 BGB nicht bereits mit dessen Entstehung im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern (erst) mit dem Auskunftsverlangen des Mieters.	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 22 = DWW 2023, 333 = GE 2023, 893	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2023 Anm. 2; Storm, DWW 2023, 338
12. Juli 2023 VIII ZR 60/22	§ 557a BGB: **Berliner Mietpreisebremseverordnung wirksam; Verjährung Auskunftsanspruch** Zur Verjährung des Auskunftsanspruchs des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB bei Vereinbarung einer Staffelmiete.	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 18 = MDR 2023, 1103 = GE 2023, 845 = WuM 2023, 551 = NZM 2023, 677 = ZMR 2023, 866	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2023 Anm. 3
12. Juli 2023 VIII ZR 8/22	§ 557b BGB: **Auskunftsanspruch zur Mietpreisbremse** Die Verjährungsfrist für den Auskunftsanspruch des Mieters gemäß § 556g Abs. 3 BGB beginnt abweichend von § 199 Abs. 1 BGB nicht bereits mit dessen Entstehung im Zeitpunkt des Mietvertragsschlusses, sondern (erst) mit dem Auskunftsverlangen des Mieters.	MietPrax-AK § 557b BGB Nr. 6 = MDR 2023, 1168 = ZMR 2023, 862	
18. Juli 2023 VIII ZA 6/23	§ 544 ZPO: **Einstellungsantrag während Unterbrechung des Verfahrens nach Insolvenzeröffnung** Der BGH ist trotz Unterbrechung des Rechtsstreits durch die Eröffnung des Insolvenzverfahrens über	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 20	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	das Vermögen des Beklagten (§ 240 Satz 1 ZPO) nicht gehindert, über einen Antrag auf einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung gemäß § 719 Abs. 2 ZPO zu entscheiden, weil es sich bei dem Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung nicht um eine Prozesshandlung "in Ansehung der Hauptsache" im Sinne des § 249 Abs. 2 ZPO handelt.		
18. Juli 2023 VIII ZB 90/22	§ 570 ZPO: **Meistbegündigungsgrundsatz bei falscher Entscheidungsform der Berufungsgerichts** Das Rechtsbeschwerdegericht kann im Wege der einstweiligen Anordnung nach § 570 Abs. 3 Halbs. 1, § 575 Abs. 5 ZPO auch die Vollziehung einer Entscheidung der ersten Instanz aussetzen, wenn hierdurch dem Rechtsbeschwerdeführer größere Nachteile drohen als dem Gegner, die Rechtsbeschwerde zulässig erscheint und die Rechtsmittel des Rechtsbeschwerdeführers nicht von vornherein ohne Erfolgsaussicht sind.	MietPrax-AK § 570 ZPO Nr. 4 = WuM 2023, 626	
19. Juli 2023 VIII ZR 229/22	§ 556e BGB: **Die zulässige Vormiete** a) Zulässige Miete im Sinne von § 556g Abs. 1 Satz 2 BGB ist die sich nach den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) ergebende Miete. Die zulässige Miete kann sich auch aus einer Anwendung der Vorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergeben, mithin nach der in dem vorangegangenen Mietverhältnis geschuldeten Vormiete zu bemessen sein. b) Geschuldete Vormiete im Sinne von § 556e Abs. 1 BGB ist bei einem Vormietverhältnis, das ebenfalls bereits den Regelungen über die Miethöhe bei Mietbeginn in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten (§§ 556d ff. BGB) unterlag, die Miete, die nach diesen Vorschriften zulässig gewesen ist. War die ursprünglich vereinbarte Vormiete demnach unzulässig überhöht, ist als geschuldete Vormiete die gemäß § 556g Abs. 1 Satz 1 und 2 BGB auf die zulässige Höhe reduzierte Miete anzusehen. c) Die Regelung des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB findet auch dann Anwendung, wenn eine ursprünglich vertraglich vereinbarte Vormiete nach den auf das Vormietverhältnis bereits anwendbaren Vorschriften der §§ 556d ff. BGB überhöht war und sich die für das Vormietverhältnis zulässige Miete ihrerseits aus § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ergibt (Vor-Vormiete).	MietPrax-AK § 556e BGB Nr. 2 = WuM 2023, 532 = MDR 2023, 1304 = NZM 2023, 762 = ZMR 2023, 964 = NJW-RR 2023, 1246	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 20/2023 Anm. 3; Monschau, MietRB 2023, 285
19. Juli 2023 VIII ZR 416/21	§ 559b BGB: **Notwendige Angabe von Drittmitteln** Zu den formellen Anforderungen an eine Mieterhöhungserklärung nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gemäß § 559b BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 20. Juli 2022 - VIII ZR 361/21, NZM 2022, 795 - hier: Erklärung zu anrechenbaren Drittmitteln)	MietPrax-AK § 559b BGB Nr. 14 = WuM 2023, 554 = MDR 2023, 1233 = NZM 2023, 766 = ZMR 2023, 963 = GE 2023, 891 = DWW 2023, 293	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 19/2023 Anm. 3; Kunze, MietRB 2023, 285; Krapf, jurisPR-MietR 21/2023 Anm. 4;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

			Drasdo, NJW-Spezial 2023, 673
2. August 2023 XII ZR 67/22	Art. 103 GG: **Unterlassene Berücksichtigung von Sachvortrag zu unterschiedliche Streitgegenständen** a) Die Prozesshindernisse entgegenstehender Rechtskraft und anderweitiger Rechtshängigkeit setzen voraus, dass die Streitgegenstände der Verfahren übereinstimmen. b) Der Streitgegenstand (der prozessuale Anspruch) wird dabei durch den Klageantrag, in dem sich die vom Kläger in Anspruch genommene Rechtsfolge konkretisiert, und durch den Lebenssachverhalt (Klagegrund) bestimmt, aus dem der Kläger die begehrte Rechtsfolge herleitet.	MietPrax-AK Art. 103 GG Nr. 6 = ZMR 2024, 751	
8. August 2023 VIII ZR 234/22	§ 543 BGB: **Fristlosen Kündigung wegen Strafanzeige** 1. Eine Strafanzeige gegen den anderen Vertragspartner kann eine schwerwiegende Pflichtverletzung darstellen, die zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigen kann. 2. Es ist aber mit dem Rechtsstaatsprinzip allerdings nicht vereinbar, wenn die berechtigte Wahrnehmung staatsbürgerlicher Rechte im Rahmen eines Strafverfahrens zu zivilrechtlichen Nachteilen führt. Eine Strafanzeige mit einer im Kern zutreffenden Sachverhaltsschilderung bietet daher keinen Grund für eine fristlose Kündigung.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 48 = GE 2023, 1145 = NJW-RR 2023, 1432 = NZM 2023, 881 = WuM 2023, 747 = ZMR 2024, 109	Zimmer, MietRB 2024, 3; Beyer, jurisPR-MietR 1/2024 Anm. 2
8. August 2023 VIII ZR 20/23	§ 529 ZPO: **Zur Prüfungskompetenz des Berufungsgerichts** Die Prüfungskompetenz des Berufungsgerichts hinsichtlich der erstinstanzlichen Tatsachenfeststellung ist nicht auf den Umfang beschränkt, in dem eine zweitinstanzliche Tatsachenfeststellung der Kontrolle durch das Revisionsgericht unterliegt. Daher hat das Berufungsgericht die erstinstanzliche Überzeugungsbildung nicht nur auf Rechtsfehler zu überprüfen. Vielmehr können sich Zweifel an der Richtigkeit oder Vollständigkeit der entscheidungserheblichen Feststellungen im Sinne von § 529 Abs. 1 Nr. 1 ZPO auch aus der Möglichkeit unterschiedlicher Bewertungen der erstinstanzlichen Beweisaufnahme ergeben (Bestätigung von BGH, Urteile vom 9. März 2005 - VIII ZR 266/03, BGHZ 162, 313, 315 f.; vom 29. Juni 2016 - VIII ZR 191/15, NJW 2016, 3015 Rn. 26; Senatsbeschluss vom 11. Oktober 2016 - VIII ZR 300/15, WuM 2016, 743 Rn. 23).	MietPrax-AK § 529 ZPO Nr. 3 = WuM 2023, 617 = GE 2023, 1002 = NZM 2023, 801 = NJW 2023, 3496 MDR 2023, 1331	Elzer, MDR 2023, 1501; Schwenker, jurisPR-BGHZivilR 1/2024 Anm. 6
8. August 2023 VIII ZR 233/22	§ 544 ZPO: **Beschwer bei Verurteilung zur Zustimmung zum Mieterwechsel** Die Beschwer eines Vermieters dem Ausscheiden eines von zwei Mietern und dem Eintritt eines	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 21 = NZM 2024, 145 = WuM 2024, 93	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	anderen Mieters zuzustimmen ist mit der Hälfte einer Jahresmiete zu bemessen.		
29. August 2023 VIII ZR 227/22	§ 47 GKG: **Anwaltlicher Gebührenstreitwert bei Teilerledigung** 1. Für den Gebührenanspruch des Rechtsanwalts bestimmt sich der Gegenstandswert im gerichtlichen Verfahren gemäß § 23 Abs. 1 Satz 1 RVG grundsätzlich nach den für die Gerichtsgebühren geltenden Wertvorschriften. 2. Wenn der Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens mit dem der anwaltlichen Tätigkeit nicht identisch ist, etwa weil der Wert der bei der Einlegung des Rechtsmittels entfalteten anwaltlichen Tätigkeit höher als der Wert des später durchgeführten Rechtsmittelverfahrens liegt, ist der Rechtsanwalt nicht gehindert, für seine auf einem umfassenderen Auftrag beruhende Tätigkeit entsprechende Gebühren gegenüber seinem Mandanten geltend zu machen. 3. Die für die Kündigung entstandenen Rechtsanwaltskosten sind gemäß § 4 Abs. 1 Halbs. 2 ZPO nicht streitwerterhöhend. 4. Im Fall einer einseitigen Teilerledigung der Klägerseite richtet sich der Wert des Antrags auf Feststellung der teilweisen Erledigung der Hauptsache nach den Kosten, die auf den erledigten Teil des Rechtsstreits entfallen. 5. Diese sind im Wege einer Differenzrechnung zu ermitteln. Dabei sind von den Gesamtkosten die Kosten abzuziehen, die entstanden wären, wenn der Prozess von Anfang an ohne den für erledigt erklärten Teil geführt worden wäre.	MietPrax-AK § 47 GKG Nr. 2	
13. September 2023 VIII ZR 109/22	§ 553 BGB: **Untermieterlaubnis bei Einzimmerwohnung** 1. Von einer Überlassung eines Teils des Wohnraums an Dritte im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt (Bestätigung von Senatsurteil vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717 Rn. 25, 30). 2. Danach kann ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein.	MietPrax-AK § 553 BGB Nr. 4 = WuM 2023, 690 = MDR 2023, 1510 = GE 2023, 1141 = DWW 2023, 377 = NZM 2023, 924 = ZMR 2024, 20	Börstinghaus, jurisPR-MietR 22/2023 Anm. 1; Storm, DWW 2023, 379; Burbulla; MietRB 2023, 350; Huber, WuM 2023, 755; Drasdo, NJW-Spezial 2024, 65
19. September 2023 VIII ZB 44/22	§ 794a ZPO: **Verzicht auf Gewährung von Vollstreckungsschutz** Die in der Instanzrechtsprechung und im Schrifttum umstrittene Rechtsfrage, ob ein rechtsgeschäftlicher Verzicht auf den Antrag auf Bewilligung oder Verlängerung einer Räumungsfrist nach § 794a ZPO zulässig ist, bleibt offen	MietPrax-AK § 794a ZPO Nr. 2 = NZM 2023, 947 = NJW-RR 2023, 1572	
20. September 2023 VIII ZR 432/21	§ 536a BGB: **Schmerzensgeld für Kohlenmonoxidvergiftung**	MietPrax-AK § 536a BGB Nr. 20 = GE 2023, 1244 = MDR 2023, 1468 =	Würdinger/Maus, NJW 2024, 153; Schwenker, jurisPR-

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Zur Frage der Zulässigkeit des Erlasses eines Grundurteils (§ 304 Abs. 1 ZPO; im Anschluss an BGH, Urt. v. 27.01.2000 – IX ZR 45/98, NJW 2000, 1572 unter I 1 b; v. 12.07.2002 – V ZR 441/00, NJW-RR 2002, 1576 Rn. 9 f.; v. 18.10.2017 – VIII ZR 86/16, BGHZ 216, 193 Rn. 33; v. 19.03.2021 – V ZR 158/19, NJW-RR 2021, 1068 Rn. 7).	NZM 2023, 930 = NJW 2024, 149 = ZMR 2024, 202	BGHZivilR 4/2024 Anm. 4; Lehmann-Richter, ZMR 2024, 177
20. September 2023 VIII ZR 247/22	§ 556g BGB: **Erstattungsfähigkeit von Inkassokosten** Beauftragt der Mieter einer Wohnung einen - auf die Einziehung von Ansprüchen gegen Vermieter wegen Verstoßes gegen die Vorschriften über die Begrenzung der Miethöhe (§ 556d ff. BGB) spezialisierten -Inkassodienstleister mit der Geltendmachung solcher Ansprüche, kann die Erstattung der hierdurch entstandenen außergerichtlichen Rechtsverfolgungskosten nicht mit der Begründung versagt werden, dass der Vermieter auf eine Leistungsaufforderung des von dem Mieter zuvor eingeschalteten örtlichen Mietervereins keine Reaktion gezeigt hat.	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 24 = GE 2023, 1243 = MDR 2024, 22 = NJW-RR 2024, 14 = WuM 2024, 33 = NZM 2024, 146	Drasdo, NJW-Spezial 2024, 98
27. September 2023 VIII ZR 88/22	§ 553 BGB: **Berechtigtes Interesse an Untervermietung** Zur Untervermietung bei einer aus beruflichen Gründen genutzten Nebenwohnung (im Anschluss an Senatsurteile vom 23. November 2005 - VIII ZR 4/05, NJW 2006, 1200; vom 11. Juni 2014 - VIII ZR 349/13, NJW 2014, 2717; vom 31. Januar 2018 - VIII ZR 105/17, BGHZ 217, 263).	MietPrax-AK § 553 BGB Nr. 5 = MDR 2023, 1578 = NZM 2024, 27 = WuM 2023, 751 = GE 2023, 1241 = ZMR 2024, 107	Börstinghaus. jurisPR-BGHZivilR 25/2023 Anm. 2; Börstinghaus, LMK 2023, 821772; Burbulla, MietRB 2024, 2; Beyer, jurisPR-MietR 2/2024 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2024, 98
27. September 2023 VIII ZR 117/22	§ 3 WoFlV: **Begriff der Türnische** Zum Begriff der "Türnische" im Sinne der Vorschrift des § 3 Abs. 3 Nr. 3 WoFlV.	MietPrax-AK § 3 WoFlV Nr. 1 = MDR 2023, 1442 = WuM 2023, 683 = GE 2023, 1143 = DWW 2023, 380 = NZM 2023, 928 = NJW-RR 2023, 1438 = ZMR 2024, 200	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 23/2023 Anm. 2; Monschau, MietRB 2023, 349; Drasdo, NJW-Spezial 2024, 65
27. September 2023 VIII ZB 90/22	§ 522 ZPO: **Anforderung an Zurückweisungsbeschluss** Beschlüssen, die der Rechtsbeschwerde unterliegen, müssen grundsätzlich den maßgeblichen Sachverhalt, über den entschieden wird, wiedergeben und den Streitgegenstand sowie die Anträge in beiden Instanzen erkennen lassen.	MietPrax-AK § 522 ZPO Nr. 2 = WuM 2023, 626	
10. Oktober 2023 VIII ZR 45/22	§ 556g BGB: **Rügeerfordernis bei Staffelmiete, Streitwertermittlung** a) Bei einer Staffelmiete genügt eine Rüge gegen die Ausgangsmiete; es muss grds. nicht nach Eintritt jeder Staffel erneut gerügt werden.	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 23 = WuM 2024, 30	Beyer, jurisPR-MietR 4/2024 Anm. 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	b) Für die Wertberechnung des Anspruchs auf Abgabe einer Erklärung, dass die Miete künftig herabgesetzt wird, die sich nach § 48 Abs. 1 GKG, § 9 ZPO richtet, ist der höchste für die Berechnung maßgebliche Einzelwert der Staffelvereinbarung innerhalb des gemäß § 9 Abs. 1 ZPO zu betrachtenden Zeitraums von dreieinhalb Jahren zugrunde zu legen.		
10. Oktober 2023 VIII ZB 60/22	§ 233 ZPO: **Wiedereinsetzung bei Übermittlung elektronischen Schriftsatzes an falsches Gericht** Zu den an einen Rechtsanwalt zu stellenden Sorgfaltsanforderungen hinsichtlich der Bezeichnung des Empfangsgerichts im besonderen elektronischen Anwaltspostfach (beA), wenn der Rechtsanwalt die Versendung eines fristgebundenen Schriftsatzes über das beA selbst ausführt.	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 20 = MDR 2024, 57	Elzer, MDR 2024, 147; Schwenker, jurisPR-BGHZivilR 8/2024 Anm. 6
10. Oktober 2023 VIII ZR 233/22	§ 544 ZPO: **Beschwer bei Verurteilung zur Zustimmung zum Mieterwechsel** 1. Das Interesse des Vermieters, seine Zustimmung zu einem Mieterwechsel nicht erteilen zu müssen, ist nicht mit demjenigen am Fortbestand des Mietverhältnisses oder an der (erneuten) Begründung eines solchen gleichzusetzen. 2.In diesem Fall geht es nicht um das Bestehen des Mietverhältnisses als solchem oder den Abschluss eines (neuen) Mietvertrags, sondern die Zustimmung zu einer Vertragsänderung unter Fortbestand des Vertrags.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 22 = WuM 2024, 94	
17. Oktober 2023 VIII ZR 61/23	§ 536 BGB: **Anwendung der WoFlVO im preisfreien Wohnungsbau; Verjährungsbeginn für Rückzahlungsanspruch** 1. Im frei finanzierten Wohnungsbau ist die Wohnfläche grundsätzlich nach den zum Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses für den öffentlich geförderten Wohnungsbau geltenden Berechnungsvorschriften zu berechnen. 2. Hinsichtlich des Verjährungsbeginns gem. § 199 BGB bleibt offen, ob eine hinreichende Tatsachenkenntnis in Bezug auf die tatsächliche Wohnfläche einer Mietwohnung bereits dann gegeben ist, wenn der Mieter die konkreten Kantenlängen sämtlicher Räume und anzurechnender Grundflächen der Wohnung kennt oder ob eine Kenntnis des Mieters von der tatsächlichen Wohnfläche seiner Wohnung weitergehendes Wissen erfordert. 3. Zumindest ergibt sich eine konkrete Kenntnis des Mieters von sämtlichen in die Wohnflächenberechnung einzustellenden Maßen jedenfalls nicht ohne Weiteres bereits durch den Bezug beziehungsweise die Nutzung der Wohnung.	MietPrax-AK § 536 BGB Nr. 67 = GE 2024, 190 = WuM 2024, 135 = NZM 2024, 281 = NJW-RR 2024, 431 = ZMR 2024, 469	Beuermann GE 2024, 172; Börstinghaus, MietRB 2024, 66 und 67; Beyer, jurisPR-MietR 5/2024 Anm. 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

25. Oktober 2023 VIII ZR 147/22	§ 573 BGB: **Kündigung wegen Lüge des Mieters im Rechtsstreit** 1. a) Ob das Aufstellen bewusst unwahrer Tatsachenbehauptungen durch den Mieter innerhalb eines Rechtsstreits mit seinem Vermieter eine die ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB rechtfertigende Pflichtverletzung darstellt, ist anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls zu beurteilen. b) Dabei ist zum einen die Bedeutung und Tragweite der unwahren Behauptung des Mieters unter Berücksichtigung des gegebenen Sinnzusammenhangs zu bewerten. In die gebotene Würdigung ist zum anderen in der Regel ein vorangegangenes vertragswidriges Verhalten des Vermieters einzubeziehen (vgl. Senatsurteil vom 4. Juni 2014 - VIII ZR 289/13, NJW 2014, 2566 Rn. 14). So ist etwa zu berücksichtigen, ob das unredliche Prozessverhalten des Mieters der Abwehr einer unberechtigten Kündigung des Vermieters dienen sollte (vgl. Senatsurteil vom 4. Dezember 1985 - VIII ZR 33/85, WuM 1986, 60 unter II 1 [zur fristlosen Kündigung eines Pachtverhältnisses nach § 554a BGB aF]). 2. Die Vorschrift des § 573 Abs. 3 Satz 2 BGB, wonach Kündigungsgründe, die in dem Kündigungsschreiben nicht angegeben wurden, (ausnahmsweise) dann berücksichtigt werden können, wenn sie nachträglich entstanden sind, findet ausschließlich dann Anwendung, wenn die ursprüngliche Kündigungserklärung zum Zeitpunkt ihres Ausspruchs wirksam war.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 82 = NZM 2024, 30 = GE 2024, 37 = WuM 2024, 36 = MDR 2024, 95 = DWW 2024, 12 = ZMR 2024, 286 = NJW-RR 2024, 566	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 26/2023 Anm. 1; Monschau, MietRB 2024, 1; Happ, DWW 2024, 15; Drasdo, NJW-Spezial 2024, 129
26. Oktober 2023 I ZB 11/23	§ 765a ZPO: **Einstellung gegen Auflagen** Die befristete Einstellung der Zwangsvollstreckung kann auch mit Auflagen zu versehen sein, die die wirtschaftliche Verwertung des vom Schuldner bewohnten Grundstücks des Gläubigers sicherstellen. In Betracht kommen insbesondere Auflagen an den Schuldner zur Zahlung der im Zusammenhang mit der Nutzung geschuldeten Geldbeträge und auch zur Mitwirkung gegenüber Sozialbehörden, die Leistungen an den oder zu Gunsten des Gläubigers erbringen können	MietPrax-AK § 765a ZPO Nr. 21 = GE 2024, 139 = NZM 2024, 104 = WuM 2024, 95 = MDR 2024, 256	Burgmair IVR 2024, 62
7. November 2023 VIII ZB 9/23	§ 91 ZPO: **Kosten für Unterbevollmächtigten in Vonovia-Fällen** 1. Die Kosten eines Unterbevollmächtigten stellen dann notwendige Kosten der Rechtsverfolgung oder Rechtsverteidigung im Sinne von § 91 Abs. 1 Satz 1 ZPO dar, wenn durch die Tätigkeit des Unterbevollmächtigten erstattungsfähige Reisekosten des Hauptbevollmächtigten in vergleichbarer Höhe erspart werden, die ansonsten bei der Wahrnehmung des Termins durch den Hauptbevollmächtigten entstanden wären.	MietPrax-AK § 91 ZPO Nr. 10 = WuM 2024, 99	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	2. Reisekosten eines Rechtsanwalts der obsiegenden Partei, der nicht in dem Bezirk des Prozessgerichts niedergelassen ist und am Ort des Prozessgerichts auch nicht wohnt, sind jedoch nur insoweit zu erstatten, als dessen Zuziehung zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder -verteidigung notwendig war. 3. Bei der Beurteilung der Frage, ob aufgewendete Prozesskosten zur zweckentsprechenden Rechtsverfolgung oder -verteidigung notwendig waren, kommt es darauf an, ob eine verständige und wirtschaftlich vernünftig handelnde Partei die kostenauslösende Maßnahme aus der Sicht ex ante als sachdienlich ansehen durfte. 4. Die Verwalterin durfte eine Rechtsanwaltskanzlei hinzuziehen, die nicht an ihrem Sitz in Bochum tätig ist, weil es sich bei der in Essen ansässigen Rechtsanwaltskanzlei um eine Kanzlei ihres Vertrauens handelt, die sie für eine Vielzahl im ganzen Bundesgebiet zu führender, ähnlich gelagerter rechtlicher Streitigkeiten beauftragt und die deshalb insoweit auf diese Fälle spezialisiert ist.		
28. November 2023 VIII ZR 77/23	§ 558a BGB: **Besichtigungsrecht des Vermieters** 1. Den Mieter trifft eine vertragliche, aus § 242 BGB herzuleitende Nebenpflicht, dem Vermieter - nach entsprechender Vorankündigung - den Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, wenn es hierfür einen konkreten sachlichen Grund gibt. 2. Zur Beschaffenheit der Mietsache im Sinne des § 558 Abs. 2 BGB gehört auch deren Erhaltungszustand. 3. Dieser kann grundsätzlich nur im Rahmen einer Besichtigung auch des Inneren der Wohnräume festgestellt werden. 4. Zwar ist die Besichtigung der Wohnung für die Wirksamkeit eines vorprozessualen Sachverständigengutachtens nicht zwingend erforderlich, das hat aber nicht zur Folge, dass deshalb kein Besichtigungsanspruch besteht.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 48 = GE 2024, 188 = NZM 2024, 235 = WuM 2024, 149 = NJW-RR 2024, 357	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 5/2024 Anm. 3; Beyer, jurisPR-MietR 6/2024 Anm. 1; Siegmund, MietRB 2024, 94
29. November 2023 VIII ZR 211/22	§ 543 BGB: **Keine außerordentliche Kündigung wegen Zerrüttung** Im Wohnraummietrecht reicht eine Zerrüttung des Mietverhältnisses im Sinne einer Zerstörung der das Schuldverhältnis tragenden Vertrauensgrundlage allein, ohne dass festgestellt werden kann, dass diese zumindest auch durch ein pflichtwidriges Verhalten des anderen Vertragsteils verursacht worden ist, grundsätzlich nicht aus, um einer Mietvertragspartei ein Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 543 Abs. 1 BGB zuzubilligen.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 49 = WuM 2024, 139 = MDR 2024, 430 = NJW-RR 2024, 355 = NZM 2024, 278 = GE 2024, 237 = ZMR 2024, 467	Burbulla, MietRB 2024, 66; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 6/2024 Anm. 3; Drasdo NJW-Spezial 2024, 257; Börstinghaus LMK 2024, 811455
29. November 2023 VIII ZR 75/23	§ 556g BGB: **Vorvertragliche Information zur Vormiete** Es genügt den inhaltlichen Anforderungen der vorvertraglichen Auskunftspflicht nach § 556g	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 25 = GE 2024, 185 = MDR 2024, 288 = WuM 2024, 144 = NZM 2024, 237 =	Beuermann, GE 2024, 174; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 7/2024 Anm. 2;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB, wenn der Vermieter, der sich auf den Ausnahmetatbestand des § 556e Abs. 1 BGB berufen will, dem Mieter die Höhe der mit dem Vormieter vertraglich vereinbarten Vormiete mitteilt. Eine Verpflichtung des Vermieters, nicht nur die ihm ohne weiteres bekannte vertraglich vereinbarte Vormiete anzugeben, sondern diese auf ihre Zulässigkeit nach den Regelungen der §§ 556d ff. BGB zu überprüfen und nur die hiernach zulässige Miete mitzuteilen, ergibt sich hingegen aus § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB grundsätzlich nicht.	NJW-RR 2024, 282 = ZMR 2024, 372	Bettenhausen, MietRB 2024, 93; Drasdo NJW-Spezial 2024, 257
29. November 2023 VIII ZR 7/23	Art. 3 EGBGB: **Wirksamkeit einer Rechtswahlklausel** Zum Vorliegen eines Binnensachverhalts im Sinne von Art. 3 Abs. 3 Rom I-VO bei einem Mietvertrag über eine im Inland gelegene Mietwohnung.	MietPrax-AK Art. 3 EGBGB Nr. 1 = GE 2024, 85 = NZM 2024, 197 = MDR 2024, 155 = WuM 2024, 87 = NJW-RR 2024, 140 = WuM 2024, 149 = ZMR 2024, 376	Staudinger/Sprick, jurisPR-IWR 1/2024 Anm. 2; Thode, jurisPR-BGHZivilR 9/2024 Anm. 6; Thiede, EuZW 2024, 472
29. November 2023 XII ZR 36/23	Art. 103 GG: **Verwertung gerichtskundiger Tatsachen** Auch „gerichtskundige“ Tatsachen darf ein Gericht im Hinblick auf Art. 103 Abs. 1 GG seiner Entscheidung nicht zugrunde legen, ohne den Parteien vorher Gelegenheit zu geben, sich zu ihnen zu äußern.	MietPrax-AK Art. 103 GG Nr. 10 = ZMR 2024, 750	
12. Dezember 2023 VIII ZR 22/23	§ 544 ZPO: **Keine Beschwererhöhung wegen Relevanz in anderen Verfahren** 1. Zinszahlungen auf die Hauptforderung erhöhen die Beschwer nicht. 2. Ebensfalls nicht streitwerthöhend sind die geltendgemachten Anwaltskosten für die vorgerichtliche Tätigkeit. 3. Die Kosten des selbständigen Beweisverfahrens stellen grundsätzlich gerichtliche Kosten der Hauptsache dar und sind daher im Kostenfestsetzungsverfahren nach §§ 104 ff. ZPO geltend zu machen. 4. Der Wert des Beschwerdegegenstands ist auch nicht wegen einer vermeintlichen Bedeutung des Rechtsstreits für zwei andere gegen den gleichen Miete in Bezug auf dasselbe Mietverhältnis geführte Klageverfahren zu erhöhen.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 23 = WuM 2024, 478	
21. Dezember 2023 IX ZA 19/23	§ 55 InsO: **Masseklage trotz vorheriger Anmeldung zur Tabelle** 1. Ein Anspruch, der als Insolvenzforderung zur Tabelle festgestellt worden ist, kann gleichwohl unter Berufung auf § 55 InsO in zulässiger Weise gegen die Masse eingeklagt werden, weil Masseforderungen auch durch Anmeldung, Anerkennung und Feststellung nicht zu Insolvenzforderungen werden. 2. Die Rechtskraftwirkung gemäß § 178 Abs. 3, § 183 InsO schließt die spätere Geltendmachung	MietPrax-AK § 55 InsO Nr. 5 = ZInsO 2024, 737	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	desselben Anspruchs als Masseforderung nicht aus. 3. Die Bestimmungen über die Feststellung der Forderungen (§§ 174 ff InsO) beziehen sich nach Wortlaut und Systematik des Gesetzes nur auf Insolvenzforderungen.		
16. Januar 2024 VIII ZR 135/23	§ 556e BGB: **Maßgeblicher Zeitpunkt zur Ermittlung der Vormiete** 1. Bei der Ausnahmevorschrift des § 556e Abs. 1 Satz 1 BGB ist die zuletzt, mithin bei Beendigung des (Vor-)Vormietverhältnisses geschuldete (Vor-)Vormiete entscheidend und nicht diejenige, die ein Jahr vor Beendigung des (Vor-)Vormietverhältnisses geschuldet war. 2. Die ein Jahr vor Beendigung des (Vor-)Vormietverhältnis geschuldete Miete ist nur insoweit von Bedeutung, als Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart worden sind, bei der Ermittlung der (Vor-)Vormiete gemäß § 556e Abs. 1 Satz 2 BGB unberücksichtigt bleiben. 3. Bei einer Indexmieterhöhung beruht die Mieterhöhung nicht auf einer innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Vor-Vormietverhältnisses getroffenen Vereinbarung, sondern auf einer bereits in dem Vor-Vormietvertrag vereinbarten Indexmiete (§ 557b BGB). 4. Bei einem kürzer als ein Jahr bestehenden Vormietverhältnis, das für die Bemessung der zulässigen Miete gemäß § 556e Abs. 1 BGB heranzuziehen ist, kann eine die Höhe der Vormiete betreffende Auskunft nach § 556g Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB aF vielmehr nur bezogen auf den Beginn oder das Ende des Vormietverhältnisses erteilt werden.	MietPrax-AK § 556e BGB Nr. 3 = WuM 2024, 275 = NZM 2024, 507 = ZMR 2024, 826	
16. Januar 2024 VIII ZR 12/23	§ 557a BGB: **Staffelmiete nach Preisbindungsende** 1. Die Vereinbarung einer Staffelmiete im Sinne von § 557a BGB ist grundsätzlich auch für Zeiträume zulässig, die innerhalb der Dauer einer wegen öffentlicher Förderung bestehenden Preisbindung liegen. 2. Das gilt zumindest für solche Staffelmietvereinbarungen, bei denen die höchste der - innerhalb des Zeitraums der Preisbindung liegenden - Staffeln die zum Zeitpunkt der Abrede maßgebliche Kostenmiete nicht übersteigt. 3. Es ist mit Blick auf den Grundsatz der Vertragsfreiheit regelmäßig zulässig, dass die Parteien eines Mietvertrags über eine - zum Zeitpunkt der Abrede - preisgebundene Wohnung eine Staffelmiete für die Zeit nach Beendigung der Preisbindung vereinbaren.	MietPrax-AK § 557a BGB Nr. 19 = GE 2024, 393 = NZM 2024, 407 = ZMR 2024, 748 = WuM 2024, 385	
30. Januar 2024 VIII ZB 43/23	§ 538 BGB: **Beweislast für unwirksame Schönheitsreparaturklausel**	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 74 = GE 2024, 345 = WuM 2024, 192 = MDR 2024, 565 =	Lehmann-Richter, MietRB 2024, 93; Graf v. Westphalen, NZM 2024, 433

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	1. Gegen eine Kostenentscheidung nach § 91a ZPO darf die Rechtsbeschwerde nicht aus materiell-rechtlichen Gründen zugelassen werden, da es nicht Zweck des Kostenverfahrens ist, Rechtsfragen von grundsätzlicher Bedeutung zu klären oder das Recht fortzubilden, soweit es um Fragen des materiellen Rechts geht. Lässt das Beschwerdegericht unter Missachtung dieses Grundsatzes die Rechtsbeschwerde gleichwohl zu, ist das Rechtsbeschwerdegericht daran nach § 574 Abs. 3 Satz 1 ZPO gebunden (st. Rspr.; im Anschluss an BGH, Beschluss vom 27. April 2021 - VIII ZB 44/20, NJW-RR 2021, 737 Rn. 10 mwN). 2. Beruft der Mieter sich auf die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Überwälzung der Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen unter dem Gesichtspunkt, dass ihm die Wohnung unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassen worden ist, trägt er für diesen Umstand die Darlegungs- und Beweislast (im Anschluss an BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302 Rn. 32). 3. Die Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Quotenabgeltungsklausel führt nicht zur Unwirksamkeit einer formularvertraglichen Vornahmeklausel (im Anschluss an BGH, Urteil vom 18. Juni 2008 - VIII ZR 224/07, WuM 2008, 472 Rn. 14; Beschluss vom 18. November 2008 - VIII ZR 73/08, WuM 2009, 36 Rn. 1).	NJW 2024, 1653 = NZM 2024, 325	
6. Februar 2024 VIII ZB 6/24	§ 575 ZPO: **Verzicht auf Gewährung von Vollstreckungsschutz** Zur Frage, ob der in einem Räumungsvergleich erklärte Verzicht des Mieters auf Räumungsschutzanträge (§ 794a Abs. 1, 2 ZPO) wirksam ist.	MietPrax-AK § 575 ZPO Nr. 4 = WuM 2024, 216	
6. Februar 2024 VIII ZB 6/24	§ 794a ZPO: **Verzicht auf Gewährung von Vollstreckungsschutz** Zur Frage, ob der in einem Räumungsvergleich erklärte Verzicht des Mieters auf Räumungsschutzanträge (§ 794a Abs. 1, 2 ZPO) wirksam ist.	MietPrax-AK § 794a ZPO Nr. 3 = WuM 2024, 216	
6. März 2024 VIII ZR 79/22	§ 538 BGB: **Zur Wirksamkeit formular- und individualvertraglich vereinbarter Quotenabgeltungsklausel** 1. Eine formularmäßige Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag benachteiligt den Mieter nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unangemessen und ist daher unwirksam, weil sie von dem Mieter bei Vertragsschluss verlangt, zur Ermittlung der auf ihn bei Vertragsbeendigung zukommenden Kostenbelastung mehrere hypothetische Betrachtungen anzustellen, die eine sichere Einschätzung der tatsächlichen Kostenbelastung nicht zulassen (Bestätigung von	MietPrax-AK § 538 BGB Nr. 75 = GE 2024, 395 = WuM 2024, 195 = MDR 2024, 563 = NZM 2024, 376 = ZMR 2024, 654	Bettenhausen, MietRB 2024, 129; Happ, DWW 2024, 44; Drasdo, NJW-Spezial 2024, 321; Graf v. Westphalen, NZM 2024, 433

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Senatsurteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 242/13, BGHZ 204, 316 Rn. 24). 2. Zur Zulässigkeit der individualvertraglichen Vereinbarung einer Quotenabgeltungsklausel in einem Wohnraummietvertrag (im Anschluss an Senatsurteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 280/09, NJW-RR 2010, 1310 Rn. 9).		
12. März 2024 VI ZR 1370/20	§ 543 BGB: **Beweisverwertungsverbot bei unzulässiger Videoüberwachung** 1a. Die Frage, ob die auf einer unzulässigen Videoüberwachung beruhenden Erkenntnisse einer Partei bei der gerichtlichen Entscheidungsfindung verwertet werden dürfen, ist unter Berücksichtigung der Vorgaben der Datenschutzgrundverordnung zu beurteilen. 1b. Der Unionsgesetzgeber hat den Mitgliedstaaten in Art. 6 Abs. 2 und 3 DSGVO hinsichtlich der Verarbeitung personenbezogener Daten durch die öffentliche Hand (Art. 6 Abs. 1 Satz 1 Buchst. e DSGVO) die Möglichkeit eröffnet, nationale Bestimmungen beizubehalten oder einzuführen, mit denen sie die Anwendung der Vorschriften der DSGVO genauer festlegen und konkretisieren. Die Absätze 2 und 3 enthalten damit Öffnungsklauseln zugunsten der Mitgliedstaaten. 1c. Rechtsgrundlage für die Verarbeitung personenbezogener Daten bei der gerichtlichen Entscheidungsfindung im deutschen Zivilprozess sind die im Lichte des Grundgesetzes auszulegenden Bestimmungen der Zivilprozessordnung über die Berücksichtigung von Parteivorbringen und Beweisangeboten, insbesondere die § 286 Abs. 1, §§ 355 ff. ZPO. 2. Bei der Geldentschädigung wegen Verletzung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts handelt es sich um ein besonderes Rechtsinstitut, das auf den Schutzauftrag aus Art. 1 und Art. 2 Abs. 1 GG zurückgeht. Sie ist vom Schmerzensgeld im Sinne des § 253 Abs. 2 BGB wegen der Verletzung eines der dort genannten Rechtsgüter zu unterscheiden. Führt die Handlung, die eine Persönlichkeitsrechtsverletzung zur Folge hatte, auch zu einer Verletzung der Gesundheit, so muss die darin liegende Beeinträchtigung zum Gegenstand eines Schmerzensgeldanspruchs gemacht werden und kann nicht stattdessen zur Begründung einer schwerwiegenden Persönlichkeitsrechtsverletzung herangezogen werden.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 50 = NZM 2024, 598 = MDR 2024, 930 = NJW 2024, 2836 = ZMR 2024, 1017	Elzer, MDR 2024, 1094
13. März 2024 XII ZR 89/22	§ 544 ZPO: **Anforderungen an Nichtzulassungsbeschwerde** 1. Die Auslegung von Prozesshandlungen darf auch im Prozessrecht nicht am buchstäblichen Sinn des Ausdrucks haften, sondern hat den wirklichen Willen der Partei zu erforschen. 2. Bei der Auslegung von Prozesserklärungen ist der Grundsatz zu beachten, dass im Zweifel dasjenige gewollt ist, was nach den Maßstäben der	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 24	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Rechtsordnung vernünftig ist und der wohlverstandenen Interessenlage entspricht.		
19. März 2024 VIII ZR 96/23	§ 556d BGB: **Wirksamkeit der Berliner Mietpreisbegrenzungsverordnung** Die Berliner Mietenbegrenzungsverordnung vom 28.4.2025 ist wirksam gewesen.	MietPrax-AK § 556d BGB Nr. 5 = GE 2024, 547 = WuM 2024, 465	Beyer, jurisPR-MietR 2024 Anm. 4
10. April 2024 VIII ZR 286/22	§ 573 BGB: **Betriebsbdedarf bei selbständiger Tätigkeit** 1. Beabsichtigt der Vermieter, die Mietwohnung nicht nur zu Wohnzwecken zu beziehen, sondern dort zugleich überwiegend einer (frei-)beruflichen Tätigkeit nachzugehen (hier: Betrieb einer Rechtsanwaltskanzlei), wird es für das Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB regelmäßig ausreichen, dass ihm bei verwehrtem Bezug ein beachtenswerter beziehungsweise anerkennenswerter Nachteil entstünde (Bestätigung von Senatsurteil vom 29. März 2017 - VIII ZR 45/16, BGHZ 214, 269 Rn. 44 f.). 2. Höhere Anforderungen gelten nicht deshalb, weil der Vermieter die an den Mieter überlassene Wohnung nach deren Umwandlung in Wohnungseigentum erworben und die Kündigung innerhalb eines Zeitraums erklärt hat, welcher der für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen geltenden Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Abs. 1, 2 BGB entspricht. 3. Zu den Wirksamkeitsvoraussetzungen der (ordentlichen) Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses gehört die Angabe der Kündigungsfrist beziehungsweise des Kündigungstermins in der Kündigungserklärung nicht. Ergibt die Auslegung der Kündigungserklärung nach dem objektiven Empfängerhorizont gemäß §§ 133, 157 BGB, dass der Vermieter ordentlich und unter Einhaltung einer Frist kündigen will, wird es regelmäßig seinem erkennbaren (hypothetischen) Willen entsprechen, dass die Kündigung das Mietverhältnis mit Ablauf der (gesetzlichen oder vertraglich vereinbarten) Kündigungsfrist zum nächsten zulässigen Termin beendet. Das gilt auch, wenn der Vermieter in der Kündigungserklärung einen zu frühen Kündigungstermin angibt, sofern sein (unbedingter) Wille erkennbar ist, das Mietverhältnis auf jeden Fall zu beenden.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 83 = GE 2024, 497 = MDR 2024, 762 = WuM 2024, 333 = NJW-RR 2024, 692 = NZM 2024, 501 = ZMR 2024, 822	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 11/2024 Anm. 2; Selk, NZM 2024, 506; Burbulla, MietRB 2024, 185; Börstinghaus, LMK 2024, 816846
10. April 2024 VIII ZR 114/22	§ 574 BGB: **Suizidankündigung als im Rahmen der freien Willensbildung gewählte Reaktionsstrategie** Zu den Anforderungen an die gerichtliche Prüfung des Vorliegens einer nicht zu rechtfertigenden Härte im Sinne des § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB bei der ernsthaften Gefahr eines Suizids des Mieters im Falle einer Verurteilung zur Räumung der	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 15 = GE 2024, 493 = WuM 2024, 281 = NZM 2024, 469 = NJW-RR 2024, 697 = ZMR 2024, 745	Rieke, MietRB 2024, 213

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Wohnung (im Anschluss an Senatsurteil vom 26. Oktober 2022 - VIII ZR 390/21).		
17. April 2024 XII ZR 56/23	Art. 103 GG: **Überspannte Anforderungen an Substantiierungsanforderungen** 1. An die Abrechnung von Nebenkosten sind bei gewerblichen Miet- bzw. Pachtverhältnissen in formeller Hinsicht keine zu hohen Anforderungen zu stellen. 2. Allerdings muss die Abrechnung den Anforderungen des § 259 BGB entsprechen, also eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten. Soweit keine besonderen Abreden getroffen worden sind, sind als Mindestangaben eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters bzw. Pächters sowie etwaige Vorauszahlungen aufzunehmen.	MietPrax-AK Art. 103 GG Nr. 8 = ZMR 2024, 1016	
23. April 2024 VIII ZB 75/23	§ 568 ZPO: **Gesetzlicher Richter im Beschwerdeverfahren** Im Beschwerdeverfahren ist die Zivilkammer nicht befugt, selbst über die Übertragung eines in die originäre Zuständigkeit des Einzelrichters fallenden Beschwerdeverfahrens zu entscheiden (vergleiche BGH, Beschlüsse vom 21. September 2017 - IX ZB 84/16, NZI 2017, 991 Rn. 11; vom 30. April 2020 - I ZB 61/19, BGHZ 225, 252 Rn. 24; vom 24. Mai 2023 - VII ZB 73/21, juris Rn. 9).	MietPrax-AK § 568 ZPO Nr. 2 = Schwenker, jurisPR-BGHZivilR 22/2024 Anm. 6	
14. Mai 2024 VIII ZR 15/24	Art. 103 GG: **Unzulässiges "Protokollurteil"** Zur Gehörsverletzung im Falle eines fehlerhaften "Protokollurteils" (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 23. Februar 2021 - VIII ZR 213/20, NZM 2021, 432).	MietPrax-AK Art. 103 GG Nr. 7 = NZM 2024, 615 = WuM 2024, 476 = MDR 2024, 926 = NJW-RR 2024, 931	Dörr, MDR 2024, 1299
15. Mai 2024 VIII ZR 52/23	§ 556g BGB: **Gebührenstreitwert bei Feststellungsklage über höchstzulässige Staffelmiete** 1. Zur Frage der Wirksamkeit der Einlegung eines Rechtsmittels durch Einreichung einer mit einer einbettenden Signatur ("enveloping signature") versehenen Rechtsmittelschrift. 2. Zur Bemessung des Gegenstandswerts eines Anspruchs auf Abgabe einer Erklärung, dass die Miete künftig herabgesetzt wird, bei einer zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Staffelmiete im Sinne von § 557a Abs. 1 BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 30. März 2022 - VIII ZR 279/21, WuM 2022, 600 Rn. 47; Senatsbeschluss vom 10. Oktober 2023 - VIII ZR 45/22, juris Rn. 35).	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 27 = NJW 2024, 2456 = MDR 2024, 1064 = GE 2024, 895 = NZM 2024, 755 = WuM 2024, 546 = ZMR 2024, 929	Henning, NJW 2024, 2437
15. Mai 2024 VIII ZR 293/23	§ 17a GVG: **Rechtzeitige Entscheidung über Rechtsweg bei Vermietung von Obdachlosenunterkünften**	MietPrax-AK § 17a GVG Nr. 2 = NJW-RR 2024, 1059 = MDR 2024, 924	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	1. Die in § 17a Abs. 5 GVG vorgesehene Beschränkung der Befugnis des Rechtsmittelgerichts, die Zulässigkeit des Rechtswegs zu überprüfen, gilt nicht, wenn die Zulässigkeit des Rechtswegs schon in erster Instanz gerügt worden ist und das Erstgericht nicht - wie gemäß § 17a Abs. 3 Satz 2 GVG geboten - einen beschwerdefähigen Beschluss über die Zulässigkeit des Rechtswegs gefasst hat. In diesem Fall ist die Prüfung des Rechtswegs im Rechtsmittelverfahren nachzuholen (im Anschluss an BGH, Urteile vom 25. Februar 1993 - III ZR 9/92, BGHZ 121, 367, 370 f.; vom 30. Juni 1995 - V ZR 118/94, BGHZ 130, 159, 163 f.; vom 18. November 1998 - VIII ZR 269/97, NJW 1999, 651 unter I 2; vom 21. September 2017 - I ZR 58/16, GRUR 2017, 1236 Rn. 19). 2. Ist eine solche Nachholung der Prüfung des Rechtswegs durch das zweitinstanzliche Gericht unterblieben, weil dieses zu Unrecht eine Bindung an den beschrittenen Rechtsweg angenommen hat, ist ausnahmsweise das Revisionsgericht befugt, im Revisionsverfahren über den Rechtsweg zu befinden (im Anschluss an BGH, Urteile vom 25. Februar 1993 - III ZR 9/92, aaO S. 370 ff.; vom 30. Juni 1995 - V ZR 118/94, aaO; vom 18. November 1998 - VIII ZR 269/97, aaO; vom 21. September 2017 - I ZR 58/16, aaO Rn. 21). 3. In einem solchen Fall hat das Revisionsgericht jedenfalls dann die Kompetenz auch zur Verweisung des Rechtsstreits an das Gericht des zulässigen Rechtswegs, wenn die Verweisung die rechtlich einzig mögliche Entscheidung ist, die nach einer Zurückverweisung das Berufungsgericht ebenfalls zu treffen hätte (vgl. BGH, Urteil vom 20. Januar 2005 - III ZR 278/04, NJW-RR 2005, 721 unter 2 c; BSG, NVwZ-RR 2000, 648; NZS 2021, 688 Rn. 15).		
4. Juni 2024 VIII ZR 292/22	§ 23 RVG: **Gebührenstreitwert bei über Nichtzulassungsbeschwerde hinausgehende Beauftragung** Der Gegenstandswert für die anwaltliche Tätigkeit richtet sich nach dem Wert, der die Grundlage für den Auftrag der Mandanten zur Einlegung der Nichtzulassungsbeschwerde bildete. Dies gilt auch, wenn die anschließend eingelegte Nichtzulassungsbeschwerde einen niedrigeren gerichtlichen Streitwert hat.	MietPrax-AK § 23 RVG Nr. 6 = NZM 2024, 614 = NJW-RR 2024, 884 = WuM 2024, 551	
5. Juni 2024 VIII ZR 150/23	§ 556g BGB: **Aktivlegitimation für Rückzahlungsklage bei Transferleistungsempfänger** Bezieht ein Wohnraummieter Leistungen zur Sicherung des Lebensunterhalts nach Maßgabe des SGB II, geht ein auf Rückerstattung überzahlter Miete gerichteter Bereicherungsanspruch gegen den Vermieter unter den Voraussetzungen des § 33 Abs. 1 Satz 1 SGB II auf den Sozialleistungsträger über.	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 26 = MDR 2024, 1040 = GE 2024, 793 = WuM 2024, 473 = NJW-RR 2024, 105 = NZM 2024, 718 = DWW 2024, 69 = ZMR 2024, 1011	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 17/2024 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2024, 546; Riecke, MietRB 2024, 242; Theesfeld-Betten, jurisPR-MietR 18/2024 Anm. 3; Theesfeld-Betten,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

			LMK 2024, 818742; Storm, DWW 2024, 104
5. Juni 2024 XII ZR 73/22	Art. 103 GG: **Fehlende Kenntnisnahme entscheidungserheblichen Sachvortrags** 1. Dem Anspruch auf rechtliches Gehör entspricht die Pflicht des Gerichts, Anträge und Ausführungen der Verfahrensbeteiligten zur Kenntnis zu nehmen und bei seiner Entscheidung in Erwägung zu ziehen. 2. Art. 103 Abs. 1 GG zwingt das Gericht jedoch nicht dazu, jedes Vorbringen ausdrücklich zu bescheiden. 3. Auch kann daraus keine Pflicht erwachsen, den Rechtsansichten eines Beteiligten zu folgen. 4. Ein Verstoß gegen den Anspruch auf rechtliches Gehör kann deshalb nur dann festgestellt werden, wenn besondere Umstände vorliegen, die den Schluss zulassen, das Gericht habe das Vorbringen eines Beteiligten bei seiner Entscheidung entweder überhaupt nicht zur Kenntnis genommen oder nicht erwogen.	MietPrax-AK Art. 103 GG Nr. 9	
12. Juni 2024 XII ZR 92/22	§ 1056 BGB: **Sonderkündigungsrecht nach Tod des Nießbrauchberechtigten** 1. Der nach § 522 Abs. 2 Satz 1 ZPO gebotene Hinweis auf die beabsichtigte Beschlusszurückweisung der Berufung kann im Hinblick auf den Anspruch des Berufungsklägers auf Gewährung rechtlichen Gehörs verfahrensordnungsgemäß erst nach dem Vorliegen der Berufungsgründe einschließlich etwaiger (zulässig) geltend gemachter neuer Angriffs- und Verteidigungsmittel erteilt werden. 2. Der Grundstückseigentümer, der den verstorbenen Nießbraucher nicht als Alleinerbe beerbt hat, ist in Ansehung der von dem Nießbraucher abgeschlossenen Mietverträge nicht schon deshalb nach Treu und Glauben an der Ausübung des außerordentlichen Kündigungsrechts gemäß § 1056 Abs. 2 BGB gehindert, weil ihm das dienende Grundstück von dem Nießbraucher mit dem Motiv der vorweggenommenen Erbfolge übertragen worden ist.	MietPrax-AK § 1056 BGB Nr. 3 = GE 2024, 956 = NZM 2024, 820 = NJW 2024, 2614 = MDR 2024, 1130 = WuM 2022, 727	Drasdo, NJW-Spezial 2024, 610; Schwenker, jurisPR-BGHZivilR 21/2024 Anm. 3
10. Juli 2024 VIII ZR 184/23	§ 551 BGB: **Aufrechnung mit verjährten Schadensersatzforderungen wegen Beschädigung der Mietsache** Eine von den Parteien im Wohnraummietvertrag getroffene Barkautionsabrede ist typischerweise dahingehend auszulegen, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache gemäß §§ 535, 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2, § 823 Abs. 1 BGB durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden	MietPrax-AK § 551 BGB Nr. 24 = GE 2024, 845 = MDR 2024, 1171 = NZM 2024, 751 = WuM 2024, 520 = NJW-RR 2024, 1140 = ZMR 2024, 926 = JR 2025, 551	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 18/2024 Anm. 2; Willmann, MietRB 2024, 241; Storm, DWW 2024, 69; Drasdo, NJW-Spezial 2024, 610; Flatow, jurisPR-MietR 20/2024 Anm. 1; Weber, IMR 2024, 397; Tietzsch/Kunze,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Ausübung der ihm nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB zustehenden Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.		WuM 2024, 641; Lützenkirchen, ZMR 2025, 192; Scheer
10. Juli 2024 VIII ZR 276/23	§ 577a BGB: **Der Cousin als Familienangehöriger** Als Familienangehörige i.S.d. § 577a Abs. 1a Satz 2 BGB (Ausnahme von der Kündigungsbeschränkung bei einem Wohnungserwerb) sind - ebenso wie im Falle der Eigenbedarfskündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB - ausschließlich diejenigen Personen anzusehen, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gem. § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht. Ein entfernterer Verwandter, der - wie ein Cousin - hiernach nicht zur Zeugnisverweigerung berechtigt ist, gehört deshalb selbst im Falle einer engen persönlichen Verbundenheit nicht zu dem von den vorbezeichneten Bestimmungen privilegierten Personenkreis (Fortführung der Senatsurteile vom 02.09.2020 - VIII ZR 35/19, Rz. 19 f., IMR 2020, 447 = NJW 2021, 620; vom 27.01.2010 - VIII ZR 159/09, Rz. 22, IMR 2010, 124 = BGHZ 184, 138)	MietPrax-AK § 577a BGB Nr. 6 = GE 2024, 893 = MDR 2024, 1240 = NJW 2024, 2909 = NZM 2024, 837 = ZMR 2024, 922	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 19/2024 Anm. 2; Beuermann, GE 2024, 880; Burbulla MietRB 2024, 277; Drasdo, NJW-Spezial 2024, 641
23. Juli 2024 VIII ZB 39/24	§ 575 ZPO: **Verzicht auf Gewährung von Vollstreckungsschutz** Zur Frage, ob der in einem Räumungsvergleich erklärte Verzicht des Mieters auf Räumungsschutzanträge (§ 794a Abs. 1, 2 ZPO) wirksam ist.	MietPrax-AK § 575 ZPO Nr. 5 = GE 2024, 850 = NZM 2024, 750 = WuM 2024, 545	
7. August 2024 XII ZB 121/24	§ 511 ZPO: **Beschwer für Klage auf Räumung einer Garage** 1. Der Wert des Beschwerdegegenstands (§ 511 Abs. 2 Nr. 1 ZPO) richtet sich nicht nach den Vorschriften des allein für die Bemessung der Gerichtsgebühren maßgeblichen Gerichtskostengesetzes, sondern nach denjenigen der Zivilprozessordnung, im Falle einer Räumungsklage namentlich nach §§ 8 f. ZPO (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 26. November 2015 - III ZB 84/15, NZM 2016, 196). 2. Ist bei einem Räumungsrechtsstreit der Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses ungewiss oder lässt sich die streitige Zeit nicht ermitteln, ist § 9 ZPO für die Bemessung der Beschwer entsprechend anwendbar und der dreieinhalbfache Wert des einjährigen Entgelts anzusetzen (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 23. Januar 2019 - XII ZR 95/17, NJW-Spezial 2019, 220). 3. Das Fehlen des mangels Vorliegens der Voraussetzungen des § 313 a ZPO erforderlichen Tatbestands (§ 313 Abs. 1 Nr. 5 ZPO) stellt für sich gesehen keinen Umstand dar, aus dem sich eine Erheblichkeit der Rechtsverletzung für die angefochtene Entscheidung im Sinne von § 520 Abs. 3 Satz 2 Nr. 2 ZPO ergeben kann.	MietPrax-AK § 511 ZPO Nr. 11 = GE 2024, 1241 = WuM 2025, 52 = NJW-RR 2025, 60 = NZM 2025,96	Drasdo, NJW-Spezial 2025, 34

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

13. August 2024 VIII ZR 255/21	§ 543 BGB: **Zahlungsverzugskündigung wegen Nachzahlungsbetrags aus Betriebskostenabrechnung** Die Frage, ob ein Nachzahlungsbetrag aus einer Betriebskostenabrechnung bei der Berechnung des Zahlungsrückstands im Sinne des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB zu berücksichtigen ist, bleibt unbeantwortet.	MietPrax-AK § 543 BGB Nr. 51 = NZM 2024, 854 = GE 2024, 953 = NJW-RR 2024, 1272 = ZMR 2025, 301	Beuermann, GE 2024, 935; Theesfeld-Betten , jurisPR-MietR 23/2024 Anm. 3
24. September 2024 VIII ZR 104/23	§ 321a ZPO: **Anforderungen an Anhörungsrüge** 1. Eine Anhörungsrüge gegen einen Beschluss über die Nichtzulassung der Revision ist nur zulässig, wenn mit ihr eine neue und eigenständige entscheidungserhebliche Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör gemäß Art. 103 Abs. 1 GG durch den Bundesgerichtshof gerügt wird. 2. Die Anhörungsrüge kann nicht zur Herbeiführung der Begründung einer Entscheidung über die Nichtzulassungsbeschwerde eingelegt werden.	MietPrax-AK § 321a ZPO Nr. 3 = WuM 2024, 745	
24. September 2024 VIII ZR 234/23	§ 544 ZPO: **Beschwer behindertengerechter Umbau** Zur Höhe der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer im Falle der Klage des Mieters auf Zustimmung des Vermieters zum Einbau eines Treppenlifts und eines behindertengerechten Bades.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 25 = GE 2024, 1142 = MDR 2024, 1505 = WuM 2024, 746 = NZM 2024, 1010 = NJW-RR 2024, 1399 = GE 2025, 88 = ZMR 2025, 387	Burbulla, MietRB 2024, 355; Drasdo NJW-Spezial 2025, 1
17. Oktober 2024 IX ZR 244/22	§ 133 InsO: **Gläubigerbenachteiligungsvorsatz von Bargeschäft** Zahlt der Mieter nach wirksamer Kündigung des Mietvertrags für die Dauer der Vorenthaltung der Mietsache die vereinbarte Miete, kommt die Annahme eines Bargeschäfts in Betracht.	MietPrax-AK § 133 InsO Nr. 2 = GE 2024, 1194 = NZM 2025, 42 = NJW-RR 2025, 143 = WuM 2025, 113 = ZMR 2025, 198	Bieber, GE 2024, 1176; Bieber, jurisPR-MietR 2025 Anm. 2
22. Oktober 2024 VIII ZR 249/23	§ 558a BGB: **Mieterhöhung für Wohnung mit Garage** 1. Ein Mieterhöhungsverlangen für eine Wohnung mit Stellplatz kann unter Bezugnahme auf die sich aus einem Mietspiegel ergebende ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung und mindestens drei Vergleichsmieten für den Stellplatz begründet werden. 2. Ob materiell-rechtlich die ortsübliche Vergleichsmiete aus der Summe der sich aus dem Mietspiegel ergebenden Miete für die Wohnung und einem Zuschlag in Höhe der ortsüblichen Stellplatzmiete ermittelt wird oder ob es auf eine ortsübliche Vergleichsmiete für das gesamte Mietobjekt, also die Wohnung mit dem mitvermieteten Stellplatz, ankommt, bleibt offen.	MietPrax-AK § 558a BGB Nr. 49 = WuM 2025, 93 = NZM 2025, 172 = GE 2025, 185 = ZMR 2025, 486 = NJW-RR 2025, 330	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 2/2025 Anm. 3
23. Oktober 2024 VIII ZR 106/23	§ 569 BGB:	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 14 = GE 2024, 1193 =	Beuermann GE 2024, 1174; Börstinghaus,

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Keine Schonfristzahlung bei ordentlicher Zahlungsverzugskündigung 1. Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung (Bestätigung der Senatsurteile vom 13.10.2021 - VIII ZR 91/20, Rz. 49 ff., NZM 2022, 49, und vom 05.10.2022 - VIII ZR 307/21, Rz. 13 ff., NZM 2023, 28 Rn. 13 ff.; jeweils mwN). 2. Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war (im Anschluss an BVerfGE 69, 315, 372; 82, 6, 12 f.; Bestätigung der Senatsurteile vom 13.10.2021 - VIII ZR 91/20, Rz. 87, NZM 2022, 49, und vom 05.10.2022 - VIII ZR 307/21, Rz. 16 ff, NZM 2023, 28).	WuM 2024, 726 = NJW-RR 2025, 82 = NZM 2025, 41 = ZMR 2025, 197	MietRB 2024, 337; Klose, MDR 2025, 69; Beyer, jurisPR-MietR 2/2025 Anm. 1; Drasdo, NJW-Spezial 2025, 65; Börstinghaus, LMK 2025, 801426; Börstinghaus, ZMR 2025, 483
23. Oktober 2024 VIII ZR 177/23	§ 569 BGB: **Keine Schonfristzahlung bei ordentlicher Zahlungsverzugskündigung** 1. Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung (Bestätigung der Senatsurteile vom 13.10.2021 - VIII ZR 91/20, Rz. 49 ff., NZM 2022, 49, und vom 05.10.2022 - VIII ZR 307/21, Rz. 13 ff., NZM 2023, 28 Rn. 13 ff.; jeweils mwN).*) 2. Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war (im Anschluss an BVerfGE 69, 315, 372; 82, 6, 12 f.; Bestätigung der Senatsurteile vom 13.10.2021 - VIII ZR 91/20, Rz. 87, NZM 2022, 49, und vom 05.10.2022 - VIII ZR 307/21, Rz. 16 ff, NZM 2023, 28).	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 15	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 25/2024 Anm. 2; Bagusche jurisPR-MietR 25/2024 Anm. 5; Klose, MDR 2025, 69; Börstinghaus, ZMR 2025, 483

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

23. Oktober 2024 VIII ZR 145/24	§ 569 BGB: **Keine Schonfristzahlung bei ordentlicher Zahlungsverzugskündigung** Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung.	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 16	Börstinghaus, ZMR 2025, 483; Krapf, jurisPR-MietR 14/2025 Anm. 3
12. November 2024 VIII ZB 36/23	§ 13 GVG: **Rechtsweg für Klage auf Erstattung von Unterkunftskosten** 1. In Fällen, in denen die Klagepartei Ansprüche aus abgetretenem Recht verfolgt, richtet sich die Rechtswegzuordnung maßgeblich nach dem Gepräge des Rechtsverhältnisses zwischen dem Zedenten und dem Schuldner (Vergleiche BGH, Beschluss vom 25. Juli 2013 - III ZB 18/13, BGHZ 198, 105 Rn. 7, 9 f.; BSG, Beschluss vom 30. September 2014 - B 8 SF 1/14 R, juris Rn. 8). 2. Es handelt sich daher um eine dem Zivilrechtsweg zugewiesene bürgerliche Rechtsstreitigkeit (§ 13 GVG), wenn eine Gemeinde klageweise Zahlungsansprüche geltend macht, die ihrem Vorbringen nach durch den Abschluss eines Beherbergungsvertrags zwischen einem privaten Unterkunftsbetrieb und dem Beklagten entstanden und ihr seitens des Unterkunftsbetriebs abgetreten worden sind. Dabei ist weder von Bedeutung, dass der (behauptete) Beherbergungsvertrag auf Vermittlung der - insoweit in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben handelnden - Gemeinde zur Abwendung einer dem Beklagten drohenden Obdachlosigkeit zustande gekommen ist, noch kommt es darauf an, ob die (behaupteten) Abreden zwischen der klagenden Gemeinde und dem Unterkunftsbetrieb über die Abtretung der aus dem Beherbergungsvertrag hervorgehenden Zahlungsansprüche auf einem als öffentlich-rechtlich oder als privatrechtlich einzuordnenden Vertrag beruhen.	MietPrax-AK § 13 GVG Nr. 1 = WuM 2025, 102 = NZM 2025, 150	
13. November 2024 VIII ZR 15/23	§ 573 BGB: **Kündigung eines DDR Mietvertrages** Ein auf unbestimmte Zeit geschlossener DDR-Altmietvertrag über Wohnraum, der hinsichtlich einer Beendigung des Mietverhältnisses auf die Vorschriften des Zivilgesetzbuchs der Deutschen Demokratischen Republik (§§ 120 ff. ZGB) Bezug nimmt, kann seitens des Vermieters gegen den Willen des Mieters wegen Eigenbedarfs seit dem Wirksamwerden des Beitritts der Deutschen Demokratischen Republik zur Bundesrepublik Deutschland nach Maßgabe des Art. 232 § 2 EGBGB nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs (§ 564b Abs. 2 Nr. 2 BGB aF; § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) gekündigt werden.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 84 = GE 2025, 85 = NJW 2025, 214 = NZM 2025, 33 = WuM 2025, 37 = MDR 2025, 303	Drasdo, NJW-Spezial 2025, 162

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

27. November 2024 VIII ZR 278/23	§ 556g BGB: **Gegenstandswert Herabsetzung zukünftiger Staffelmiete** Zur Bemessung des Gegenstandswerts eines Anspruchs auf Abgabe einer Erklärung, dass die Miete künftig herabgesetzt wird, bei einer zwischen den Mietvertragsparteien vereinbarten Staffelmiete im Sinne von § 557a Abs. 1 BGB (im Anschluss an Senatsurteil vom 15. Mai 2024 - VIII ZR 52/23, NZM 2024, 755 Rn. 46 f. mwN).	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 28 = GE 2025, 89 = WuM 2025,109 = NZM 2025, 124 = MDR 2025, 302	Mummenhoff, jurisPR-MietR 16/2025 Anm. 4
27. November 2024 VIII ZR 36/23	§ 556g BGB: **Auskunftsobliegenheit bei Modernisierung** Erteilt der Vermieter dem Mieter vor Abgabe von dessen Vertragserklärung die Auskunft, es handele sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung, stellt sich jedoch heraus, dass keine umfassende, sondern lediglich eine einfache Modernisierung durchgeführt worden ist, ist der Vermieter nicht gemäß § 556g Abs. 1a Satz 2 BGB gehindert, sich jedenfalls auf die nach Maßgabe des § 556e Abs. 2 BGB zulässige Miete zu berufen (Bestätigung von Senatsurteil vom 18. Mai 2022 - VIII ZR 9/22, WuM 2022, 468 Rn. 54).	MietPrax-AK § 556g BGB Nr. 29 = GE 2025, 38 = WuM 2025, 26 = NZM 2025, 89 = MDR 2025, 232 = ZMR 2025, 299	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 1/2025 Anm. 1; Happ, DWW 2025, 12; Drasdo, NJW-Spezial 2025, 129
27. November 2024 VIII ZR 159/23	§ 568 BGB: **Unwirksame Schriftsatzkündigung** 1. Bei einer empfangsbedürftigen Willenserklärung ist es auch für die elektronische Form zur Wahrung der Form nicht ausreichend, dass die Willenserklärung formgerecht abgegeben wurde; diese muss dem Erklärungsgegner vielmehr auch in der entsprechenden Form zugehen. Für den Zugang einer in einem qualifiziert elektronisch signierten elektronischen Dokument enthaltenen Willenserklärung ist es daher erforderlich, dass dieses Dokument so in den Machtbereich des Empfängers gelangt, dass dieser die qualifizierte elektronische Signatur des Erklärenden und damit die Echtheit des Dokuments prüfen kann. 2. Diese Voraussetzungen sind in dem Zeitraum vor dem Inkrafttreten der Vorschrift des § 130e ZPO am 17. Juli 2024 erfüllt, wenn in einem Zivilprozess ein elektronischer Schriftsatz mit einer gültigen qualifizierten elektronischen Signatur, der eine empfangsbedürftige Willenserklärung enthält, vom Gericht unter Aufrechterhaltung der elektronischen Signatur elektronisch an den Empfänger der Willenserklärung weitergeleitet wird. 3. In dem Zeitraum vor dem Inkrafttreten des § 130e ZPO bewirkt die Übermittlung eines Ausdrucks eines mit einer gültigen qualifizierten elektronischen Signatur versehenen, bei Gericht im Rahmen eines Zivilprozesses eingegangenen elektronischen Dokuments unter Beifügung eines Transfervermerks im Sinne des § 298 Abs. 3 ZPO keinen wirksamen Zugang der in dem Dokument	MietPrax-AK § 568 BGB Nr. 3 = NZM 2025, 36 = WuM 2025, 31 = MDR 2025, 162	Bieber GE 2025, 116; Elzer, MDR 2025, 225; Schwenker, jurisPR-BGHZibilT 4/2025 Anm. 3; F. Bagusche, jurisPR-MietR 4/2025 Anm. 2

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	enthaltenen empfangsbedürftigen Willenserklärung beim Erklärungsgegner.		
27. November 2024 VIII ZR 155/23	§ 568 BGB: **Unwirksame Schriftsatzkündigung** 1. Bei einer empfangsbedürftigen Willenserklärung ist es auch für die elektronische Form zur Wahrung der Form nicht ausreichend, dass die Willenserklärung formgerecht abgegeben wurde; diese muss dem Erklärungsgegner vielmehr auch in der entsprechenden Form zugehen. Für den Zugang einer in einem qualifiziert elektronisch signierten elektronischen Dokument enthaltenen Willenserklärung ist es daher erforderlich, dass dieses Dokument so in den Machtbereich des Empfängers gelangt, dass dieser die qualifizierte elektronische Signatur des Erklärenden und damit die Echtheit des Dokuments prüfen kann. 2. Diese Voraussetzungen sind in dem Zeitraum vor dem Inkrafttreten der Vorschrift des § 130e ZPO am 17. Juli 2024 erfüllt, wenn in einem Zivilprozess ein elektronischer Schriftsatz mit einer gültigen qualifizierten elektronischen Signatur, der eine empfangsbedürftige Willenserklärung enthält, vom Gericht unter Aufrechterhaltung der elektronischen Signatur elektronisch an den Empfänger der Willenserklärung weitergeleitet wird.	MietPrax-AK § 568 BGB Nr. 4 = ZIP 2025, 325 = NJW-RR 2025, 460 = ZMR 2025, 385 = NZM 2025, 423	Herberger, jurisPR-BGHZivilR 4/2025 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2025, 193
18. Dezember 2024 VIII ZR 16/23	§ 556d BGB: **Wirksamkeit der 2. Berliner MietpreisbremseVO** 1. Die Vorschriften zur Begrenzung der Wiedervermietungsmiete in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt (§§ 556d ff. BGB; sogenannte Mietpreisbremse) verstoßen auch in der seit dem 1. April 2020 geltenden Fassung des Gesetzes zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn vom 19. März 2020 (BGBl. I S. 540) weder gegen die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG noch gegen den allgemeinen Gleichbehandlungsgrundsatz (Art. 3 Abs. 1 GG) oder gegen die Vertragsfreiheit (Art. 2 Abs. 1 GG). Sie greifen zudem nicht in den Schutzbereich der Berufsfreiheit gemäß Art. 12 Abs. 1 GG ein.(Rn.81) (Rn.99) (Rn.100) 2. Die Verordnung zur zulässigen Miethöhe bei Mietbeginn gemäß § 556d Abs. 2 BGB (Mietenbegrenzungsverordnung) des Landes Berlin vom 19. Mai 2020 (GVBl. S. 343) hält sich im Rahmen des der Landesregierung von der gesetzlichen Ermächtigung eingeräumten politischen Beurteilungs- und Gestaltungsspielraums und genügt ihrerseits den verfassungsrechtlichen Anforderungen.(Rn.33) 3. Im Vormietverhältnis vereinbarte (künftige) Mietstaffeln, die wegen der zuvor erfolgten Beendigung des Vormietverhältnisses nicht mehr zu Geltung gelangt waren, sind bei der Bestimmung der Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (§ 557a Abs. 4 Satz 1, § 556e	MietPrax-AK § 556d BGB Nr. 6 = GE 2025, 133 = MDR 2025, 231 = WuM 2025, 80 = NZM 2025, 247 = ZMR 2025, 485	Börstinghaus, jurisPR-MietR 2025, Anm. 1; Peitz, DWW 2025, 12; Drasdo, NJW-Spezial 2025, 129; Gustorff, NZM 2025, 239

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Abs. 1 Satz 1 BGB), nicht heranzuziehen.(Rn.21) (Rn.22)		
18. Dezember 2024 XII ZR 38/24	Art. 103 GG: **Gehörsverstoß bei Beweisantritt zu mündlichen vom Vertrag abweichenden Absprachen** 1. Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisantrags verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze findet. 2. Dies gilt auch und insbesondere dann, wenn diese Nichtberücksichtigung auf vorweggenommener tatrichterlicher Beweiswürdigung beruht, also der von einer Partei angebotene Beweis nicht erhoben wird, weil das Gericht dem unter Beweis gestellten Vorbringen wegen seiner bereits gewonnenen Überzeugung kein Gewicht mehr beimisst. 3. Zwar gehört es zu den anerkannten Grundsätzen der Auslegung einer Individualvereinbarung, dass der Wortlaut der Vereinbarung den Ausgangspunkt jeder Auslegung bildet. 4. Jedoch geht der übereinstimmende Parteiwille dem Wortlaut und jeder anderen Interpretation vor, selbst wenn er im Inhalt der Erklärung keinen oder nur einen unvollkommenen Ausdruck gefunden hat.	MietPrax-AK Art. 103 GG Nr. 11 = GE 2025, 286 = WuM 2025, 243	
15. Januar 2025 XII ZR 29/24	§ 535 BGB: **Mehrwertsteuer auf Betriebskosten im gewerblichen Mietverhältnis** 1. Haben die Parteien eines gewerblichen Mietverhältnisses vereinbart, dass der Mieter die Umsatzsteuer auf Miete und Nebenkosten übernimmt, wenn eine solche anfällt, kann der Vermieter die zusätzliche Zahlung des Umsatzsteuerbetrags nur dann vom Mieter verlangen, wenn er selbst tatsächlich umsatzsteuerpflichtig ist (im Anschluss an Senatsurteil vom 30. September 2020 - XII ZR 6/20, NZM 2021, 96). 2. Der Vermieter kann auf die Befreiung von der Umsatzsteuerpflicht nach § 4 Nr. 12 lit. a UStG nur dann verzichten, wenn der Mieter Unternehmer ist und die Mieträume für unternehmerische Zwecke nutzt (im Anschluss an Senatsurteil vom 21. Januar 2009 - XII ZR 79/07, NJW-RR 2009, 593). 3. Legt der zum Vorsteuerabzug berechtigte Vermieter bei der Vermietung von Sondereigentum in einer Wohnungseigentumsanlage der Betriebskostenabrechnung umlagefähige Kostenpositionen zugrunde, die in der vom Verwalter für die Wohnungseigentümergemeinschaft erstellten Jahresabrechnung nach § 28 Abs. 2 Satz 2 WEG enthalten sind, muss er diese nicht von den darin enthaltenen Umsatzsteueranteilen befreien, wenn die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer ihrerseits nicht auf die Steuerbefreiung nach § 4 Nr. 13 UStG verzichtet hat.	MietPrax-AK § 535 BGB Nr. 90 = GE 2025, 337 = NZM 2025, 293 = ZMR 2025, 593 = NJW-RR 2025, 845	Storm, DWW 2025, 41

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

15. Januar 2025 XII ZR 5/23	Art. 103 GG: **Verzicht auf Vernehmung einer nicht reisefähigen Zeugin** 1. Die Nichtberücksichtigung eines erheblichen Beweisangebots verstößt gegen Art. 103 Abs. 1 GG, wenn sie im Prozessrecht keine Stütze mehr findet. 2. Steht der Aufnahme des Beweises ein Hindernis von ungewisser Dauer entgegen, so hat das Gericht nach § 356 ZPO durch Beschluss eine Frist zu bestimmen, nach deren fruchtlosem Ablauf das Beweismittel nur benutzt werden kann, wenn nach der freien Überzeugung des Gerichts dadurch das Verfahren nicht verzögert wird. 3. Bei einem nicht reisefähigen Zeugen muss geprüft werden, ob die Möglichkeit, die Zeugin nach § 375 Abs. 1 Nr. 2 ZPO durch ein Mitglied des Berufungssenats zu vernehmen, besteht.	MietPrax-AK Art. 103 GG Nr. 12 = GE 2025, 344 = WuM 2025, 313	
28. Januar 2025 VIII ZB 39/24	§ 794a ZPO: **Verzicht auf Gewährung von Vollstreckungsschutz** Im Verfahren nach beidseitiger Erledigungserklärung kann vom Gericht offengelassen werden, ob ein rechtsgeschäftlicher Verzicht auf Verlängerung einer im Vergleich gewährten Räumungsfrist möglich ist.	MietPrax-AK § 794a ZPO Nr. 4 = WuM 2025, 178	
29. Januar 2025 XII ZR 96/23	§ 548 BGB: **Verjährungsbeginn bei Schlüsselrückgabe** a) Der Rückerhalt der Mietsache iSd § 548 Abs. 1 Satz 2 BGB setzt eine Änderung der Besitzverhältnisse zugunsten des Vermieters voraus, weil dieser erst durch die unmittelbare Sachherrschaft in die Lage versetzt wird, sich ungestört ein umfassendes Bild von etwaigen Veränderungen oder Verschlechterungen der Sache zu machen (im Anschluss an Senatsurteil vom 27. Februar 2019 - XII ZR 63/18 - NZM 2019, 408). b) Für den Verjährungsbeginn ist der Rückerhalt der Mietsache auch dann maßgeblich, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist mit der Folge, dass ein Anspruch iSd § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren kann (im Anschluss an BGH Urteil vom 23. Oktober 2013 - VIII ZR 402/12 -NZM 2014, 128). c) Zum Rückerhalt der Mietsache bei Einwurf der Schlüssel in den Briefkasten des Vermieters (im Anschluss an BGH Urteil vom 4. Mai 2005 - VIII ZR 93/04 - NZM 2005, 535).	MietPrax-AK § 548 BGB Nr. 24 = WuM 2025, 217 = NZM 2025, 349 = NJW-RR 2025, 524 = MDR 2025, 650 = ZMR 2025, 591 = GE 2025, 385	Börstinghaus, LMK 2025, 808761; Drasdo, NJW-Spezial 2025, 354; Klose, MDR 2025, 825; Bieber, jurisPR-MietR 15/2025 Anm. 1; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 8/2025 Anm. 1
11. Februar 2025 VIII ZR 300/23	§ 145 BGB: **Angebot (eines Gaslieferungsvertrages) durch Gaslieferung bei Zimmervermietung innerhalb der Wohnung.** Zum Adressaten der in der Bereitstellung von Strom und Gas liegenden Realofferten eines Versorgungsunternehmens im Fall der separaten	MietPrax-AK § 145 BGB Nr. 1 = GE 2025, 485 = NZM 2025, 389 = MDR 2025, 715 = WuM 2025, 339	Pfeifer, MietRB 2025, 167; Pfeifer, jurisPR-MietR 13/2025 Anm. 3; Drasdo, NJW-Spezial 2025, 449; Flatow, AnwZert MietR 16/2025

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Vermietung einzelner Zimmer einer Wohnung, die lediglich über jeweils einen Zähler für Strom und Gas verfügt (im Anschluss an Senatsurteile vom 2. Juli 2014 - VIII ZR 316/13, BGHZ 202, 17 Rn. 16; vom 22. Juli 2014 - VIII ZR 313/13, BGHZ 202, 158 Rn. 18 und vom 27. November 2019 - VIII ZR 165/18, WuM 2020, 94 Rn. 26).(Rn.16)		Anm. 2; Happ, DWW 2025, 66
18. Februar 2025 VIII ZR 149/23	§ 321a ZPO: **Notwendiger Inhalt einer Anhörungsrüge** Eine Anhörungsrüge gegen einen Beschluss über die Nichtzulassung der Revision ist nur zulässig, wenn mit ihr eine neue und eigenständige entscheidungserhebliche Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör gemäß Art. 103 Abs. 1 GG durch den Bundesgerichtshof gerügt wird.	MietPrax-AK § 321a ZPO Nr. 4	
12. März 2025 XII ZR 76/24	§ 158 BGB: **Abgrenzung Befristung und Bedingung** a) Knüpfen die Parteien eines Mietvertrags den Beginn einer vereinbarten festen Vertragslaufzeit an den Eintritt eines bestimmten Ereignisses, hängt die Beurteilung, ob in der Schwebezeit ein befristetes Mietverhältnis vorliegt, maßgeblich davon ab, welche rechtliche Bedeutung nach den Vorstellungen der Vertragsparteien dieser Vertragsgestaltung zukommen soll. b) Ist aus der maßgeblichen Sicht der Vertragsparteien bei Vertragsschluss nicht nur ungewiss, wann das Ereignis eintreten wird, an das der Beginn der Laufzeitvereinbarung geknüpft ist, sondern auch, ob dieses Ereignis überhaupt jemals eintreten wird, liegt eine aufschiebende Bedingung iSv § 158 Abs. 1 BGB vor. Die Vertragsbindung besteht dann bereits ab dem Zeitpunkt des Vertragsschlusses, die fest vereinbarte Mietzeit beginnt indes erst mit dem Eintritt der aufschiebenden Bedingung gemäß § 158 Abs. 1 BGB. In diesem Fall ist die Mietzeit bis zum Eintritt der Bedingung unbestimmt und der Mietvertrag kann grundsätzlich durch eine ordentliche Kündigung beendet werden. c) Zur Angemessenheit eines Kündigungsausschlusses in einem Nutzungsvertrag über den Betrieb einer Windenergieanlage.	MietPrax-AK § 158 BGB Nr. 1 = NZM 2025, 427 = MDR 2025, 581 = ZMR 2025, 587	
26. März 2025 VIII ZR 152/23	§ 138 BGB: **Kollusives Zusammenwirken zu Lasten des Vermieters** Zum kollusiven Zusammenwirken im Sinne von § 138 Abs. 1 BGB zwischen dem Vertreter des Vermieters (hier: dem Geschäftsführer einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung) und dem Mieter bei Abschluss eines Wohnraummietvertrags zum Nachteil des Vermieters sowie zur unzulässigen Rechtsausübung (§ 242 BGB) durch den Mieter bei von ihm erkanntem oder sich ihm aufdrängenden Missbrauch der Vertretungsmacht	MietPrax-AK § 138 BGB Nr. 3 = NZM 2025, 345 = WuM 2025, 282 = DB 2025, 1001 = ZIP 2025, 1098	Müssing, DWW 2025, 40; Herlitz, jurisPR-MietR 10/2025 Anm. 2; Bettenhausen, MietRB 2025, 171; Bergmeister, jurisPR-BGHZivilR 10/2025 Anm. 1

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	(im Anschluss an BGH, Urteile vom 5. November 2003 VIII ZR 218/01, NJW-RR 2004, 247 unter II 1; vom 9. Mai 2014 V ZR 305/12, NJW 2014, 2790 Rn. 17 f.; vom 29. Oktober 2020 IX ZR 212/19, NZI 2021, 197 Rn. 9).		
26. März 2025 VIII ZR 283/23	§ 559 BGB: **Mieterhöhung nach energetischer Modernisierung** Der Vermieter einer Wohnung kann eine Mieterhöhung gemäß § 559 Abs. 1 BGB aF in Verbindung mit § 555b Nr. 1 BGB (energetische Modernisierung) verlangen, wenn nach dem Abschluss der zu Modernisierungszwecken vorgenommenen Arbeiten zum (ex ante-)Zeitpunkt der Abgabe der Mieterhöhungserklärung eine (allein) durch die erfolgte bauliche Veränderung hervorgerufene messbare und dauerhafte Einsparung von Endenergie zu erwarten ist. Dies hat der Tatrichter unter Berücksichtigung der baulichen Gegebenheiten - gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe - zu beurteilen, wobei auch auf anerkannte Pauschalwerte zurückgegriffen werden kann.	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 12 = GE 2025, 537 = MDR 2025, 852 = NJW 2025, 2023 = WuM 2025, 422 = NZM 2025, 521 = ZMR 2025, 846	Sommer, MietRB 2025, 166; Drasdo, NJW-Spezial 2025, 482; Lee, NZM 2025, 583; Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 12/2025 Anm. 3; Lammel, ZMR 2025, 849
26. März 2025 VIII ZR 282/23	§ 559 BGB: **Begriff der energetischen Modernisierung** Zur Feststellung der nachhaltigen Einsparung von Endenergie bei einer energetischen Modernisierung der Mietsache.	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 13	Eisenschmid, jurisPR-MietR 13/2025 Anm. 1; Bettenhausen, MietRB 2025, 264
26. März 2025 VIII ZR 281/23	§ 559 BGB: **Begriff der energetischen Modernisierung** Zur Feststellung der nachhaltigen Einsparung von Endenergie bei einer energetischen Modernisierung der Mietsache.	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 14	
26. März 2025 VIII ZR 280/23	§ 559 BGB: **Begriff der energetischen Modernisierung** Zur Feststellung der nachhaltigen Einsparung von Endenergie bei einer energetischen Modernisierung der Mietsache.	MietPrax-AK § 559 BGB Nr. 15	Peitz, DWW 2025, 64
8. April 2025 VIII ZR 245/22	§ 556e BGB: **Staffelmiete als Vormiete** 1. Zuletzt geschuldet iSd § 556e Abs. 1 BGB ist bei einer Staffelmiete nur die zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses bereits wirksam gewordene Staffel. 2. Später erst fällig werdende Staffelerhöhungen bleiben unberücksichtigt. 3. Eine formularvertraglich vereinbarte Quotenabgeltungsklausel ist unwirksam.	MietPrax-AK § 556e BGB Nr. 4 = GE 2025, 761 = NZM 2025, 593 = WuM 2025, 499 = NJW-RR 2025, 908	Monschau, MietRB 2025, 263/264
8. April 2025 VIII ZR 17/25	§ 544 ZPO: **Einstellung der Zwangsvollstreckung** 1. Das Revisionsgericht kann die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung aus einem für vorläufig vollstreckbar erklärten Urteil anordnen, wenn die Vollstreckung dem Schuldner einen nicht zu ersetzenden Nachteil bringen würde	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 26 = GE 2025, 441 = NZM 2025, 388 = NJW-RR 2025, 644 = WuM 2025, 358 = ZMR 2025, 771	Peitz, DWW 2025, 41

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	und nicht ein überwiegendes Interesse des Gläubigers entgegensteht. 2. Nicht unersetzlich sind Nachteile, die der Schuldner selbst vermeiden kann. 3. Der Mieter kann sich darauf nur dann darauf berufen, die Zwangsvollstreckung bringe ihm einen nicht zu ersetzenden Nachteil, wenn er in der Berufungsinstanz einen Vollstreckungsschutzantrag nach § 712 ZPO gestellt hat. 4. Eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung nach § 719 Abs. 2, § 544 Abs. 7 Satz 2 ZPO setzt voraus, dass das eingelegte Rechtsmittel Aussicht auf Erfolg hat.		
9. April 2025 XII ZB 599/23	§ 130a ZPO: **Signaturpflicht bei beA Übermittlung** Zum Erfordernis der einfachen Signatur bei Übersendung eines Schriftsatzes auf einem sicheren Übermittlungsweg (im Anschluss an BGH, Beschluss vom 7. September 2022 - XII ZB 215/22, FamRZ 2022, 1865).	MietPrax-AK § 130a ZPO Nr. 3 = MDR 2025, 949 = GE 2025, 702 = NJW 2025, 2257	Schwenker, MDR 2025, 1117
16. April 2025 VIII ZR 270/22	§ 574 BGB: **Kein Facharztzeugnis für Nachweis der gesundheitlichen Härte** 1. Der erforderliche hinreichend substanziierte Sachvortrag des Mieters zu einer gesundheitlichen Härte i.S.v. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB kann insbesondere - muss aber nicht stets - durch Vorlage eines (ausführlichen) fachärztlichen Attests untermauert werden (Bestätigung von Senatsurteil vom 22.05.2019 - VIII ZR 167/17, Rz. 38, IMRRS 2019, 0707 = NZM 2019, 527; Senatsbeschluss vom 13.12.2022 - VIII ZR 96/22, Rz. 21, IVR 2023, 127 = NZM 2023, 210). 2. Vielmehr kann im Einzelfall auch eine (ausführliche) Stellungnahme eines - bezogen auf das geltend gemachte Beschwerdebild - medizinisch qualifizierten Behandlers geeignet sein, den Sachvortrag des Mieters zu untermauern, auch wenn diese nicht von einem Facharzt erstellt worden ist. Dabei kommt es auf die konkreten Umstände, insbesondere den konkreten Inhalt des (ausführlichen) Attests an.	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 16 = GE 2025, 540 = NZM 2025, 470 = WuM 2025, 344 = MDR 2025, 850 = ZMR 2025, 768	Börstinghaus, MietRB 2025, 165; Bagusche, jurisPR-MietR 15/2025 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2025, 482; Müssig, DWW 2025, 65
16. April 2025 XII ZR 48/24	§ 1090 BGB: **Erlöschen einer Mieterdienstbarkeit** Die Regelungen der §§ 111, 112 119 InsO stehen dem Erlöschen einer Mieterdienstbarkeit nicht entgegen.	MietPrax-AK § 1090 BGB Nr. 1	
29. April 2025 X ARZ 79/25	§ 17a GVG: **Zuständiges Gericht bei Werksdienstwohnung** 1. Nach der Rechtsprechung des Bundesarbeitsgerichts sind für Rechtsstreitigkeiten über Werkdienstwohnungen grundsätzlich gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 3 Buchst. a ArbGG die Arbeitsgerichte zuständig. 2. Offen bleibt, ob diese Zuständigkeit auch dann noch besteht, wenn das Arbeitsverhältnis wirksam beendet worden ist, der Wohnraum aber gemäß §	MietPrax-AK § 17a GVG Nr. 3 = WuM 2025, 356 = NZA 2025, 871 = NZM 2025, 597 = NJW-RR 2025, 891	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	576b BGB auf der Grundlage mietrechtlicher Vorschriften weiter benutzt wird.		
14. Mai 2025 XII ZR 88/23	§ 550 BGB: **Schriftformerfordernis bei Änderung der Betriebskostenvereinbarung** 1. Die Änderung der im Ursprungsmietvertrag vereinbarten Nebenkostenvorauszahlungen stellt unabhängig von ihrer relativen oder absoluten Höhe eine wesentliche und - jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann - dem Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar (im Anschluss an Senatsurteil vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14, NZM 2016, 98). 2. Hat der frühere Vermieter an einer schriftformschädlichen Änderungsvereinbarung mitgewirkt, kann sich der Erwerber des Grundstücks, der gemäß § 566 BGB kraft Gesetzes in die Vermieterstellung eingerückt ist, gegenüber dem Mieter grundsätzlich auch dann auf den dadurch herbeigeführten Formmangel des Mietvertrages berufen, wenn dies dem früheren Vermieter selbst nach Treu und Glauben verwehrt gewesen wäre (im Anschluss an BGH Urteil vom 13. November 1963 - V ZR 8/62, BGHZ 40, 255 und BGH Urteil vom 30. Mai 1962 - VIII ZR 173/61, NJW 1962, 1388).	MietPrax-AK § 550 BGB Nr. 53 = GE 2025, 654 = NZM 2025, 598 = MDR 2025, 1056 = WuM 2025, 533 = ZMR 2025, 850	Börstinghaus, jurisPR-BGHZivilR 15/2025 Anm. 2, Hoffmann, MietRB 2025, 203; Hofele, jurisPR-MietR 18/2025 Anm. 4
16. Mai 2025 VIII ZR 256/23	§ 569 BGB: **Kündigung wegen Nichtleistung einer Bankbürgschaft** Ist ein Mieter mit der Leistung einer als Mietsicherheit (§ 551 BGB) vereinbarten Bankbürgschaft im Verzug, kann der Vermieter das Mietverhältnis nicht nach § 569 Abs. 2a BGB fristlos kündigen, weil eine Bankbürgschaft nicht in den Anwendungsbereich dieses Kündigungstatbestands fällt.	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 16 = GE 2025, 651 = WuM 2025, 426 = NJW 2025, 2147 = MDR 2025, 988 = NZM 2025, 588	Börstinghaus jurisPR-BGHZivilR 14/2025 Anm. 2; Drasdo, NJW-Spezial 2025, 546; Happ, DWW 2025, 64
21. Mai 2025 VIII ZR 201/23	§ 577 BGB: **Vorkaufsrecht besteht auch bei Umwandlung in Teileigentum** 1. In analoger Anwendung des § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB kann auch dann ein Vorkaufsrecht des Mieters entstehen, wenn anstelle von Wohnungseigentum Teileigentum an zu Wohnzwecken vermieteten Räumlichkeiten begründet wird. 2. Die Frist des § 577 Abs. 1 Satz 3 in Verbindung mit § 469 Abs. 2 Satz 1 BGB ist eine Ausschlussfrist, die nach ihrem Ablauf nicht mehr der Disposition der Parteien unterliegt (Fortführung von Senatsurteil vom 2. Dezember 1970 - VIII ZR 77/69, BGHZ 55, 71, 75 [noch zur inhaltsgleichen Vorgängervorschrift des § 510 Abs. 2 BGB aF]).	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 14 = GE 2025, 585 = WuM 2025, 347 = NZM 2025, 699 = ZMR 2025, 766	Lehmann-Richter, MietRB 2025, 201; Drasdo, NJW-Spezial 2025, 513
3. Juni 2025 VIII ZB 42/25	§ 721 ZPO: **Rechtsbeschwerde gegen Zurückweisung Räumungsfristverlängerung unzulässig**	MietPrax-AK § 721 ZPO Nr. 2	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Die Rechtsbeschwerde ist gegen Zurückweisung eines Antrags auf Verlängerung der Räumungsfrist in zweiter Instanz unzulässig.		
5. Juni 2025 IX ZR 69/24	§ 82 InsO: **Insolvenz des gewerblichen Untervermieters** 1. Ein (vorläufiger) Insolvenzverwalter ist nicht befugt, Ansprüche gegen den Schuldner zu verfolgen, um die vom Schuldner im Eröffnungsverfahren nach Anordnung eines Zustimmungsvorbehalts unberechtigt empfangene Leistung eines Drittschuldners zur Masse zu ziehen, wenn der geleistete Gegenstand nicht mehr im insolvenzbefangenen Vermögen des Schuldners vorhanden ist. 2. Nimmt der (vorläufige) Insolvenzverwalter einen Drittschuldner, der nach Anordnung eines Zustimmungsvorbehalts an den Schuldner geleistet hat, erneut auf Leistung in Anspruch, kann der Drittschuldner dem Leistungsverlangen grundsätzlich nicht entgegenhalten, der (vorläufige) Insolvenzverwalter müsse zuvor versuchen, beim Schuldner Zugriff auf das Geleistete zu nehmen.	MietPrax-AK § 82 InsO Nr. 1 = NJW 2025, 2551 = NZM 2025, 642	
17. Juni 2025 VIII ZB 54/24	§ 233 ZPO: **Wiedereinsetzung bei fehlender Eintragung einer Vorfrist** 1. Zu den von einem Rechtsanwalt zu treffenden organisatorischen Vorkehrungen zur Vermeidung möglicher Fristversäumnisse - hier: auf die Eintragung in den Fristenkalender bezogener Erledigungsvermerk in der Handakte und Reihenfolge der Eintragung einer Frist zunächst in den Fristenkalender und dann in die Handakte (im Anschluss an BGH, Beschlüsse vom 19. September 2017 - VI ZB 40/16, NJW-RR 2018, 58 Rn. 8; vom 29. Juni 2022 - XII ZB 9/22, FamRZ 2022, 1633 Rn. 9 f. und Beschluss vom 6. Februar 2018 - II ZB 14/17, juris Rn. 10; jeweils mwN) sowie Eintragung einer Vorfrist zur Rechtsmittelbegründungsfrist (im Anschluss an BGH, Beschlüsse vom 21. Juni 2023 - XII ZB 418/22,NJW-RR 2023, 1284 Rn. 11; vom 24. Oktober 2023 - VI ZB 53/22, NJW-RR 2024, 266 Rn. 9; jeweils mwN). 2. Zum Entfallen der rechtlichen Erheblichkeit eines Anwaltsverschuldens infolge eines späteren, der Partei oder dem Anwalt nicht zuzurechnenden Ereignis (im Anschluss an BGH, Beschlüsse vom 27. Januar 2016 - XII ZB 684/14, NJW 2016, 1180 Rn. 25 ff.; vom 28. Januar 2021 - III ZB 86/19, NJW-RR 2021, 503 Rn. 10; vom 22. November 2022 - XI ZB 13/22, NJW 2023, 1224 Rn. 15 ff.).	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 21 = MDR 2025, 1084	Bagusche, jurisPR-MietR 23/2025 Anm. 2
18. Juni 2025 VIII ZR 291/23	§ 546a BGB: **Voraussetzung für Anspruch auf Nutzungsentschädigung und ungerechtfertigte Bereicherung** 1. Die Mietsache wird dem Vermieter dann im Sinne des § 546a Abs. 1 BGB nach Beendigung des Mietverhältnisses vorenthalten, wenn -	MietPrax-AK § 546a BGB Nr. 10 = GE 2025, 809 = WuM 2025, 494 = MDR 2025, 1126 = NZM 2025, 755 =	Börstinghaus, jurisPR-MietR 16/2025 Anm. 2; Börstinghaus, MietRB 2025, 261/262; Peitz, DWW 2025, 65;

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	kumulativ - der Mieter die Mietsache nicht zurückgibt und das Unterlassen der Herausgabe dem Willen des Vermieters widerspricht (Bestätigung von Senatsurteil vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16, NJW 2017, 2997 Rn. 19, 25; siehe auch BGH, Urteil vom 13. März 2013 - XII ZR 34/12, BGHZ 196, 318 Rn. 23; jeweils mwN). 2. An einem Rückerlangungswillen des Vermieters fehlt es etwa, wenn er - trotz Kündigung des Mieters - vom Fortbestehen des Mietverhältnisses ausgeht (Bestätigung von Senatsurteil vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16, aaO Rn. 20 f.; siehe auch BGH, Urteil vom 13. März 2013 - XII ZR 34/12, aaO; jeweils mwN). 3. Für einen bereicherungsrechtlichen Nutzungsersatzanspruch des Vermieters, der dann gegeben sein kann, wenn der (ehemalige) Mieter die Sache über die vereinbarte Laufzeit hinaus nutzt, kommt es maßgeblich auf die tatsächlich gezogenen Nutzungen an; der bloße (unmittelbare oder mittelbare) Besitz an der Wohnung reicht hierfür nicht aus (Bestätigung von Senatsurteil vom 12. Juli 2017 - VIII ZR 214/16, aaO Rn. 30 ff.; vgl. auch BGH, Urteile vom 7. März 2013 - III ZR 231/12, BGHZ 196, 285 Rn. 26, vom 15. Dezember 1999 - XII ZR 154/97, NJW-RR 2000, 382 unter 4 [zu § 557 BGB aF]; jeweils mwN). 4. Zur Bemessung des Werts der nach dieser Maßgabe herauszugebenden Nutzungen, wenn der (ehemalige) Mieter die Wohnung nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit nicht mehr als solche - also zum Wohnen -, sondern nur noch in der Form nutzt, dass er einige Möbelstücke dort belässt.	NJW-RR 2025, 1292	Drasdo NJW-Spezial 2025, 577 und 641; Geisler, jurisPR-BGHZivilR 18/2025 Anm. 1
15. Juli 2025 VIII ZB 69/24	§ 485 ZPO: **Kein selbstständiges Beweisverfahren im Mieterhöhungsverfahren** Ein rechtliches Interesse gemäß § 485 Abs. 2 ZPO an der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne von § 558 Abs. 2 Satz 1 BGB oder an der Feststellung von Wohnwertmerkmalen, mit deren Hilfe Zu- und Abschläge vom Mittelwert der einschlägigen Mietspiegelspanne zur Bestimmung der konkreten ortsüblichen Einzelvergleichsmiete vorgenommen werden können, besteht grundsätzlich nicht. Die Durchführung eines selbständigen Beweisverfahrens nach § 485 Abs. 2 ZPO lässt sich weder mit der Ausgestaltung des in den §§ 558 ff. BGB geregelten Mieterhöhungsverfahrens noch mit den hiermit verfolgten Zwecken vereinbaren. Auch ist die Anordnung eines solchen Beweisverfahrens zur Vermeidung eines Rechtsstreits über eine von dem Vermieter begehrte Mieterhöhung nicht erforderlich.	MietPrax-AK § 485 ZPO Nr. 2 = GE 2025, 861 = MDR 2025, 1257 = WuM 2025, 535 = NZM 2025, 808	Börstinghaus, LMK 2025, 813987; Drasdo, NJW-Spezial 2025, 705
23. Juli 2025 VIII ZR 287/23	§ 569 BGB: **Keine Schonfristzahlung bei ordentlicher Zahlungsverzugskündigung** Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des	MietPrax-AK § 569 BGB Nr. 17 = WuM 2025, 549	Peitz, DWW 2025, 63

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Mietrückstands beziehungsweise eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung.		
31. Juli 2025 III ZB 3/25	§ 511 ZPO: **Beschwer für Klage auf Räumung Kleingarten** 1. Bei der Berechnung der Beschwer ist allein auf die vereinbarte tatsächliche Pacht abzustellen. 2. Ein etwaiger höherer objektiver Nutzungswert oder eine höhere am Markt zu erzielende fiktive Pacht ist für die Beurteilung ohne Bedeutung.	MietPrax-AK § 511 ZPO Nr. 12 = WuM 2025, 567	
6. August 2025 VIII ZR 250/23	§ 280 BGB: **Haftung vermietenden Wohnungseigentümers für Glatteisunfall** Zur Haftung eines vermietenden Wohnungseigentümers für Schäden, die der Mieter durch einen Sturz bei Eisglätte unter Verletzung der Räum- und Streupflicht auf einem Weg erlitten hat, der sich auf dem im gemeinschaftlichen Eigentum der Wohnungseigentümer stehenden Grundstück befindet.	MietPrax-AK § 280 BGB Nr. 12 = MDR 2025, 1464 = GE 2025, 1096 = WuM 2025, 675 = NZM 2025, 949	Bieber, jurisPR-MietR 22/2025 Anm. 4
6. August 2025 VIII ZR 161/24	§ 577a BGB: **Keine Sperrfrist bei Veräußerung an Personenhandelsgesellschaft** 1. Die Veräußerung vermieteten Wohnraums an eine Personenhandelsgesellschaft (hier: GmbH & Co. KG) löst nicht die in der Vorschrift des § 577a Abs. 1a Satz 1 Nr. 1 BGB geregelte Kündigungssperrfrist für Eigenbedarfs- und Verwertungskündigungen des Erwerbers aus. 2. Eine (erstmalige) Veräußerung vermieteten Wohnraums nach dessen Umwandlung in Wohnungseigentum lässt (ausnahmsweise) nicht die Kündigungssperrfrist gemäß § 577a Abs. 1 BGB beginnen, wenn sie einem Erwerb des noch nicht aufgeteilten Hausgrundstücks durch eine Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit im Sinne des § 577a Abs. 1a BGB nachfolgt (§ 577a Abs. 2a BGB). Soweit die Vorschrift des § 577a Abs. 2a BGB für diesen Fall den Zeitpunkt der Veräußerung an die Personengesellschaft oder Erwerbermehrheit auch im Verhältnis zum Erwerber des Wohnungseigentums für maßgeblich erklärt, setzt sie nicht voraus, dass es sich bei dem Erwerber um einen der Gesellschafter oder der Miteigentümer handelt.	MietPrax-AK § 577a BGB Nr. 7 = MDR 2025, 1194 = NZM 2025, 758 = WuM 2025, 550 = NJW 2025, 3037	Börstinghaus, LMK 2025, 815738; Elzer, MietRB 2025, 331; Drasdo, NJW-Spezial 2025, 705
26. August 2025 VIII ZR 262/24	§ 574 BGB: **Unvollständige Beweiserhebung über krankheitsbedingte Härtegründe** Das Gericht verletzt den Anspruch des auf Räumung verklagten Mieters auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG), wenn es das Vorliegen der geltend gemachten unzumutbaren Härte im Sinne von § 574 Abs. 1	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 17 = GE 2025, 1010 = NZM 2025, 911 = MDR 2025, 1463 = DWW 2025, 94	Elzer, MietRB 2025, 338

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	Satz 1 BGB auf der Grundlage unvollständiger, unzureichender und in sich widersprüchlicher - teils für den Mieter günstiger - Ausführungen des gerichtlich bestellten Sachverständigen ohne die gebotene weitere Beweiserhebung und zudem unter Inanspruchnahme nicht gegebener eigener Sachkunde verneint.		
16. September 2025 VIII ZB 25/25	§ 130a ZPO: **Signatur bei beA Übermittlung durch anwaltlichen Berufsausübungsgesellschaft** Zur Formwirksamkeit der Einreichung eines nicht-qualifiziert elektronisch signierten Schriftsatzes über das besondere elektronische Anwaltspostfach einer prozessbevollmächtigten anwaltlichen Berufsausübungsgesellschaft.	MietPrax-AK § 130a ZPO Nr. 4	
24. September 2025 VIII ZR 289/23	§ 573 BGB: **Eigenbedarf bei Umbauabsicht der Vermieterwohnung** Zur Frage des Vorliegens von Eigenbedarf gem. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB, wenn der im selben Haus wie der Mieter wohnende Vermieter beabsichtigt, die eigene Wohnung baulich zu verändern, um sie anschließend zu verkaufen, und die ähnlich große, vermietete Wohnung während der Umbauarbeiten und auch dauerhaft selbst zu nutzen.	MietPrax-AK § 573 BGB Nr. 85 = GE 2025, 1009 = NZM 2025, 870 = MDR 2025, 1395 = WuM 2025, 701 = NJW-RR 2025, 1353	
24. September 2025 VIII ZB 34/24	§ 233 ZPO: **Wiedereinsetzung bei Übermittlung elektronischen Schriftsatzes an falsches Gericht** 1. Zur Frage des Wegfalls der Kausalität eines Anwaltsverschuldens bei der Postausgangskontrolle wegen unterlassener Weiterleitung des Schriftsatzes - hier: Berufungsbegründung - durch ein anderes als das in erster Instanz zuständige Gericht an das Berufungsgericht (im Anschluss an Senatsbeschluss vom 5. Oktober 2005 - VIII ZB 125/04, NJW 2005, 3776, unter III 1 b bb). 2. Zum Entfallen der rechtlichen Erheblichkeit eines Anwaltsverschuldens infolge eines späteren, der Partei oder ihrem Prozessbevollmächtigten nicht zuzurechnenden Ereignisses (hier: Erkrankung des Prozessbevollmächtigten; im Anschluss an Senatsbeschluss vom 17. Juni 2025 - VIII ZB 54/24, WRP 2025, 1201 Rn. 42 ff.).	MietPrax-AK § 233 ZPO Nr. 22	
7. Oktober 2025 VIII ZR 308/24	§ 544 ZPO: **Beschwer bei selsbtändiger Garantie gegen Mietausfall** 1. Der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer bemisst sich nach dem Interesse des Rechtsmittelklägers an der Abänderung der Entscheidung des Berufungsgerichts. 2. Dieses Interesse ist nach den allgemeinen Grundsätzen der §§ 3 ff. ZPO zu ermitteln. 3. Über die Höhe der Beschwer hat das Revisionsgericht selbst zu befinden.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 27	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen

	4. Bei Klagen auf Zahlung zukünftiger oder erhöhter Miete berechnet sich die Beschwer nach § 9 ZPO. 5. Für eine selbständige Garantie, welche den Ausfall einer zukünftigen Miete beziehungsweise einer künftigen Mieterhöhung absichert, gilt nichts anderes.		
7. Oktober 2025 VIII ZR 308/24	§ 544 ZPO: **Beschwer bei Klage aus Garantie für zukünftige Mietzahlung** 1. Der Wert der mit der Revision geltend zu machenden Beschwer bemisst sich nach dem Interesse des Rechtsmittelklägers an der Abänderung der Entscheidung des Berufungsgerichts. 2. Dieses Interesse ist nach den allgemeinen Grundsätzen der §§ 3 ff. ZPO zu ermitteln. 3. Über die Höhe der Beschwer hat das Revisionsgericht selbst zu befinden. 4. Bei einer Kalge aus einer selbständige Garantie, welche den Ausfall einer zukünftigen Miete absichert, ist die Beschwer gem. § 9 ZPO zu bemessen.	MietPrax-AK § 544 ZPO Nr. 27	
8. Oktober 2025 VIII ZR 18/24	§ 577 BGB: **Verwirkung eines bestehenden Vorkaufsrechts** Auch die Veräußerung von vermieteten Wohnräumen, an denen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet worden ist oder begründet werden soll, an eine Personenhandelsgesellschaft, deren Gesellschafter mit denen der veräußernden Gesellschaft personenidentisch sind, stellt einen Verkauf an einen Dritten im Sinne von § 570b Abs. 1 Satz 1 BGB aF (§ 577 Abs. 1 Satz 1 BGB) dar. Dies gilt auch bei einer nach der Überlassung vollzogenen oder beabsichtigten Realteilung des mit den vermieteten Räumen bebauten Grundstücks.	MietPrax-AK § 577 BGB Nr. 15	
28. Oktober 2025 VIII ZR 17/25	§ 574 BGB: **Gesundheitliche Härtegründe zusammen mit weiteren Umständen als Härtegrund** Zur Verletzung des Anspruchs eines Mieters auf Gewährung rechtlichen Gehörs (Art. 103 Abs. 1 GG) im Falle der Geltendmachung einer unzumutbaren Härte im Sinne von § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB (im Anschluss an Senatsbeschlüsse vom 26. Mai 2020 - VIII ZR 64/19, NJW-RR 2020, 1019 Rn. 13 ff.; vom 13. Dezember 2022 - VIII ZR 96/22, NZM 2023, 210 Rn. 13 ff.; vom 26. August 2025 - VIII ZR 262/24, juris Rn. 17 ff.).	MietPrax-AK § 574 BGB Nr. 18	

© 2025, RiAG a.D. Prof. Dr. Ulf Börstinghaus, Gelsenkirchen