

Rn. 10 (Wohnfläche)). Für die Auslegung maßgebend ist hier nicht das allgemeine, sondern der durch Rechtsprechung und rechtswissenschaftliche Literatur geprägte fachspezifische Sprachgebrauch des Begriffs der „Räumung“. Denn die Parteien haben den Vergleich rechtsanwaltlich beraten und vertreten im Rahmen eines Zivilprozesses geschlossen (vgl. BGH, Urt. v. 07.12.1983 – IVa ZR 52/82, BB 1984, 564, juris Rn. 44). Durch die Beteiligung ihrer Prozessbevollmächtigten haben sie zum Zeitpunkt des Vergleichsschlusses nicht nur dem juristischen Fachkreis und seinem Verständnis-horizont tatsächlich angehört, sondern mangels gegen-teiliger Klarstellung auch konkludent zu erkennen gegeben, dass sie sich als Angehörige dieses Kreises erklären und verstehen (vgl. *Möslein*, in: BeckOGK BGB, Stand: 01.10.2021, § 133 Rn. 52 m.w.N.). Eine von diesen Grundsätzen abweichende Auslegung wäre nur in Betracht zu ziehen gewesen, wenn die Parteien dem verwandten Begriff eine vom juristischen Sprachgebrauch abweichende Bedeutung hätten beimessen wollen oder ein anderes Verständnis ortsüblich oder aus sonstigen Gründen naheliegender wäre (vgl. BGH, a.a.O.). Dafür fehlt jeglicher Anhalt.

Gemessen an diesen Grundsätzen ist der Auslegung des von den Parteien geschlossenen Vergleichs und des dort verwandten Begriffes „räumen“ der juristische Sprachgebrauch zu Grunde zu legen, ohne dass es einer weiteren Begriffserläuterung im Vergleich bedurft hätte. Unter „Räumung“ im Rechtssinne ist die Pflicht des Mieters zu verstehen, bei Vertragsende sämtliche Einrichtungen, Aufbauten oder sonstige von ihm veranlasste bauliche Maßnahmen zu beseitigen (vgl. nur BGH, Urt. v. 17.09.2020 – IX ZR 62/19, ZMR 2021, 33 = NZM 2021, 38 Rn. 13 m.w.N.). Dieser Pflicht sind die Kläger nicht nachgekommen, da sie Teile des von ihnen eingebrachten Inventars bis zum Ablauf der im Vergleich vereinbarten Räumungsfrist in der Mietsache belassen haben. Damit aber ist die für die Pflicht zur Entrichtung der „Umzugsentschädigung“ gem. Ziff. 4 des von den Parteien geschlossenen Vergleichs konstitutive Bedingung nicht eingetreten.

Eine den Klägern günstigere Beurteilung wäre nur in Betracht gekommen, wenn die Beklagte sich trotz der Zurücklassung von Inventar im Lichte von Treu und Glauben gem. § 242 BGB so hätte behandeln lassen müssen, als hätten die Kläger die Mietsache bis zum Ablauf der Räumungsfrist vollständig geräumt. Das hätte allerdings vorausgesetzt, dass die in der Mietsache verbliebene Einrichtung einen nur geringfügigen Wert aufgewiesen hätte und mit für den Vermieter nur unerheblichem tatsächlichen und wirtschaftlichen Aufwand hätte entfernt werden können (vgl. BGH, Urt. v. 05.10.1994 – XII ZR 53/93, NJW 1994, 3232 Rn. 45 f.; Beschl. v. 21.01.2014 – VIII ZR 48/13, NJOZ 2014, 1979 Rn. 15). Das Vorliegen dieser Ausnahmeveraussetzungen haben die insoweit darlegungs- und beweisbelasteten Kläger indes weder dargelegt noch ist es ersichtlich.

Einsender: Vors. RiLG Michael Reinke, Berlin

Betriebskostenabrechnung; Belegeinsicht während der Pandemie; Wirtschaftlichkeitsgebot

6. BGB § 556; BetriebskostenVO § 2

Der Mieter kann sich auch bei stark gestiegenen Betriebskosten nicht darauf beschränken – ohne Belegeinsicht genommen zu haben – die Kostenansätze zu bestreiten.

Auch in Corona-Zeiten ist der Vermieter nicht zur Übersendung der Belege verpflichtet. Es genügt, wenn er über seine Hausverwaltung eine Belegeinsicht unter Beachtung der AHA-Regeln sowie aktuell geltender Corona-Schutz-Verordnungen anbietet.

LG Dresden, Beschl. v. 23.11.2021 – 4 S 222/21

Sachverhalt

Die Beklagten durch das Amtsgericht zur Nachzahlung von Betriebskosten für den Abrechnungszeitraum 01.01.-31.12.2019 hinsichtlich der von ihnen angemieteten Wohnung verurteilt. Zur Begründung hat das Amtsgericht im Wesentlichen ausgeführt, die Betriebskostenabrechnung vom 04.06.2020 sei formell ordnungsgemäß. Die Beklagten hätten auch keine durchgreifenden Einwendungen gegen die materielle Richtigkeit der Abrechnung erhoben. Die von den Beklagten eingewandten Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot hinsichtlich der Positionen Hausmeister, Hauslicht, Müllabfuhr, Versicherungen und Heizkosten seien zu pauschal. Die Beklagten hätten zuvor ihre Einwendungen durch eine Belegeinsicht substantzieren müssen, wovon sie keinen Gebrauch gemacht hätten.

Die Beklagten rügen eine Verletzung des materiellen Rechts sowie eine fehlerhafte Sachverhaltsfeststellung durch das Amtsgericht. Das Amtsgericht habe sich in seiner Entscheidung nicht mit der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes zur Thematik des Wirtschaftlichkeitsgebots und der Thematik der Belegeinsicht auseinandergesetzt. Anders als das Amtsgericht ausgeführt habe, sei die Belegeinsicht auch nicht am Verhalten der Beklagten gescheitert. Das Amtsgericht habe die Besonderheiten der Corona-Pandemie bei der nicht zustande gekommenen Belegeinsicht unberücksichtigt gelassen. Außerdem hätten sie auch ohne Belegeinsicht substantzierte Einwendungen gegen die Beachtung des Wirtschaftlichkeitsgebots bei den Hausmeisterkosten, dem Müll, dem Hausstrom und den Heizkosten erhoben. (...)

Wegen der fehlenden nachvollziehbaren Aufschlüsselung dieser Kostenbestandteile genüge hier auch ein schlichtes Bestreiten der Kostenansätze.

Aus den Gründen

1. Zu Recht hat das Amtsgericht entschieden, dass sich der Mieter bei – hier vorgeworfenen – Verstößen gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht darauf beschränken kann, pauschal die Richtigkeit und Angemessenheit einzelner Betriebskostenpositionen zu bestreiten. Er ist vielmehr gehalten, sich argumentativ mit den zugrunde liegenden Belegen auseinanderzusetzen, wozu eine vorherige Kenntnis und Belegeinsicht erforderlich ist. Ein Bestreiten erfüllt nämlich nur dann die prozessualen Anforderungen des § 138 Abs. 2 ZPO, wenn jeweils konkret zu den einzelnen Abrechnungsposten und den zugrunde liegenden Belegen Stellung genommen wird und dezidierte Bedenken gegen die materielle Berechtigung der Abrechnung darlegt werden.

a) Unstreitig haben die Beklagten keine Einsicht in die Betriebskostenabrechnung betreffenden Belege genommen, obwohl die Hausverwaltung des Klägers ihnen mit E-Mail vom 11.09.2020 den Terminvorschlag vom 15.09.2020, 17:00 Uhr zur Belegeinsicht bestätigt hatte.

b) Die Kammer teilt auch die Ansicht, dass der Kläger nicht zu einer Übersendung der Belege an die Beklagten verpflichtet war. Dem Mieter einer nicht preisgebundenen Wohnung steht ein Anspruch auf Übersendung von Belegkopien zur Betriebskostenabrechnung grds. nicht zu. Er hat diese vielmehr beim Vermieter oder Wohnungsverwalter einzusehen (BGH, Beschl. v. 19.10.2010 – VIII ZR 83/09). Lediglich dann, wenn dem Mieter im Einzelfall eine Einsichtnahme vor Ort nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) nicht zumutbar ist, kommt ein Anspruch des Mieters auf Übersendung von Fotokopien der Rechnungsbelege in Betracht (BGH, a.a.O.).

Besonderheiten wegen der seinerzeit (und derzeit) grassierenden Corona-Pandemie. Auch unter Berücksichtigung war vorliegend den Beklagten aber eine Belegeinsicht vor Ort nicht unzumutbar und ein Anspruch der Beklagten auf Übersendung von Belegkopien nicht begründet. Im September/Oktober 2020 war das gesellschaftliche und private Leben bei Einhaltung der AHA-Regeln nur noch wenig beeinträchtigt. Reisen und Restaurantbesuche waren wieder möglich. Insgesamt war bei Einhaltung der AHA-Regeln zwar keine völlige gefahrlose Zusammenkunft mehrerer Personen möglich, jedoch eine Ansteckungsgefahr bei Einhaltung der möglichen Schutzvorkehrungen erheblich reduziert. Allein das Andauern der Corona-Pandemie begründete daher das Vorliegen eines solchen Ausnahmefalles nicht.

An diesem Ergebnis ändert auch der Umstand nichts, dass der Beklagte nach seinem Vorbringen zu einer Risikogruppe für eine Covid-19-Erkrankung gehört. Auf diesen Umstand haben die Beklagten allerdings schon weder in ihrem Ablehnungsschreiben vom 27.09.2020 zur Wahrnehmung des Termins zur Belegeinsicht noch in ihrem Schreiben vom 06.09.2020 abgestellt. Einen solchen Hinweis enthalten beide Schreiben nicht; darin begründeten die Beklagten ihre Ablehnung vielmehr allgemein mit der aktuellen COVID-19-Verordnung und dem aus ihrer Sicht lediglich geringfügigen zeitlichen Aufwand zur Herstellung von Kopien. Hierauf kommt es letztlich aber auch nicht an. Entscheidend ist, dass die Hausverwaltung der Klägerin dem Verlangen der Beklagten nach einer Bestätigung der Einhaltung der Schutzvorkehrungen und der Möglichkeit zur Anfertigung von Kopien ausdrücklich nachgekommen ist. In ihrer E-Mail vom 11.09.2020 hat die Hausverwaltung des Klägers den Beklagten ausdrücklich zugesichert, dass die Corona-Abstandsregelungen eingehalten werden und die Möglichkeit bestehe, Fotografien der Rechnungen zu fertigen. Die Beklagten haben gleichwohl auch nachfolgend keinen Termin zur Belegeinsicht wahrgenommen, obwohl ihnen dies zumutbar gewesen wäre, und damit ihre Möglichkeit zum Vorbringen substantzierter Angriffe gegen die Betriebskostenabrechnung selbst vereitelt.

2. Ohne Erfolg bringen die Beklagten vor, sie hätten – auch ohne Belegeinsicht – die im Streit stehenden Abrechnungspositionen substantiiert angegriffen.

a) Das Vorbringen, es sei zu einer vielfachen Steigerung der Hausmeisterkosten im Vergleich zum Abrechnungsjahr 2018 gekommen, ist für sich genommen nicht geeignet, einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot

zu begründen. Der Kläger hat die Kostenerhöhung im Rechtsstreit nachvollziehbar damit erklärt, die reduzierte Geltendmachung von Hausmeistergebühren im Jahre 2018 sei dem Umstand geschuldet gewesen, dass seinerzeit noch Bauarbeiten im Anwesen durchgeführt worden seien, weshalb man sich mit dem Hausmeister auf eine geringere Entlohnung geeinigt hatte. Mangels Einsichtnahme in die Abrechnungsbelege ist daher ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht aufgezeigt.

b) Auch der weiter vorgetragene Umstand der Vereinbarung einer Pauschalvergütung mit dem Hausmeister, reicht für sich genommen nicht aus, einen Verstoß, gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu begründen. Dem steht auch nicht die Entscheidung des BGH vom 20.02.2008 (VIII ZR 27/07, ZMR 2008, 691) entgegen. Danach muss der Vermieter zwar in der Tat die Kosten der umlagefähigen Hauswartstätigkeit einerseits und die nicht umlagefähigen Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten andererseits nachvollziehbar aufschlüsseln, damit die nicht umlagefähigen Kosten herausgerechnet werden können. Vorliegend ist allerdings schon weder vorgetragen noch ersichtlich, dass der vereinbarte Pauschalvertrag überhaupt – nicht umlagefähige – Tätigkeiten der Verwaltung, Instandhaltung und Instandsetzung beinhaltet. Nach dem Vorbringen der Beklagten zählen zu den Leistungen des Hausmeisters nach ihrer Kenntnis nur die wöchentliche Reinigung des Treppenhauses sowie das Mähen des Rasens. Dass hierzu auch Verwaltungs-, Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten gehören, haben die Beklagten nicht behauptet. Allein aus dem Umstand der Vereinbarung einer Pauschalvergütung kann dies nicht geschlossen werden. Zum konkreten Umfang der nach dem Pauschalvertrag zu erbringenden Hausmeisterleistungen haben die Beklagten auch nicht vorgetragen. Aus diesem Grund ist das Amtsgericht auch zu Recht dem angebotenen Sachverständigenbeweis für die behaupteten Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht nachgekommen.

3. Schließlich verhilft den Beklagten auch die Entscheidung des BGH vom 06.07.2011 (VIII ZR 340/10), zur Begründung ihres behaupteten Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht zum Erfolg. Darin hat der BGH vielmehr ausdrücklich festgestellt, dass allein die Behauptung, ein Kostenansatz in der Betriebskostenabrechnung des Vermieters übersteige den überregional ermittelten durchschnittlichen Kostenansatz für Wohnungen vergleichbarer Größe nicht ausreicht. Es kommt daher weder auf die Kosten des Hausmeisters in den Vorjahren noch darauf an, auf welche Höhe sich die Kosten im zuvor bewohnten Mietobjekt belaufen haben. Derartige auf empirischer Basis ermittelte Zusammenstellungen von Betriebskostenansätzen tragen den vielfältigen, je nach Region bzw. Kommune unterschiedlichen Bedingungen des Wohnungsmarkts sowie den unterschiedlichen tatsächlichen Gegebenheiten des jeweils in Rede stehenden Anwesens nicht hinreichend Rechnung. Aus den dort ausgewiesenen Durchschnittswerten kann daher kein Anhaltspunkt für ein unwirtschaftliches Verhalten des Vermieters entnommen werden (BGH, a.a.O.). Dies gilt auch für den zum Vergleich herangezogenen (allgemeinen) Betriebskostenspiegel der Landeshauptstadt Dres-

den, da auch dieser lediglich – vom Einzelfall-unabhängige – Durchschnittswerte enthält, ohne Berücksichtigung der jeweiligen konkreten Lage und Größe des Objekts und des konkret zu erbringenden Leistungsumfangs. Ein solcher allgemeiner Betriebskostenspiegel ist auch weder dazu bestimmt noch dazu geeignet, Verstöße gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot zu begründen. Er dient vielmehr dazu, zu prüfen, ob Anlass für eine genauere Überprüfung einzelner Kostenpositionen besteht, ohne dass damit zugleich eine verbindliche Feststellung über die Berechtigung der Höhe einzelner Betriebskosten verbunden wäre.

Einsender: RA André Leist, Dresden

Verwendungsrisiko; Mangelbegriff; behördlich angeordnete vollständige Schließung während der Pandemie

7. BGB §§ 313, 535, 536, 581 Abs. 2; EGBGB Art. 240 § 7

Der Verpächter von Gewerberäumen ist gem. §§ 581 Abs. 2, 535 Abs. 1 Satz 2 BGB lediglich verpflichtet, den Pachtgegenstand während der Vertragslaufzeit in einem Zustand zu erhalten, der dem Pächter die vertraglich vorgesehene Nutzung ermöglicht. Die behördlich angeordnete vollständige Schließung in der Zeit vom 17.03.-10.05.2020 sowie erneut ab dem 01.11.2020 stellt auch keinen Mangel im Rechtssinne dar.

Das Verwendungsrisiko trägt auch bei der Gewerberaummietae dagegen grds. der Mieter.

Das so genannte normative Merkmal des § 313 Abs. 1 BGB, dass also dem einen Teil das Festhalten am unveränderten Vertrag nicht zugemutet werden kann, wird von der Vermutungsregelung des Art. 240 § 7 EGBGB nicht erfasst.

LG Düsseldorf, Urt. v. 24.11.2021 – 21 O 124/21

Sachverhalt

Die Parteien sind seit dem 06.05.2019 durch ein Mietverhältnis über Gewerberäume miteinander verbunden. Die Beklagte betreibt in den streitgegenständlichen Räumen eine Kunstgalerie und Einzelhandelsgeschäft für den Verkauf verschiedener Kunstgegenstände.

Ab Januar 2020 leistete die Beklagte die Miete nur noch unvollständig, ab April 2020 stellte die Beklagte die Zahlungen vollständig ein. Mit Schreiben vom 04.03.2021 erklärte die Klägerin die Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs. Das Kündigungsschreiben ging der Beklagten spätestens am 10.03.2021 zu. Die Klägerin forderte die Beklagte mit Anwaltsschreiben vom 15.03.2021 zur Räumung und Herausgabe bis spätestens zum 22.03.2021 auf. Die Beklagte kam dieser Aufforderung indes nicht nach.

Mit der vorliegenden Klage nimmt die Klägerin die Beklagte auf Zahlung der im Zeitraum von Januar 2020 bis einschließlich April 2021 rückständigen Miete sowie auf Räumung und Herausgabe der Mietsache in Anspruch.

Die Beklagte meint, das Mietverhältnis sei nicht wirksam beendet worden. Sie meint, durch die im Zusammenhang mit der SARS-Cov19-Pandemie erlassenen Verordnungen mit der Folge von vollständigen Schließungen in der Zeit vom 17.03.2020 bis 10.05.2020 sowie erneut ab dem 01.11.2020 und die unbeliebten Hygienemaßnahmen wie Maskenpflicht und Preisgabe persönlicher Daten zur Kontaktverfolgung, Kontaktbeschränkungen und Veranstaltungsverbote hätten eine Minderung der Miete zur Folge, weil die Mietsache zum vertraglich vorausgesetzten Gebrauch „Nutzung als Einzelhandelsgeschäft zum Verkauf von Kunstgegenständen [...] sowie Veranstaltungen von Kunden-Events“ zeitweise überhaupt nicht und zeitweise nur sehr eingeschränkt nutzbar gewesen sei. Sie behauptet aufgrund der vorstehenden Umstände habe sie während der Pandemie nahezu keine

bzw. keine nennenswerten Einnahmen verbuchen können. Die gesetzlichen Einschränkungen hätten dazu geführt, dass die Nutzungsmöglichkeit der Mieträume im Zeitraum vom 17.03.2020 – 21.05.2021 quasi vollständig entfallen sei. Die Nichtzahlung der Miete sei auf die behördlich angeordnete Schließung zurückzuführen. Nach Auffassung der Beklagten könne sich die Beklagten jedenfalls auf eine Mietanpassung aus § 313 Abs. 1 BGB wegen einer Störung der Geschäftsgrundlage durch die Auswirkungen der Pandemie berufen.

Hinsichtlich des Zahlungsverlangens vertritt die Beklagte die Auffassung, die Klägerin könne die Zahlung rückständiger Miete und Nutzungsschädigung nur Zug um Zug gegen Freigabe der dem Pfandrecht unterliegenden Gegenstände verlangen.

Aus den Gründen

I.1. Die Klägerin hat gegen die Beklagte einen Anspruch auf Zahlung rückständiger Miete bzw. Nutzungsentschädigung gem. § 535 Abs. 2 BGB. (...) Die Beklagte kann sich nicht mit Erfolg auf eine Reduzierung des Mietzinses infolge der SARS-CoV19-Pandemie berufen.

a) Ohne Erfolg beruft sich die Beklagte zunächst auf eine Minderung des Mietzinses wegen der Schließungsanordnungen sowie des reduzierten Zulaufs von Kunden nach der Phase des „Lockdowns“.

Gemäß § 536 Abs. 1 BGB ... können bestimmte äußere Einflüsse oder Umstände – etwa die Behinderung des beschwerdefreien Zugangs zu einem gemieteten Geschäftslokal – einen Fehler des Mietobjekts begründen. 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 (BGH, Urt. v. 13.07.2011 – XII ZR 189/09, ZMR 2011, 943, Rn. 8; BGH, NJW 2000, 1714). Neben der physischen Beschaffenheit kommen insoweit auch die tatsächlichen und rechtlichen Beziehungen des Mietgegenstands zu seiner Umwelt in Betracht, die für die Brauchbarkeit und den Wert des Mietobjekts von Bedeutung sind. Diese Beziehungen müssen jedoch ihren Grund in der Beschaffenheit des Mietobjekts selbst haben, von ihm ausgehen, ihm auch für eine gewisse Dauer anhaften und nicht lediglich durch Heranziehung von Umständen in Erscheinung treten, die außerhalb der Mietsache liegen (BGH a.a.O.). (...) Die Auswirkungen der Pandemie stellen keinen Mangel der Mietsache i.S.d. § 536 BGB dar (OLG München, NZM 2021, 226; OLG Karlsruhe, NZW 2021, 224; OLG Frankfurt, NZM 2021, 395).

Ergeben sich aufgrund von gesetzgeberischen Maßnahmen während eines laufenden Pachtverhältnisses Beeinträchtigungen des vertragsmäßigen Gebrauchs eines gewerblichen Pachtobjekts, kann dies nachträglich einen Mangel i.S.v. §§ 581 Abs. 2, 536 Abs. 1 Satz 1 BGB begründen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung **unmittelbar** mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Pachtobjekts in Zusammenhang steht. Andere gesetzgeberische Maßnahmen, die den geschäftlichen Erfolg beeinträchtigen, fallen dagegen in den Risikobereich des Pächters. Denn der Verpächter von Gewerberäumen ist gem. §§ 581 Abs. 2, 535 Abs. 1 Satz 2 BGB lediglich verpflichtet, den Pachtgegenstand