



Weiterführend empfehlen wir:

**Miet-Nebenkosten**

ISBN 978-3-8029-3730-9

**Der neue Energieausweis  
von A-Z**

ISBN 978-3-8029-3568-8

**Die Eigentumswohnung  
von A-Z**

ISBN 978-3-8029-3567-1

**Ihre Rechte  
in der Wohnungs-  
eigentümerversammlung**

ISBN 978-3-8029-3619-7

**Hausbau in Eigenleistung**

ISBN 978-3-8029-3341-7

**Immobilien günstig  
ersteigern**

ISBN 978-3-8029-3628-9

**Profi-Handbuch Wohnungs-  
und Hausverwaltung**

ISBN 978-3-8029-3353-0

**Profi-Handbuch Wert-  
ermittlung von Immobilien**

ISBN 978-3-8029-3354-7

Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Buch. Gerne stellen wir Ihnen zusätzliche Informationen zu diesem Programmsegment zur Verfügung.

Bitte sprechen Sie uns an:

E-Mail: [WALHALLA@WALHALLA.de](mailto:WALHALLA@WALHALLA.de)

<http://www.WALHALLA.de>

Walhalla Fachverlag · Haus an der Eisernen Brücke · 93042 Regensburg  
Telefon (0941) 5684-0 · Telefax (0941) 5684-111

Karl-Friedrich Moersch

# ABC des

# Mietrechts

Lexikon für Mieter und Vermieter

20., aktualisierte Auflage

**Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek**

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie;  
detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über [www.d-nb.de](http://www.d-nb.de) abrufbar.

Zitievorschlag:

**Karl-Friedrich Moersch, ABC des Mietrechts**  
Walhalla Fachverlag, Regensburg 2009

**Hinweis:** Unsere Ratgeber sind stets bemüht, Sie nach bestem Wissen zu informieren.  
Die vorliegende Ausgabe beruht auf dem Stand von Januar 2009. Verbindliche Auskünfte  
holen Sie gegebenenfalls bei Ihrem Rechtsanwalt ein.

20., aktualisierte Auflage

© Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Regensburg

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung  
sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form  
(durch Fotokopie, Datentransfer oder ein anderes Verfahren) ohne schriftliche  
Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer  
Systeme gespeichert, verarbeitet, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Produktion: Walhalla Fachverlag, 93042 Regensburg

Umschlaggestaltung: grubergrafik, Augsburg

Druck und Bindung: Westermann Druck Zwickau GmbH

Printed in Germany

ISBN 978-3-8029-3289-2

*Nutzen Sie das Inhaltsmenü:  
Die Schnellübersicht führt Sie zu Ihrem Thema.*

Wegweiser für Mieter und Vermieter	13
Abkürzungen	15
<b>A</b>	
Abmahnung	17
Abnutzung	17
Allgemeine Geschäftsbedingungen	18
Alternativwohnung	19
Anfechtung	20
Angemessene wirtschaftliche Verwertung	21
Anzeigepflicht	24
Asymmetrische Kündigung	24
Aufrechnung	25
Auskunftspflicht (Selbstauskunft)	26
Außerordentliche befristete Kündigung	26
Ausstattungsmerkmale	27
Auszug des Mieters	28
<b>B</b>	
Bagatellschaden	30
Barrierefreiheit	30
Besenreine Rückgabe	31
Besitzrecht des Mieters	31
Besichtigung	32
Besucher	33
Betriebsbedarf	34
Betriebskosten	35

Beweismittel .....	37
Bodenbeläge .....	38
<b>D</b>	
Doppelvermietung .....	39
Durchführung von Schönheitsreparaturen	39
<b>E</b>	
Eheähnliche Lebensgemeinschaft .....	43
Ehegatten .....	44
Ehescheidung .....	44
Eigenbedarf .....	46
Einfacher Zeitmietvertrag .....	48
Einliegerwohnung .....	50
Einrichtung .....	51
Einstellplatz .....	52
Einstweilige Verfügung .....	52
Einzugsermächtigung .....	53
Entscheidung .....	54
Erhöhung der Kostenmiete .....	55
Ersatzansprüche des Mieters .....	57
Ersatzansprüche des Vermieters .....	58
Ersatzmieterklausel .....	59
Ersatzwohnraum .....	60
Euro-Einführung .....	61
<b>F</b>	
Fahrräder (Fahrzeuge) .....	62
Fälligkeit der Miete .....	63
Familienangehörige .....	64
Familieneinkommen .....	64
Fehlbelegung .....	66
Fehler der Mietsache .....	67
Ferienwohnung .....	68

# Schnellübersicht

Fernwärme .....	69
Feuchte Wände .....	70
Formularvertrag .....	72
Fristlose Kündigung .....	74
Fristlose Mieterkündigung .....	75
Funktionsgebundene Werkwohnung .....	76
<b>G</b>	
Garagen .....	78
Garten .....	78
Gebühren .....	79
Geschäftsraummiete .....	80
Gewährleistung .....	81
Grundbuch .....	82
Grundbucheintragung .....	82
Grundsteuer .....	83
Grundstück .....	84
Grundstücksmiete .....	84
<b>H</b>	
Härteklausel (Kündigungsschutz/	
Sozialklausel) .....	86
Hausfriedensbruch .....	87
Hausmeister .....	88
Hausordnung .....	89
Hausrecht .....	90
Haustiere .....	90
Hausverwaltung .....	91
Heizdauer .....	92
Heizkostenabrechnung .....	93
Heizkostenverordnung .....	93
Heizperiode .....	95
Höhe der Mietminderung .....	96

<b>I</b>	Index-Miete .....	98
	Informationspflicht bei Modernisierung .....	98
	Insolvenz .....	99
	Instandhaltung .....	100
	Instandsetzung .....	101
<b>K</b>	Kabelfernsehen .....	103
	Kaltmiete .....	106
	Kappungsgrenze .....	106
	Kaution .....	107
	Kehrwoche .....	109
	Kleinreparaturen .....	110
	Kostenmiete .....	111
	Kündigung aus wichtigem Grund .....	112
	Kündigung durch Mieter .....	112
	Kündigung einer Sozialwohnung .....	114
	Kündigungsfristen .....	115
	Kündigungsgründe, besondere .....	117
	Kündigungsschreiben .....	119
	Kündigungsschutz .....	121
	Kündigungssperrfrist .....	122
<b>L</b>	Lärmbelästigungen .....	125
	Leasing .....	127
	Lebenshaltungsindex .....	127
	Lebenspartnerschaft .....	128
	Leihe .....	129
	Luxusmodernisierung .....	130
<b>M</b>	Maklerprovision .....	131
	Mietaufhebungsvereinbarung .....	132

# Schnellübersicht

Mietausfallwagnis .....	133
Mietdatenbank .....	134
Miete .....	134
Mieterabwesenheit .....	135
Mietergemeinschaft .....	135
Mieterhöhung .....	136
Mieterhöhung bei Modernisierung ..	141
Mieterkündigung bei Mieterhöhung ..	142
Mieterkündigung bei Modernisierung ..	143
Mieterkündigung bei Todesfällen .....	144
Mieterkündigung bei verweigerter Untermieterlaubnis .....	145
Mietermodernisierung .....	146
Miethöhe .....	146
Mietminderung .....	147
Mietpreisüberhöhung .....	149
Mietrecht .....	149
Mietrechtsreform .....	150
Mietschulden .....	151
Mietsenkung .....	152
Mietsicherheit .....	153
Mietspiegel (einfacher) .....	154
Mietspiegelspanne .....	155
Mietvertrag .....	156
Mietvertrag auf Lebenszeit .....	157
Mietwucher .....	158
Mietzins .....	160
Mindesttemperatur .....	160
Mischmietverhältnis .....	161
Möbliertes Zimmer .....	162

Modernisierung .....	164
Mündlicher Mietvertrag .....	165
Musik .....	166
Mustermietvertrag .....	167
<b>N</b>	
Nachmieter .....	169
Nebenkosten .....	170
Nettomiete .....	171
Neue Bundesländer .....	172
Nutzungsschädigung .....	173
Nutzungsverträge .....	174
<b>O</b>	
Obdachlosenunterbringung .....	175
Obhutspflicht .....	176
Ortsübliche Vergleichsmiete .....	177
<b>P</b>	
Pacht .....	179
Parabolantenne .....	180
Prozesskosten .....	182
Prozesskostenhilfe .....	183
<b>Q</b>	
Qualifizierter Mietspiegel .....	185
<b>R</b>	
Rauchen .....	186
Räumung .....	187
Räumungsfrist .....	188
Räumungsfristverlängerung .....	189
Rechtsanwalt .....	189
Rechtsentscheid .....	190
Rückforderung .....	192
<b>S</b>	
Sachverständiger .....	193
Schadenspauschale .....	193
Schlüssel .....	194

# Schnellübersicht

Schönheitsreparatur .....	195
Schonfrist .....	197
Schriftform .....	198
Selbstständiges Beweisverfahren .....	199
Sonderkündigungsrecht .....	200
Sozialklausel .....	201
Sozialmiete .....	202
Staffelmiete .....	203
Straßenreinigung .....	204
Streitwert .....	205
<b>T</b> Teilkündigung .....	206
Teppichboden .....	207
Textform .....	208
Thermostatventile .....	208
Tierhaltung .....	209
<b>U</b> Überbelegung .....	211
Umwandlung .....	212
Umzugskosten .....	214
Umzugskostenpauschale .....	216
Unabdingbare Mieterrechte .....	216
Unterlassung von Schönheits- reparaturen .....	217
Untermietverhältnis .....	219
Urkundenprozess .....	222
<b>V</b> Verbrauchserfassung .....	223
Vergleich .....	224
Vergleichsmiete bei Mieterhöhung .....	225
Verjährung .....	226

Verjährung von Schadensersatzansprüchen .....	227
Verkauf .....	228
Verkehrssicherungspflicht .....	229
Vermietergemeinschaft .....	230
Vermieterpfandrecht .....	231
Vermietung und Verpachtung .....	233
Vermögensgesetz .....	233
Vertragsstrafe .....	234
Vertragsverlängerung .....	235
Verwaltergebühren .....	236
Verwirkung .....	236
Volkseigene Wohnungen .....	237
Vollstreckungsschutz .....	238
Vorauszahlungen .....	238
Vorgetäuschter Eigenbedarf .....	240
Vorkaufsrecht .....	241
<b>W</b>	
Wärmecontracting .....	242
Wertsicherungsklauseln .....	243
Wiedereinweisung .....	244
Wohnberechtigungsschein .....	245
Wohngeld .....	247
Wohngemeinschaft .....	247
Wohnlage .....	249
Wohnungsgröße .....	249
Wohnungsübergabe .....	251
<b>Z</b>	
Zeitmietvertrag .....	252
Zufallschaden .....	254
Zweckentfremdung .....	255

# **Wegweiser für Mieter und Vermieter**

Das Recht der Vermieter und der Mieter betrifft den weitaus größten Teil aller unserer Bürgerinnen und Bürger. Irgendwann ist jeder mit einer Rechtsfrage befasst, die das Wohnen angeht. Es muss dabei gar keinen Streit geben, oft möchte man einfach nur wissen, was denn dieser oder jener Begriff in einem Mietvertrag bedeutet, welche Rechte und welche Pflichten aus einem Mietverhältnis entstehen.

Leider ist das Mietrecht zu einem schwierigen Spezialgebiet geworden, mit vielen Sondervorschriften und immer wieder geänderten und neuen gesetzlichen Regelungen. Selbst Rechtskundige suchen häufig lange nach einer richtigen Antwort. Oft reicht der Blick in das Gesetz allein nicht, sondern es sind ergänzend viele Entscheidungen des Bundesgerichtshofes oder der Oberlandesgerichte zu berücksichtigen. Dieses „Durcheinander“ macht es häufig schwierig, sich im Mietrecht zu orientieren. Dieses ABC will Ihnen dabei helfen.

Die Mietrechtsreform aus dem Jahre 2001 hat das Mietrecht neu gegliedert. Das Rechtsgebiet wurde übersichtlicher und transparenter gestaltet sowie sprachlich modernisiert. Inhaltlich hat sich allerdings nicht viel geändert.

Die Reform der Zivilprozessordnung, die im Jahr 2002 erfolgte, hat dazu geführt, dass in Wohnraummietsachen der Bundesgerichtshof eine Vielzahl von grundsätzlichen Entscheidungen in den letzten Jahren fällen konnte bzw. musste. Die Vielzahl der mittlerweile ergangenen obergerichtlichen Entscheidungen, gerade auch zu Randproblemen, führt meines Erachtens jedoch zu dem Ergebnis, dass über kurz oder lang eine Unübersichtlichkeit entstehen könnte.

Ich habe mich in dem vorliegenden Kompendium bemüht, die grundlegenden Entscheidungen zu Wohnraum- sowie Gewerberaummietsachen einzuarbeiten und praktische Handlungshinweise zu geben.

Angesichts der Vielzahl der Entscheidungen kann das Kompendium natürlich keine absolute Vollständigkeit für sich beanspruchen; dies würde den Rahmen sprengen. In speziellen Einzelfragen wird es

sicherlich für den Leser erforderlich sein, sich professionellen Rat einzuholen: bei den Vermieter- oder Mietervereinen oder einem Rechtsanwalt. Zwischenzeitlich gibt es auch den „Fachanwalt für Mietrecht und WEG“. Dies bedeutet jedoch nicht, dass es nicht auch Anwälte gibt, die sich auf Miet- und Wohnungseigentumsrecht spezialisiert haben, ohne einen Antrag auf Zulassung als Fachanwalt zu stellen.

*Karl-Friedrich Moersch  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungs-  
eigentumsrecht*

## Abkürzungen

Abs.	Absatz
AGBG	Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen
a. F.	alte Fassung (geltendes Mietrecht bis 31. 8. 2001)
a. M.	anderer Meinung
Az.	Aktenzeichen
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen
BV	II. Berechnungsverordnung
DB	Der Betrieb
DNR	Dauernutzungsrecht
Düss	Oberlandesgericht Düsseldorf
DWE	Der Wohnungseigentümer
DWR	Dauerwohnrecht
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
EStG	Einkommensteuergesetz
Ffm	Oberlandesgericht Frankfurt am Main
FGG	Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit
GBO	Grundbuchordnung
GbR	Gesellschaft bürgerlichen Rechts
gem.	gemäß
GEZ	Gebühreneinzugsstelle
i. d. R.	in der Regel
i. V. m.	in Verbindung mit
KG	Kammergericht/Kommanditgesellschaft

## Abkürzungen

LG	Landgericht
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht
MHG	Miethöhegesetz
n.F.	neue Fassung (geltendes Mietrecht ab 1.9.2001)
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (juristisches Fachblatt)
NJW RR	Rechtsprechungsreport der NJW
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
OHG	Offene Handelsgesellschaft
OLG	Oberlandesgericht
OLGZ	Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen einschließlich der freiwilligen Gerichtsbarkeit
PKH	Prozesskostenhilfe
qm	Quadratmeter (m <sup>2</sup> )
RVG	Rechtsanwaltsvergütungsgesetz
SchlHA	Schleswig-Holsteinische Anzeigen
StGB	Strafgesetzbuch
VOB	Verdingungsordnung für Bauleistungen
VOB/A	VOB Teil A
VOB/B	VOB Teil B
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WEM	Wohnungseigentümer-Magazin
WiStG	Wirtschaftsstrafgesetz
WM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht
WobindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoGG	Wohngeldgesetz
ZGB	Zivilgesetzbuch (der ehemaligen DDR)
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozeßordnung
ZVG	Zwangsvorsteigerungsgesetz

## Abmahnung

Unter einer Abmahnung versteht man eine mündliche oder schriftliche Aufforderung des Vermieters an den Mieter, einen ganz bestimmten vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache künftig ab sofort zu unterlassen. Möchte der Vermieter gerichtlich durchsetzen, dass der Mieter bestimmte Tätigkeiten unterlässt, oder möchte der Vermieter eine fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs aussprechen, so ist die Abmahnung von Gesetzes wegen zwingend als Voraussetzung in den §§ 541 und 543 BGB vorgeschrieben. Die Abmahnung muss konkret und bestimmt sein. Insbesondere muss dem Mieter völlig klar sein, welche vertragswidrigen Verhaltensweisen und Störungen der Vermieter bemängelt und in Zukunft abgestellt haben möchte. Gehen die Störungen von Besuchern des Mieters oder anderen Personen aus, so muss die Abmahnung trotzdem an den Mieter gerichtet werden. Der Mieter ist dann seinerseits verpflichtet, die geltend gemachten Beanstandungen zu beseitigen und den Dritten entsprechend zur Unterlassung aufzufordern. Eine schuldhafte Verletzung der Vertragspflichten ist gegeben, wenn der Mieter trotz des Zuganges von berechtigten Abmahnungen seine schuldhaften Vertragsverletzungen nicht unterlässt. Der Vermieter kann dann entweder eine Unterlassungsklage erheben oder eine fristlose Kündigung aussprechen. Zahlt der Mieter trotz einer Abmahnung mit Kündigungsandrohung wegen wiederholter unpünktlicher Zahlung auch nur ein einziges Mal erneut verspätet, kann das eine Kündigung (§§ 543 oder 573 BGB) des Vermieters rechtfertigen (BGH NZM 2006, 338). Von einer ordnungsgemäßen Abmahnung kann dann keine Rede sein, wenn der Vermieter dem Mieter nur in allgemeinen Worten beschreibt, was er nicht möchte. Pauschale Werturteile stellen keine Abmahnung dar.

*Weitere Stichwörter:*

*Fristlose Kündigung, Haustiere, Überbelegung*

## Abnutzung

Unter diesem Stichwort versteht man die „Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache“. So steht es in § 538 BGB. Werden die Veränderungen oder Verschlechterungen durch den ver-

## **A Allgemeine Geschäftsbedingungen**

tragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt, so braucht der Mieter sie nicht zusätzlich zu erstatten, da die Abnutzung mit der Miete abgegolten ist.

Im Recht der ehemaligen DDR gab es eine Regelung gem. § 104 Zivilgesetzbuch (ZGB). Danach hatte der Mieter während des Mietverhältnisses in der Wohnung durch vertragsgemäße Nutzung notwendig gewordene Malerarbeiten ausführen zu lassen. Außerdem waren in der ehemaligen DDR die Wohnung und die Gemeinschaftseinrichtung „pfleglich zu behandeln“. An diesen Pflichten hat sich nach dem Eingangsvertrag nichts geändert. Dass eine Mietsache pfleglich zu behandeln ist, steht zwar nicht ausdrücklich im BGB, folgt aber aus der Obhutspflicht des Mieters und ist eine Selbstverständlichkeit. Im Übrigen richtet sich die Frage der Vertragsmäßigkeit und der Vertragswidrigkeit einer Abnutzung seit dem 3. 10. 1990 in Deutschland nach den zum BGB entwickelten Grundsätzen, insbesondere zu § 538 BGB, z. B.: Normaler Verschleiß von Teppich (Laufspuren) wird mit der Miete abgegolten, Dübellöcher sind zu schließen, angebohrte Fliesen an der Wand brauchen im Normalfall nicht besonders erneuert zu werden.

*Weitere Stichwörter:*

*Ersatzansprüche des Vermieters, Fehler der Mietsache, Modernisierung, Schönheitsreparatur, Teppichboden*

## **Allgemeine Geschäftsbedingungen**

Unter allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) versteht man einseitige, vorformulierte Vertragsbedingungen, die ein Vertragspartner zum Bestandteil der vertraglichen Beziehungen macht. Seit dem 1. 4. 1977 ist das Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGBG) in Kraft, das den zulässigen Inhalt von allgemeinen Geschäftsbedingungen regelt. Das Schuldrechtsmodernisierungsgesetz, in Kraft seit 1. 1. 2002, hat auch das AGB-Recht neu geordnet und in das Bürgerliche Gesetzbuch übergeführt. Das Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen ist seit 2002 in den §§ 305 bis 310 BGB geregelt, ohne dass es zu wesentlichen Neuerungen inhaltlicher Art gekommen ist. Für vor dem 1. 1. 2002 entstandene Schuldverhältnisse verbleibt es zunächst bei der Anwendbarkeit des AGB-Gesetzes in der alten Fassung. Bei Dauerschuldverhältnissen, ins-

besondere bei Mietverhältnissen, galt eine Übergangsfrist bis 31.12.2002. Seit 1.1.2003 an gilt für alle Dauerschuldverhältnisse das neu geordnete Recht.

Die Verfahrensvorschriften des AGB-Gesetzes (nämlich die §§ 13 bis 22 AGBG) sind mit anderen formellen verbraucherschutzrechtlichen Vorschriften im neuen Unterlassungsklagegesetz geregelt. Erwähnenswert ist z.B. die Regelung, dass solche AGB nicht Vertragsbestandteil werden, die so ungewöhnlich sind, dass der andere Vertragspartner mit ihnen nicht zu rechnen braucht (§ 3 AGBG entspricht jetzt § 305c Abs. 1 BGB). Weiter ist die Regelung wichtig, dass solche Bestimmungen in AGB unwirksam sind, die den Vertragspartner entgegen Treu und Glauben unangemessen benachteiligen (§ 9 AGBG entspricht jetzt § 307 Abs. 2 BGB). Die Regelungen des außer Kraft getretenen AGB-Gesetzes, insbesondere die vorgenannten Vorschriften und ihre Auslegung, werden durch eine unüberschaubare Anzahl von Urteilen konkretisiert. Insbesondere bei der Verwendung von Formularmietverträgen für Wohnräume sind die vorerwähnten Schutzzvorschriften anwendbar. Wer sich auf allgemeine Geschäftsbedingungen berufen will, muss den Vertragspartner entsprechend darauf hinweisen. Allgemeine Geschäftsbedingungen werden dann nicht Vertragsbestandteil, wenn sie dem Vertragspartner erst später mitgeteilt werden. Allgemeine Geschäftsbedingungen müssen dem Vertragspartner vor Vertragsschluss zur Kenntnis gebracht werden.

*Weitere Stichwörter:*

*Formularvertrag, Mustermietvertrag*

## Alternativwohnung

Nach Maßgabe von § 573 BGB kann Wohnraum nur gekündigt werden, wenn der Vermieter den Wohnraum „benötigt“. Natürlich müssen die anderen Kündigungsvoraussetzungen des sogenannten Eigenbedarfs ebenfalls vorliegen. Hat der Vermieter eine Alternativwohnung in seinem Bestand und steht diese leer, so entfällt das gesetzliche Merkmal „benötigen“. Die andere Wohnmöglichkeit muss allerdings so beschaffen sein, dass der Vermieter seinen Wohn-

## A Anfechtung

bedarf – so jedenfalls das Bundesverfassungsgericht (NJW 1989, 970) – „ohne wesentliche Abstriche“ decken kann.

Vermietet der Vermieter nach Ausspruch der Eigenbedarfskündigung die Alternativwohnung weiter, so wird die Kündigung wegen Verstoß gegen die Grundsätze von Treu und Glauben (§ 242 BGB) unwirksam (Bundesverfassungsgericht, WM 1990, 535). Eine Räumungsklage ist dann aussichtslos.

Wird die Alternativwohnung erst nach Ausspruch der Kündigung (zufällig) frei, ist diese Wohnung dem gekündigten Mieter zu angemessenen Bedingungen anzubieten, wenn sie den Wohnbedarf des Vermieters **nicht** deckt; sie ist vom Vermieter selbst zu nehmen, wenn die Alternativwohnung den Vermieterwohnbedarf deckt; die Eigenbedarfskündigung wird in diesem Falle unwirksam (OLG Karlsruhe, WM 1993, 105).

*Weitere Stichwörter:*

*Eigenbedarf, Kündigung aus wichtigem Grund, unabdingbare Mietrechte, vorgetäuschter Eigenbedarf*

## Anfechtung

In Ausnahmefällen kann ein Mietvertrag durch Anfechtung dann beendet werden, wenn sich die Vertragspartner beim Vertragsabschluss entweder über wesentliche Umstände geirrt haben oder der Vertragsabschluss durch arglistige Täuschung oder Drohung zustande gekommen ist. Das heißt allerdings nicht, dass ein bloß nachteiliger oder unvorteilhafter Mietvertrag bereits angefochten werden kann. Es muss vielmehr ein Irrtum im Sinne des § 119 BGB vorliegen. Der Vertragsschließende muss sich über den Inhalt seiner Willenserklärung geirrt haben bzw. wollte eine Erklärung diesen Inhalts überhaupt nicht abgeben. Gem. § 121 BGB muss die Anfechtung wegen Irrtums ohne schuldhaftes Zögern – also unverzüglich – erfolgen, nachdem der Anfechtungsberichtigte von dem Anfechtungsgrund erfahren hat. Die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung oder Drohung kann gem. § 124 BGB binnen Jahresfrist erfolgen. Diese Frist beginnt im Fall der arglistigen Täu-

schung mit dem Zeitpunkt, in welchem der Anfechtungsberechtigte die Täuschung entdeckt, im Fall der Drohung mit dem Zeitpunkt, in welchem die Zwangslage aufhört (§ 124 Abs. 2 BGB). Des Weiteren muss der Anfechtende beachten, dass er die Beweislast trägt und gem. § 122 BGB eventuell der anderen Seite den Schaden zu ersetzen hat, den diese dadurch erleidet, dass sie auf die Gültigkeit der Erklärung vertraut.

Ein Anfechtungsrecht des Mieters besteht beispielsweise dann, wenn der Vermieter diesem auf Befragen wesentliche Mängel der Mietwohnung verschweigt, wie Feuchtigkeit, Ungeziefer, Hausschwamm etc. Eine Aufklärungspflicht des Vermieters besteht jedoch nicht unbeschränkt, wenn der Mieter vor Abschluss des Mietvertrages ausreichend Gelegenheit hatte, die Wohnung zu besichtigen und zu prüfen.

Auch der Vermieter kann eventuell den Mietvertrag anfechten bzw. fristlos kündigen, wenn auf sein Befragen hin der Mieter nachweislich falsche Auskünfte erteilt.

Für den Fall, dass der Mietvertrag ein Rücktrittsrecht vorsieht, verhindert § 572 BGB die einfache Auflösung des Mietverhältnisses zu Lasten des Mieters, indem auch in diesem Fall der gesetzliche Kündigungsschutz Anwendung findet.

*Weitere Stichwörter:*

*Auskunftspflicht, Fristlose Kündigung, Kündigungsschutz*

## Angemessene wirtschaftliche Verwertung

Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über Wohnraum kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Zu den berechtigten Interessen an der Beendigung des Mietverhältnisses gehört neben dem Eigenbedarf auch die „angemessene wirtschaftliche Verwertung“. In § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB heißt es:



„... ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn ... der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde ...“.

## A Angemessene wirtschaftliche Verwertung

Häufig ist der notwendige Verkauf eines Mietshauses nur wirtschaftlich sinnvoll, wenn das Miethaus oder die Mietwohnung vollkommen frei von Mietern ist. Ist die zu verkaufende Wohnung vermietet, reduziert sich der Verkaufserlös meistens erheblich.

Bei dieser Art der Kündigung stellen die Gerichte in der Regel strenge Beweisanforderungen an das Vorliegen der Kündigungsgründe. Es steht dem Vermieter nach dem Gesetz frei, als Eigentümer der Wohnung diese unabhängig von ihrer Vermietung wirtschaftlich zu nutzen und zu verwerten. Der Eigentümer ist zwar gehalten, auf die Belange des Mieters Rücksicht zu nehmen, sodass er nicht bei jedem wirtschaftlichen Nachteil eine Räumung der Mietwohnung fordern kann. Allerdings dürfen die wirtschaftlichen Einbußen oder Nachteile keinen solchen Umfang annehmen, dass die Nachteile beim Vermieter größer sind als die Nachteile, die dem Mieter dadurch entstehen, dass er seine Wohnung verliert.

Auf Grund der im Zivilrecht herrschenden Vertragsfreiheit ist der Vermieter jederzeit grundsätzlich berechtigt, sein Objekt zu verwerten, indem er es verkauft. Dieses elementare Recht des Eigentümers darf nicht beschränkt werden. Dem Vermieter kann deshalb nicht zugemutet werden, ein Mietverhältnis so lange bestehen zu lassen, bis der Vermieter selbst in wirtschaftliche Schwierigkeiten gerät. Kann der Vermieter im Rahmen eines Räumungsprozesses und auch schon im Kündigungsschreiben vortragen, dass zwischen dem erzielbaren Erlös bei der Veräußerung einer vermieteten Wohnung und den Preiserwartungen hinsichtlich des Verkaufs einer leeren bzw. unvermieteten Wohnung ein Missverhältnis besteht, so muss das angerufene Gericht im Rahmen des Räumungsprozesses diesen Hinweisen nachgehen. Besteht ein krasses Missverhältnis zwischen den zu erzielenden Erlösen im vermieteten oder unvermieteten Zustand, so kann dies zur Folge haben, dass ein Verkauf einer vermieteten Wohnung als wirtschaftlich sinnlos anzunehmen ist. Eventuell dem Mieter gewährter Kündigungsschutz stellt damit ein Verkaufshindernis dar.

Der Vermieter erleidet erhebliche wirtschaftliche Nachteile, wenn das zu verkaufende oder zu verwertende Grundstück über längere Zeiten keine Nutzungen erbringt und überwiegend Kosten verursacht oder

ein geringer Kaufpreis zu erzielen ist, wenn die im Gebäude befindliche Wohnung nicht geräumt ist. Die Voraussetzungen, Hinderung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung und dadurch entstehende erhebliche Nachteile, muss der Vermieter im Rahmen eines Prozesses in vollem Umfang darlegen und beweisen.

Eine wirtschaftliche Verwertung eines Grundstücks kann auch darin gesehen werden, dass das Gebäude vollständig abgerissen wird oder in der Bausubstanz grundlegend erneuert werden soll. Ausgeschlossen ist eine Kündigung der vorgenannten Art jedoch immer dann, wenn damit erreicht werden soll, dass der Vermieter mit anderen Mietern ein neues Mietverhältnis eingehen kann, um eine höhere Monatsmiete zu erzielen (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 2. Halbsatz BGB).

Möglicherweise können die Kündigungsgründe auch dann ausgeschlossen sein, wenn die ursprünglich als Wohnraum vermieteten Räumlichkeiten neu vermietet werden sollen, und zwar zu gewerblichen oder freiberuflichen Zwecken. Soll die Wohnung einer neuen Nutzung zugeführt werden, so muss möglicherweise eine behördliche Genehmigung vorliegen. Die Genehmigung muss dann schon zum Zeitpunkt der Kündigung vorhanden sein (Verbot der Zweckentfremdung). Hier gibt es aber große regionale Unterschiede, die für jeden einzelnen Fall gesondert zu beachten sind.

Eine Kündigung mit dem Hinweis auf eine bessere wirtschaftliche Verwertung ist bei Altverträgen völlig ausgeschlossen. Hier bleibt eigentlich nur übrig, die Möglichkeiten der Mieterhöhung voll auszuschöpfen.

Will der Vermieter in solchen Fällen beispielsweise mit dem Mieter einen „neuen“ Vertrag abschließen und den „alten“ ersetzen, muss der Mieter nicht zustimmen. Er kann jederzeit ohne Angabe von Gründen das Angebot ablehnen und auf der Wirksamkeit des Altvertrages bestehen – ohne Rechtsnachteile zu erleiden.

*Weitere Stichwörter:*

*Eigenbedarf, Kündigungsfristen, Kündigungsschreiben, Mietaufhebungsvereinbarung*

## Anzeigepflicht

Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der gemieteten Sache oder wird eine Vorkehrung zum Schutze der Sache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, so hat der Mieter den Vermieter unverzüglich davon zu informieren (§ 536c BGB). Das Gleiche gilt, wenn sich ein Dritter ein Recht an der Sache anmaßt.

Unterlässt der Mieter die Anzeige (Information), so ist er zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens verpflichtet. Er ist, soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige keine Abhilfe schaffen konnte, nicht berechtigt, die in § 536 BGB (Mängel der Mietsache/Mietminderung) bestimmten Rechte geltend zu machen. Grundgedanke dieser Vorschrift ist, dass dem Vermieter Gelegenheit gegeben werden soll, die Mängel zu beseitigen und den eventuell zu befürchtenden Schaden möglichst zu begrenzen. Die Anzeigepflicht ist an keine bestimmte Form gebunden, es reicht eine mündliche Information des Vermieters aus. Im Falle eines Prozesses ist allerdings der Mieter beweispflichtig.

Es gibt bestimmte Ausnahmefälle, in denen der Mieter auf die unterlassene Anzeigepflicht nicht verwiesen werden darf. Dies ist immer dann der Fall, wenn der Vermieter den Mangel kennt oder erkennen muss. Eine Mängelanzeige kann auch dann entfallen, wenn der Vermieter den Mangel selbst gar nicht abstellen kann. Dann wäre die Anzeigepflicht des Mieters eine nutzlose Forderung, die als unsinnig anzusehen ist.

*Weitere Stichwörter:*

*Fehler der Mietsache, Höhe der Mietminderung, Instandhaltung, Instandsetzung, Mietminderung, Mietzins (a. F.), Schönheitsreparatur*

## Asymmetrische Kündigung

Man spricht im Mietrecht von einer asymmetrischen Kündigung, weil das Mietrechtsreformgesetz 2001 bewirkt hat, dass der Mieter in Wohnraummietverhältnissen immer mit einer Frist von drei Monaten das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen kündigen kann. Vor

der Reform waren die Kündigungsfristen für den Mieter und den Vermieter parallel geschaltet und gleichlaufend. Nunmehr verlängern sich die Kündigungsfristen für den Vermieter (nur für diesen) nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums an den Mieter um jeweils drei Monate. Der Mieter hat also immer – völlig unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses – eine Kündigungsfrist von drei Monaten und der Vermieter muss mit Kündigungsfristen von drei, sechs und neun Monaten, je nach Dauer des Mietverhältnisses, rechnen.

*Weitere Stichwörter:*

*Kündigungsfristen, Kündigungsgründe, Kündigungsschreiben, Mieterkündigung bei Mieterhöhung, Mieterkündigung bei verweigerter Untermieterlaubnis*

## Aufrechnung

Nach Maßgabe von § 387 ff. BGB kann der Mieter gegen Mietzinsforderungen des Vermieters mit eigenen Geldforderungen aufrechnen. Dabei spielt es im Prinzip keine Rolle, woher die Gegenforderung röhrt. Beispielsweise aus einer überhöhten Mietzahlung, aus einem Schadensersatzanspruch wegen eines Mangels der Mietsache, aus einer unerlaubten Handlung oder aus einem sonstigen Grund.

Nach Maßgabe von § 273 BGB kann der Mieter auch die Zahlung der Miete verweigern und ein Zurückbehaltungsrecht (§ 556b BGB) daran geltend machen. Dieses Zurückbehaltungsrecht besteht so lange, als der Mieter gegen den Vermieter einen fälligen Anspruch hat. Dieses Recht endet, wenn der Vermieter diesen Anspruch erfüllt.

In diesem Zusammenhang muss der Mieter allerdings § 556b Abs. 2 BGB berücksichtigen. Danach muss die geplante Aufrechnung bzw. die beabsichtigte Zurückbehaltung bei Wohnraummietverhältnissen einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt werden. § 556b Abs. 2 BGB beschränkt damit die Ausübung des Zurückbehaltungsrechtes. Die Anwendung von § 556b Abs. 2 BGB kann vertraglich nicht ausgeschlossen werden; das neue Mietrecht hat dies ausdrücklich gesetzlich geregelt (§ 556b Abs. 2 Satz 2 BGB).

## **A Außerordentliche befristete Kündigung**

Weitere Stichwörter:

*Allgemeine Geschäftsbedingungen, Fehler der Mietsache, Mietminderung, Mietpreisüberhöhung, Rückforderung*

### **Auskunftspflicht (Selbtauskunft)**

Immer wieder stellt sich die Frage, ob der Mieter den Vermieter anlügen darf. Hat der Mieter vor Vertragsschluss Auskunftspflichten nachzukommen? Häufig wird man feststellen, dass der Vermieter sich vor Abschluss des Mietvertrages über die wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters erkundigen möchte. Für den Wohnungssuchenden ist dabei von Interesse, ob er die Fragen des Vermieters ohne rechtliche Folgen wahrheitswidrig beantworten darf. Grundsätzlich bleibt festzustellen, dass der Vermieter einen abgeschlossenen Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten kann, wenn der Mieter in einer von ihm erklärten Selbtauskunft unrichtige Angaben, die einen wesentlichen Punkt betreffen, gemacht hat. Zumindest kann der Mietvertrag auch außerordentlich fristlos gekündigt werden, da falsche Angaben einen wichtigen Grund darstellen.

Rechtlich zulässige Fragen des Vermieters müssen wahrheitsgemäß beantwortet werden. Sagt der Mieter die Unwahrheit, hat der Vermieter die Möglichkeit, sich von dem abgeschlossenen Mietvertrag ohne Kündigung durch Anfechtung zu lösen. Umstritten ist in diesem Zusammenhang eigentlich nur das Problem, welche Fragen rechtlich zulässig sind und welche nicht.

Sicherlich zulässig sind alle Fragen nach den Einkommensverhältnissen, nach Bonität, Beruf (z. B. derzeitigem Arbeitgeber) und Familienstand, auch danach, ob etwa eine gleichgeschlechtliche Lebenspartnerschaft besteht.

Weitere Stichwörter:

*Eheähnliche Lebensgemeinschaft, Ehegatten, Mietvertrag*

### **Außerordentliche befristete Kündigung**

Stirbt ein Mieter, so kann der „überlebende Mieter“ (§ 563a Abs. 2 BGB) das Mietverhältnis innerhalb eines Monats nach Kenntnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.

Dies ist insbesondere bei Zeitmietverträgen (§ 575 BGB) mit längerer Laufzeit relevant, da während dieser normalerweise das Kündigungsrecht ausgeschlossen ist. Die gesetzliche Frist bestimmt sich nach § 573c BGB für Wohnraum und für Grundstücke, Räume (die keine Gewerberäume sind) und eingetragene Schiffe oder bewegliche Sachen nach § 580a Abs. 4 BGB.

In § 580a Abs. 2 BGB ist die gesetzliche Kündigungsfrist für Geschäftsräume geregelt.

Die Formulierung „außerordentliche, befristete Kündigung“ taucht nochmals in § 564 BGB auf; diese Regelung zielt darauf ab, dass der Erbe des verstorbenen Mieters relativ kurzfristig das mit dem Erben fortgesetzte Mietverhältnis (§ 1922 BGB) beenden kann.

Diese Möglichkeit zur vorzeitigen Beendigung eines Mietverhältnisses hat der Vermieter gegenüber dem „überlebenden“ Mieter nicht.

*Weitere Stichwörter:*

*Asymmetrische Kündigung, Kündigungsfristen, Kündigungsschreiben, Lebenspartnerschaft, Mieterkündigung bei Todesfällen*

## Ausstattungsmerkmale

Möchte ein Vermieter eine Mieterhöhung eines frei finanzierten Wohnraums durchsetzen, so wird er in der Regel auf einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel zurückgreifen können. Bei dessen Anwendung wird eine Wohnung einer von drei Gruppen zugeteilt. Ein Gruppenmerkmal sind die sogenannten „Ausstattungsmerkmale“.

Unter einer „einfachen Ausstattung“ versteht man: Wohnungen ohne Zentralheizung, ohne Teppich/Parkett-Fußböden, ohne Doppelfenster, Küche/Bad (Dusche) ohne Fliesen. In Wohnungen mit „einfacher Ausstattung“ sind die Versorgungs- und Elektroleitungen überwiegend auf Putz. Weitere Kriterien kommen hinzu: schlechter Zuschchnitt der Wohnung und Toilette außerhalb der Wohnung.

Wohnungen mit Bad (Dusche) oder Zentralheizung gehören zu Wohnungen mit „mittlerer Ausstattung“. Weiter ist bei der mittleren Aus-

## **A Auszug des Mieters**

stattung anzunehmen, dass Dusche und/oder Küche gefliest sind, Versorgungsleitungen überwiegend unter Putz liegen. Außerdem sollte eine solche Wohnung über Doppelfenster zumindest auf der Windseite verfügen und einen gut nutzbaren Zuschnitt haben.

Wohnungen mit Bad und Zentralheizung, Teppichboden oder Parkettfußboden werden unter das Merkmal „gute Ausstattung“ eingeordnet. In der Regel sind die Versorgungsleitungen unter Putz und die Wohnung ist mit Doppelfenstern ausgestattet sowie mit einem guten Zuschnitt versehen. Die Wohnungen mit „guter Ausstattung“ entsprechen neuesten Ansprüchen des zeitgerechten Wohnens.

Anzumerken ist noch, dass eine überdurchschnittlich gut ausgestattete Altbauwohnung trotz fehlenden Bades oder nicht vorhandener Zentralheizung durchaus der mittleren Ausstattungsgruppe zugeordnet werden kann. Es ist auch denkbar, dass Wohnungen mit Bad, aber sonst sehr einfacher Ausstattung als zur ersten Gruppe (einfache Ausstattung) gehörend angesehen werden können. Im Zweifelsfall muss ein Sachverständiger befragt werden.

*Weitere Stichwörter:  
Bodenbeläge, Miethöhe, Mietspiegel, Wohnlage*

## **Auszug des Mieters**

Im Zusammenhang mit der Beendigung eines Mietverhältnisses und mit dem Auszug des Mieters aus der Mietwohnung taucht immer wieder die Frage auf, in welchem Zustand der Mieter die von ihm angemieteten Räume zu verlassen hat. Allgemeine Meinung ist, dass der Mieter auf keinen Fall die Räume absolut neuwertig zurückzugeben hat, auch wenn er sie neu übernommen hat. Abnutzungsspuren müssen vom Vermieter hingenommen werden, denn dafür zahlt der Mieter ja die Miete.

Wenn zwischen Vermieter und Mieter keine Schönheitsreparaturen vereinbart sind, braucht der Mieter die Wohnung nur sauber und besenrein zurückzugeben. Allerdings muss der Mieter an der Mietsache verursachte Schäden (Brandloch im Teppichboden/gesprungene

Glasscheibe/mehr als 25 Dübellöcher in Fliesenwand) beseitigen oder entsprechenden Schadensersatz in Geld an den Vermieter bezahlen.

Dies ist in jedem Einzelfall gesondert zu prüfen. Außerdem kommt es auf die vertraglichen Vereinbarungen an. Welche Arbeiten der Mieter bei seinem Auszug im Einzelnen durchführen muss, ergibt sich aus dem tatsächlichen Zustand der Räume und nicht aus der Tatsache, in welchem Zustand der Mieter bei Mietbeginn die Mieträume übernommen hat; dabei ist zu unterscheiden zwischen normalen Abnutzungen, Schönheitsreparaturen und Schäden an der Mietsache.

Dies kann zu dem Ergebnis führen, dass der Mieter einen Wohnraum in einem besseren Zustand bei Mietende zurückgeben muss, als er ihn bei Mietbeginn erhalten hat. Haben die Mietparteien bei Vertragsbeginn etwas anderes ausdrücklich vereinbart, kommt es auf die jeweilige Vereinbarung an: Ist vereinbart, dass der Mieter die Wohnung im gleichen Zustand zurückzugeben hat, in dem er sie erhalten hat, braucht er eine stark abgewohnte Wohnung auch nur im abgewohnten Zustand zurückzugeben, eine neue Wohnung (Erstbezug) in neuwertigem Zustand. Immer wieder kommt es zu Schwierigkeiten zwischen Mieter und Vermieter, wenn die Mietzeit nur von kurzer Dauer war und sich der Mieter bei seinem Auszug darauf beruft, er habe die Räume in der kurzen Zeit nicht abgewohnt. Zieht der Mieter kurzfristig oder vor Ablauf eines vereinbarten üblichen Fristenplanes aus, so kann sich ergeben, dass der Mieter sich quotenmäßig (prozentual) an den Kosten von Schönheitsreparaturen zu beteiligen hat. Die Frage der Schönheitsreparaturen ist gesetzlich leider nicht geregelt. Bei der Entscheidung von Einzelfragen ist jeweils die veröffentlichte Rechtsprechung zu berücksichtigen, zumal der Bundesgerichtshof seine bisherige Auffassung zum Thema Schönheitsreparaturen geändert hat.

*Weitere Stichwörter:*

*Kaution, Nachmieter, Räumung, Schönheitsreparaturen, Umzugskosten*

## Bagatellschaden

In Mietverträgen wird nicht selten geregelt, dass der Mieter für kleine Instandsetzungen und zur Beseitigung von Bagatellschäden die Kosten zu tragen habe. Eine derartige formularmäßige Bagatellschadensklausel ist nur in einigen eng begrenzten Fällen wirksam. So hat das OLG Stuttgart entschieden, dass der Vermieter Bagatellreparaturen nur bis zu einer Größenordnung von ca. 50,- EUR pro Einzelfall auf den Mieter abwälzen kann und dies auch nur unter der Voraussetzung, dass insgesamt keine höheren Kosten als 8 bis 10 % der Jahresmiete entstehen (OLG Stuttgart, WM 88, 149). Bagatellschadensklauseln, die keinen Begrenzungsbetrag vorsehen, sind unwirksam (OLG München, WM 89, 128). Die Mietrechtsreform hat an dieser Rechtsprechung nichts geändert.

Stellt sich erst nach Durchführung der Reparaturarbeiten heraus, dass die Behebung der Bagatellschäden die Wertgrenze überschreitet, so kann der Mieter den Mehrbetrag vom Vermieter zurückverlangen, wenn er die Kostenüberschreitung nicht voraussehen konnte. Dem Vermieter ist es nicht gestattet, die grundsätzlich zulässige Bagatellschadensklausel dadurch zu umgehen, dass er eine größere Reparaturerechnung in mehrere kleinere aufspaltet.

Des Weiteren muss die Bagatellschadensklausel den Umfang der Gegenstände, die sie betrifft, bestimmen, damit der Mieter seine Kostentragungspflicht überschauen und kalkulieren kann. Schließlich darf die Klausel nur solche Teile der Mietwohnung betreffen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind.

Hat der Mieter bereits danach in der Vergangenheit zu viel für Bagatellschäden an seinen Vermieter gezahlt, steht ihm insoweit unter bestimmten Voraussetzungen ein Rückforderungsrecht zu.

*Weitere Stichwörter:*

*Anzeigepflicht, Instandsetzung, Kleinreparaturen, Mietminderung, Rückforderung*

## Barrierefreiheit

Die völlig neu eingeführte Vorschrift gibt dem Mieter das Recht, vom Vermieter die Zustimmung zu baulichen Veränderungen oder sonstigen Einrichtungen zu verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung

der Mietsache oder deren Zugang erforderlich sind. Der Mieter muss ein berechtigtes Interesse daran haben. Überwiegt allerdings das Interesse des Vermieters an der unveränderten Erhaltung der Mietsache oder des Gebäudes, so kann der Vermieter seine Zustimmung verweigern.

Die gesetzliche Regelung findet sich in § 554a BGB. Dabei hat eine umfassende Interessenabwägung der beiden Vertragsparteien zu erfolgen. Der Vermieter kann nach § 554a Abs. 2 BGB seine Zustimmung zur Herstellung einer barrierefreien Wohnung von einer Zahlung einer angemessenen zusätzlichen Sicherheit – zusätzlich zur normalen Mietkaution – verlangen. Die Höhe der Sicherheitsleistung wird davon abhängen, welche umfangreichen Maßnahmen zum Herstellen einer barrierefreien Wohnung erforderlich sind. Der Vermieter wird abschätzen müssen, welche Kosten für den Rückbau entstehen. Nach Beendigung der Mietzeit ist der Mieter mangels einer anderen ausdrücklichen Regelung dazu verpflichtet, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen und etwaige Schäden zu beseitigen. Dies ergibt sich aus § 546 Abs. 1 BGB.

*Weitere Stichwörter:*

*Kaution, Kleinreparaturen, Mietermodernisierung*

## Besenreine Rückgabe

Hat sich der Mieter verpflichtet, die Räumlichkeiten bei Mietende in einem besenreinen Zustand zurückzugeben, dann hat er „grobe Verschmutzungen“ zu beseitigen; auch muss er „Spinnweben“ entfernen. Die Reinigung der Fenster und der Fensterrahmen gehört jedoch nicht dazu, auch dann nicht, wenn sie Nikotinablagerungen aufweisen. (BGH NJW 2006, 2915).

## Besitzrecht des Mieters

Die Rechte des Mieters sind auf Grund einer Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts (NJW 1993, 2035–2037) verbessert worden. Das bisher vom Mietverhältnis abgeleitete Besitzrecht wird nunmehr dem Eigentumsrecht des Vermieters gleichgestellt. Der Leitsatz der Entscheidung lautet: „Das Besitzrecht des Mieters an der gemieteten

## B Besichtigung

Wohnung ist Eigentum im Sinne von Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG". Die Richter begründen ihre Entscheidung damit, dass die Wohnung für jeden Bürger der „Mittelpunkt seiner privaten Existenz“ sei. Im Rahmen von Räumungsprozessen ist davon auszugehen, dass die Rechte des Mieters bzw. die Rechte des Vermieters gleichrangig, was den Grundrechtsschutz betrifft, anzusehen sind. Andererseits folgt daraus nicht, dass im Konfliktfall die Rechte des Mieters denen des Vermieters vorgehen. Im Falle einer Zwangsräumung muss der Vermieter einen Räumungstitel (z. B. ein Urteil) gegen **jeden** Besitzer der Räumlichkeiten haben, sonst kann er die Räume durch den Gerichtsvollzieher nicht freiräumen lassen (BGH, Urteil v. 25.6.2004, Az.: IXa ZB 29/04).

Weitere Stichwörter:  
*Kündigungsschutz, Sozialklausel*

## Besichtigung

Es ist üblich, bevor eine Wohnung angemietet wird – dies gilt selbstverständlich auch für andere Mietverhältnisse –, dass die Räumlichkeiten besichtigt werden und erst dann über die eigentlichen Vertragsgestaltungen verhandelt wird. Der bei der Besichtigung gegebene Zustand der Räumlichkeiten ist dann nach den Vorstellungen der abschließenden Vertragsparteien der „vertragsgemäße Zustand“ im Sinne von § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Später wird sich der Mieter nicht darauf berufen können, die Miete sei zu mindern, da Einflüsse von außen (z. B. laute Hauptverkehrsstraße oder Fabrik in der Nachbarschaft) die Nutzbarkeit der Mietsache beeinträchtigen. Er ist, da er die Mängel bei Vertragsschluss kennen musste, mit seinen Gewährleistungsrechten ausgeschlossen.

Ist bereits ein Mietvertrag abgeschlossen, so kann der Vermieter regelmäßig etwa alle zwei Jahre die Mietsache besichtigen und auf Schäden kontrollieren. Im Rahmen seines mietvertraglichen Besichtigungsrechtes ist dem Vermieter zur Beweissicherung in aller Regel auch gestattet, Fotografien des Mietobjektes ohne Zustimmung des Mieters anzufertigen. Allerdings darf das Persönlichkeitsrecht des Mieters dadurch nicht beeinträchtigt werden (AG Hannover, ZMR 2001,

Seite 282). Möchte der Vermieter die Wohnung in kürzeren Zeitabständen besichtigen, so kann er dies nur tun, wenn es erforderlich ist, die Notwendigkeit unaufschiebbarer Instandsetzungsarbeiten festzustellen.

Ein wichtiger Grund für eine Besichtigung kann auch darin gesehen werden, dass der Vermieter den Verdacht hat, dass die Mietsache vertragswidrig gebraucht wird oder dass der Mieter seine Obhutspflichten vernachlässigt.

Ohne Kenntnis und ohne Zustimmung des Mieters darf der Vermieter die Wohnung oder die Geschäftsräume nicht betreten; es sei denn, es handelt sich um einen Notfall (z. B. Wasserrohrbruch).

*Weitere Stichwörter:*

*Hausordnung, Hausrecht, Instandhaltung, Instandsetzung, Mieterabwesenheit*

## Besucher

Der Vermieter einer Wohnung hat kein Recht gegenüber dem Mieter, ihm Vorschriften darüber zu machen, welche Besucher der Mieter empfangen darf oder nicht. Der Mieter hat das grundsätzliche Recht, in beliebiger Zahl und auch über eine beliebige Zeit hinweg, Besucher zu empfangen. Der Mieter hat in seiner angemieteten Wohnung das alleinige Hausrecht, das sich auch auf die Zugänge zur Wohnung erstreckt. Der Vermieter hat deshalb auch nicht die Möglichkeit, einem bestimmten Besucher ein Hausverbot zu erteilen oder einem bestimmten Besucher des Mieters den Zutritt zur Mietwohnung (Haus) zu verweigern (aber Ausnahmen möglich).

Ein allgemeines Besuchsverbot ist immer als unzulässig anzusehen, selbst wenn es im Mietvertrag schriftlich vereinbart worden ist. Selbstverständlich braucht der Vermieter eine missbräuchliche Benutzung seiner Wohnung nicht zu dulden: z. B. gewerbliche Nutzung der Wohnung durch eine Prostituierte, oder wenn die Wohnung als Versammlungsort für Treffen einer verbotenen politischen Gruppierung benutzt wird.

## B Betriebsbedarf

Selbst wenn der Vermieter sittliche und moralische Bedenken hat, sind Herrenbesuche bei allein stehenden Damen, oder umgekehrt, auch bis spät in die Nacht hinein zulässig. Einwände der anderen Hausbewohner sind ebenfalls unerheblich.

Allerdings kann der Vermieter aus schwer wiegenden Gründen einem Besucher den Zutritt in das Haus verbieten: immer dann, wenn der bestimmte Besucher regelmäßig erheblichen Streit zwischen den Parteien verursacht. Hält sich der Mieter nicht an das Hausverbot für einen bestimmten Besucher und empfängt ihn trotzdem, so ist darin jedoch noch kein Kündigungsgrund zu sehen, wenn durch den Empfang des Besuchers, dem der Vermieter das Haus verboten hat, der Hausfrieden nicht gestört wird.

*Weitere Stichwörter:  
Abmahnung, Hausfriedensbruch, Hausordnung*

## Betriebsbedarf

Der Vermieter von Wohnraum braucht keine natürliche Person zu sein, sondern kann auch eine GmbH oder eine AG sein. Ist also auf Vermieterseite eine Gesellschaft, so kann diese bei einem berechtigten Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses keinen „Eigenbedarf“ gem. § 573 Abs. 1 BGB geltend machen, denn eine juristische Person hat keine „Familienangehörigen“ im Sinne dieser Vorschrift.

Auch Gesellschaften sind als Vermieter zur Kündigung berechtigt. Sie können statt Eigenbedarf „Betriebsbedarf“ geltend machen. Der Kündigungsgrund „Betriebsbedarf“ gilt aber nur in engen Grenzen. Dieser Kündigungsgrund ist nur dann gegeben, wenn die zu kündige Wohnung an einen Betriebsangehörigen vermietet werden soll und die Vermietung an den Betriebsangehörigen aus betriebsbedingten und wirtschaftlichen Gründen unbedingt notwendig ist.

Ein Kündigungsinteresse ist jedoch dann nicht gegeben, wenn die zu räumende Wohnung nur zur Erweiterung des Betriebes dienen soll.

Allerdings gibt es auch Stimmen in Rechtsprechung und Literatur, die sagen, dass die Absicht, nicht zweckgebundenen Wohnraum an

Betriebsangehörige des Vermieters zu überlassen, kein ausreichendes Kündigungsinteresse darstellt. Es wird eine Aushöhlung des allgemeinen Kündigungsschutzes befürchtet. Eine Änderung der Rechtslage auf Grund des Mietrechtsreformgesetzes ist nicht eingetreten.

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 (BGH, NJW 2007, 2845). Dieser Gesellschafter braucht also keinen Betriebsbedarf geltend machen.

Jedoch kann eine Kommanditgesellschaft keine Eigenbedarfskündigung für einen Mitarbeiter aussprechen (BGH, NZM 2007, 681). Auch die Kündigung für den Geschäftsführer der Komplementär-GmbH soll grundsätzlich nicht möglich sein (BGH, NZM 2007, 639).

Hier bleibt der Kommanditgesellschaft bzw. der Komplementär-GmbH nur übrig, sich auf den sog. Betriebsbedarf als Kündigungsgrund zu berufen.

*Weitere Stichwörter:*

*Eigenbedarf, Funktionsgebundene Werkwohnung, Kündigungsschutz*

## Betriebskosten

In den letzten Jahren sind die Betriebskosten erheblich schneller gestiegen als die Mieten. Aus diesem Grunde werden die Betriebskosten auch als „zweite Miete“ bezeichnet. Immer wieder wird von den Mietvertragsparteien die Höhe der Betriebskosten unterschätzt. Zu den Betriebskosten einer Wohnung zählen z. B. folgende Belastungen:

Grundsteuer, Kosten für Wasser und Entwässerung, Heizung, Warmwasser, Aufzug, Straßenreinigung, Müllabfuhr, Schornsteinreinigung (Immissionsmessungen), Hausreinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hausmeister, maschinelle Wascheinrichtung und Gemeinschaftsantennen. Die gesetzliche Grundlage

findet sich seit 1. 1. 2004 in der Betriebskostenverordnung. Diese hat die bisherige „Anlage 3 zu § 27 Abs. I II. BV“ abgelöst.

Die Betriebs- oder Nebenkosten muss grundsätzlich der Vermieter bezahlen, sie gehören zu den Kosten der Wohnung. Der Vermieter kann, bei entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag (§ 556 BGB) diese Betriebskosten oder Teile davon auf den Mieter umlegen.

In einer solchen Vereinbarung, die meist im Mustermietvertrag oder in einem Formularvertrag enthalten ist, sollen nicht nur die einzelnen Lasten und Kosten genau aufgeführt werden, sondern es ist auch zu vereinbaren, wie die Betriebskosten im Einzelnen verteilt werden sollen. Es besteht die Möglichkeit, die Betriebskosten nach Köpfen, nach Prozentzahlen und nach Quadratmetern zu verteilen, oder nach tatsächlichem Verbrauch. Gesetzlich ist es zulässig, dass der Vermieter für die im laufenden Mietjahr anfallenden Betriebskosten eine angemessene monatliche Vorauszahlung vom Mieter verlangt. Diese Abschlagszahlungen müssen dann zusätzlich zum Kaltmietzins vom Mieter bezahlt werden. Über die Betriebskosten muss der Vermieter spätestens 12 Monate nach Ablauf der Abrechnungsperiode eine Abrechnung vorlegen (§ 556 Abs. 3 BGB); versäumt der Vermieter diese Frist, dann ist er mit Nachforderungen ausgeschlossen (Ausnahme: Das Versäumnis ist unverschuldet bzw. der Vermieter hat es nicht zu vertreten, § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB). Problematisch ist die Frage, ob ein Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsfrist eine fehlerhafte Abrechnung noch nachbessern kann. Ist die Abrechnung formell nicht in Ordnung, ist keine Nachbesserung möglich; hat sie jedoch materielle Fehler (z. B. Rechenfehler), so kann nachgebessert werden (BGH NZM 2005, 373). Der Mieter muss Einwendungen gegen die Abrechnung spätestens 12 Monate nach Zugang vorbringen, sonst wird er nicht mehr mit seinem Vorbringen gehört (Ausnahme: seine Verspätung ist unverschuldet). In der Abrechnung sind dann auch die angemessenen Vorauszahlungen entsprechend zu berücksichtigen, ein eventuelles Guthaben ist dem Mieter zurückzubezahlen. Sind die Vorauszahlungen zu gering gewesen, muss der Mieter nachzahlen. Liegen keine besonderen Umstände vor, begeht der Vermieter keine Pflichtverletzung, wenn er mit dem Mie-

ter Vorauszahlungen für Nebenkosten vereinbart, die die Höhe der später anfallenden tatsächlichen Kosten nicht nur geringfügig, sondern deutlich unterschreiten (BGH, Urteil v. 11.2.2004, Az.: VIII ZR 195/03).

Die 12-monatige Ausschlussfrist für Nachforderungen seitens des Vermieters gilt nicht für nicht geleistete Vorauszahlungen. Betriebskostenvorauszahlungen, die der Mieter nicht geleistet hat, sind dem Vermieter auch nach Ablauf der 12-Monatsfrist zuzubilligen. Insofern handelt es sich nicht um eine Nachforderung im Sinne des § 556 Abs. 3 BGB, sondern um nichtgeleistete Vorauszahlungen (BGH, WuM 2007, Seite 700).

Bei der Abrechnung der Kosten der Heizung und der Warmwasserversorgung aus zentralen Anlagen ist die Verordnung über die Heizkostenabrechnung zu berücksichtigen (Heizkosten VO).

Der Vermieter darf Erhöhungen der Betriebskosten durch schriftliche Erklärung ankündigen und anteilig auf die Mieter umlegen; auch dann, wenn die Betriebskosten bisher pauschaliert in der Miete enthalten waren (§ 556a Abs. 2 BGB und § 560 BGB). Umlagefähig ist jedoch nur der zusätzliche Betrag. Das Erhöhungsverlangen ist nur dann wirksam, wenn der Vermieter es begründet und erläutert. Durch Vereinbarung im Mietvertrag kann ausgeschlossen werden, dass Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. In gewissen Ausnahmefällen ist auch eine rückwirkende Erhöhung der Betriebskosten möglich (§ 560 Abs. 2 BGB).

*Weitere Stichwörter:*

*Heizkostenverordnung, Kaltmiete, Nettomiete, Schadenspauschale, Überleitungs- vorschriften, Verbrauchserfassung, Verwaltergebühren*

## Beweismittel

Wird ein Rechtsstreit geführt, müssen die eigenen Behauptungen bewiesen werden. Eine Beweisführung ist immer dann erforderlich, wenn die Gegenseite die aufgeführten Tatsachen als unrichtig bestreitet. Oft genügt dabei nicht die bloße Behauptung, eine Tatsache ent-

spräche nicht der Wahrheit, sondern der Prozessgegner muss seinerseits vortragen, was an der Behauptung falsch ist. Die gegnerische Partei muss dann vor Gericht ihre Gegendarstellung eingehend begründen. Daher ist es zur Vorbereitung eines Prozesses außerordentlich wichtig, das Beweismaterial rechtzeitig zu sichern. Hier besteht die Möglichkeit, Fotos zu machen und Belege zu sammeln. Außerdem können beispielsweise bei einer Wohnungsbesichtigung zur Ermittlung von Schäden an den Wohnräumen Zeugen hinzugezogen werden. Die Würdigung der Beweise ist dann Sache des Gerichts.

*Weitere Stichwörter:  
Sachverständiger, Selbstständiges Beweisverfahren*

## Bodenbeläge

In § 558 BGB („Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete“) wird in Absatz 2 von „Ausstattung“ der Wohnung gesprochen. Es ist ein sogenanntes „Wohnwertmerkmal“ zur Ermittlung und Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die Ausstattung der Mietwohnung umfasst die Einrichtung der Wohnung, die der Vermieter ohne besonderes Entgelt dem Mieter zur Verfügung stellt. Also z. B. die Bodenbeläge, Sanitäreinrichtungen oder Einbauküche.

Zur Ausstattung gehört auch die Möglichkeit für die Mieter, Nebenräume oder gemeinschaftliche Flächen „kostenlos“ zu nutzen (z. B. Garten, Garage, Fahrradkeller, Spielplatz, Waschküche).

Hat der Mieter beispielsweise den Bodenbelag (Teppichboden, Parkett) selbst auf eigene Kosten eingebaut oder verlegt, bleibt dieser Einrichtungsgegenstand bei der Feststellung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ außer Betracht. Der Vermieter soll keinen Vorteil aus den finanziellen Aufwendungen des Mieters ziehen.

*Weitere Stichwörter:  
Ausstattungsmerkmale, Kaltmiete, Mieterhöhung, Miethöhe, Mietspiegel (einfacher), ortsübliche Vergleichsmiete, qualifizierter Mietspiegel, Teppichboden*

## Doppelvermietung

Gemäß § 535 BGB hat jeder Vertragsmieter einen Erfüllungsanspruch gegen den Vermieter, wenn ein und dieselbe Wohnung zweimal vermietet wurde, solange diese noch frei und nicht belegt ist. Beide Mietverhältnisse stehen gleichrangig nebeneinander und sind in einem Fall der Doppelvermietung wirksam. Überlässt der Vermieter das Mietobjekt dann einem Vertragspartner, so verliert der andere Mieter, der an sich auch einen Erfüllungsanspruch hätte, diesen Anspruch. Ganz überwiegend wird die Gültigkeit zweier obligatorischer Rechtsgeschäfte bezüglich desselben Erfüllungsgegenstandes angenommen. Zwar ist der Vermieter in seiner Entscheidung frei, wem er die Wohnung überlassen will, er haftet jedoch dem leer ausgehenden Vertragspartner nach § 536 Abs. 3 BGB auf Schadensersatz. Ähnlich ist die Lage, wenn der gekündigte Mieter nicht räumt und deshalb der Mietvertrag mit dem Nachmieter nicht erfüllt werden kann (vgl. BGH NJW 1983, 446–448).

*Weitere Stichwörter:*

*Besitzrecht des Mieters, Ersatzansprüche des Mieters, Mietrecht, Mietvertrag*

## Durchführung von Schönheitsreparaturen

Die Instandsetzungsarbeiten (Schönheitsreparaturen), die zur Beseitigung eines verschlechterten Aussehens der Mietwohnung erforderlich sind, soweit die Veränderung durch einen normalen, vertragsmäßigen Gebrauch eingetreten ist, hat der Mieter nur dann zu tragen, wenn dies vertraglich wirksam vereinbart ist. Immer wieder taucht das Problem auf, ob der Mieter tatsächlich verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen selbst durchzuführen, durchführen zu lassen (Fachhandwerker) oder nur zu bezahlen. Meistens ist vertraglich vereinbart worden, dass bei langen Mietzeiten auch die Schönheitsreparaturen während der Mietzeit, solange der Mieter also noch in der Wohnung wohnt, durchzuführen sind, und nicht erst bei oder nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Je nach Vertragsklausel ist der Mieter verpflichtet, die Arbeiten selbst vorzunehmen oder vornehmen zu lassen. Es empfiehlt sich, um Zwei-

## D Durchführung von Schönheitsreparaturen

fel in Vertragstexten und deren Auslegung zu vermeiden, im Mietvertrag eindeutig klarzustellen, dass der Mieter verpflichtet ist, Schönheitsreparaturen durchzuführen und nicht nur, sie zu tragen. Zudem sollte im Mietvertrag ausdrücklich vereinbart werden, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen auch während der Mietzeit durchführen lassen muss. Der BGH hat z.B. entschieden, dass die Klausel „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ hinreichend bestimmt ist und damit auch wirksam (BGH, Urteil v. 14. 7. 2004, Az.: VIII ZR 339/03).

Haben Vermieter und Mieter eine entsprechende Regelung im Mietvertrag getroffen, dann muss der Mieter die Schönheitsreparaturen stets vornehmen, wenn die Abnutzungen der Räume einen derartigen Grad erreicht haben, der die Annahme rechtfertigt, der Zustand der Wohnung sei nicht mehr als vertragsgemäß anzusehen. Ab wann ein solcher Grad der Abnutzung anzunehmen ist, hängt von den tatsächlichen Verhältnissen ab und davon, wie pfleglich der Mieter die Wohnung im Laufe der Mietzeit behandelt hat.

In der Rechtsprechung ist ein Fristenplan entwickelt worden, der als Anhaltspunkt dienen kann. Danach sind Wohnküchen alle zwei Jahre instand zu setzen, Kochküchen, Essküchen, Kochnischen, Bäder und Duschräume alle drei Jahre, Wohn- und Schlafräume alle vier bis sechs Jahre und sonstige Nebenräume etwa alle sieben Jahre. Der Fristenplan ist nur eine Richtlinie. Die Abstände, in denen Schönheitsreparaturen durchzuführen sind, können auch kürzer sein, wenn z.B. die Wohnung stark abgenutzt wird. Ursachen für eine starke Abnutzung können kinderreiche Familien sein oder mangelnde Pflege der Räume. Der BGH formuliert das so: „Wenn in einem Fristenplan die „im Allgemeinen“ angemessenen zeitlichen Abstände für die erforderlichen Renovierungsarbeiten in den verschiedenen Räumen einer Wohnung festgelegt werden, ist die Klausel hinreichend transparent und es ist keine unwirksame (weil unklare) Bedarfsklausel vereinbart“ (Urteil v. 28. 4. 2004, Az.: VII ZR 250/03).

Es wäre eine unzulässige Rechtsausübung des Vermieters, wenn er Schönheitsreparaturen nur wegen des Fristablaufes (Fristenplan) ver-

langen würde, obwohl die Räume vom Mieter pfleglich behandelt worden und noch in einem einwandfreien Zustand sind. Der BGH hat eine mietvertragliche Klausel, die dem Mieter die Ausführung der Schönheitsreparaturen nach einem starren Fristenplan auferlegt, für unwirksam erklärt (Urteil v. 23.6.2004, Az.: VIII ZR 361/03).

Hat der Mieter die Durchführung von Schönheitsreparaturen vertraglich übernommen, so kann der Vermieter verlangen, dass diese Arbeiten ordnungsgemäß und fachgerecht („lege artis“) ausgeführt werden. Dem Mieter steht es frei, die Arbeiten durch Bekannte, Freunde oder in Eigenarbeit zu erledigen. Er kann auch einen Fachmann (Handwerker) mit der Durchführung der Arbeiten beauftragen. Er ist verpflichtet, die Arbeiten, wenn er sie selbst durchführt, fachmännisch zu erbringen. Laienhafte Arbeiten („Pfusch“) kann der Vermieter ablehnen (sog. „Hobbyqualität“).

Der Mieter kann, sofern er die Arbeiten übernommen hat, diese nach seinem Geschmack ausführen lassen. Hierbei sind jedoch gewisse Grenzen des Geschmackes zu beachten. Unzulässig ist es, wenn der Mieter beim Anstrich der Wände Farbe verwendet, die nicht mehr oder nur sehr aufwendig zu beseitigen ist. Das Aufbringen schwer entfernbarer Materialien kann dazu führen, dass begrifflich die Miet- sache beschädigt worden ist. Eventuell kann der Vermieter dann Schadensersatzansprüche geltend machen.

Sind bei Vertragsende die wirksam vereinbarten Fristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen noch nicht abgelaufen, dann müssen in der Regel noch nicht fällige Arbeiten zeitanteilig in Geld abgegolten werden (sog. Quotenklausel). Handelt es sich um eine „starre“ Quotenklausel, die also nur auf den Zeitablauf abzielt und nicht auf den tatsächlichen Zustand der Räume, so ist diese genauso unwirksam wie die „starren“ Schönheitsreparaturklauseln (BGH NJW 2006, 1728).

Grundsätzlich kann man folgendes postulieren: Ist die Abwälzung der Schönheitsreparaturen wirksam (eher selten), so ist die Quotenabgeltung dann unwirksam, wenn sie starre Quoten enthält (BGH, NZM 2006, 924).

## D Durchführung von Schönheitsreparaturen

Das heißt andererseits, dass zulässigerweise nur eine sog. Quotenabgeltungsklausel möglich ist, wenn sie selbst sog. weiche Quoten enthält. Nach Ansicht des BGH ist in einem Mietvertrag über eine vom Vermieter renoviert überlassenen Wohnung eine Formularklausel, die den Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Zahlung eines Anteils an den Kosten für die 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 (BGH, NZM 2007, 879).

Offengelassen hat der BGH jedoch die in dieser Entscheidung angegriffene Klausel im Mietvertrag, ob diese dem sog. Transparencygut genügen würde. Man wird wohl auch aufgrund einer Verletzung des Transparencygutbetrages von einer Unwirksamkeit ausgehen müssen.

Die Formulierungen, die der BGH zu prüfen hatte und die aus dem Mietvertrag stammen, sind nicht mehr leicht verständlich oder nachvollziehbar.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Selbstständiges Beweisverfahren, Instandhaltung, Instandsetzung, Modernisierung, Schönheitsreparaturen, Unterlassung von Schönheitsreparaturen*

## Eheähnliche Lebensgemeinschaft

Haben beide Partner einer eheähnlichen Lebensgemeinschaft als Mieter den Mietvertrag unterzeichnet, so sind beide als Mieter anzusehen, und der Vertrag ist insgesamt für alle Beteiligten wirksam.

Nach einer Entscheidung des BGH (Urteil v. 5. 11. 2003, Az.: VIII ZR 371/02) ist der Mieter nicht berechtigt, eine weitere Person ohne Erlaubnis des Vermieters in die Mietsache mit aufzunehmen. Der Mieter ist gehalten, sein „berechtigtes Interesse“ darzutun. Regelmäßig wird dann die weitere Person, die in die Wohnung aufgenommen wird, als Untermieter im Sinne von § 540 BGB anzusehen sein, mit der Folge, dass das Zusammenleben nicht verheirateter Personen möglicherweise vom Vermieter wegen unerlaubter Untervermietung untersagt werden kann. Auch kann durch die Aufnahme einer weiteren Person der Wohnraum übermäßig belegt werden. Dass Mieter eheähnlich zusammenleben wollen, stellt für sich allein gesehen keinen Grund dar, die Aufnahme abzulehnen.

Der Vermieter hat jedoch nach wie vor die weitere Möglichkeit, die Zustimmung zu einer Untervermietung von der Zahlung einer erhöhten, angemessenen Miete abhängig zu machen. Der Vermieter ist also grundsätzlich verpflichtet, das Zusammenleben nicht verheirateter Personen zu dulden, mit seinen sittlichen und moralischen Bedenken wird er nicht gehört. Eine unberechtigte Untervermietung kann einen Grund zur Kündigung des Mietverhältnisses darstellen. Es ist daher nach wie vor regelmäßig empfehlenswert, den Vermieter um seine Zustimmung zu bitten und möglicherweise den bestehenden Mietvertrag entsprechend abzuändern und die weitere Person in die mietvertragliche Vereinbarung aufzunehmen. Der Vermieter muss allerdings die Aufnahme der weiteren Person dann nicht dulden, wenn auf Grund des Zusammenlebens der Mieter erhebliche Belästigungen zu befürchten sind oder wenn der in die Wohnung Aufgenommene durch sein Verhalten den Hausfrieden nachhaltig stört.

*Weitere Stichwörter:*

*Besuch, Mieterkündigung bei verweigerter Untermieterlaubnis, Untermietverhältnis*

## Ehegatten

Die Parteien eines Mietverhältnisses bestimmen sich nach dem Wortlaut des Vertrages. Die Eigentums- oder Besitzverhältnisse am Mietobjekt spielen dabei nur eine unwesentliche Rolle. Der Vermieter braucht nicht Eigentümer des Mietobjektes sein. Er muss nicht einmal Besitzer des Anwesens sein. Der Vermieter kann als Mitglied einer Eigentümergemeinschaft (Erbengemeinschaft) als alleiniger Vermieter auftreten, wenn er daran in irgendeiner Form beteiligt ist. Schließt nur einer der Ehegatten auf Seiten der Mieter einen Mietvertrag ab, so wird nur der eine Ehegatte berechtigt und verpflichtet. Die gleiche Konsequenz ist nun auch für gleichgeschlechtliche Lebenspartner nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz anzunehmen.

Dies gilt selbst dann, wenn der Mietvertrag für die Ehe-Wohnung abgeschlossen wird, also beide Ehegatten darin wohnen wollen. Sind jedoch beide Eheleute im Mietvertrag als Mietvertragsparteien bezeichnet (Vermieter/Mieter), unterschreibt aber nur einer der beiden Eheleute den Mietvertrag, so wird im Zweifel angenommen, dass der unterschreibende Ehegatte den anderen Ehegatten in berechtigter Weise vertreten hat.

Ist in einem Formularvertrag nur einer der Ehegatten als Mietpartei bezeichnet, unterschreiben jedoch beide Ehegatten den Mietvertrag, so wird im Zweifel von der Rechtsprechung angenommen, dass beide Ehegatten als Mieter anzusehen sind. Haben beide Ehegatten die Mietvereinbarung geschlossen, so muss der Vermieter, wenn er die Ehegatten, aus welchen Gründen auch immer, zwangsräumen will, ein Räumungsurteil gegen beide Ehegatten erwirken.

*Weitere Stichwörter:  
Ehescheidung, Lebenspartnerschaft, Mietvertrag*

## Ehescheidung

Ein weit verbreiteter Irrtum ist, dass Ehepartner im Rahmen eines Scheidungsverfahren meinen, durch die Entscheidung im Ehescheidungsverfahren würden auch die mietrechtlichen Verpflichtungen

neu geregelt. Grundsätzlich gilt, dass die Ehescheidung nur die Ehe der Parteien beendet, jedoch nicht in das bestehende Mietverhältnis eingreift, auch wenn beide Ehegatten im Wohnraum-Mietvertrag als Mietparteien aufgeführt sind.

Auch **nach** der Ehescheidung bleiben beide Ehegatten Mietparteien. Zeigt ein Ehepartner aus der gemeinsamen Ehewohnung aus, bleibt er trotzdem nach wie vor verpflichtet, die Miete zu bezahlen. Andererseits muss der Vermieter, will er das Mietverhältnis beenden, beiden Ehegatten kündigen. Will er die Miete erhöhen, so muss das Miet erhöhungsverlangen an beide Ehegatten gerichtet werden, auch wenn sie geschieden sind und nur noch einer in der Mietwohnung lebt.

Ist die Ehe zerrüttet, aus welchen Gründen auch immer, und wollen beide Parteien getrennt leben, können sie sich jedoch nicht einigen, wer aus der Wohnung ausziehen soll, so kann der Familienrichter des zuständigen Amtsgerichts gem. § 1361b BGB einem Ehegatten die Ehewohnung zur alleinigen Benutzung zuweisen.

Leben die Ehegatten getrennt oder will einer von ihnen getrennt leben, so kann ein Ehegatte verlangen, dass ihm der andere die Ehewohnung oder einen Teil zur alleinigen Benutzung überlässt, soweit dies notwendig ist, um eine schwere Härte zu vermeiden. Diese vorläufige Regelung gilt jedoch nur während der Zeit des Getrenntlebens. Der Familienrichter kann hier eine vorläufige Benutzungsregelung an der Wohnung treffen, er greift aber nicht in das bestehende Mietverhältnis ein. Können sich die Ehepartner jedoch für die Zeit **nach** der Ehescheidung nicht einigen, wer die Ehewohnung in Zukunft endgültig bewohnen soll, so hat hier der zuständige Scheidungsrichter (Familienrichter) jetzt die Möglichkeit, nach Maßgabe der sogenannten „Hausratsverordnung“ (Verordnung über die Behandlung der Ehewohnung und des Hausrates, 6. Durchführungsverordnung zum Ehegesetz) auf Antrag die Rechtsverhältnisse an der Wohnung neu zu regeln. Der Richter hat dann nach billigem Ermessen zu entscheiden. Dabei hat er alle Umstände des Einzelfalles, insbesondere das Wohl der Kinder und die Erfordernisse des Gemeinschaftslebens, zu berücksichtigen.

Die richterliche Rechtsgestaltung kann so weit gehen, dass der Richter von Amts wegen das Mietverhältnis verändern kann. Damit ist der sel-

## **E Eigenbedarf**

tene Fall festzustellen, dass in einem gerichtlichen Verfahren der Richter in bestehende Rechtsverhältnisse mit unbeteiligten Dritten (Vermieter) eingreifen kann. Bei einer Mietwohnung kann der Richter bestimmen, dass ein von beiden Ehegatten eingegangenes Mietverhältnis von einem Ehegatten nach der Ehescheidung allein fortgesetzt wird, oder dass ein Ehegatte anstelle des anderen in ein von diesem allein eingegangenes Mietverhältnis eintritt.

Der Richter kann den Ehegatten gegenüber Anordnungen treffen, die geeignet sind, die aus dem Mietverhältnis herrührenden Ansprüche des Vermieters zu sichern.

Besteht kein Mietverhältnis an der Ehewohnung, so kann der Richter zugunsten eines Ehegatten ein Mietverhältnis an der Wohnung begründen. Hierbei setzt der Richter die Miete fest. Ist diese neu zu bilden, so soll der Richter vorher die Preisbehörde hören (vgl. § 5 Hausratsverordnung). In der Regel wird die ortsübliche Vergleichsmiete herangezogen.

Ähnliche Gestaltungsmöglichkeiten des Richters bestehen, wenn die Ehegatten in einer Eigentumswohnung wohnen, an der beide Miteigentum haben. Der in der Eigentumswohnung verbleibende Ehegatte muss dann dem anderen Ehegatten eine Nutzungsentschädigung ab dem Zeitpunkt des Auszugs bezahlen. Gehört nur einem Ehegatten die Wohnung und wird die Ehewohnung dem Nichteigentümer zugewiesen, was auch möglich ist, so kann der Richter ein neues Mietverhältnis zwischen beiden Ehegatten begründen und die einzelnen Vertragsbedingungen festlegen.

*Weitere Stichwörter:*

*Ehegatten, Mietaufhebungsvereinbarung, Nutzungsentschädigung*

## **Eigenbedarf**

Ein Vermieter kann dem Mieter ausnahmsweise den Wohnraum kündigen und das Mietverhältnis beenden, wenn er die Wohnung für sich selbst benötigt. § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB hat folgenden Wortlaut:

„.... ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen (benötigt) ...“.

Allgemein wird dieser Kündigungsgrund als „Eigenbedarf“ bezeichnet. Der Vermieter ist berechtigt, sich auf Eigenbedarf zu berufen, wenn er dafür vernünftige, nachvollziehbare Gründe vorweisen kann.

Wird in einem Kündigungsschreiben Eigenbedarf vorgebracht, ist das Gericht, falls es im Rahmen eines vom Vermieter angestrengten Räumungsprozesses angerufen wird, verpflichtet, alle Umstände dieses speziellen Einzelfalles umfassend zu würdigen. Das Gericht darf sich nicht bei der Prüfung nur auf die Tatsachen beschränken, die der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben angegeben hat, sondern muss auch alle anderen Gründe, die sich aufzeigen, berücksichtigen.

Wird im Rahmen eines Räumungsprozesses festgestellt, dass die gekündigte Wohnung für die Person, für die sie freiemacht werden soll, vollkommen ungeeignet (Wohnung im 3. Stock, ohne Aufzug, für dauernd Gehbehinderten) ist, dann gibt es keine nachvollziehbaren, vernünftigen Gründe, warum der bisherige Mieter aus der jetzigen Wohnung ausziehen soll.

Grundsätzlich ist bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs zunächst einmal auf die Interessenslage des Vermieters abzustellen, was sich schon aus seinem Eigentumsrecht heraus begründet. Der Vermieter ist berechtigt, immer dann zu kündigen, wenn er oder seine Familienangehörigen mit konkreten und billigenswerten Gründen die vom Mieter innegehaltene Wohnung beanspruchen. Sollte sich jedoch herausstellen, dass die Eigenbedarfskündigung für den Mieter eine „besondere Härte“ darstellt, so hat der Mieter die Möglichkeit, der Kündigung zu widersprechen. Auch hat der Vermieter eine sogenannte „Anbietpflicht“ gegenüber dem Mieter, falls er im gleichen Haus oder in derselben Wohnanlage im Zeitpunkt der Kündigung eine andere Wohnung zur Verfügung hat (BGH NZM 2003, 682).

Will nicht der Vermieter selbst in seine Wohnung einziehen, sondern ein „Familienangehöriger“ des Vermieters, so zählen zu den Familienangehörigen – juristisch gesehen – die Eltern des Vermieters, seine

## **E Einfacher Zeitmietvertrag**

Kinder und seine Geschwister. Familienangehörige in diesem Sinne sind wohl auch solche Personen, denen gegenüber der Vermieter rechtlich oder moralisch zu einer Unterhaltsgewährung oder sonstiger Fürsorge verpflichtet ist. Ungeklärt ist in diesem Zusammenhang z. B. die Frage, ob beispielsweise Nichten oder Neffen auch zu den „Familienangehörigen“ im Sinne von § 573 BGB gehören. Man wird wohl jetzt auch gleichgeschlechtliche Lebenspartner in diese Überlegungen mit einbeziehen müssen.

Als Beispiel aus der Rechtsprechung ist die Entscheidung des OLG Oldenburg vom 16.12.1992 (NJW-RR 1993, 526) zu nennen: Nach Auffassung dieses Gerichts ist ein Schwager des Vermieters nicht als Familienangehöriger im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB anzusehen. Es liefe dem vom Gesetzgeber gewollten Mieterschutz zuwider, könnte der Vermieter die Kündigung ohne Weiteres zugunsten von Personen geltend machen, die nur weitläufig mit ihm verwandt oder verschwägert sind. Geschwister des Vermieters wird man noch zu den Familienangehörigen rechnen können, nicht aber die mit den Geschwistern verheirateten Personen und nicht die Geschwister des Ehegatten des Vermieters. Ob anders zu entscheiden ist, wenn ein besonders enger Kontakt zum Vermieter besteht, aus dem sich dessen moralische Verpflichtung ergibt, dem Angehörigen Wohnraum zu gewähren, bleibt offen.

Weiteres Beispiel: Der Vermieter kann auch dann wegen Eigenbedarf kündigen, wenn er die Wohnung nur teilweise zu Wohnzwecken überwiegend aber zu beruflichen Zwecken, z. B. zur Einrichtung eines Architekturbüros, nutzen will (BGH NZM 2005, 943).

*Weitere Stichwörter:*

*Alternativwohnung, Betriebsbedarf, Familienangehörige, Kündigungsfristen, Kündigungsschreiben, Kündigungsschutz, Unabdingbare Mieterrechte*

## **Einfacher Zeitmietvertrag**

Die Mietrechtsreform hat für Wohnraummietverhältnisse die Folge gebracht, dass der sogenannte „einfache Zeitmietvertrag“ (alte Regelung: § 564c Abs. 1 BGB) nicht mehr zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart werden kann. § 575 BGB sieht für Wohnraummiet-

verhältnisse eine solche Möglichkeit nicht mehr vor (bisher: Vertrag mit bestimmter Laufzeit – maximal 5 Jahre – ohne dass man einen „Befristungsgrund“ benötigte).

Ein qualifizierter Zeitmietvertrag kann nach wie vor vereinbart werden (§ 575 BGB), wenn die entsprechenden Befristungsgründe (Eigennutzung, Veränderung, Werkwohnung) vorliegen.

Sind vor dem 1. 9. 2001 (Mietrechtsreform) „einfache“ Zeitmietverträge vereinbart worden, so gilt für diese Rechtsverhältnisse nach wie vor das alte Recht; jedenfalls bis zum Beendigungszeitpunkt des Vertrages.

Der Mieter muss daher auch die Zweimonatsfrist für das „Fortsetzungsverlangen“ im Auge behalten (alte Regelung: § 564c BGB); dieses Fortsetzungsverlangen gibt dem Mieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit zu verlängern, es sei denn, der Vermieter hat Kündigungsgründe gemäß § 573 BGB (früher: § 564c BGB).

Nach § 575 Abs. 4 BGB ist aber eine Vereinbarung zugunsten des Mieters dahingehend möglich, dass der Vermieter für eine gewisse Zeit (z. B. fünf Jahre) auf den Ausspruch einer ordentlichen Kündigung (§ 573 BGB) verzichtet.

Ob allerdings auch der Mieter auf sein ordentliches Kündigungsrecht für eine bestimmte Zeit verzichten kann, ist umstritten, da auf diese Weise der einfache Zeitmietvertrag wieder Geltung erlangen könnte, was der Gesetzgeber eigentlich nicht wollte.

Will der Mieter die Sicherheit haben, dass er innerhalb einer bestimmten Laufzeit keine Kündigung erhält, muss er mit dem Vermieter einen einseitigen Kündigungsausschluss vereinbaren. Dies ist unproblematisch möglich. Der Vermieter, der ein Interesse daran hat, dass das Mietverhältnis eine bestimmte Zeit und nicht nur drei Monate (= gesetzliche Kündigungsfrist des Mieters) überdauert, sollte seinerseits auf einen Kündigungsausschluss des Mieters bestehen. Vereinbarungen über den wechselseitigen Kündigungsausschluss sind auch formalmäßig möglich (BGH NMZ 2005, 419).

*Weitere Stichwörter:*

*Asymmetrische Kündigung, Geschäftsraummiete, Kündigung durch Mieter, Kündigungsfristen, Vertragsverlängerung, Zeitmietvertrag*

## Einliegerwohnung

Unter einer Einliegerwohnung versteht man juristisch gesehen die Räumlichkeiten, die zusätzlich in einem Einfamilienhaus zur Hauptwohnung als abgeschlossene Wohnräume nutzbar sind. Der Vermieter muss die andere im Haus befindliche Wohnung selbst bewohnen. Hat das Gebäude weitere Wohnungen, liegen in der Regel die Voraussetzungen für die Annahme einer Einliegerwohnung nicht vor.

Grundsätzlich kann der Vermieter dem Mieter der Einliegerwohnung dann kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses gem. § 573 BGB hat. Bei Einliegerwohnungen gibt es allerdings Besonderheiten:

Der Vermieter hat ein Wahlrecht. Er kann die Kündigung auf ein berechtigtes Interesse (Eigenbedarf) stützen, das vom Vermieter nachgewiesen werden muss. Es müssen die entsprechenden Kündigungsfristen eingehalten werden.

Andererseits hat der Vermieter der Einliegerwohnung auch die Möglichkeit, das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen zu kündigen. Das Kündigungsschreiben muss unbedingt die Erklärung enthalten, dass die Kündigung nicht auf ein „berechtigtes Interesse“ gestützt wird. Die gesetzliche Kündigungsfrist verlängert sich bei diesem Sonderfall um drei Monate. Der Vermieter kann beide Arten der Kündigung auch miteinander verknüpfen. Er kann sowohl aus berechtigtem Interesse kündigen, als auch das „Sonderkündigungsrecht“ für Einliegerwohnungen ausüben. In einem solchen Fall gilt aber für den Vermieter, selbst wenn die Kündigung auf ein berechtigtes Interesse gestützt wird, die für Einliegerwohnungen geltende längere Kündigungsfrist (Sonderkündigungsrecht). Die verlängerte Kündigungsfrist ergibt sich aus § 573a BGB (sog. „erleichterte Kündigung“, wie die amtliche Gesetzesüberschrift jetzt diese Sonderkündigungsmöglichkeit nennt).

Der Mieter hat seinerseits die Möglichkeit, der Sonderkündigung für die Einliegerwohnung zu widersprechen, wenn „Härtegründe“ für ihn vorliegen. Auch hier hat der Mieter die Möglichkeiten des Kündigungsschutzes.

Weitere Stichwörter:

Kündigungsfristen, Kündigungsschutz

## Einrichtung

Hat der Mieter seine Wohnung mit zusätzlichen Einrichtungen versehen, z. B. Fußbodenbelag, Lichtanlagen, Badutensilien, Öfen, Rollläden etc., so darf er diese Sachen gem. § 539 Abs. 2 BGB beim Auszug wieder mitnehmen. Dieser Wegnahmeanspruch verjährt jedoch in sechs Monaten nach dem Auszug (BGH, WM 87, 261). Hat der Mieter von seinem Wegnahmerecht beim Auszug Gebrauch gemacht, ist er prinzipiell verpflichtet, auf seine eigenen Kosten den ursprünglichen Zustand wieder herzustellen, wenn im Vertrag nichts anderes geregelt ist.

Eine Wegnahmepflicht besteht jedoch dann nicht, wenn der Vermieter die baulichen Veränderungen zuvor genehmigt hatte oder wenn die Wohnung durch die bauliche Veränderung erst in einen vertragsgemäßen Zustand gebracht worden ist (LG Mannheim, ZMR 69, 282).

Falls im umgekehrten Fall der Mieter seine festinstallierten Einrichtungen beim Auszug nicht mitnehmen möchte, kann er nur in Ausnahmefällen vom Vermieter eine entsprechende Entschädigung verlangen. Eine solche Entschädigungspflicht des Vermieters besteht lediglich dann, wenn dieser vom Mieter verlangt, dass die Einrichtungen in der Wohnung verbleiben sollen. Ebenfalls besteht eine Entschädigungspflicht, wenn dies vertraglich so geregelt ist.

Im Übrigen kann der Mieter nur dann zu einer Entschädigung für die eingebauten Einrichtungen gelangen, wenn er mit Einverständnis des Vermieters einen Nachmieter findet, der ihm eine entsprechende Ablösesumme bezahlt. Die Höhe der Entschädigung für verbliebene Einrichtungen richtet sich nach dem Zeitwert der Gegenstände, wobei ein Abzug der vom Mieter ersparten Kosten für die Wegnahme und die ordnungsmäßige Wiederherstellung der Mietsache nicht zulässig ist (BGH, WM 69, 183).

*Weitere Stichwörter:*

*Abstandszahlung, Auszug des Mieters, Teppichboden, Umzugskosten, Umzugskostenpauschale*

## Einstellplatz

Die meisten Mieter einer Wohnung legen großen Wert darauf, dass sie zusätzlich zur Wohnung eine Garage oder einen Einstellplatz für das familieneigene Fahrzeug anmieten können. Wird ein gesonderter Mietvertrag über den zur Wohnung gehörenden Einstellplatz abgeschlossen, so kann das Mietverhältnis über den Einstellplatz nicht mit einer Teilkündigung beendet werden, da ein räumlicher Zusammenhang mit den Wohnräumen besteht, selbst wenn zwei Vertragsurkunden vorhanden sind.

Wenn andere Mitbewohner nicht gestört werden, kann der Mieter durchaus auf dem ihm zugewiesenen Stellplatz zwei Pkws hintereinander abstellen. Der Mieter hat diese Möglichkeit allerdings nicht, wenn die getroffene Vereinbarung etwas anderes aussagt.

Wird dem Mieter des Einstellplatzes eine Zeitlang die Nutzbarkeit entzogen, so kann er die Miete entsprechend mindern.

*Weitere Stichwörter:  
Garagen, Mietminderung, Teilkündigung*

## Einstweilige Verfügung

In eiligen Streitfällen, die dringend einer vorläufigen Regelung bedürfen, können sowohl Vermieter als auch Mieter beim zuständigen Gericht den Erlass einer einstweiligen Verfügung beantragen (z. B. Absperren von Licht und Wasser durch den Vermieter, Gefährdung des Vermieterpfandrechts durch den Mieter, Ausfall der Heizung wegen Defekt). Grundsätzlich können durch derartige einstweilige Verfügungen keine Maßnahmen angeordnet werden, die zu einer endgültigen Befriedigung des Antragstellers führen. Daher wird das Gericht immer nur eine vorläufige Regelung treffen; die endgültige Entscheidung fällt erst in dem jeweiligen Hauptverfahren, das sich an das einstweilige Verfügungsverfahren anschließt.

Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung nur im Fall sog. verbotener Eigenmacht (§ 940a ZPO) erfolgen. Ein solcher Fall liegt dann vor, wenn die betreffenden Räumlichkeiten dem Befreigten eigenmächtig und gegen dessen Willen entzogen worden sind (z. B. Hausbesetzung, Mieterausch).

*Weitere Stichwörter:*

*Hausfriedensbruch, Hausrecht, Lärmbelästigungen, Nachmieter*

## **Einzugsermächtigung**

Dieser Begriff stammt aus dem Bankrecht und bezeichnet Folgendes:

Der Schuldner (z. B. Mieter) räumt dem Gläubiger (z. B. Vermieter) schriftlich die Ermächtigung (vgl. § 185 BGB) ein, die zu leistende Zahlung mittels Lastschrift bei der Schuldnerbank (Zahlstelle) einzuziehen. Dabei versteht man unter Lastschrift die Befugnis der Bank, die generell vom Schuldner angewiesen wurde, zu Lasten seines Girokontos vom Gläubiger eingehende Lastschriften einzulösen. Was sich sehr schwierig anhört, ist im Grunde genommen ganz einfach:

Der Mieter kann beispielsweise dem Vermieter die Ermächtigung erteilen, die Miete und andere Geldforderungen (z. B. Betriebskosten-nachzahlungen), die ihren Grund im Mietverhältnis haben, durch seine Bank oder Sparkasse vom Konto des Mieters einzahlen zu lassen. Dadurch wird der Zahlungsverkehr aus der Sicht des Vermieters vereinfacht und der Mieter muss nicht jeden Monat daran denken, dass er die Miete rechtzeitig bezahlen muss, wenn er keinen Dauer-auftrag bei seiner Bank einrichten will.

Eine Verpflichtung des Mieters, eine solche Ermächtigung zu erteilen, besteht allerdings nicht, es sei denn, der Mieter hat sich dazu vertraglich im Mietvertrag verpflichtet. Dabei muss der Mieter jedoch darauf achten, dass die Einzugsermächtigung jederzeit widerruflich ausgestaltet ist. Stellt nämlich der Schuldner fest, dass der Gläubiger einen anderen Betrag von seinem Konto „abgebucht“ hat, so kann der

## E Entscheidung

Schuldner innerhalb von sechs Wochen nach Abbuchung diesem Vorgang widersprechen; die ausführende Bank muss den abgebuchten Betrag stornieren und wieder gutschreiben.

*Weitere Stichwörter:*

*Kaltmiete, Kostenmiete, Mündlicher Mietvertrag, Wohngeld*

## Entscheidung

Wer einen Zivilprozess führt, möchte natürlich diesen möglichst gewinnen. Treffen die Parteien keine außergerichtliche Vereinbarung oder keinen gerichtlichen Vergleich, so muss das angerufene Gericht eine Entscheidung, in der Regel Urteil (oder Beschluss) genannt, fällen. Mit der getroffenen Entscheidung ist dann eine Instanz beendet. Ist eine Partei mit dem Urteil nicht zufrieden, so hat sie die Möglichkeit, die zweite Instanz anzurufen. Allerdings muss der Beschwerdewert den Betrag von 600,– EUR übersteigen. Ist der im Prozess Unterliegende nicht mit mehr als 600,– EUR (§ 511 ZPO) beschwert, so ist das erstinstanzliche Urteil als rechtskräftig anzusehen und kann nicht mehr angefochten werden. Die Zivilprozessreform lässt auch bei Beschwerdewerten unter 600,– EUR die sogenannte „Zulassungsberufung“ zu, wenn der erstinstanzliche Richter meint, die entscheidende Sache sei von grundsätzlicher Bedeutung oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung mache die Berufung notwendig (§ 511 Abs. 4 ZPO). Theoretisch kann auf diese Weise eine Miet-Bagatell-Sache zum BGH kommen. In Mietprozessen ist sehr häufig gem. § 29a ZPO das Amtsgericht ausschließlich zuständig, in dessen Bezirk sich der Wohnraum befindet. Nächsthöhere Instanz ist für Rechtsmittel dann das Landgericht.

Die Novelle der Zivilprozessordnung hat auch den Amtsgerichten gem. § 495a ZPO bei Streitwerten bis 600,– EUR die Möglichkeit gegeben, vereinfachte Entscheidungen zu treffen.

Der Richter erhält gem. § 495a ZPO „freie Hand“ (Verfahrensliberalisierung) und hat die Möglichkeit einer Arbeitserleichterung. Er muss in einem Urteil, das Streitwerte bis 600,– EUR betrifft, keinen

Tatbestand und Entscheidungsgründe mehr angeben. Es kann auf den wesentlichen Inhalt des Gerichtsprotokolls Bezug genommen werden.

*Weitere Stichwörter:*

*Prozesskosten, Prozesskostenhilfe, Rechtsanwalt, Rechtsentscheid, Streitwert*

## Erhöhung der Kostenmiete

Wer in einer Sozialwohnung oder in preisgebundenem Wohnraum wohnt, muss ebenfalls damit rechnen, dass der Vermieter die Miete erhöht. Wann der Vermieter die Miete dieser Sozialwohnung erhöhen darf oder senken muss (vgl. Mietsenkung), ist gesetzlich genau geregelt (vgl. §§ 3–15 NMV 1970). Da der Vermieter an die Kostenmiete gebunden ist, kann er die Miete nicht nach Belieben erhöhen, auch nicht mit dem Argument, die Lebenshaltungskosten seien allgemein gestiegen. Gesetzlich zugelassene Mieterhöhungsfälle sind

- a) höhere Kapitalkosten,
- b) gestiegene Bewirtschaftungskosten und
- c) höhere Gesamtkosten nach Modernisierung.

Hat der Vermieter eine wirksame Mieterhöhungserklärung abgegeben, so kann er aus den vorgenannten Gründen die vereinbarte Miete einseitig erhöhen. Liegt keine wirksame Mieterhöhungserklärung vor, so kann der Mieter weiterhin die bisher vereinbarte Miete bezahlen, ohne Rechtsnachteile zu erleiden.

Der Vermieter muss, will er die Miete erhöhen, dies dem Mieter schriftlich mitteilen. Außerdem muss er in seinem Schreiben einen bestimmten Betrag in Euro nennen, um den sich die monatliche Miete erhöhen soll. Schließlich muss der Grund der Erhöhung bekannt gegeben und im Detail nachvollziehbar erläutert werden. Fehlt dem Erhöhungsschreiben eine entsprechende Erläuterung, so bleibt das Miet erhöhungsverlangen unwirksam. Dies gilt auch dann, wenn die Erläuterung später in einem Prozess nachgereicht wird.

## **E Erhöhung der Kostenmiete**

Der Mieter muss eindeutig in die Lage versetzt werden zu erkennen, warum die Miete erhöht werden soll. Der Mieter muss feststellen können, ob die Erhöhung vom Vermieter zu vertreten ist oder nicht. Ist nämlich die Mieterhöhung auf Grund eines Verhaltens des Vermieters von ihm zu vertreten, dann ist sie unzulässig.

Außerdem muss der Vermieter entsprechende Belege dem Erhöhungsschreiben beifügen, entweder eine Kopie der Wirtschaftlichkeitsberechnung oder einen Auszug aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung, aus dem die Höhe der laufenden Aufwendungen erkennbar wird. Ausreichend ist auch die Beifügung einer Abschrift des Bescheides, aus dem hervorgeht, dass die Bewilligungsstelle die erhöhte Miete genehmigt hat. In diesem Zusammenhang ist jedoch wichtig und zu beachten, dass alle Mieterhöhungen auch ohne Genehmigung der Bewilligungsstelle zulässig sind, sofern die anderen Voraussetzungen gegeben sind.

Voraussetzung für die erhöhte Bezahlungspflicht ist also eine wirksame Mieterhöhungserklärung. Geht dem Mieter eine wirksame Miet erhöhungserklärung bis zum 15. eines Monats zu, so ist der Mieter verpflichtet, die erhöhte Miete vom 1. des auf die Erklärung folgenden Monats an zu bezahlen.

Möglich ist auch, dass im Mietvertrag eine sogenannte „Gleitklausel“ enthalten ist. Danach kann der Vermieter eine erhöhte Kostenmiete von dem Tag an verlangen, an dem die Mieterhöhung zulässig ist. Das hat zur Folge, dass der Mieter die erhöhte Miete auch rückwirkend vom Tage ihrer erstmaligen zulässigen Geltendmachung an bezahlen muss; allerdings ist dieser Betrag auf den Jahreshöchstbetrag (zwölf-fache Monatsmiete) für das jeweils vergangene Kalenderjahr begrenzt.

*Weitere Stichwörter:  
Kapitalkosten, Kostenmiete, Mietenkung, Sozialmiete*

## Ersatzansprüche des Mieters

Der Vermieter ist gegenüber dem Mieter schadensersatzpflichtig, wenn die vom Mieter bezogene Wohnung bei Abschluss des Mietvertrages Mängel aufweist. Ebenso kann der Mieter Schadensersatz geltend machen, wenn sich nach Abschluss des Mietvertrages und während des Laufes der Mietzeit herausstellt, dass die Wohnung mangelbehaftet ist und diese Mängel der Vermieter zu vertreten hat.

Ist der Vermieter vom Mieter aufgefordert worden, die aufgetretenen Mängel zu beseitigen, und kommt der Vermieter dieser Aufforderung nicht nach, ist er also mit der Mängelbeseitigung im Verzug, so kann der Mieter Schadensersatz verlangen oder die Miete mindern. Insofern wird auf § 536a BGB verwiesen. Außerdem kann der Mieter, wenn der Vermieter im Verzug mit der Mängelbeseitigung ist, den Mangel selbst beseitigen oder beseitigen lassen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen vom Vermieter verlangen.

Schadensersatzansprüche des Mieters können allerdings vertraglich grundsätzlich ausgeschlossen werden. Die Vereinbarung muss jedoch den Regelungen des § 11 Nr. 7 altes AGBG entsprechen bzw. den inhaltlichen Forderungen des § 309 Nr. 7 neue Fassung des BGB. Die inhaltliche Änderung ist dahingehend erfolgt, dass auch eine Haftung des Vermieters für „grobes Verschulden“ im Rahmen einer solchen Freizeichnungsklausel nicht ausgeschlossen werden kann. Zulässig ist nach dem AGB-Gesetz der Haftungsausschluss für nichtvorsätzliche oder grob fahrlässige Schäden an Sachen des Mieters. Im Rahmen eines Prozesses hat der Mieter, der gerne Schadensersatz haben möchte, alle Voraussetzungen für das Vorliegen von Schadensersatzansprüchen zu beweisen.

Wenn der Vermieter seine vertraglichen Pflichten verletzt und der Mangel in seinem Gefahrenbereich liegt, so muss der Vermieter beweisen, dass er die Mängelbeseitigung versucht hat und ihn kein Vorwurf am Nichtgelingen trifft. Die Höhe des Schadensersatzes kann jedoch auf Grund eines Mitverschuldens des Mieters gem. § 254 BGB begrenzt sein.

*Weitere Stichwörter:*

*Anzeigepflicht, Fehler der Mietsache, Mietminderung, Selbstständiges Beweisverfahren*

## Ersatzansprüche des Vermieters

Nicht nur der Mieter hat unter bestimmten Voraussetzungen Ersatzansprüche gegen den Vermieter, sondern der Vermieter kann auch gegen den Mieter Schadensersatzansprüche geltend machen: z.B. wenn der Mieter schuldhaft die Wohnung bzw. dem Vermieter gehörende Einrichtungen beschädigt (Beispiel: Zimmerbrandstiftung in betrunkenem Zustand wegen angedrohter Kündigung).

Werden dem Vermieter gehörende Einrichtungen und Gegenstände auf Grund der verursachten Beschädigung erneuert, muss in der Regel bei der Höhe des Schadensersatzanspruches ein Abzug aus dem Gesichtspunkt „neu für alt“ berücksichtigt werden. Wird eine gebrauchte Sache durch eine neue ersetzt oder durch den Einbau von Neuteilen repariert, kann dies zu einer Werterhöhung führen. Werterhöhungen gehen dann zu Lasten des Geschädigten. Der Geschädigte soll nicht besser gestellt werden als vorher.

Lassen sich beim Mieter wesentliche Vertragsverletzungen, die er schuldhaft verursacht hat, feststellen oder wird die Wohnung vom Mieter in erheblichem Maße vernachlässigt, so hat der Vermieter gem. § 569a Abs. 2 und 5 BGB die Möglichkeit, eine fristlose Kündigung aus wichtigem Grunde auszusprechen: Ein Mietverhältnis über Räume kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, dass dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Eine entgegenstehende Vereinbarung ist unwirksam.

Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, wenn das Vertrauensverhältnis zwischen Vermieter und Mieter endgültig zerstört ist.

*Weitere Stichwörter:*

*Anzeigepflicht, Ersatzansprüche des Mieters, Fehler der Mietsache, Fristlose Kündigung, Hausfriedensbruch, Hausordnung, Verjährung von Schadensersatzansprüchen*

## Ersatzmieterklausel

Der Mieter wird von der Entrichtung der Miete nicht dadurch befreit, dass er durch einen in seiner Person liegenden Grund an der Ausübung des ihm zustehenden Gebrauchsrechts gehindert wird. Der Mieter muss also nach wie vor die Miete bezahlen (vgl. § 537 Abs. 1 BGB), selbst wenn der Mieter das Mietverhältnis schon vor Ende der vertraglich festgelegten Mietdauer (Zeitmietvertrag) oder vor dem Ablauf der für ihn maßgebenden Kündigungsfrist beenden will.

Er kann dann von der weiteren Entrichtung der Miete befreit werden, wenn im abgeschlossenen Mietvertrag eine „Nachmieterklausel“ enthalten ist. Durch eine solche Ersatzmieterklausel verpflichtet sich der Vermieter, mit einem Nachmieter, der ihm vom Mieter benannt wird und der für den Vermieter nach dem Inhalt der Klausel auch zumutbar ist, einen Mietvertrag abzuschließen. Der Vermieter darf den vom Mieter ausgesuchten und präsentierten Ersatzmieter nur dann ablehnen, wenn in dessen Person oder wirtschaftlichen Verhältnissen wichtige Ablehnungsgründe vorliegen, z. B. eine negative Schufa-Auskunft.

Die Einzelheiten richten sich jeweils nach der vereinbarten Ersatzmieterklausel.

Die Einzelfallgerechtigkeit gebietet es auch, dass Ablehnungsgründe des Vermieters mit den Belangen des Mieters nach den Gesichtspunkten von Treu und Glauben abzuwägen sind (vgl. OLG Hamm, NJW 1983, 1564).

Ist zwischen den Parteien keine Ersatzmieterklausel vereinbart worden, wird die Situation für den Mieter schwierig: Der Vermieter ist nämlich grundsätzlich nicht verpflichtet, den Mieter **vorzeitig** aus dem Mietvertrag zu entlassen, selbst wenn der Mieter dem Vermieter einen geeigneten Ersatzmieter vorschlägt. Dies gilt selbst dann, wenn der Mieter drei oder fünf oder noch mehr Nachmieter auflistet. Ohne entsprechende mietvertragliche Vereinbarung hat der Mieter keine Chance gegen den Vermieter.

Ganz ausnahmsweise muss der Vermieter den Mieter **vorzeitig** aus dem Mietvertrag entlassen, wenn das berechtigte Interesse des Mieters an der Aufhebung dasjenige des Vermieters am Bestand des Vertrages ganz erheblich überragt. Als solche Ausnahmegründe kommen in Betracht: Schwere Erkrankung des Mieters, beruflich bedingter Ortswechsel, Versetzung eines Beamten, wesentliche Vergrößerung der Familie des Mieters usw.

Insbesondere wenn die restliche Mietzeit eines Zeitmietvertrages nur noch relativ (im Verhältnis zur Gesamtauflaufzeit gesehen) kurz ist, braucht der Vermieter in der Regel einen Ersatzmieter nicht zu akzeptieren. zieht der Mieter jedoch vorzeitig aus, wird er nicht von der Mietverpflichtung befreit. Allerdings kann der Vermieter die Wohnung, die nunmehr leer steht, weiter vermieten. Falls er dabei eine geringere Miete als bisher erzielt, kann er den Differenzbetrag vom ausgezogenen Mieter bis zum Ende der Mietzeit verlangen. Ein Vermieter wird in aller Regel gut beraten sein, die leer stehende Wohnung so rasch wie möglich weiter zu vermieten, um eventuell größere Schäden zu vermeiden. Die juristische Diskussion über dieses Thema hat an Intensität verloren, da der Mieter bei unbefristeten Wohnraummietverträgen – unabhängig von der Vertragsdauer – immer eine Kündigungsfrist von drei Monaten hat.

*Weitere Stichwörter:*

*Alternativwohnung, Asymmetrische Kündigungsfrist, Kündigungsfristen, Nachmiet, Zeitmietvertrag*

## Ersatzwohnraum

Wird einem Mieter von Wohnraum das Mietverhältnis aus berechtigten Gründen (z. B. Eigenbedarf) gekündigt, so kann sich der Mieter in der Regel auf den gesetzlichen Kündigungsschutz berufen. Nach § 574 BGB (Sozialklausel) liegt für den Mieter oder für seine Familie eine Härte in jedem Falle vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

Es stellt sich dann immer wieder in Räumungsprozessen die Frage, was unter „angemessenem Ersatzwohnraum“ zu verstehen ist. Jedenfalls sind die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Mieters zu prüfen. Der angemessene Ersatzwohnraum ist jedoch nicht identisch mit dem Wohnwert der bisherigen vom Mieter innegehaltenen Wohnung. Vielmehr ist es dem Mieter durchaus zuzumuten, dass er gewisse Verschlechterungen der Wohnqualität hinzunehmen hat. Die Ersatzwohnung, die der Mieter eventuell zu beziehen hat, um nicht gegen seine Ersatzraumbeschaffungspflicht zu verstößen, hat hinsichtlich der Lage, der Größe und der Ausstattung nur bestimmten Anforderungen zu genügen, wobei die bisherigen Lebensgewohnheiten der Mieter ingewissem Umfang zu berücksichtigen sind. Dabei kann davon ausgegangen werden, dass jedem Erwachsenen und jeweils zwei Kindern (bis zum 18. Lebensjahr bei gleichem Geschlecht, bis zum 8. Lebensjahr bei unterschiedlichem Geschlecht) je ein Wohn- oder Schlafraum zur Verfügung stehen muss.

Auf eine Obdachlosenunterkunft brauchen sich die Mieter nicht verweisen zu lassen. Mindestens eine gewisse menschenwürdige Unterbringung aller zum Haushalt gehörenden Familienmitglieder muss gewährleistet sein.

Eine Härte im Sinne der Sozialklausel liegt für den Mieter dann nicht vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zwar vorhanden ist, dieser jedoch von dem Mieter nicht angenommen wird: Lehnt er den Ersatzwohnraum aus Kostengründen ab, so wird zu prüfen sein, ob der Mieter nicht Ansprüche auf Wohngeld hat.

*Weitere Stichwörter:*

*Alternativwohnung, Kündigungsschutz, Obdachlosenunterbringung, Räumungsfrist, Wiedereinweisung, Wohngeld*

## **Euro-Einführung**

Sind Mietverträge vor dem 1. 1. 1999 abgeschlossen worden, so ist die Vertragswährung in der Regel DM. Der Euro wurde zwangsweise – sowohl für den Mieter als auch für den Vermieter – eingeführt. Das

## F Fahrräder (Fahrzeuge)

heißt, dass bei der Umstellung der Altverträge auch die Rundungsregeln strikt einzuhalten sind. Wird beispielsweise ein „krummer Betrag“ aufgerundet, so wäre dies eine versteckte Mieterhöhung, mit der Folge, dass die Sperrfrist des § 558 BGB ausgelöst wird und die nächste Mieterhöhung erst ein Jahr später erfolgen kann.

*Weitere Stichwörter:*

*Fälligkeit der Miete, Miete, Mietzins*

## Fahrräder (Fahrzeuge)

Meistens enthalten die umfangreichen mietvertraglichen Vereinbarungen zwischen einem Mieter und einem Vermieter keine Regelungen über das Abstellen von Fahrzeugen aller Art seitens des Mieters. Fahrräder muss daher der Mieter in seinem Keller oder in einem dafür vorgesehenen, gemeinschaftlichen Abstellraum (Fahrradkeller) unterbringen, wenn im Mietvertrag nichts Besonderes geregelt ist. Die Wohnung ist kein Abstellraum in diesem Sinne.

Mopeds und andere benzingetriebene Kleinfahrzeuge dürfen in keinem Fall in der Wohnung oder im Keller abgestellt werden, es sei denn, es ist gesichert, dass in den Abstellräumen oder Kellerräumen keine leicht brennbaren Stoffe lagern und keine nahe gelegene Feuerstelle vorhanden ist.

Aus den genannten Gründen braucht der Vermieter das Abstellen von Fahrrädern im Flur, in Kellergängen oder in gemeinschaftlich benutzten Räumen (Waschküche, Heizungskeller) oder auf Dauer im Hof nicht zu dulden.

Verletzt der Mieter beharrlich die oben näher beschriebenen Verpflichtungen, so hat der Vermieter die Möglichkeit, die Vertragsverletzungen abzumahnen und, falls das auch nicht hilft, gegen den Mieter eine entsprechende Klage auf Unterlassung gem. § 541 BGB einzureichen.

*Weitere Stichwörter:*

*Hausordnung, Lärmbelästigungen*

## Fälligkeit der Miete

§ 556b Abs. 1 BGB legitimiert für Wohnraummietverhältnisse die seit langem gängige Praxis, dass die Miete spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte (in der Regel also Monate) zu entrichten ist.

Dabei zählt der Samstag (= Sonnabend) nicht mehr als Werktag, wie § 676a Abs. 2 BGB nunmehr ausdrücklich festhält.

Die Leistungspflicht des Wohnraummieters ist also auf den Anfang der jeweiligen Mietzeit festgelegt worden, er ist somit vorleistungspflichtig.

Weil § 556b Abs. 1 BGB auch die Fälligkeit der Miete regelt, führt die verspätete Zahlung automatisch zum Verzug des Mieters, da die Fälligkeit („dritter Werktag im Monat“) zumindestens nach dem Kalender bestimmbar ist (vgl. § 284 Abs. 2 BGB). Dies hat entsprechend negative Folgen für den Mieter.

Er läuft Gefahr, dass er eine ordentliche, fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB erhält.

Für Grundstücke, eingetragene Schiffe und bewegliche Sachen ist die Miete gemäß § 579 BGB am Ende der Mietzeit zu entrichten, es sei denn, es ist vertraglich etwas anderes vereinbart.

Für Mietverhältnisse über Räume (die nicht unbedingt Gewerberäume sein müssen, z. B. Abstellkammern, wenn sie gesondert bzw. einzeln vermietet werden) verweist § 579 Abs. 2 BGB auf § 556b Abs. 1 BGB, mit der Folge, dass die hierfür zu entrichtende Miete zu Mietbeginn (des jeweiligen Zeitabschnittes) zu bezahlen ist. Dies gilt auch bei Gewerberaummietverhältnissen.

*Weitere Stichwörter:*

*Einzugsermächtigung, Kaltmiete, Mietschulden*

## Familienangehörige

Der Vermieter von Wohnraum kann das Mietverhältnis mit dem Mieter ordentlich kündigen (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB), wenn er die Wohnräume für „Familienangehörige“ benötigt.

Wer gehört zu diesem privilegierten Personenkreis?

Angehörige des engeren Familienverbandes gehören wegen ihres verwandtschaftlichen Grades zum Vermieter (z. B.: Eltern, Ehegatte, Kinder, Geschwister, Enkel, Stiefkinder [strittig], Schwager [strittig], Schwiegereltern).

Angehörige des weiteren Verwandtenkreises sind nicht per se Familienangehörige, sondern es muss, damit sie privilegiert sind, zusätzlich noch eine sittliche oder rechtliche Fürsorge dazukommen (z. B.: Neffe [strittig], Cousins [strittig]).

Für „sonstige Personen“, die keine Familienangehörigen sind, ist die Kündigung immer unzulässig; z. B.: Patenkind, Kind des Lebensgefährten.

Ebenso ist in § 563 Abs. 2 Satz 3 BGB von „Familienangehörigen“ die Sprache. Es sind hier jedoch nur die Angehörigen privilegiert, die nicht nur die „Verwandteneigenschaft“ haben, sondern auch noch zusätzlich zum Haushalt dazu gehören. Der Verwandtschaftsgrad spielt hier keine Rolle, da nach § 563 Abs. 2 Satz 4 BGB auch „Dritte“ in das Mietverhältnis eintreten können (bei gemeinsamer Haushaltsführung). Hier ist das reine familienrechtliche Verständnis ausreichend (vgl. §§ 1589, 1590, 1736, 1757 BGB).

*Weitere Stichwörter:*

*Eigenbedarf, Kündigungsgründe, besondere Sozialklausel, vorgetäuschter Eigenbedarf*

## Familieneinkommen

Die Feststellung der Höhe des Familieneinkommens ist wesentlicher Bestandteil der Wohngeldberechnung (die Einzelheiten sind in der aktuellen Fassung des Wohngeldgesetzes geregelt). Das Verfahren zur Bestimmung des Familieneinkommens lässt sich wie folgt darstellen (in groben Zügen):

Zuerst werden für jedes Familienmitglied alle im nächsten Jahr sicher zu erwartenden Einnahmen zusammengezählt. Es kommen im Prinzip alle Einnahmen, die im Laufe eines Jahres möglicherweise erzielt werden können, in Betracht. Zu diesen Einnahmen gehören u. a. Lohn, Gehalt, Weihnachtsgeld, Urlaubsgeld, Tantiemen, Witwengeld, Waisenrente, Arbeitslosengeld. Auch Naturalleistungen werden berücksichtigt.

Völlig unberücksichtigt bleibt, ob für die genannten Einkünfte, die nur beispielhaft aufgeführt sind, Steuern bezahlt werden müssen. Es gibt einige Einkunftsarten, die nicht zum Familieneinkommen im Sinne des Wohngeldgesetzes gerechnet werden: so die gesetzlich vorgesehenen Zuschüsse zur Krankenversicherung oder Kapitalabfindungen aus der gesetzlichen Renten- und Unfallversicherung.

Von diesem ermittelten Einkommen – für jedes Familienmitglied einzeln berechnet – können Arbeitnehmer z. B. eine Werbungskostenpauschale in Abzug bringen (§§ 11 bis 13 WOGG).

Wird auf die gesetzlich vorgeschriebene Weise das maßgebliche Familieneinkommen ermittelt, so muss weiter berechnet werden, welche Miete die Familie bezahlt.

Grundsätzlich zählt zur Miete alles, was der Mieter für seine Wohnung aufwenden muss, außer Heiz- und Warmwasserkosten. Die anderen Nebenkosten werden in der Regel zur Miete hinzugezählt, selbst dann, wenn die Nebenkosten, wie etwa die Müllabfuhr, direkt an Gemeinden oder Kreise abgeführt werden müssen.

Beim Wohngeld ist weiterhin zu bedenken, dass nicht jede Miete in voller Höhe als verlorener Zuschuss von der öffentlichen Hand subventioniert wird. Es gibt Höchstbeträge, für die Wohngeld beansprucht werden kann. Die Festlegung der Höchstbeträge ist wiederum vom Alter und der Ausstattung der Wohnung sowie vom örtlichen Mietpreisniveau (Vergleichsmietensystem) abhängig. Sind die tatsächlich zu bezahlende Miete und Teile der Betriebskosten höher als der Höchstbetrag nach der Wohngeld-Tabelle, so wird dieser Mieter so eingestuft, als würde er nur den Höchstbetrag an Miete, wie er in der Tabelle vorgesehen ist, bezahlen. Liegt allerdings die tatsächliche Mietzahlung nach vorstehender Berechnung unter dem Tabellen-

## F Fehlbelegung

Höchstbetrag, so richtet sich die Höhe des Wohngeldes nur nach den tatsächlichen Belastungen bzw. Zahlungen.

Wichtig ist noch der Hinweis, dass das Wohngeld höchstens für ein Jahr bewilligt wird. Es muss dann ein neuer Antrag gestellt werden (vgl. § 27 Abs. 1 WoGG).

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Ersatzwohnraum, Mieterhöhung, Mietpreisüberhöhung, Ortsübliche Vergleichsmiete, Wohngeld*

## Fehlbelegung

Wer heute in einer preisgebundenen Wohnung (Sozialwohnung) lebt, musste bei Einzug in die Wohnung einen Wohnberechtigungsschein vorweisen können. Es kommt jedoch immer wieder vor, dass Mieter von Sozialwohnungen auf Grund von Einkommenssteigerungen heute keinen Wohnberechtigungsschein mehr erhalten würden. Rechtlich gesehen halten sich solche Mieter unberechtigt in der Sozialwohnung auf.

In einigen Bundesländern sind deshalb Regelungen eingeführt worden, die von solchen Mietern, die ihre Wohnberechtigung nachträglich verloren haben, eine Fehlbelegungsabgabe verlangen. Es fällt unter die alleinige Kompetenz der einzelnen Bundesländer zu bestimmen, in welcher Gemeinde die Fehlbelegungsabgabe erhoben wird.

Doch nicht jede Überschreitung der Einkommensgrenzen, die Voraussetzung für die Erteilung eines Wohnberechtigungsscheines waren, zieht Konsequenzen nach sich. Eine Fehlbelegungsabgabe muss meistens erst dann bezahlt werden, wenn der Mieter mit seinem Einkommen mehr als 20 % über der Einkommensgrenze für preisgebundenen Wohnraum liegt. Dieser Mieter muss monatlich pro qm Wohnfläche einen Aufschlag bezahlen. Wird die Einkommensgrenze um mehr als 50 % überschritten, so muss der Mieter monatlich einen deutlich erhöhten Aufschlag bezahlen.

Es gibt hier diverse Sonderregelungen, da die Bundesländer das Recht haben selbst zu bestimmen, wie viel Fehlbelegungsabgabe ab wel-

cher Einkommenshöhe bezahlt werden muss. Jeder Einzelfall ist also gesondert zu prüfen.

Die Fehlbelegungsabgabe kann in Extremfällen dazu führen, dass der Mieter für seine Sozialwohnung mehr Miete bezahlen muss als für vergleichbaren, frei finanzierten Wohnraum in derselben Gemeinde. Um dieses unbillige Ergebnis zu vermeiden, sieht der Gesetzgeber vor, dass die Abgabe der Höhe nach auf die ortsüblichen Vergleichsmieten beschränkt werden kann. Auch hier kann die jeweils zuständige Landesregierung einen Höchstbetrag festlegen.

*Weitere Stichwörter:*

*Erhöhung der Kostenmiete, Kostenmiete, Ortsübliche Vergleichsmiete, Sozialmiete, Wohnberechtigungsschein*

## Fehler der Mietsache

Nach den Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem ordnungsgemäßen und fehlerfreien Zustand zu überlassen und während der Dauer der Mietzeit so zu erhalten. Treten im Laufe der Mietzeit Mängel oder Fehler an der Mietwohnung auf, muss der Mieter den Vermieter darüber unverzüglich informieren und auf Fehlerbeseitigung beharren.

Unabhängig davon kann der Mieter seine Rechte aus § 536 BGB geltend machen und die für diesen in Betracht kommenden Zeitraum anfallende Miete kürzen (mindern), wobei die Kürzung der Miete in außergewöhnlichen Einzelfällen sogar auf Null gehen kann. § 536 BGB (Haf-  
tung für Sachmängel) setzt voraus, dass die vermietete Sache zur Zeit der Überlassung an den Mieter mit einem Fehler behaftet ist oder war.

Ein solcher Fehler liegt rechtlich gesehen immer dann vor, wenn der Ist-Zustand der Mietsache von dem Soll-Zustand negativ abweicht. „Ist-Zustand“ ist dabei der tatsächlich vorgefundene Zustand der Wohnung; „Soll-Zustand“ ist der Zustand, in dem sich die Wohnung nach Maßgabe des vereinbarten Mietvertrages und nach Maßgabe des Gesetzes befinden sollte.

Das Vorliegen eines Fehlers einer Mietsache ist immer dann anzunehmen, wenn die Mietsache so beschaffen ist, dass der Mieter die Sache

oder die Wohnung nicht so nutzen kann, wie er will oder wie er normalerweise nach dem geschlossenen Vertrag und nach den gesetzlichen Regeln erwarten darf.

Als typische Fehler einer Mietsache werden angesehen: Stockflecken an den Wänden und Decken infolge Pilzbefall durch hohe Luftfeuchtigkeit; nicht wirtschaftlich arbeitende oder ungenügende Beheizung; überdimensionierte Lüftungsanlage (Zugerscheinungen); Ausfall des Aufzuges (Fahrstuhl) für Räume in oberen Stockwerken.

Wird ein Fehler der Mietsache festgestellt, kann der Mieter die Miete mindern. Ebenso können äußere Einwirkungen als Fehler der gemieteten Wohnung angesehen werden, etwa vom Vermieter nicht beachtete Schallschutzvorschriften oder eine Großbaustelle in unmittelbarer Nähe einer für den Erholungsuraub angemieteten Ferienwohnung. Bei der Durchsetzung der Rechte gem. § 536 BGB kommt es nicht darauf an, ob den Vermieter ein Verschulden an dem Fehler trifft oder nicht. Ein Minderungsrecht ist immer dann gegeben, wenn feststeht, dass ein Mangel vorliegt und dass der Mangel nicht vom Mieter selbst verschuldet wurde.

*Weitere Stichwörter:*

*Anzeigepflicht, Heizkostenverordnung, Höhe der Mietminderung, Informationspflicht, Instandhaltung, Instandsetzung, Lärmbelästigungen, Mietminderung, Mindesttemperatur, Musik*

## Ferienwohnung

Auf Grund des sog. Wohnungsbau-Erlichterungsgesetzes können Ferienwohnungen unter bestimmten Umständen dauerhaft als Mietwohnungen vermietet werden. Diese für die Schaffung von weiterem Wohnraum prinzipiell sinnvolle gesetzgeberische Maßnahme hat allerdings für die betroffenen Mieter den Nachteil, dass auf solche Mietverträge die Kündigungsschutzvorschriften nicht anwendbar sind. So kann ein unbefristeter Mietvertrag über eine Ferienwohnung ohne entsprechende Kündigungsgründe beendet werden. Ein derartig vermieter freundliches Kündigungsrecht besteht allerdings nur dann, wenn sich das Ferienhaus bzw. die Ferienwohnung in einem sog. Ferienhausgebiet

befindet, die Wohnung nach dem 1.6.1990 und vor dem 1.6.1995 vermietet worden ist und der Vermieter bei Abschluss des Mietvertrages darauf hingewiesen hat, dass der Mieter eine Ferienwohnung bzw. ein Ferienhaus anmietet und Mieterschutzrechte damit ausscheiden.

*Weitere Stichwörter:*

*Kündigungsschutz, Kündigungssperfrist, Räumungsfrist, Vollstreckungsschutz*

## Fernwärme

Fernwärme galt früher als äußerst günstige Energieversorgung, da sie zunächst ausschließlich als Abfallprodukt großer Energieversorgungsunternehmen anfiel. Die Situation hat sich mittlerweile geändert und so wird Fernwärme heutzutage hauptsächlich von zentralen Großheizanlagen erzeugt und geliefert. Wann von Fernwärme gesprochen werden kann, ist im Gesetz nicht konkret bestimmt.

Der BGH hat in einer Entscheidung den Begriff „Fernwärme“ dahingehend definiert, dass im Gegensatz zu einer privat betriebenen Heizanlage von Fernwärme dann gesprochen werden kann, wenn der jeweilige Lieferant durch die von ihm betriebene Heizzentrale Gebäude oder ganze Stadtteile über ein eigenes Versorgungsnetz und über Anschlüsse an die Kundenanlage mit Wärme versorgt (BGH, WM 86, 214). Es handelt sich damit nicht um Fernwärme, vielmehr um eine private Heizungsanlage, wenn die Wärme in einer Heizanlage produziert wird, die integrierter Bestandteil des Wohngebäudes ist.

Die Unterscheidung zwischen Fernwärme und Zentralheizung war bis zum 1.3.1989 von entscheidender Bedeutung, da zum einen die Fernwärme bis dahin nicht nach der Heizkostenverordnung, sondern nach der AVB-Fernwärmeverordnung abgerechnet wurde, die ausschließlich die Kosten nach Verbrauch verteilt und einen verbrauchsunabhängigen Kostenteil nicht kennt. Zum anderen unterscheidet sich der Fernwärmepreis grundsätzlich von anderen Energierechnungen, da dieser eine Kalkulationsgröße darstellt, die sich aus dem sog. Grund-, dem Arbeits- und dem Verrechnungspreis sowie den Kosten für die Hausanlage zusammensetzt.

## F Feuchte Wände

Seit dem 1. 3. 1989 hat sich die Situation dahin gehend verändert, dass nunmehr auch die Fernwärme nach der Heizkostenverordnung abzurechnen ist. Des Weiteren kann nach diesem Stichtag immer dann ein kalkulierter Wärmepreis berechnet werden, wenn die Wärmelieferung durch einen gewerblichen Dritten erfolgt und dies vertraglich vereinbart ist.

Die Fernwärmemessung erfolgte bis zum 1. 3. 1989 durch sog. Wassermengenzähler. Nunmehr darf der Verbrauch nur noch mit sog. Heizkostenverteilern erfasst werden. Allerdings dürfen alte Wassermengenzähler, die bis zum 30. 9. 1989 installiert worden sind, auch heute noch zur Ermittlung der Fernwärme benutzt werden.

Hat sich der Vermieter laut Mietvertrag für die Beheizung der Wohnung verpflichtet, so muss er nach der Heizkostenverordnung abrechnen. Schließt der Mieter allerdings direkt mit dem Fernwärmewerk den Vertrag zur Lieferung von Fernwärme ab, so geht nur er eine vertragliche Bindung (Kaufvertrag) mit dem Wärmelieferanten ein. Dies hat bei Störungen in der FernwärmeverSORGUNG die negative Konsequenz, dass sich der Mieter direkt an den Lieferanten wenden muss und im Regelfall hierfür nicht den Vermieter verantwortlich machen kann, also auch keine Miete wegen mangelhafter Beheizung mindern kann.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Heizkostenabrechnung, Heizkostenverordnung, Wärmecontracting*

## Feuchte Wände

Feuchte Wände und Schimmelflecken an Decken in Wohnungen sind immer als Fehler der Mietsache anzusehen. Diese Fehler beeinträchtigen das Wohlbefinden der Bewohner und sind möglicherweise auch als gesundheitsschädlich anzusehen. Feuchtigkeitsschäden berechtfügen den Mieter in aller Regel zu einer Mietminderung.

Es kommt allerdings auf die Ursachen der Feuchtigkeitsschäden an. Ist die Feuchtigkeit auf Schäden am Haus oder auf Baumängel (ungenügende Isolierung) zurückzuführen, so kann der Mieter immer mindern.

Wird die Feuchtigkeit durch falsches Heiz- oder Lüftungsverhalten des Mieters verursacht, so ist die Mietkürzung ausgeschlossen. Der Mieter

hat den Mangel selbst verursacht und hat damit kein Recht, den Mietzins zu mindern.

Die Abgrenzung, ob ein Schaden am Haus vorliegt, ein Baumangel als Ursache für die eindringende Feuchtigkeit anzusehen ist oder ein falsches Verhalten des Mieters vorliegt, ist nicht immer leicht durchzuführen. Kommt die Feuchtigkeit von außen, etwa durch einen versteckten Wasserrohrbruch oder durch ein undichtes Dach, so liegt ein Baumangel vor.

Leider sind die Einzelfälle nicht immer so klar: Es kann auch sein, dass die Feuchtigkeit von „innen“ kommt, und zwar durch Kondenswasserbildung an den Wänden. Die Feuchtigkeitsschäden durch Kondenswasserbildung können sowohl auf Bauschäden beruhen oder durch falsches Heiz- und Lüftungsverhalten des Mieters verursacht werden.

Hier kommt es regelmäßig zwischen Mieter und Vermieter zu erheblichen Streitigkeiten über die zu beantwortende Frage, wer für die Feuchtigkeitsschäden verantwortlich ist. Häufig kommen beide Ursachen zusammen: Einerseits ist die Wärmeisolierung des Hauses nicht ausreichend, andererseits setzt der Mieter durch falsches Heizverhalten die Ursache. Die Feststellung, wer schließlich für den Fehler der Mietsache verantwortlich ist, ist in diesen Fällen außerordentlich schwierig zu treffen und wird oft ohne Sachverständigengutachten im Rahmen eines Prozesses nicht möglich sein.

Wenn trotz richtiger Beheizung und Lüftung die Wohnung feucht wird, so gehen die Gerichte in der Regel davon aus, dass die Wohnung einen Baumangel hat und der Vermieter dafür sorgen muss, dass die Feuchtigkeitsschäden auf Grund von Kondenswasserbildung unverzüglich abgestellt werden.

Die Verteilung der Beweislast ist in solchen Prozessen außerordentlich wichtig: Grundsätzlich ist es Sache des Mieters nachzuweisen, dass der Mangel, weswegen er die Miete mindert, auf Feuchtigkeit in der Wohnung zurückzuführen ist. Hält der Vermieter die Mietminderung für unberechtigt, so muss er beweisen, dass kein Baumangel, sondern unzureichendes Lüften oder Beheizen die Ursache für die Feuchtigkeit ist.

Es hat sich in der Rechtsprechung die Ansicht durchgesetzt, es sei dem Mieter nicht zuzumuten, Beweise über Dinge zu führen, die aus-

schließlich im Gefahrenbereich des Vermieters liegen. Baumängel etwa liegen außerhalb des Risikobereichs des Mieters.

Der Vermieter läuft also Gefahr, wenn sich nicht mit Sicherheit feststellen lässt, ob die Schäden auf Baumängel oder auf das Verhalten des Mieters zurückzuführen sind, den Prozess im Falle einer Mietminderung zu verlieren. Der Vermieter trägt die Beweislast und muss daher den entsprechenden Nachweis für seine Behauptungen führen. Der Mieter gewinnt den Prozess, wenn festgestellt wird, dass die vorgenommene Mietminderung gerechtfertigt ist.

*Weitere Stichwörter:*

*Anzeigepflicht, Beweismittel, Fehler der Mietsache, Höhe der Mietminderung, Mietminderung, Prozesskosten, Sachverständiger, Selbstständiges Beweisverfahren, Streitwert*

## Formularvertrag

Meistens verwenden Vermieter und Mieter für die Begründung eines Mietverhältnisses über Wohnraum aus Vereinfachungsgründen einen sogenannten „Formularvertrag“. Dabei ist zu beobachten, dass die verschiedenen im Rechtsverkehr verwendeten Formularverträge inhaltlich erheblich voneinander abweichen können. Es passiert immer wieder, dass die in Formularverträgen verwendeten Klauseln gegen zwingende gesetzliche Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches verstößen oder mit dem Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen nicht in Einklang zu bringen sind. Die letztgenannten Normen sind mit ihren gesamten Bestimmungen gerade auf Formularverträge anzuwenden, die häufig von örtlichen Verlagen verlegt, gedruckt und herausgegeben werden.

Das Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen ist seit 1.1.2002 nicht mehr in einem besonderen Gesetz geregelt, sondern in das BGB integriert worden; inhaltlich nunmehr zu finden in § 305 ff. BGB.

Das Recht über die allgemeinen Geschäftsbedingungen versucht den Rechtsunkundigen zu schützen. Normalerweise kann der Rechtsunkundige nicht erkennen, in welchem Umfang die ausgewogene gesetzliche Rechtslage durch einen Formularvertrag zugunsten oder

zuungunsten des Mieters oder Vermieters umgestaltet wird. Teilweise werden in den Formularverträgen gesetzliche Vorschriften im Wortlaut wiedergegeben, andere Vorschriften weichen bewusst vom Wortlaut des Gesetzes ab.

Häufige Änderungen in Formularverträgen sind bei der Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen und bei der Regelung der Rückgabe der Wohnung nach Beendigung des Mietverhältnisses festzustellen.

Nach den Vorschriften des BGB sind die Schönheitsreparaturen vom Vermieter auszuführen, und der Mieter darf die Wohnung in einem solchen Zustand zurückgeben, der einer normalen Abnutzung entspricht. Diese gesetzliche Regelung wird häufig dahin gehend geändert, dass der Mieter diese Verpflichtung des Vermieters vertraglich übernimmt. Das Mietrechtsreformgesetz hat daran nichts geändert.

Bekanntermaßen ist jedoch nach den allgemein im Umlauf befindlichen Formularverträgen die Miete spätestens am dritten Werktag eines Monats fällig (dies entspricht seit 1. 9. 2001 auch der gesetzlichen Lage, § 556b BGB) und die Schönheitsreparaturen werden in fast allen Fällen dem Mieter auferlegt; es gibt kaum noch Mietverträge, die den Vermieter mit den Schönheitsreparaturen belasten. Außerdem hat in nahezu allen neu begründeten Mietverhältnissen der Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses und vor Rückgabe der Wohnung die Mietwohnung vollständig und umfassend zu renovieren.

Vorsicht ist bei den Formularverträgen geboten, wenn es um die Regelung der Nebenkosten (Betriebskosten) geht. Werden in der Nebenkostenregelung im Formularvertrag mehrdeutige Begriffe verwendet, so geht in der Regel die Mehrdeutigkeit zu Lasten des Formularverwenders. Unter den Begriff der Wasserkosten fallen beispielsweise nur die Kosten der Wasserversorgung, jedoch nicht die Kosten der Entwässerung (Abwasserbeseitigung). Diese sind meistens erheblich höher. Von den Vertragsparteien, die einen Formularvertrag verwenden wollen, ist daher darauf zu achten, dass beide das Gleiche meinen und dass zwischen den Parteien Klarheit herrscht, was gewollt ist. Der Vermieter setzt sich der Gefahr aus, wenn eine Bestimmung unklar ist,

## F Fristlose Kündigung

dass die gesamte Bestimmung in dem Formularvertrag als unwirksam angesehen wird. An deren Stelle tritt dann die gesetzliche Regelung.

Auf Grund einer aktuellen Entscheidung des OLG Rostock (NJW 2006, 3217) muss man wohl davon ausgehen, dass sich ein leichter Wandel im Bereich der Rechtsprechung zur Wirksamkeit von Formularklauseln andeutet: mit der Begründung, dass „der Bürger das Gesetz kennen muss“ und ein Blick in den Gesetzestext zumutbar ist, auch wenn es sich um einen Laien handelt, meinte das Gericht, eine Vertragsklausel ist nich deshalb unwirksam, weil der Text nur auf das Gesetz Bezug nimmt. Dies hätte zur Folge, würde sich diese Entscheidung allgemein durchsetzen, dass die umfangreichen Formularverträge verschlankt werden könnten.

*Weitere Stichwörter:*

*Allgemeine Geschäftsbedingungen, Mustermietvertrag*

## Fristlose Kündigung

Bezahlt ein Mieter die vereinbarte Miete nicht, so hat der Vermieter die Möglichkeit, den Mietvertrag zu beenden, weil der Mieter seinen Vertrag nicht erfüllt. Der Mieter hat dann keinen Anspruch auf Einräumung einer Kündigungsfrist, sondern muss sofort ausziehen bzw. räumen. Eine solche Kündigung wird als „fristlose Kündigung“ bezeichnet.

Wann eine fristlose Kündigung ausgesprochen werden kann, ist im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt. Eine fristlose Kündigung ist nur dann wirksam, wenn sie schriftlich erfolgt. Wie bei der ordentlichen Kündigung ist es erforderlich, dem Mieter im Kündigungsschreiben die Gründe für die Kündigung mitzuteilen, wie es die gesetzliche Neuregelung in § 569 Abs. 4 BGB verlangt.

Der Vermieter kann also das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht nachkommt und diese erheblich verletzt. Dabei muss die Verletzung der Vertragspflichten so stark sein, dass es dem Vermieter nicht mehr zuzumuten ist, den Mieter weiter in der Wohnung zu behalten. Außerdem muss dadurch das Vertrauen zwischen beiden Parteien

nachhaltig gestört sein. Meistens befürchten die Vermieter für die Zukunft, dass der abgeschlossene Vertrag vom Mieter nicht eingehalten wird. Ein Grund zur fristlosen Kündigung ist immer dann gegeben, wenn der Mieter zwei Monate lang seine Miete nicht bezahlt hat.

Des Weiteren kann fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter den Hausfrieden schwer stört oder als Verursacher von Streitigkeiten in Betracht kommt. Außerdem kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter unerlaubt die ganze Wohnung oder ein Zimmer an einen Dritten weitervermietet (Untermiete), nachdem der Vermieter zuvor den Mieter abgemahnt hat, die unerlaubte Untervermietung zu unterlassen.

*Weitere Stichwörter:*

*Abmahnung, Außerordentlich befristete Kündigung, Hausordnung, Kehrwoche, Kündigungsfristen, Kündigungsschreiben, Lärmbelästigungen, Mietzins, Musik, Straßenreinigung, Untermietverhältnis*

## **Fristlose Mieterkündigung**

Nicht nur der Vermieter hat die Möglichkeit, ein Mietverhältnis durch fristlose Kündigung sofort zu beenden, sondern auch der Mieter hat unter gewissen Umständen die Möglichkeit, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Fristlos bedeutet in diesem Zusammenhang, dass der Mieter sich nicht an Kündigungsfristen halten muss.

Der Mieter kann ebenfalls bei einem befristeten Mietvertrag auf Grund einer fristlosen Kündigung vor Ablauf der Mietzeit ausziehen und die von ihm innegehaltene Wohnung räumen. Allerdings müssen Gründe für eine fristlose Kündigung vorhanden sein. Eine schuldhafte und schwere Pflichtverletzung des Mietvertrages durch ein Verhalten des Vermieters stellt einen gesetzlichen Kündigungsgrund dar. Als Beispiel seien hier etwa nachhaltige Störungen des Hausfriedens durch den Vermieter genannt. Ein Grund zur fristlosen Kündigung durch den Mieter ist auch in der Weigerung des Vermieters zu sehen, gegenüber störenden sonstigen Mitbewohnern in zumutbarer Weise einzuschreiten.

Ein weiterer gesetzlicher Kündigungsgrund ist gegeben, wenn der Vermieter dem Mieter den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache

nicht gewährt. Von einer Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs einer Mietsache spricht man unter anderem dann, wenn der Vermieter den Mieter am Einzug in die Mieträume hindert. Oder es stellt sich heraus, dass die Räume anderweitig zwischenvermietet sind. Auch dürfen die Mieträume in keinem gesundheitsgefährdenden Zustand sein; auch dies berechtigt zur vorzeitigen und fristlosen Kündigung. Die Gründe, die zu einer außerordentlichen fristlosen Kündigung ausreichen, sind jetzt zusammengefasst in § 543 BGB aufgezählt.

Selbst wenn der Mieter Kenntnis vom gesundheitsgefährdenden Zustand bei Anmietung hat, kann der Mieter fristlos kündigen, wenn der Vermieter keine Anstalten macht, den bisherigen Zustand, der sich etwa durch Schwammbefall ergibt, abzuändern und zu beseitigen.

Besondere Formvorschriften für eine fristlose Mieterkündigung bestehen nicht; sie muss lediglich schriftlich erfolgen. Empfehlenswert ist jedoch die Angabe von Kündigungsgründen in dem Kündigungsschreiben, um wenigstens über ein Beweisanzeichen zu verfügen.

Kündigt der Mieter fristlos, so muss er alsbald den Wohnraum räumen. Zieht der Mieter aus dem gekündigten Wohnraum jedoch nicht aus, so muss er die Vorschrift des § 545 BGB beachten. Danach müssen die Mietvertragsparteien innerhalb von zwei Wochen erklären, ob das Mietverhältnis fortgesetzt werden soll oder nicht. Wird § 545 BGB von beiden Parteien nicht beachtet, so läuft der Mieter Gefahr, dass seine fristlose Kündigung praktisch wieder unwirksam wird. Es ist nämlich dann davon auszugehen, dass der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit verlängert worden ist.

*Weitere Stichwörter:*

*Anzeigepflicht, Beweismittel, Ersatzansprüche des Mieters, Fehler der Mietsache, Kündigung durch den Mieter, Mietvertrag, Nachmieter, Untermietverhältnis*

## Funktionsgebundene Werkwohnung

Das Mietrechtsreformgesetz hat die Unterscheidung zwischen Werkdienstwohnung und Werkmietwohnung im Wesentlichen aufgehoben und in § 576 BGB wesentlich geändert geregelt.

Im Abs. 1 wird die Werkmietwohnung angesprochen, ein „Dienstverhältnis“ als Voraussetzung verlangend. Hier sei als Beispiel die Wohnung, die ein Arbeitgeber für einen Mitarbeiter anmietet, genannt. Hier beträgt die Kündigungsfrist drei Monate gem. § 576 Abs. 1 Nr. 1 BGB.

Daneben gibt es noch die funktionsgebundene Werkwohnung. Es muss nicht nur ein Dienstverhältnis bestehen, sondern auch noch ein Erfordernis der besonderen „Werknähe“ gegeben sein (z.B. Hausmeisterwohnung in Schule). Dann gelten verkürzte Kündigungsfristen gem. § 576 Abs. 1 Nr. 2 BGB.

Soll die funktionsgebundene Werkwohnung mit der verkürzten Kündigungsfrist gekündigt werden, ist als weitere Voraussetzung zu beachten, dass die Werkwohnung für einen anderen Arbeitnehmer vorgesehen ist, weil die besondere Art seiner Beschäftigung eine Unterbringung in der Nähe seines Arbeitsplatzes notwendig macht.

Der Mieter einer funktionsgebundenen Werkwohnung hat kein Widerspruchsrecht gem. § 576a BGB. Kündigt der Arbeitnehmer das Arbeitsverhältnis selbst, kann er sich, wenn er gleichzeitig auch Mieter ist, nicht auf den Schutz der Sozialklausel berufen. Der Mieter kann sich auch nicht auf den Schutz der Sozialklausel berufen, wenn der Mieter als Arbeitnehmer dem Arbeitgeber einen gesetzlich begründeten Anlass zur Auflösung des Arbeitsverhältnisses gegeben hat.

Ein gesetzlich begründeter Anlass zur Auflösung ist in jedem Falle dann seitens des Arbeitnehmers bzw. des Arbeitgebers gegeben, wenn ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vorliegt. Auch erhebliche Pflichtverletzungen des Arbeitsvertrages, z.B. Arbeitsverweigerung, reichen aus, damit der Mieter sich nicht auf die Sozialklausel berufen kann.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebsbedarf, Härteklausel, Kündigungsschutz, Sozialklausel*

## Garagen

Garagen sind juristisch gesehen als „Geschäftsräume“ anzusehen. Ein Mietvertrag über eine Garage (Geschäftsraummietvertrag) kann somit zum Schluss eines jeden Kalendervierteljahres ohne Angabe von Gründen gekündigt werden, wenn die Miete nach Monaten oder längeren Zeitabständen berechnet wird. Allerdings kann in einem Garagenmietvertrag eine verlängerte Kündigungsfrist vereinbart werden. Die Kündigungsfrist ist in § 580a Abs. 2 BGB geregelt.

Häufig kommt es jedoch vor, dass Garagen zusammen mit Wohnräumen vermietet werden und somit ein räumlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang besteht. Dann ist eine Teilkündigung der Garage nicht zulässig. Ist eine Zeit lang die Benutzbarkeit der Garage nicht gewährleistet, so hat der Mieter die Möglichkeit, die Miete entsprechend zu mindern. Die gleichen Grundsätze sind auch bei der Überlassung von Einstellplätzen anzuwenden. Meistens wird neben der Wohnraummiete eine zusätzliche Vergütung für die Überlassung einer Garage oder eines Einstellplatzes verlangt. Liegt ein einheitliches Mischmietverhältnis über Wohnung und Garage vor, kann der Vermieter nicht separat die Garage kündigen. Ob ein einheitlicher Vertrag vorliegt, ist durch Auslegung zu ermitteln (OLG Düsseldorf, Urteil v. 7.12.2006, Az.: I-10 U 115/06 – [www.justiz.nrw.de](http://www.justiz.nrw.de)).

*Weitere Stichwörter:*

*Einstellplatz, Mietminderung, Teilkündigung*

## Garten

Die Benutzung eines Gartens ist grundsätzlich nur dann gestattet, wenn dies ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart worden ist (LG Aachen, DWW 1991, 22). Dies gilt nicht für Gärten, die zu einem Einfamilienhaus gehören, es sei denn, dass der Mietvertrag ausnahmsweise eine andere Regelung vorsieht. Ist dem Mieter die Mitbenutzung des Hausgartens gestattet, so soll dies vom Vermieter jederzeit widerufen werden können (LG Aachen, DWW 1991, 22; a. M. AG Solingen, WM 80, 112, das nach jahrelanger Benutzung des Gartens durch den Mieter eine stillschweigende Erweiterung des Mietvertrages annimmt).

Hat der Mieter vertraglich die Gartenpflege übernommen, umfasst dies lediglich „einfache Pflegetätigkeiten“ wie Rasenmähen, Hecken schneiden (LG Siegen, WM 1991, 85). Anzumerken ist noch, dass der BGH der Auffassung ist, dass der Mieter die Kosten für die Garten pflege im Rahmen der Betriebskosten zu tragen hat, auch wenn er den Garten nicht nutzen darf (BGH, Urteil v. 26.5.2004, Az.: VIII ZR 135/03). Anders, wenn die Gartenfläche einem Mieter zur alleinigen Nutzung überlassen ist.

Ansonsten trifft grundsätzlich den Vermieter die Pflicht, die Außenan lagen zu pflegen. Diesen trifft auch die Verkehrssicherungspflicht, wonach er dafür zu sorgen hat, dass keiner seiner Mieter durch herabfallende Äste zu Schaden kommt. Diese Pflicht kann allerdings mietvertraglich auf den Mieter abgewälzt werden. Weitere Regelungsmöglichkeiten und Fallkonstellationen:

Ist es den Mietern eines Mehrfamilienhauses vertraglich gestattet, den Hausgarten **gemeinsam** zu benutzen, so darf einer von ihnen nicht einen Teil abzäunen und für sich alleine nutzen. Ist mietvertraglich geregelt, dass der Mieter die Gartenpflegekosten trägt, so handelt es sich insofern um Betriebskosten, die nur bis zur Höhe der tatsächlich angefallenen und nachgewiesenen Beträge anteilig zu zahlen sind (AG Husum, WM 76, 60). Ist vertraglich nichts mit dem Vermieter ver einbart, so steht beispielsweise der Ernteertrag von Obstbäumen und Sträuchern grundsätzlich dem Vermieter zu. Ist im Mietvertrag der Garten ausdrücklich mitvermietet, darf der Vermieter den Garten nicht alleine kündigen, sondern nur zusammen mit der Wohnung (LG Hannover, WM 82, 82).

Weitere Stichwörter:

*Betriebskosten, Grundstück, Teilkündigung, Verkehrssicherungspflicht*

## Gebühren

Im Rahmen eines Zivilprozesses, insbesondere auch eines Mietprozes ses fallen für die Bemühungen des Gerichts und der Rechtsanwälte Gebühren an. Wie hoch diese Gebühren jeweils sind, ergibt sich aus

den entsprechenden Gerichtskostentabellen und aus den Rechtsanwaltsgebührentabellen (Grundlage: Gerichtskostengesetz, Rechtsanwaltsvergütungsgesetz). Üblicherweise erhält ein Rechtsanwalt für eine Instanz zwei Gebühren (1,3 und 1,2), unabhängig davon, ob eine Beweisaufnahme stattgefunden hat oder nicht.

In der nächsten Instanz entstehen diese Gebührensätze erneut. Der Anwalt kann eine um 0,3 höhere Gebühr berechnen, im Vergleich zur ersten Instanz; es sei denn, es ist zwischen Mandant und Rechtsanwalt schriftlich ein höheres Honorar vereinbart. Zur Rechnung des Anwalts kommt noch eine Auslagenpauschale in Höhe von 15 % der berechneten Netto-Gebühren hinzu, jedoch höchstens 20,- EUR. Außerdem müssen noch 19 % Mehrwertsteuer (Umsatzsteuer) hinzugerechnet werden.

*Weitere Stichwörter:*

*Prozesskosten, Prozesskostenhilfe, Rechtsanwalt, Sachverständiger, Streitwert*

## G Geschäftsräumiete

Unter Geschäftsräumen versteht man üblicherweise solche Räume, die zu anderen als zu Wohnzwecken bestimmt sind (§ 578 Abs. 2 BGB). Hierzu gehören Ladengeschäfte, Lagerräume, Büros, Garagen und Fabrikationsräume. Für Geschäftsräume gelten die allgemeinen Vorschriften des Mietrechts. Allerdings ist bei der Vermietung von Geschäftsräumen zu beachten, dass der soziale Kündigungsschutz nicht gilt. Eine ordentliche Kündigung ist grundsätzlich zum Ablauf der Kündigungsfrist zulässig, ohne dass dafür der Vermieter ein berechtigtes Interesse vorbringen muss, er braucht also **keinen** Kündigungsgrund.

Die Kündigung eines Geschäftsräumes muss nicht schriftlich erfolgen, sie ist auch formlos wirksam (dies ergibt sich aus § 568 Abs. 1 BGB, auf den in § 578 BGB gerade nicht verwiesen wird). Die Beendigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum muss dagegen schriftlich erfolgen (vgl. § 568 BGB). Die Kündigungsfrist für einen Geschäftsräum beträgt gem. § 580a Abs. 2 BGB drei Monate zum Ablauf eines

Kalendervierteljahres. Häufig wird bei Geschäftsraummietverhältnissen eine längere Kündigungsfrist vereinbart.

Weitere Stichwörter:

*Formularvertrag, Indexmiete, Mischmietverhältnis, Vermietergemeinschaft, Zweckentfremdung*

## Gewährleistung

Die Gewährleistungsrechte des Mieters sind in den §§ 536 bis 536d BGB geregelt. Sie gelten für alle Arten von Mietverhältnissen. Der Mieter hat, wenn die Sache nicht mangelfrei ist, einen Anspruch auf „angemessene“ Minderung.

Durch die „Angemessenheit“ wird dem Minderungsrecht ein subjektiver Einschlag gegeben, der Überlegungen ermöglicht, ob der Mieter die Miete auch wirklich mindern kann – z. B. wegen Heizungsausfalls, wenn er gerade im Urlaub ist.

Ist die Mietsache nicht in Ordnung, kann der Mieter die Miete mindern. Er kann auch Schadensersatzansprüche geltend machen (§ 536a BGB). Nach wie vor ist eine verschuldensunabhängige Haftung für anfängliche Mängel gegeben. Der Mieter kann auch Aufwendungen vom Vermieter ersetzt verlangen, wenn er den Mangel selbst beseitigt hat. Dies gilt dann, wenn der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels im Verzug ist oder eine umgehende Mängelbeseitigung zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestandes der Mietsache notwendig ist (§ 536c Abs. 2 BGB). In Eifällen kann also der Mieter Aufwendungsersatz verlangen.

Problematisch ist durch das Mietrechtsreformgesetz die Ausübung des „Zurückbehaltungsrechtes“ geworden, da der Vermieter jetzt vorleistungspflichtig ist, weil die Mietzahlung auf den Monatsanfang vorverlegt wurde. Der Mieter hat ja die Miete bereits bezahlt, wenn sich im Laufe eines Monats ein Mangel herausstellt, wegen dessen er mindern könnte. Er kann die Miete nicht mehr zurück behalten. Man wird dem Mieter (BGH, Urteil v. 24.3.2004, Az.: VIII ZR 295/03) das Recht geben müssen, mit der nächsten folgenden Miete aufzurech-

nen oder dort ein entsprechendes Zurückbehaltungsrecht geltend zu machen, falls der Mangel noch vorhanden ist.

*Weitere Stichwörter:*

*Ersatzansprüche des Mieters, Höhe der Mietminderung, Lärmbelästigungen, Obhutspflicht*

## **Grundbuch**

Wie das Grundbuch geführt wird und welche Vorgänge darin eingetragen werden, ist in der Grundbuchordnung (GBO) dargestellt. Grundsätzlich kann jeder, der ein berechtigtes Interesse darlegt, Einblick in das Grundbuch nehmen. Auch Mieter bzw. Mietinteressenten sind berechtigt, da die Rechtsprechung auch ihnen ein solches berechtigtes Interesse zubilligt (OLG Hamm, WM 86, 348). Aus dem Grundbuch ergibt sich der sog. dingliche Rechtszustand eines Grundstücks. D. h., es wird ersichtlich, wer Eigentümer ist und welche Belastungen auf dem Grundstück ruhen. Sollte es im Zusammenhang mit dem Hausverkauf zur Kündigung des Mietverhältnisses kommen, sollte der Mieter darauf achten, wer die Kündigung ausgesprochen hat. Ist z. B. der Käufer des Hauses noch nicht im Grundbuch eingetragen, so ist er nicht zur Kündigung eines bestehenden Mietverhältnisses berechtigt und damit die Kündigung unwirksam.

*Weitere Stichwörter:*

*Eigenbedarf, Grundbucheintragung, Grundstück, Kündigungsschreiben, Kündigungssperre, Mietvertrag, Verkauf*

## **Grundbucheintragung**

Jede rechtsgeschäftliche Rechtsänderung an Grundstücksrechten bedarf zu ihrer Wirksamkeit der Eintragung im Grundbuch. Das Grundbuch ist die amtliche Aufzeichnung aller Grundstücke eines bestimmten Bezirks und der an diesen Grundstücken bestehenden Rechtsverhältnisse.

Gemäß § 12 GBO kann jedermann Einsicht in das Grundbuch nehmen, der ein berechtigtes Interesse an der Einsicht darlegt. Es ist anerkannt, dass ein Mieter ein berechtigtes Interesse an der Einsichtnahme in das Grundbuch hat, wenn er das Grundbuch für ein Wohnhaus oder für eine Wohnung einsehen möchte, die der Mieter evtl. in Zukunft anmieten möchte.

Die Einsicht in das Grundbuch kann vor allem bei einem Hausverkauf bzw. bei einer Veräußerung der Mietwohnung durch den Vermieter für den Mieter von Interesse sein. Weiter kann aus dem Grundbuch ersehen werden, ob eine Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet ist oder die Wohnung in einem Sanierungsgebiet liegt.

Wird ein Grundstück veräußert und möchte der neue Eigentümer des Grundstücks, des Wohnhauses oder der Mietwohnung den übernommenen Mietvertrag kündigen („Kauf bricht nicht Miete“), so kann der neue Vermieter die Kündigung erst dann aussprechen, wenn er als neuer Eigentümer im Grundbuch tatsächlich eingetragen ist. Findet infolge der Veräußerung des Grundstücks bzw. der Wohnung ein Vermieterwechsel statt, so kann der Erwerber aus eigenem Recht nach § 566 BGB die Mietverträge jedenfalls auf Grund solcher Umstände kündigen, die nach dem Eigentumsübergang (Grundbucheintragung) eingetreten sind.

*Weitere Stichwörter:*

*Eigenbedarf, Grundstück, Mietvertrag, Nachmieter, Umwandlung, Verkauf*

## Grundsteuer

Grundsätzlich muss der Vermieter gemäß § 535 Abs. 2 BGB, also bei Wohnungen ohne Preisbindung, die auf der vermieteten Wohnung ruhenden oder durch die Vermietung verursachten öffentlichen und privaten Lasten tragen. Zu den „öffentlichen Lasten“ gehört z. B. die Grundsteuer. Die Umlage der Grundsteuer auf den Mieter einer Wohnung ist aber nur bei ausdrücklicher Vereinbarung möglich (vgl. OLG Celle, WM 1983, 291). Ist im Mietvertrag nicht vereinbart, dass öffentliche Lasten vom Mieter zu tragen sind, muss der Vermieter die

Grundsteuer selbst tragen. Es soll hier auch dem weit verbreiteten Irrtum entgegengetreten werden, dass es ein Gewohnheitsrecht gebe, wonach der Mieter ohne vertragliche Regelung Nebenkosten zu übernehmen habe. Enthält der Mietvertrag keinerlei Regelung bezüglich der Betriebs- oder Nebenkosten, so kann der Vermieter keinerlei weitere Kosten außer der Miete verlangen.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Heizkostenverordnung, Kaltmiete, Nebenkosten, Nettomiete*

## **Grundstück**

Ein Grundstück kann unbebaut oder bebaut vermietet werden. Ein unbebautes Grundstück kann auf Grund eines Mietvertrages dem Mieter zur Errichtung eines Ziergartens (Schrebergarten), eines Spielplatzes oder eines Autoabstellplatzes o. Ä. zur Verfügung gestellt werden. Dann gelten die üblichen Vorschriften des Mietrechts. Lediglich im Kündigungsfall sind besondere Fristen gem. § 580a Abs. 1 BGB zu beachten. Wird allerdings ein Grundstück mit einem darauf befindlichen Gebäude vermietet, so ist der Mietvertrag darauf zu prüfen, welche Zweckbestimmungen die Räume haben. Entweder sind die Grundsätze des Wohnraummietrechts oder die Grundsätze des Geschäftsraummietrechts anzuwenden.

*Weitere Stichwörter:*

*Geschäftsraummiete, Kündigungsfristen, Mietvertrag*

## **Grundstücksmiete**

Gem. § 578 BGB gibt es vier Gruppen von Mietverhältnissen:

Vom Gesetzgeber sehr wichtig genommen wurden die „Wohnraummietverhältnisse“. Für sie gelten die Vorschriften des allgemeinen Teils (§§ 535 bis 548 BGB) sowie die Vorschriften des besonderen Teils „Wohnraummiete“ (§§ 549 bis 577a BGB). Für Wohnraummietverhältnisse sind weitere Sondergesetze und Vorschriften zu beachten,

wie das Wohnungsbindungsgesetz, das Baukostenzuschussgesetz, die Heizkostenverordnung, die 2. Berechnungsverordnung, die Neubaumietenverordnung, das Wohnungseigentumsgesetz, die Insolvenzordnung und das Zwangsversteigerungsgesetz.

Zur zweiten Gruppe gehören die Gewerberaummietverträge. Für sie gelten die Vorschriften des allgemeinen Teils (§§ 535 bis 548 BGB) und die Vorschriften des besonderen Teils „Mietverhältnisse über andere Sachen“ (§§ 578 bis 580a BGB). Für Gewerberaummietverhältnisse gelten z. T. auch auf Grund von entsprechenden Verweisungsregelungen Wohnraummietvorschriften, z. B. § 550 BGB (Schriftform), § 554 BGB (Modernisierungsankündigung) und § 570 BGB (Ausschluss des Zurückbehaltungsrechts).

Als dritte Gruppe gibt es die Mietverträge über Grundstücke. Für sie gelten die Vorschriften des allgemeinen Teils (§§ 535 bis 548 BGB) und die restlichen Vorschriften, geregelt in §§ 578 bis 580a BGB, sowie z. T. auch Vorschriften aus dem Wohnraummietrecht, z. B. § 550 BGB (Schriftform), §§ 566 bis 567b (Wechsel der Vertragsparteien auf Vermieterseite).

Schließlich gibt es noch die Mietverträge über bewegliche Sachen. Zu dieser Kategorie gehören z. B. Leasingverträge.

*Weitere Stichwörter:*

*Geschäftsraummiete, Mietvertrag, Modernisierung*

## **Härteklausel (Kündigungsschutz/Sozialklausel)**

Der Mieter kann der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Härte liegt ebenfalls vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann (vgl. §§ 574 und 574a BGB, Sozialklausel).

Die zitierte Regelung des Bürgerlichen Gesetzbuches stellt keine Ausnahmeregelung dar, sondern ist das gleichwertige Gegenstück zur Befugnis des Vermieters, die Wohnung zu kündigen, wenn für ihn berechtigte Interessen vorliegen. Die Härteklausel wird erst dann angewandt, wenn feststeht, dass die vom Vermieter angegebenen Kündigungsgründe (Eigenbedarf, schuldhafte Vertragsverletzung, angemessene wirtschaftliche Verwertung) gegeben sind. Sind keine berechtigten Interessen vorhanden, ist die Kündigung schon aus diesem Grunde unwirksam, und eine Bezugnahme des Mieters auf die Härteklausel (Sozialklausel) im Rahmen des Kündigungsschutzes ist nicht erforderlich.

Der Mieter hat also das Recht, Widerspruch gegen die Kündigung zu erheben. Die Darlegung der Härtegründe muss stets mit konkreten Tatsachen erfolgen. Für den Mieter liegt eine nicht zu rechtfertigende Härte vor, wenn sich herausstellt, dass angemessener Ersatzwohnraum zu wirtschaftlich und persönlich zumutbaren Bedingungen auf dem Wohnungsmarkt nicht zu erhalten ist. Hat die Kündigung für den Mieter oder seine Familienangehörigen die Folge, dass Kinder einen Schulwechsel zu ungünstigem Zeitpunkt (Schulabschluss, Abitur) vornehmen müssen oder die Ehefrau schon im fortgeschrittenen Stadium schwanger ist, so ist das Vorliegen eines Härtegrundes anzunehmen. Ebenso kann eine Schwerbehinderteneigenschaft oder hohes Alter des Mieters als Härtegrund angeführt werden.

Bei der durchzuführenden Interessenabwägung, ob das berechtigte Interesse des Vermieters die Interessen des Mieters überwiegt, ist das Interesse des Vermieters insbesondere dann höher zu bewerten, wenn Eigenbedarf geltend gemacht wird, und zwar auch für nahe Ver-

wandte. Das Interesse des Vermieters ist gegenüber den geltend gemachten Härtegründen des Mieters auch als vorrangig einzustufen, wenn der Vermieter selbst unverschuldet in Schwierigkeiten geraten ist und seinerseits eine von ihm angemietete Wohnung räumen muss. Im Falle eines Räumungsprozesses und bei der Berufung auf die Härtegründe entscheidet im Zweifelsfall das Gericht, ob eine Härte tatsächlich vorliegt. Die Interessenabwägungen sind nicht immer leicht vorzunehmen, wie die Entscheidung des BGH (NZM 2005, 143) zeigt: Krebskranke Vermieterin möchte von ihren Eltern gepflegt werden und kündigt wegen Eigenbedarfs den über 80 Jahre alten Mietern, die teilweise ebenfalls krebskrank sind.

*Weitere Stichwörter:*

*Eigenbedarf, Kündigungsfristen, Kündigungsschreiben, Kündigungsschutz*

## **Hausfriedensbruch**

Wer in die Wohnung, in die Geschäftsräume oder in das befriedete Besitztum eines anderen oder in abgeschlossene Räume, welche zum öffentlichen Dienst oder Verkehr bestimmt sind, widerrechtlich eindringt oder wer, wenn er ohne Befugnis darin verweilt, auf die Aufforderung des Berechtigten sich nicht entfernt, wird mit Freiheitsstrafe bis zu einem Jahr oder mit Geldstrafe bestraft. Sind die aufgeführten Voraussetzungen des § 123 StGB (Hausfriedensbruch) gegeben, so wird die begangene Tat auf Antrag verfolgt.

Wegen Hausfriedensbruch kann auch der Vermieter bestraft werden, wenn er – sogar im eigenen Haus – gegen den Willen des Mieters in dessen Wohnung eindringt. Auch wenn der Vermieter ohne Wissen des Mieters mit Hilfe eines Nachschlüssels die Mietwohnung betritt, geht man davon aus, dass hier der Straftatbestand des Hausfriedensbruchs vorliegt.

Hausfriedensbruch durch den Vermieter liegt allerdings nicht vor, wenn der Vermieter die Wohnung zur Gefahrenabwehr (Wasserrohrbruch bei Abwesenheit des Mieters) oder zur Ausübung des Besichtigungsrechts betreten muss. Eine Besichtigungsbefugnis durch den Vermieter ist allerdings immer vorher mit dem Mieter abzusprechen, denn in seiner Wohnung hat der Mieter das alleinige Hausrecht. Der Mieter kann des-

halb dem Vermieter auch das Betreten seiner eigenen Wohnung grundsätzlich untersagen. Betritt der Vermieter trotzdem die Wohnung, so begeht er Hausfriedensbruch und wird verfolgt, wenn ein entsprechender Strafantrag gestellt wird.

*Weitere Stichwörter:*

*Hausordnung, Hausrecht, Schlüssel*

## Hausmeister

Größere Wohnanlagen werden immer häufiger von Hausmeistern oder von Firmen betreut (Hausmeisterservice). Aufgabe des Hausmeisters ist es, sich um den Zustand (Instandhaltung/Instandsetzung) des Hauses, vor allem der Gemeinschaftsräume und der Gemeinschaftseinrichtungen zu kümmern. Er hat sich je nach Anstellungsvertrag auch um die Heizanlage und um die Funktionsfähigkeit der Wasserversorgung zu kümmern. Meist wird der Hausmeister auch mit der Durchführung der Kehrwoche und des Schneeräumdienstes beauftragt.

Der Hausmeister ist in der Regel beim Vermieter angestellt. Er kann auch von der Wohnungseigentümergemeinschaft angestellt sein. Der Hausmeister ist jedoch auf Grund seiner Funktion nicht berechtigt, selbst Mietverträge abzuschließen, es sei denn, er ist ausdrücklich von einem bestimmten Vermieter dazu bevollmächtigt.

Je nach vertraglicher Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter können die Kosten, die der Hausmeister verursacht (Lohnkosten und Lohnnebenkosten), auf den Mieter umgelegt werden. Diese Kosten gehören zu den Betriebs- oder Nebenkosten einer Wohnung. Der Mieter hat dadurch den Vorteil, dass er sich etwa um die Kehrwoche nicht zu kümmern braucht. Diese Arbeiten nimmt ihm der Hausmeister ab. Im Rahmen der Betriebskostenabrechnung dürfen die Hausmeisterkosten den Betrag von 0,45 EUR pro  $m^2$  Monat nach einer Entscheidung des AG Köln (WM 1999, 235) nicht übersteigen. Sie sind sonst unwirtschaftlich. Der Mieter muss höhere Beträge also nicht bezahlen. Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit gemäß § 556 Abs. 3 BGB ist hier verletzt.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Hausordnung, Hausverwaltung, Kehrwoche, Mieterabwesenheit, Straßenreinigung*

## Hausordnung

Eine Hausordnung regelt im Wesentlichen die Probleme, die sich aus dem Zusammenleben von verschiedenen Mietparteien in einem Haus ergeben können. Im Gegensatz hierzu wird im Mietvertrag nur geregelt, was die gegenseitigen Verpflichtungen des Vermieters und des Mieters betrifft.

Meistens ist eine Hausordnung, die das Verhalten der Mietparteien im Allgemeinen untereinander ordnen will, als Anlage zu einem Mietvertrag beigelegt. Nach Maßgabe von § 21 des Wohnungseigentumsge setzes (WEG) ist es bindend vorgeschrieben, dass für Eigentumswohn anlagen Hausordnungen aufgestellt werden.

Einer der wichtigsten Regelungspunkte der Hausordnung ist in der Normierung der Reinigung (Kehrwoche) der gemeinsam benutzten Räume und Flächen, wie Treppenhaus, Kellergang, Waschküche etc., zu sehen. Nur die Hausordnung kann als vereinbarte Grundlage für eine Kehrwochenregelung herangezogen werden. Gesetzliche Regelungen sind nicht vorhanden. Falls in dem Anwesen kein Hausmeister vorhanden ist, wird die Reinigungspflicht den verschiedenen Mietern in bestimmten Zeitfolgen (Kehrwochenplan) auferlegt.

Die in der Hausordnung aufgelegten Reinigungspflichten stellen eine Nebenverpflichtung des Mieters dar. Der Mieter ist daher dafür verantwortlich, dass gereinigt wird. Kann er seiner Reinigungspflicht (Kehrwoche) nicht nachkommen, weil er im Urlaub oder weil er erkrankt ist, muss er selbst dafür sorgen, dass ein anderer seine Nebenverpflichtungen übernimmt. Er kann auch einen professionellen Reinigungsservice damit beauftragen und muss für die Kosten entsprechend aufkommen.

Wird die Reinigungspflicht unterlassen, so kann der Vermieter den Mieter diesbezüglich abmahnen. Sollte der Mieter trotz Abmahnung seinen Reinigungsverpflichtungen nicht nachkommen, so ist der Vermieter befugt, die Reinigung von dritten Personen oder Reinigungsfirmen vornehmen zu lassen. Die entstehenden Kosten hat der Mieter zu tragen und dem Vermieter zu erstatten.

*Weitere Stichwörter:*

*Hausmeister, Hausrecht, Lärm belästigungen, Kehrwoche, Musik, Straßenreinigung*

## Hausrecht

Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit seiner Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen (§ 903 BGB). Diese Vorschrift ist als die Rechtsgrundlage anzusehen, die dem Vermieter, der gleichzeitig Eigentümer ist, das Recht gibt, jeden, der nicht im Hause wohnt (es sei denn, es handelt sich um Besucher des Mieters), am Betreten des Grundstücks oder des Hauses zu hindern und den „Störer“ sofort zum Verlassen aufzufordern.

Nach Maßgabe von § 1004 BGB kann der Eigentümer der Wohnung oder des Hauses auch ein entsprechendes Hausverbot aussprechen. Wer einem solchen Hausverbot zuwiderhandelt, begeht Hausfriedensbruch. Allerdings hat der Vermieter, der gleichzeitig Eigentümer ist, gegenüber dem Mieter kein spezielles Hausrecht; die mietvertraglichen Regelungen gehen vor. Der Mieter hat ein Recht zum Besitz.

Der Mieter ist berechtigt, das Haus zu betreten, um in seine Wohnung zu gelangen. Innerhalb der Wohnung hat der Mieter das alleinige Hausrecht und kann seinerseits Hausverbote aussprechen. Der Mieter hat damit auch die Möglichkeit, grundsätzlich dem Vermieter (Eigentümer) das Recht abzusprechen, seine eigene Wohnung zu besichtigen. Ganz auszuschließen ist das Besichtigungsrecht des Vermieters allerdings nicht.

Weitere Stichwörter:  
*Besucher, Hausfriedensbruch, Hausordnung*

## Haustiere

In den einschlägigen Mietgesetzen ist nichts über das Problem der Haustierhaltung in Mietwohnungen ausgesagt. Es ist also Sache der Parteien, diese Frage mietvertraglich zu regeln.

Häufig verbieten Vermieter die Haltung von Haustieren in Wohnräumen. Ein solches, vom Vermieter ausgesprochenes Verbot verstößt nicht gegen die guten Sitten, auch nicht gegen die Grundsätze von Treu

und Glauben. Misslich ist allerdings die Situation, wenn sich die Parteien zu Mietbeginn keine Gedanken über die Haustierhaltung gemacht haben. Dies ist oft der Fall, wenn kein schriftlicher Mietvertrag vorliegt (mündlicher Mietvertrag). Nach der Rechtsprechung darf sich dann der Mieter ein Haustier halten, soweit im Einzelfall keine unzumutbaren Belästigungen oder Störungen durch das Haustier ausgehen oder entstehen. Dies ist im Wesentlichen nur für Hunde und Katzen von Bedeutung. Im Allgemeinen werden von den Vorschriften des Mietvertrages über die Haustierhaltung Kleintiere nicht erfasst. Kleintiere sind etwa Stubenvögel, Aquarienfische, Goldhamster, Schildkröten etc.

Nicht zulässig ist allerdings z. B. eine komplette Vogelvoliere innerhalb einer Mietwohnung oder erhebliche Lärmbelästigung durch einen Papagei. Bei exotischen Tieren, wie Affen, Raubkatzen, Schlangen etc. handelt es sich hierbei nicht um Haustiere, sodass die Tierhaltung innerhalb der Mietwohnung als verboten anzusehen ist.

*Weitere Stichwörter:*

*Abmahnung, Lärmbelästigungen, Mietvertrag, Mündlicher Mietvertrag*

## **Hausverwaltung**

Nicht zu verwechseln mit den Funktionen des Hausmeisters sind die Aufgaben der Hausverwaltung. In Wohnungseigentumsanlagen obliegt die Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums in erster Linie den Wohnungseigentümern selbst. Die Wohnungseigentümerversammlung kann jedoch als Organ der Wohnungseigentümer beschließen, dass die Aufgaben der Verwaltung durch eine Hausverwaltungsgesellschaft oder durch einen Hausverwalter wahrgenommen werden.

Der Verwalter ist berechtigt und verpflichtet, die Beschlüsse der Wohnungseigentümer durchzuführen und für die Durchführung der Haushaltung zu sorgen. Weiter hat der Verwalter die für die ordnungsgemäße Instandhaltung und Instandsetzung des gemeinschaftlichen Eigentums erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Außerdem hat er die gemeinschaftlichen Gelder zu verwalten. Die einzelnen Aufgaben und Befugnisse sind im WEG näher beschrieben. Die Novelle des Rechts der Eigentumswohnung zum 1.7.2007 hat im Verhältnis Ver-

mieter (= Wohnungseigentümer) und Mieter keine rechtlichen Auswirkungen. Die Novelle wirkt sich nur für die Wohnungseigentümer aus (→ „Die Eigentumswohnung von A–Z“, Walhalla Fachverlag).

Über die Bestellung und die Abberufung eines Verwalters beschließen die Wohnungseigentümer mit Stimmenmehrheit. Einstimmigkeit ist nicht erforderlich. Die Betriebskostenabrechnung, die der Vermieter dem Mieter gemäß den getroffenen Vereinbarungen vorlegt, basiert in größeren Wohnungseigentumsanlagen meist auf einer Verwalterabrechnung, der sogenannten Hausgeldabrechnung.

Aus mietrechtlicher Warte gesehen, hat der Mieter einen Vertrag mit dem Vermieter und im Grunde genommen nichts mit der Hausverwaltung zu tun. Jedenfalls bestehen keine vertraglichen Beziehungen. Allerdings hat sich der Eigentümer (Vermieter) an die Beschlüsse der Wohnungseigentümersversammlung zu halten. Hier kommt es immer wieder zu Reibungspunkten, wenn die Wohnung vermietet ist und die Beschlüsse der Eigentümer den Mieter direkt betreffen, wie etwa Abänderungen der Hausordnung oder Neueinteilung der Kehrwoche.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Hausmeister, Hausordnung, Straßenreinigung*

## Heizdauer

Ein angenehmes Raumklima herrscht in den meisten Wohnräumen, wenn eine Temperatur zwischen 20 °C und 22 °C herrscht. In den letzten Jahren sind die Energiekosten allerdings außerordentlich gestiegen, sodass es sowohl im Interesse des Vermieters als auch des Mieters liegen dürfte, die Heizung in den Nachtstunden auf eine niedrigere Temperatur herunterzuschalten. Dies geschieht in der Regel bei modernen Heizungsanlagen vollautomatisch durch Zeitsteuerungen.

Trotzdem ergeben sich in Mehrfachfamilienhäusern immer wieder Konflikte darüber, in welchem Zeitraum die Tagtemperatur (20 °C bis 22 °C) bzw. der Nachtbetrieb (16 °C bis 18 °C) herrschen soll. Üblicherweise wird von den Gerichten im Falle eines Prozesses regelmäßig

gefordert, dass der Tagesbetrieb der Heizung in der Zeit von 8.00 Uhr morgens bis 22.00 Uhr abends gewährleistet sein soll. Fest steht jedenfalls, dass die Heizung nicht vollständig abgestellt werden darf. Es muss auch nachts mindestens eine Raumtemperatur von 16 °C bis 18 °C gewährleistet sein.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Feuchte Wände, Hausmeister, Heizkostenverordnung, Heizperiode, Mindesttemperatur, Verbrauchserfassung, Vorauszahlungen*

## **Heizkostenabrechnung**

Es besteht eine Pflicht des Vermieters, die vermietete Wohnung zu beheizen. Diese Pflicht ergibt sich regelmäßig aus dem geschlossenen Mietvertrag bzw. aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB. Sollte eine Wohnung nicht beheizbar sein, befindet sie sich nicht in einem „vertragsmäßigen Zustand“, wie der Gesetzeswortlaut heißt. Aus der Heizkostenverordnung vom 1.3.1989 ergibt sich die Pflicht des Vermieters, die Kosten der Wärme und für Warmwasser jährlich abzurechnen.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Heizdauer, Heizkostenverordnung, Heizperiode, Mindesttemperatur, Verbrauchserfassung, Wärmecontracting*

## **Heizkostenverordnung**

Die Heizkostenverordnung regelt im Detail die Abrechnung der Kosten für Wärme und Warmwasser, die bei der Nutzung einer Wohnung (Betriebskosten) entstehen. Daran hat sich auch nichts in der ab 1.1.2009 gültigen „Heizkostenverordnung 2009“ geändert. Dabei ist es für die Heizkostenverordnung ohne Belang, ob es sich um frei vermieteten Wohnraum handelt oder ob der Wohnraum öffentlich gefördert ist. Die Heizkostenverordnung gilt auch beim sozialen Wohnungsbau.

Die neue Heizkostenverordnung 2009 hat hier Modifizierungen gebracht, wobei die Wahlfreiheit des Vermieters bei dem Abrechnungsmaßstab eingeschränkt ist. Generell kann man sagen, dass nun-

mehr fast immer mit 30 % Grundkosten und 70 % Verbrauchskosten abgerechnet werden muss, es sei denn, das Gebäude entspricht der WärmeschutzVO.

Die Anwendbarkeit der Heizkostenverordnung kann für Zweifamilienhäuser, bei denen der Vermieter eine Wohnung selbst bewohnt, vertraglich ausgeschlossen werden, ebenso für Wohnungen, die über ein eigenes Heizungssystem verfügen. Ansonsten ist die Verordnung zwingend vorgeschrieben. Zudem kommt die Heizkostenverordnung nicht zur Anwendung, wenn Einfamilienhäuser vermietet werden, die nur von einer Mietvertragspartei bewohnt werden. Die Heizkostenverordnung betrifft selbstverständlich auch Eigentumswohnungen oder vermietete Geschäftsräume.

Die Heizkostenverordnung schreibt strikt vor, dass ein Teil der Wärmekosten nach einem festen Maßstab in Höhe von 30 % (Grundkosten) auf den Mieter und der andere Teil nach dem messtechnisch erfassten Verbrauch mit einem Anteil von 70 % des jeweiligen Nutzers umgelegt wird. Bei den fixen Wärmekosten spricht man vom Festkostenanteil oder von Grundkosten. Den anderen Teil nennt man Verbrauchskostenanteil, der jetzt immer 70 % betragen muss. Dies gilt ab dem 1. 1. 2009, also für die zukünftigen Abrechnungsperioden.

Die Heizkosten werden dann, so die Verordnung, einmal jährlich erfasst bzw. abgelesen und abgerechnet. Üblicherweise teilt der Eigentümer oder der Verwalter einer Eigentumswohnanlage den beauftragten Wärmemessdienstunternehmen den jährlichen Verbrauch an Brennstoff mit. Auch zusätzliche Lieferungen während eines Jahres sind zu erfassen. Die Wärmemessfirma liest dann in den jeweiligen Wohnungen die Erfassungsgeräte ab und erstellt auf der Basis der ermittelten Werte eine Abrechnung. Mit Hilfe dieser Abrechnungen sind dann die Betriebskostenvorauszahlungen vom Vermieter gegenüber dem Mieter abzurechnen.

Waren die Vorauszahlungen zu niedrig veranschlagt, so hat der Vermieter gegenüber dem Mieter ein Nachforderungsrecht. Sind die Vorauszahlungen zu hoch erfolgt, so hat der Mieter einen Anspruch auf Rückzahlung der überzahlten Beträge.

Der Zweck der Heizkostenverordnung ist darin zu sehen, dass auf Grund der anteiligen, verbrauchsabhängigen Heizkostenbemessung die Verbraucher möglichst energiesparend heizen sollen. Erreicht werden soll außerdem, die Heizkosten bzw. die Wärmekosten möglichst gerecht auf alle beteiligten Nutzer umzulegen. Das Ziel der Energieeinsparung soll auf möglichst angemessenem Weg erreicht werden. Aktuell hat der BGH (Urteil v. 8. 10. 2003, Az.: VIII ZR 67/03) darauf hingewiesen, dass die Verpflichtung zur Ausstattung der Räume mit Erfassungsgeräten gemäß § 5 HeizkVO **nicht** gilt, wenn das Gebäude mit nichtregulierbaren Heizkörpern versehen ist. Die neue VO verlangt auch, dass der Vermieter die Ablesewerte dem Mieter zeitnah (innerhalb von einem Monat?) übermittelt. Diese Informationspflicht entfällt, wenn die Verbrauchsdaten in den Geräten gespeichert sind, so dass der Mieter die Daten jederzeit selbst nachprüfen kann.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Heizdauer, Heizperiode, Kaltmiete, Mieterhöhung bei Modernisierung, Mindesttemperatur, Modernisierung, Nettomiete, Rückforderung, Verbrauchserfassung, Vorauszahlungen*

## Heizperiode

Im deutschen Zivilrecht gilt die Vertragsfreiheit. Es kann also in einem Mietvertrag zwischen den Parteien beliebig vereinbart werden, in welcher Zeit geheizt werden soll. Es gibt jedoch auch mietvertragliche Vereinbarungen, in denen die Heizdauer nicht festgelegt ist.

Die Gerichte haben hier überwiegend entschieden, dass die übliche Heizperiode in dem Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 30. April eines Jahres läuft. Es empfiehlt sich jedoch, da diese Zeit relativ knapp bemessen ist, die Heizperiode auf die Zeit vom 15. September bis zum 15. Mai zu verlängern. Dies haben die Erfahrungen der letzten Winter gezeigt.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Feuchte Wände, Hausmeister, Heizkostenverordnung, Heizdauer, Mindesttemperatur, Verbrauchserfassung, Vorauszahlungen*

## Höhe der Mietminderung

Sind die Voraussetzungen für die Minderung der vereinbarten Miete gegeben und ist die Beeinträchtigung der Mietsache nicht unerheblich, so hat der Mieter die Möglichkeit, die Miete zu mindern, d.h. zu kürzen. Ausgangspunkt für die Berechnung des Umfangs der Mietminderung ist die Bruttomiete, dabei handelt es sich um den Mietzins einschließlich der Nebenkosten. Dabei ist unerheblich, ob die Nebenkosten als Pauschale oder Vorauszahlung geschuldet werden (BGH NZM 2005, 455 und 500).

Die in Abzug zu bringende Mietminderung hängt ihrer Höhe nach vom jeweiligen Umfang der Beeinträchtigungen der Mietsache ab. Je stärker ein Mangel die Gebrauchsfähigkeit der Wohnung negativ beeinflusst, desto größer darf der Mietkürzungsbetrag sein. Bei der Berechnung der Höhe der Mietminderung ist in der Berechnung zu berücksichtigen, in welchem rechnerischen Verhältnis die jetzt durch den Mangel geschmälerte „Leistung“ des Vermieters zur Höhe der Mietzahlung steht.

Häufig berechnen Gerichte den Wohnwert der Räume und setzen diesen Betrag in Abhängigkeit von der Größe und der normalen Nutzung im Verhältnis zum Mietzins. Beispielsweise beträgt der Wohnwert eines Wohnzimmers 28 %, der eines Arbeitszimmers 20 %, der des Schlafzimmers 12 %, der der Küche 10 %, der des Bades 10 %, der von Abstellräumen 7 %, der eines Gäste-WC 3 % und der eines Balkons 10 %. Auf Grund dieser Prozentzahlen, die nur als Anhaltspunkte dienen, wird der jeweilige Mietanteil zugrunde gelegt. Des Weiteren muss noch die Minderungsquote, die zwischen 0 und 100 % liegen kann, entsprechend in die Berechnung eingestellt werden. Hat die Wohnung eine andere als die übliche Raumaufteilung, wird sie in anderer Art genutzt oder handelt es sich um eine kleine Wohnung, so können sich innerhalb der oben angegebenen Wohnwerte die einzelnen Prozentsätze verschieben und müssen individuell angepasst werden. Wenn beispielsweise ein paar Tage lang die Wohnung ohne Warmwasserversorgung ist, so ist die Küchen- und Badbenutzung beeinträchtigt.

Allerdings dürfte diese Beeinträchtigung, die als Fehler der Mietsache zu qualifizieren ist, nicht die gesamte Nutzungsmöglichkeit ausschließen, sondern nur teilweise, vielleicht zu 50 %. Das Kaltwasser kann nach wie vor benutzt werden, um auf das vorhergehende Beispiel Bezug zu nehmen.

Außerdem sind bei der Berechnung der Höhe der Minderung auch die örtlichen Gegebenheiten einer Wohnung in eine Gesamtbewertung miteinzustellen. Der Ausfall der Warmwasserversorgung wirkt sich zwar unmittelbar nur in der Küche und im Bad aus, jedoch wird der Wohnwert der gesamten Wohnung durch den Mangel erheblich beeinträchtigt. Dies muss bei der Berechnung mit berücksichtigt werden.

Im Rahmen eines Prozesses muss dann der Mieter beweisen, dass die Wohnung mit Fehlern bzw. Mängeln behaftet ist oder war. Weiter muss der Mieter beweisen, dass er die Mängel rechtzeitig dem Vermieter mitgeteilt hat. Es empfiehlt sich aus Beweisgründen eine schriftliche Mängelrüge. Im Gegensatz dazu muss der Vermieter beweisen, dass der Mieter den Mangel selbst verschuldet hat. Sind beispielsweise Brandlöcher im Teppichboden, so wird der Mieter beweisen müssen, dass ihn keine Schuld an den Schäden trifft. Hat der Mieter den Fehler selbst schuldhaft verursacht, kann er die Miete nicht mindern.

Häufige Mietminderungsansprüche ergeben sich aus Lärmbelästigungen; außerdem sind feuchte Wände und Schimmelbildung sowie Probleme mit der Heizungsanlage ein Minderungsgrund. Auch hat der Mieter möglicherweise das Recht die Miete zu mindern, wenn Umwelteinflüsse den Wohnwert der Mietsache und das Wohlbefinden der Mieter negativ beeinflussen; als Beispiel seien hier Umweltgifte genannt. Allerdings kann im Einzelfall das Recht zur Minderung ausgeschlossen sein, wenn über einen längeren Zeitraum (etwa sechs Monate) trotz Mangel die Miete ungekürzt fortentrichtet wird (BGH, Urteil v. 22. 10. 2003, Az.: XII ZR 126/00).

*Weitere Stichwörter:*

*Anzeigepflicht, Fehler der Mietsache, Feuchte Wände, Kaltmiete, Lärmelästigungen, Mietminderung, Mindesttemperatur*

## Index-Miete

Eine Index-Miet-Vereinbarung gibt den Vertragsparteien die Möglichkeit – ähnlich wie bei der Staffelmiete – einvernehmlich vorab Mieterhöhungen (und Reduzierungen) zu vereinbaren.

Für Wohnraummietverhältnisse ist § 557b BGB (Index-Miete) die gesetzliche Grundlage und für alle anderen Mietverhältnisse (Raummiete, Gewerberaum, Grundstücksmiete, bewegliche Sachen) sind Index-Mieten praktisch ohne gesetzliche Einschränkungen frei vereinbar, da § 578 ff. BGB keine Verweisung auf § 557b BGB vorsehen.

Die Index-Miete bei Wohnraum hat für den Vermieter den Vorteil, dass er Mieterhöhungen nicht nach den unübersichtlichen gesetzlichen Regularien (§ 558 ff. BGB) durchführen muss.

Der Vorteil für den Mieter ist darin zu sehen, dass er in der Regel mit maßvollen Erhöhungen – ohne Ausschöpfung der Kappungsgrenze von 20 % innerhalb von drei Jahren – planen kann.

*Weitere Stichwörter:*

*Kappungsgrenze, Lebenshaltungsindex, Mieterhöhung, Mietsenkung*

## Informationspflicht bei Modernisierung

Die Modernisierung einer Mietwohnung kann für alle Beteiligten eine durchaus positive Angelegenheit sein. Bevor jedoch mit den geplanten Modernisierungsmaßnahmen begonnen werden kann, muss der Vermieter den Mieter mindestens drei Monate vor Beginn der Arbeiten über deren Art, Umfang, voraussichtliche Dauer und die zu erwartenden Mieterhöhungen schriftlich informieren. Wollen die Handwerker also am 1. September eines Jahres die Arbeiten aufnehmen, so muss der Informationsbrief spätestens am 31. Mai beim Mieter eingegangen sein. Um Streitigkeiten zu vermeiden, wird es ratsam sein, den Informationsbrief per Einschreiben gegen Rückschein zu versenden oder sich den Erhalt quittieren zu lassen. Wird die genannte Frist vom Vermieter nicht eingehalten, so hat dies folgende Konsequenz (§ 559b BGB):

Die Mieterhöhung wirkt mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als 10 % höher ist als die mitgeteilte. Die Frage, ob eine Erhöhung grundsätzlich möglich ist, wenn die Modernisierungskündigung fehlt, oder ob die Erhöhung nach sechs Monaten wirkt, ist auch im Mietrechtsreformgesetz nicht gelöst worden. Hier wird auf eine Entscheidung des LG Berlin (NZM 1999, 219) verwiesen.

Hat der Mieter von den zu erwartenden Modernisierungsmaßnahmen Kenntnis erlangt, hat er die rechtliche Möglichkeit, ein spezielles Kündigungsrecht wegen der Modernisierungsmaßnahmen auszuüben. Dem Mieter wird das Recht gewährt, schriftlich bis zum Ende des nächsten Monats, der auf den Termin der Mitteilung folgt, zum Ende des wiederum nächsten Monats das Mietverhältnis zu kündigen und damit zu beenden (§ 561 BGB). Bis zum Ablauf des nunmehr beendeten Mietvertrages darf dann mit den Modernisierungsarbeiten nicht begonnen werden. Weiteres Beispiel: Der Vermieter informiert bis einschließlich 30. Juni eines Jahres den Mieter über die zu erwartenden Modernisierungsmaßnahmen. Dann hat der Mieter die Möglichkeit, bis spätestens zum 31. August (Eingang beim Vermieter) schriftlich zu kündigen; der Mieter ist dann verpflichtet, spätestens am 31. Oktober auszuziehen (§§ 558, 559 BGB). Diese Regelungen gelten allerdings nicht bei Bagatellfällen.

*Weitere Stichwörter:*

*Kündigung durch Mieter, Mieterhöhung bei Modernisierung, Mieterkündigung bei Modernisierung, Modernisierung, Sonderkündigungsrecht*

## Insolvenz

Als Insolvenz (Zahlungsunfähigkeit) bezeichnet man diejenige schwere Gefährdung der Gläubigerinteressen, die es rechtfertigt, die Verfügungsberechte über das Schuldnervermögen grundsätzlich den Gläubigern zuzuweisen. Ziel des Insolvenzverfahrens ist es, die Gläubiger

## I Instandhaltung

eines Schuldners gemeinschaftlich zu befriedigen, indem das Vermögen des Schuldners verwertet und der Erlös verteilt wird.

Neu eingeführt ist auch das private Insolvenzverfahren. Dabei ist dann sicherlich auch zwischen der Insolvenz des Mieters und der Insolvenz des Vermieters zu unterscheiden. Hier ist insbesondere § 112 Insolvenzordnung zu beachten, der zufolge es eine Kündigungssperre gibt. Dem Vermieter ist es danach nicht erlaubt, die Kündigung des Mietverhältnisses zu erklären, wenn ein Antrag auf Eröffnung des Insolvenzverfahrens gestellt wurde und die Kündigung mit Zahlungsverzug aus der Zeit vor Stellung des Insolvenzantrages begründet wird.

Dadurch erhöht sich das Mietausfallrisiko des Vermieters beträchtlich. Dem Vermieter bleibt in solchen Fällen eigentlich nur die Hoffnung, dass der Mieter bzw. der Insolvenzverwalter nach Stellung des Insolvenzantrages die Miete an zwei aufeinander folgenden Terminen ebenfalls nicht bezahlt, sodass dann wiederum fristlos gekündigt werden kann. Kommt es allerdings wegen Masselosigkeit nicht zur Eröffnung des Insolvenzverfahrens, so muss der Vermieter den weiteren Mietausfall hinnehmen.

Gerät der Vermieter in Insolvenz, so hat dies keine unmittelbaren Auswirkungen auf das Mietverhältnis. Dabei ist es auch gleichgültig, ob die Wohnräume oder Geschäftsräume dem Mieter bereits überlassen waren oder nicht. Dem Mieter verbleibt sein Anspruch auf Gebrauchsüberlassung der Mietsache nach Maßgabe von § 535 BGB.

*Weitere Stichwörter:*

*Fälligkeit der Miete, Mietschulden, Nutzungsentschädigung*

## I Instandhaltung

Es stellt eine Hauptpflicht des Vermieters dar, dem Mieter die Mietsache im gebrauchsfähigen und vertragsgemäßen Zustand zu übergeben und dafür zu sorgen, dass dieser Zustand bis zur Beendigung des

Mietverhältnisses erhalten bleibt. Der Vermieter ist also verpflichtet, alles zu tun, um die Gebrauchsfähigkeit zu erhalten, also dafür zu sorgen, dass die Mietsache nicht infolge von Abnutzungen, Alterungen oder aus sonstigen Gründen in ihrem Gebrauchswert gemindert wird. Der Vermieter hat hier gem. § 536 Abs. 1 Satz 2 BGB bestimmte Fürsorgepflichten übernommen. Er muss u. a. die vom Mieter mitbenutzten Hausteile in betriebssicherem und benutzbarem Zustand erhalten (Treppengeländer). Der Vermieter hat für einen gefahrlosen Zugang zu den Mieträumen einzustehen. Er hat also für eine intakte Beleuchtung des Treppenhauses zu sorgen oder muss schadhafte Treppenstufen (Stolperfallen) richten.

Um dieser Verpflichtung gerecht werden zu können, hat der Vermieter die Pflicht, den Zustand des Hauses in angemessenen Zeitabständen zu überwachen oder überwachen zu lassen oder zu überprüfen. Er ist verpflichtet, Gefahren beim Mietgebrauch zu verhindern.

Im Gegenzug dazu muss der Mieter seinerseits die objektiv notwendigen Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters gem. § 554 Abs. 1 BGB dulden, er muss auch geringfügige Belästigungen (kurzfristiges Abstellen des Wassers) entschädigungslos hinnehmen.

Weitere Stichwörter:

Anzeigepflicht, Instandsetzung, Luxusmodernisierung, Mietvertrag

## Instandsetzung

Im Gegensatz zur Instandhaltung versteht man unter Instandsetzung die Wiederherstellung der Mietsache in ihren gebrauchsfähigen und vertragsgemäßen Zustand. Es kann des Öfteren festgestellt werden, dass der Vermieter in Formularmietverträgen die Kosten für „kleine Instandsetzungen“ dem Mieter aufbürdet. Unter diesen kleinen Instandsetzungen werden regelmäßig die Kosten für die Behebung von geringfügigen Schäden an Installationen, Wasserleitungen, Kocheinrichtungen sowie Fenster- und Türverschlüssen verstanden. Es handelt sich um Bagatellschäden bis zu einer Höhe von ca. 50,- EUR.

Ob in Formularverträgen, die häufig diesbezüglich Klauseln enthalten, solche Vereinbarungen über Instandsetzungspflichten wirksam getroffen werden können, ist umstritten. Bei Rechtsstreitigkeiten über solche Bagatellinstandsetzungen ist immer zu prüfen, ob die schriftlich vereinbarte Klausel gegen § 307 Abs. 2 BGB verstößt oder nicht. An dieser Stelle sollen zwei Beispiele angeführt werden, um die rechtliche Problematik zu verdeutlichen: In einer Entscheidung des Amtsgerichts Hannover heißt es, dass eine in einem Formularmietvertrag verwendete Klausel der obigen Art gem. § 9 AGBG (entspricht dem neuen § 307 Abs. 2 BGB) unwirksam ist, wenn der Mieter Reparaturkosten ohne Kostenbegrenzung bezahlen muss. Durch eine solche unbeschränkte Klausel würden alle Risiken der einzelnen Reparaturen auf den Mieter abgewälzt. Dies ist jedoch mit der gesetzlichen Regelung des § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB nicht in Einklang zu bringen (AG Hannover, WM 86, 241).

*Weitere Stichwörter:*

*Allgemeine Geschäftsbedingungen, Formularvertrag, Instandhaltung, Mietvertrag, Mustermietvertrag, Schadenspauschale, Unabdingbare Mieterrechte*

## Kabelfernsehen

In den vergangenen Jahren haben sog. „Kabelgesellschaften“ in fast allen Städten und Gemeinden ein Leitungsnetz für das Kabelfernsehen, das sog. Breitbandkabel, verlegt. Ist eine Wohnung an ein solches Netz angeschlossen, so bietet sie die Möglichkeit, eine sehr große Anzahl von Fernseh- und Hörfunkprogrammen zu empfangen. Zudem können Fernsehprogramme über Satellit mit Hilfe einer Parabol-Antenne empfangen werden.

Der Kabelanschluss eines Hauses wird entweder durch die Deutsche Bundespost selbst oder durch eine Kabelgesellschaft durchgeführt. Diese Kabelgesellschaften sind von der Deutschen Bundespost mit der Vermarktung und Durchführung der einzelnen Arbeiten beauftragt worden. Es handelt sich hier um private Kabelservicefirmen. Beim Anschluss einer Wohnung an das Kabelfernsehen entstehen Installationskosten im Haus und Postgebühren, die sich wiederum aufgliedern in einzelne Anschlussgebühren und Benutzungsgebühren. Diese Gebühren müssen zusätzlich zu der normalen Rundfunkgebühr, wie sie die Gebühreneinzugszentrale (GEZ) für alle Rundfunk- und Fernsehgeräte einzieht, bezahlt werden. Bietet eine private Kabelservicefirma den Anschluss an das Kabelnetz an, so muss in der Regel ein Komplettpreis für die Installation, die Postgebühren und die Betriebskosten bezahlt werden.

Des Weiteren ist in diesem Zusammenhang zu beachten, dass es mehrere Möglichkeiten gibt, das Kabelfernsehen zu installieren:

Eine Möglichkeit besteht darin, dass ein einzelner Mieter einer Wohnanlage den Anschluss selbst bei der zuständigen Stelle beantragt. Dies ist grundsätzlich möglich. Der Mieter wird dann automatisch gegenüber der Telecom – oder einem anderen Anbieter – als Teilnehmer geführt und ist verantwortlich für das gesamte Grundstück bzw. haftet für die gesamten Kosten. Mit dem Vermieter sollte der Mieter die Frage klären, was passiert, wenn dieser Teilnehmer aus der Wohnanlage auszieht und „seinen Anschluss“ abmeldet. Dies hat möglicherweise zur Folge, dass dann das gesamte Grundstück mit mehreren Wohnungen vom Kabel abgeklemmt wird und somit ein Kabelfernsehen nicht mehr möglich ist.

Eine weitere Möglichkeit besteht für Mieter, die gerne Kabelfernsehen wünschen, dass sie sich an eine private Kabelfernsehfirma wenden. Dies ist grundsätzlich möglich und hat den Vorteil, dass auch nur die eine Wohnung, die der Mieter innehält, an das Kabelfernsehen angeschlossen wird. Allerdings hat dann diese Kabelfernsehfirma das Monopol für das ganze Haus. Deshalb muss der Vermieter einer solchen Beauftragung zustimmen. Die privaten Gesellschaften verlangen in der Regel von den Vermietern bzw. Eigentümern der einzelnen Wohnungen die Zustimmung für eine Laufzeit von 10 bis 15 Jahren.

Als dritte Möglichkeit ist zu beachten, dass der Mieter einer Eigentumswohnung einen vertraglichen Anspruch auf Zustimmung zur Installation gegen seinen Vermieter hat. Da in der Regel der Vermieter jedoch nicht Alleineigentümer des Hauses ist, sondern lediglich als Sondereigentümer der Wohnung anzusehen ist, müssen die anderen Hauseigentümer dem Anschluss an das Kabelfernsehen zustimmen. Der Mieter muss, wenn das Kabelfernsehen verlegt wird, für alle Installationskosten, die auf seinen Wunsch hin entstanden sind, aufkommen. Weiter ist in diesem Zusammenhang fraglich, ob die anderen Hauseigentümer bzw. Wohnungseigentümer einstimmig dem Anschluss zustimmen müssen oder ein Mehrheitsbeschluss ausreichend ist. Dies ist noch nicht endgültig geklärt.

Als vierte Möglichkeit ist zu sehen, dass Mieter eine Teilnehmergemeinschaft gegenüber der Bundespost bilden und dann von der Bundespost als „ein Teilnehmer“ geführt werden. Dies ändert an den oben dargestellten Grundsätzen nichts, jedoch haftet jedes Mitglied der Teilnehmergemeinschaft gesamtschuldnerisch und persönlich für die gesamten anfallenden Gebühren und Kosten.

Als fünfte Möglichkeit ist zu sehen, dass der Vermieter bzw. der Eigentümer einer Wohnung oder eines Hauses den Anschluss an das Breitbandkabel bei der Post beantragt. Der Vermieter bzw. der Eigentümer trägt dann das Gebührenrisiko und muss die Abrechnungen gegenüber seinen Mietern vornehmen.

Weiter stellt sich in diesem Zusammenhang die Frage, ob der Mieter einer Wohnung dulden muss, dass seine Wohnung an das Kabelfernsehen angeschlossen wird. Eine solche Duldungspflicht kann nur

angenommen werden, wenn der Kabelanschluss als Modernisierung der Mietwohnung anzusehen ist. Ob der Anschluss an das Kabelfernsehen eine Modernisierung im mietrechtlichen Sinne darstellt, ist umstritten. Eine Modernisierung ist immer dann anzunehmen, wenn zuvor keine Gemeinschaftsantenne für den normalen Rundfunkempfang bzw. Fernsehempfang vorhanden war. Der Anschluss an das Kabelnetz stellt dann eine Verbesserung dar. Der Vermieter kann dann die Miete bzw. die Kosten für das Kabelfernsehen als Modernisierungskosten erhöhen. War im Anwesen bereits eine Gemeinschaftsantenne vorhanden, so ist es bei den Gerichten umstritten, ob dies eine Modernisierung darstellt. Teilweise wird gesagt, dass der Anschluss eine Verbesserung der Wohnqualität darstellt, mit den gleichen Argumenten wird eine Verbesserung aber auch verneint.

Grundsätzlich ist weiter zu sagen, wenn der Mieter mit einem Kabelanschluss nicht einverstanden ist, kann der Vermieter nicht automatisch die Miete erhöhen. Die Installationskosten für eine Hausverteileranlage können auch ohne Zustimmung des Mieters zu einer Mieterhöhung führen, wenn eine Modernisierung gegeben ist und der Gebrauchswert der Wohnung dadurch nachhaltig erhöht wird. Das Gleiche gilt für Sozialwohnungen.

Die Mieterhöhung ist jedoch auf 11 % der Baukosten für die Hausverkabelung, verteilt auf die angeschlossenen Wohnungen, pro Jahr aufzuteilen. Weiter müssen sämtliche weiteren Voraussetzungen der Mieterhöhung (§ 559 BGB) eingehalten werden, also auch eine rechtzeitige und vorherige ordnungsgemäße Ankündigung, dass eine Modernisierungsmaßnahme durchgeführt werden soll.

Die einmalige Anschlussgebühr der Bundespost kann jedoch ohne Zustimmung des Mieters von diesem nicht verlangt werden. In der Literatur hat sich die Meinung durchgesetzt, dass es sich hier um eine öffentliche Gebühr für die Benutzung einer Einrichtung des Breitbandkabelnetzes handelt, sodass es keine Kosten der Baumaßnahmen sind, und nur diese sind umlegungsfähig.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Informationspflicht bei Modernisierung, Mieterhöhung bei Modernisierung, Modernisierung, Parabolantenne, Vorauszahlungen*

## Kaltmiete

Für die Überlassung einer Wohnung oder von Gegenständen (Mietwagen) wird als Gegenleistung Miete bezahlt. Bei Wohnungsmiete wird inzwischen der Begriff „Miete“ weiter differenziert.

Zusätzlich zur Miete sind in der Regel noch Heiz- und Betriebskosten zu bezahlen, meist als Abschlagszahlung im Voraus. Es gibt unterschiedliche Bezeichnungen der Miete (Grundmiete).

Unter „Brutto-Warmmiete (= Brutto-Inklusivmiete)“ versteht man, dass in der vereinbarten Miete die Heiz- und Betriebskosten mitenthalten sind und nicht gesondert ausgewiesen werden. Bei der „Brutto-Kaltmiete“ sind alle Betriebskosten außer den Heizkosten in der Miete enthalten. Sodann gibt es noch die sogenannte „Teil-Inklusivmiete“, hierbei sind die Betriebskosten zum Teil in der Miete enthalten, zu einem Teil wird separat über die Betriebskosten abgerechnet (z. B. Wassergeld). Bei der „Nettomiete“ ist die Miete aufgegliedert in Betriebskosten und Miete. Im Betrag für die Miete sind keinerlei Betriebskosten enthalten. Es handelt sich um die eigentliche Gegenleistung in Geld, die für die Überlassung des Mietgegenstandes bezahlt werden muss. Das Mietrechtsreformgesetz differenziert in ähnlicher Weise (§ 556 BGB) und sagt für das Wohnraummietrecht, dass eine Grundmiete neben den Betriebskosten verlangt werden darf. Die Betriebskosten werden über Anlage 3 zu § 27 II. BV definiert.

Die neuerliche Änderung des § 556 BGB (Miete und Betriebskosten) bringt nunmehr folgende Verweisung: Statt § 27 II. BV heißt die Bezugnahme § 19 Abs. 2 Wohnungsbauförderungsgesetz. Seit 1. 1. 2004 gibt es inzwischen eine einschlägige Betriebskostenverordnung.

Weitere Stichwörter:

*Betriebskosten, Fälligkeit der Miete, Mietzins, Mietvertrag, Vorauszahlung*

## Kappungsgrenze

Der Vermieter hat bei frei finanzierten Wohnungen, also nicht bei Sozialwohnungen, nach Maßgabe von § 558 BGB die Möglichkeit, die Grundmiete einseitig zu erhöhen, wenn ganz bestimmte Voraussetzungen gegeben sind. Zu diesen gesetzlichen Voraussetzungen gehört,

dass die Miete seit einem Jahr unverändert war. Die Mieterhöhung ist nicht unbegrenzt möglich, sondern der Höhe nach beschränkt. Man spricht hier von der „Kappungsgrenze“. Innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren darf die Miete um nicht mehr als 20 % gestiegen sein. Diese Kappungsgrenze gilt selbst dann, wenn im Einzelfall die ortsübliche Vergleichsmiete eine weit höhere Miete zuließe.

Der Vermieter hat jedoch die Möglichkeit, sein neuerliches Mieterhöhungsverlangen schon während des Drei-Jahres-Zeitraumes anzu bringen. Der Vermieter kann direkt nach Ablauf des Drei-Jahres-Zeitraumes wiederum die Miete unter Beachtung der entsprechenden Kappungsgrenze erhöhen.

Auch der Mieter einer Sozialwohnung muss unter bestimmten Umständen mit einer Mieterhöhung rechnen. Dies ist jedoch für den Vermieter erst dann möglich, wenn die Sozialwohnung aus der „öffentlichen Bindung“ herausgefallen ist, wenn also die dem Vermieter gewährten öffentlichen Zuschüsse und Mittel zur Finanzierung der Wohnung von ihm vorzeitig zurückbezahlt worden sind. Dann kann der Vermieter die Sozialmiete der ortsüblichen Vergleichsmiete nach den Regeln des Mieterhöhungsverfahrens für freifinanzierten Wohnraum anpassen. Jedoch hat auch hier der Vermieter die Kappungsgrenze von 20 % innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren zu beachten.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Erhöhung der Kostenmiete, Miethöhe, Mieterhöhung, Mietspiegel, Ortsübliche Vergleichsmiete, Sozialmiete, Vergleichsmiete bei Mieterhöhung*

## Kaution

Kommt es zwischen einem Vermieter und einem Mieter zum Abschluss eines Mietvertrages, so kann der Vermieter eine Mietkaution, auch Mietsicherheit genannt, verlangen. Die Kaution dient dem Vermieter zur Sicherung seiner Ansprüche, wenn z. B. Mietrückstände aufgelaufen sind oder wenn der Vermieter Schadensersatzansprüche gegen den Mieter wegen unterlassener Schönheitsreparaturen hat.

Die Höhe dieser Kaution ist gesetzlich begrenzt (§ 551 BGB) und zwar auf das Dreifache der Nettomiete ohne Betriebskosten. Maßgebend

für die Höhe der Mietsicherheit ist die Nettomiete bei Beginn des Mietverhältnisses. Bei allen anderen Mietverhältnissen, die nicht Wohnraummiete sind, gibt es keine Begrenzung der Sicherheitsleistung.

In der Regel wird die Mietkaution durch Zahlung von Bargeld erbracht. Die Kaution kann jedoch auch in Form einer Bankbürgschaft („andere Anlageform“) oder mit Wertpapieren (wenn mit Vermieter vereinbart) hinterlegt werden. Will der Mieter die Kaution in bar bezahlen, so hat der Mieter nach den genannten Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches die Möglichkeit, die Kaution in drei gleich hohen Monatsraten zu bezahlen. Die erste Rate ist dann mit Beginn des Mietverhältnisses zur Zahlung fällig. Der Vermieter ist verpflichtet, die an ihn bezahlte Kaution getrennt von seinem Vermögen aufzubewahren und zwar auf einem Mietsonderkonto bei einer Bank oder Sparkasse. Die Mietkaution muss zu den üblichen Sparzinsen verzinst werden. Die im Lauf der Zeit erwirtschafteten Erträge (Zinsen) aus dem Kautionskonto werden wiederum der Kaution zugeschlagen und erhöhen damit die Sicherheit für den Vermieter. Die Zinsen stehen also dem Mieter zu. Während des Mietverhältnisses kann der Mieter die Auszahlung der laufenden Zinsen sowie der Kaution nicht verlangen.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass die geleistete Mietkaution keine „Mietvorauszahlung“ ist. Der Mieter ist nicht berechtigt, während der laufenden Mietzeit die an sich zu zahlende Miete oder etwa Betriebskostenvorauszahlungen mit der Kaution zu verrechnen oder Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses grundlos die Mietzahlungen einzustellen mit der Begründung, der Vermieter solle die offenen Mieten mit der Kaution aufrechnen. Die Kaution kann erst nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückverlangt werden. Die Rückzahlung der Kaution ist allerdings nicht sofort fällig, sondern der Vermieter hat die Möglichkeit, sich bei der Abrechnung Zeit zu lassen. Dem Vermieter muss nämlich eine angemessene Zeit (etwa sechs Monate) eingeräumt werden, um seine Ansprüche, die er eventuell noch gegen den Mieter hat, festzustellen und zu regulieren. Mit Hingabe der Kaution entsteht für den Mieter ein aufschiebend bedingter Anspruch auf Rückzahlung der Sicherheit nach dem Ende des Mietverhältnisses. Die Bedingung tritt ein, wenn der Mieter (!) seine Verpflich-

tungen ordnungsgemäß erfüllt und der Vermieter die Kaution nicht in Anspruch nehmen will (BGH, Urteil v. 1. 7. 1987, Az.: VIII ARZ 2/87 und WuM 1987, 310). Ist für die Mietwohnung eine Zwangsverwaltung angeordnet worden, kann der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses vom Zwangsverwalter nach Fälligkeit die Kaution zurückverlangen, gleichgültig ob der Zwangsverwalter diese vom Vermieter ausgehändigt bekam oder nicht (BGH NZM 2005, 596). Daneben sichert die Kaution auch noch nicht fällige Ansprüche aus dem Mietverhältnis. Für zu erwartende Betriebskostennachforderungen darf der Vermieter einen angemessenen Teil der Mietkaution bis zum Ablauf der Abrechnungsfrist für Betriebskosten einbehalten (BGH WM 2006, 197).

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Durchführung von Schönheitsreparaturen, Ersatzansprüche des Vermieters, Kaltmiete, Nettomiete, Rückforderung, Verwirkung, Wohnungsumgebung*

## Kehrwoche

In vielen formularmäßig vom Vermieter vorformulierten Mietverträgen übernehmen die Mieter bei Abschluss des Mietvertrages die Verpflichtung, regelmäßig und in einem gewissen Turnus das Treppenhaus und die vor dem Hause befindliche Straße bzw. den Gehweg zu reinigen und im Winter den Schneeräumdienst auszuführen.

In Mehrfamilienhäusern wechseln sich nach Maßgabe der jeweils vereinbarten Hausordnung die Mieter mit ihren Reinigungspflichten (große und kleine Kehrwoche) ab. Die Einzelheiten, wie die Kehrwoche oder die Treppenhausreinigung durchzuführen ist, werden meistens detailliert in der Hausordnung geregelt. Solche Regelungen werden als zulässig angesehen. Verstöße gegen die Hausordnung können in Ausnahmefällen dazu führen, dass der Vermieter das Mietverhältnis gem. § 569 Abs. 2 und 5 BGB fristlos aus wichtigem Grunde kündigen kann. Wiederholte Unterlassung der Durchführung der Treppenreinigung oder der Kehrwoche kann zu einem „wichtigen Kündigungsgrund“ führen.

*Weitere Stichwörter:*

*Fristlose Kündigung, Hausmeister, Hausordnung, Mieterabwesenheit, Straßenreinigung*

## Kleinreparaturen

Dieser Begriff meint einerseits die Instandhaltung und andererseits die Instandsetzung. Dabei versteht man unter Instandhaltung diejenigen Maßnahmen, die der Vorbeugung gegen Verschleiß, Verfall und Beschädigung einer noch gebrauchsfähigen Mietsache dienen. Die Instandsetzung bezieht sich demgegenüber auf bereits abgenutzte, verschlissene, nicht mehr gebrauchsfähige Teile der Mietsache und umfasst alle Maßnahmen zur Wiederherstellung der Gebrauchsfähigkeit, also Reparaturen und Ersatzbeschaffungen. Diese Begriffsdefinitionen gelten im gesamten Bundesgebiet. Allerdings galt nach bisherigem Recht der DDR im Gebiet der neuen Bundesländer gem. § 101 Zivilgesetzbuch eine andere Regelung:

„Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben, der es ihm gestattet, sie sofort zu nutzen. Die Wohnung ist während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Die dafür erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen hat der Vermieter durchführen zu lassen. Kann ein Mangel in der Wohnung, der die Nutzung beeinträchtigt, in angemessener Zeit nicht beseitigt werden, ist der Vermieter verpflichtet, durch vorläufige Maßnahmen die Auswirkungen des Mangels einzuschränken.“

Nach der Grundsatzregelung in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB muss der Vermieter die Wohnung dem Mieter in einem zum „vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand“ überlassen und während der Mietzeit in diesem Zustand erhalten. Kommt der Vermieter dieser Pflicht nicht nach, kann der Mieter die Miete mindern oder vom Vermieter Schadensersatz verlangen, wenn die Voraussetzungen des § 536 BGB gegeben sind und § 536b BGB dem nicht entgegensteht.

Häufig finden wir jedoch in den schriftlichen Mietverträgen eine Klausel, nach der diese Instandsetzungspflichten und Instandhaltungspflichten vom Vermieter auf den Mieter übertragen werden, ebenso was die Schönheitsreparaturen betrifft. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil vom 7.8.1989 (NJW 1989, 2247) Maßstäbe gesetzt:

„Es ist zulässig, dass Kosten für Kleinreparaturen in Formularmietverträgen auf die Mieter abgewälzt werden. Nach § 307 Abs. 2 BGB ist

eine solche Klausel aber nur dann wirksam, wenn sie gegenständlich auf Teile der Mietsache beschränkt ist, die häufig dem Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Die auf den Mieter abwälzbaren Kleinreparaturen dürfen allenfalls Reparaturen mit einem Kostenaufwand bis etwa 50,- EUR umfassen. Daneben ist auch eine Höchstgrenze für den Fall festzulegen, dass zahlreiche Kleinreparaturen innerhalb eines bestimmten Zeitraumes anfallen. Die Obergrenze liegt in etwa bei etwa 150,- EUR oder in einem bestimmten Prozentsatz der Miete. Die Grenze dürfte etwa bei 4 % der Jahresmiete liegen.“

*Weitere Stichwörter:*

*Abnutzung, Bagatellschaden, Durchführung von Schönheitsreparaturen, Ersatzansprüche des Vermieters, Instandhaltung, Instandsetzung, Mietermodernisierung, Schönheitsreparatur, Teppichboden, Unterlassung von Schönheitsreparaturen*

## Kostenmiete

Der Vermieter von Sozialwohnungen, also von öffentlich geförderten, somit preisgebundenen Wohnungen, darf die Miete nicht in beliebiger Höhe festsetzen, sondern er darf nicht mehr an Miete verlangen, als die „Kostenmiete“ erlaubt: D. h., die Miete darf nicht höher sein als der Betrag, den der Vermieter zur Deckung seiner Kosten benötigt. Die Höhe der Kostenmiete und ihre Berechnung werden durch das Wohnungsbindungsgesetz, die Neubaumietenverordnung 1970 und die II. BV gesetzlich genau vorgeschrieben. In diesen Vorschriften wird eingehend dargestellt, welche Kosten der Vermieter in die Einzelberechnung einstellen darf.

Grundlage für die Berechnung der Höhe der Kostenmiete ist eine sogenannte Wirtschaftlichkeitsberechnung. Sie ist die Basis für die Feststellung der Kosten, die der Vermieter pro qm Wohnfläche durchschnittlich auf den Mieter umlegen darf. Auf der Grundlage der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird die Höhe der Miete bestimmt. In diese Berechnung müssen folgende Faktoren eingestellt werden:

1. Grundstücks- und Gebäudebeschreibung
2. Berechnung der Gesamtkosten
3. Finanzierungsplan
4. laufende Aufwendungen und Erträge

Hierbei ist Folgendes wichtig: Ist einmal eine Position in die Wirtschaftlichkeitsberechnung aufgenommen worden, so bleibt diese grundsätzlich unverändert; man spricht hier vom sogenannten Einfrigerungsgrundsatz. Die Berechnung des Gesamtbetrages der jährlichen laufenden Aufwendungen ist außerordentlich kompliziert und würde den Rahmen dieses Buches sprengen. Ich möchte insoweit auf das zuständige Wohnungsamt verweisen.

*Weitere Stichwörter:*

*Erhöhung der Kostenmiete, Familieneinkommen, Fehlbelegung, Mietausfallwagnis, Sozialmiete, Wohnberechtigungsschein*

## Kündigung aus wichtigem Grund

In § 543 Abs. 1 BGB ist der sogenannte „wichtige Kündigungsgrund“ neu eingeführt worden. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist.

*Weitere Stichwörter:*

*Außerordentlich befristete Kündigung, Kündigungsgründe, besondere, Mieterkündigung bei verweigerter Untermieterlaubnis, Nutzungsentschädigung, Obdachlosenunterbringung*

## Kündigung durch Mieter

Das Wohnraummietrecht versetzt den Mieter in die positive Lage, das Mietverhältnis jederzeit ohne Angabe von Gründen durch Kündigung fristgerecht zu beenden. Dies gilt jedoch nur dann, soweit der Mietvertrag nicht auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist. Dazu muss sich der Mieter seinerseits an die Kündigungsvorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches halten. Es gelten grundsätzlich die gleichen Vorschriften für den Mieter und den Vermieter, eine Ausnahme bilden die Kündigungsfristen.

Der Vermieter darf die gesetzlich vorgeschriebene Kündigungsfrist durch Vereinbarung im Mietvertrag nicht zu seinen Gunsten kürzen.

Dies gilt selbst dann, wenn nach dem schriftlichen Mietvertrag die verkürzten Kündigungsfristen für beide Parteien gelten sollen. Der Vermieter darf sich auf verkürzte Kündigungsfristen nicht berufen.

Die Kündigung des Mieters muss schriftlich erfolgen. Außerdem kann der Mieter nur zum Ablauf des letzten Monats der Kündigungsfrist kündigen. Kündigungen zu anderen Terminen, etwa zum 15. eines Monats, sind nicht zulässig.

Nach Maßgabe von § 573c Abs. 1 und 4 BGB sind Vereinbarungen, die eine Mieterkündigung nur zum Ende eines bestimmten Kalendermonats oder zum Ende eines Quartals wirksam möglich machen sollen, unwirksam. Weitere Formvorschriften muss der Mieter bei einer Kündigung nicht beachten. Des Weiteren braucht der Mieter seinen Kündigungswillen nicht zu begründen. Der Mieter ist dem Vermieter keine Rechenschaft schuldig. Normalerweise kann der Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen. Umgekehrt geht dies jedoch nicht, auch wenn die Kündigung für den Vermieter eine schwere Härte darstellt.

Ist allerdings eine Kündigung ausgesprochen, kann der Mieter sie nicht einseitig widerrufen oder der Beendigung des von ihm selbst gekündigten Mietverhältnisses widersprechen (vgl. § 574 Abs. 1 BGB). Der Mieter hat Pech, wenn sich nach Ausspruch seiner Kündigung herausstellen sollte, dass seine Kündigung voreilig war und nunmehr die fristgemäße Beendigung des Vertrages für ihn eine Härte darstellt. Dies kann z.B. dann der Fall sein, wenn die von ihm neu angemietete Ersatzwohnung aus irgendwelchen Gründen nicht mehr verfügbar ist. Vermieter und Mieter können aber jederzeit vereinbaren, dass die Kündigung des Mieters rückgängig gemacht wird. Der Vermieter ist jedoch keineswegs verpflichtet, eine solche Vereinbarung, einen neuen Mietvertrag mit dem alten Mieter, abzuschließen.

Weitere rechtliche Probleme kann es geben, wenn der Mieter trotz seiner Kündigung bei Ablauf der Kündigungsfrist nicht auszieht. Will der Vermieter das Mietverhältnis mit ihm nicht fortsetzen, so muss der Vermieter § 545 BGB beachten, das heißt, der Vermieter muss dem Mieter gegenüber rechtzeitig erklären, dass er nicht gewillt ist, das Mietverhältnis mit dem kündigenden Mieter fortzu-

setzen. Auf die Rechte gem. § 545 BGB kann schon im Mietvertrag verzichtet oder der Wirkung des § 545 kann widersprochen werden.

Die gleiche rechtliche Möglichkeit hat auch der Mieter. Der Mieter kann erklären, dass er das Mietverhältnis gem. § 545 BGB fortsetzen möchte, falls die für ihn in Aussicht genommene Ersatzwohnung noch nicht verfügbar ist und er deshalb für eine kurze Übergangsfrist weiterhin in der bisherigen Wohnung verbleiben möchte.

Allerdings bedarf ein solches Verhalten des Mieters unbedingt der Zustimmung des Vermieters. Der Vermieter kann auf Grund der vom Mieter ausgesprochenen Kündigung die fristgemäße Räumung zum Ablauf der Kündigungsfrist verlangen.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Fristlose Mieterkündigung, Kündigungsfristen, Kündigungs- schreiben, Mietaufhebungsvereinbarung, Mietvertrag, Nutzungsentschädigung, Teilkündigung, Wohnungsübergabe*

## Kündigung einer Sozialwohnung

Grundsätzlich kann gesagt werden, dass für den Vermieter einer Sozialwohnung dasselbe gilt wie für den Vermieter einer frei finanzierten Wohnung.

Einem vertragstreuen Mieter kann nur dann gekündigt werden, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Als Beispiel sei hier der „Eigenbedarf“ genannt. Bei einer Sozialwohnung gibt es jedoch beachtenswerte Besonderheiten. Eine Sozialwohnung kann wegen Eigenbedarfs nur dann gekündigt werden, wenn der Vermieter zusätzlich zum Eigenbedarf den Nachweis erbringt, dass eine eigene Wohnberechtigung vorliegt.

Eine fristlose Kündigung zur Beendigung des Mietverhältnisses ist immer dann möglich, wenn der Mieter mit einem Betrag von mehr als zwei Monatsmieten mit seiner Miete in Rückstand gerät.

Ein Mieter, der eine Sozialwohnung in berechtigter Weise bezogen hat, muss keine Kündigung befürchten, weil er später die Berechtigung zum Besitz einer Sozialwohnung verloren hat, da sein Einkom-

men zwischenzeitlich erheblich gestiegen ist. Ein solcher Mieter kann dann eventuell zur sogenannten Fehlbelegungsabgabe herangezogen werden. Anders sieht es jedoch aus, wenn der Mieter schon bei Einzug nicht berechtigt war.

Der Vermieter kann jederzeit kündigen, wenn er in Unkenntnis der Sachlage an einen Nichtwohnberechtigten vermietet hat. Zusätzlich muss er von der zuständigen Behörde aufgefordert werden, die von ihm vermietete Wohnung einem Berechtigten zu überlassen.

Für die ordentliche Kündigung des Mieters einer Sozialwohnung gelten keine Besonderheiten. Der Mieter muss lediglich die Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten.

Der Mieter hat ein Sonderkündigungsrecht, wenn der Vermieter einer Sozialwohnung eine Mieterhöhung gem. § 10 WobindG durchführen und durchsetzen will. Der Mieter kann dann spätestens am dritten Werktag des Monats, ab dem die höhere Miete bezahlt werden soll, zum Ablauf des nächsten Monats kündigen. Die Kündigung hat zur Folge, dass die Mieterhöhung nicht eintritt. Das Sonderkündigungsrecht ist unabhängig davon, ob die Erhöhung wirksam ist.

*Weitere Stichwörter:*

*Eigenbedarf, Erhöhung der Kostenmiete, Fehlbelegung, Kostenmiete, Kündigung durch Mieter, Kündigungsfristen, Sonderkündigungsrecht, Sozialmiete, Wohnberechtigungsschein, Zeitmietvertrag*

## Kündigungsfristen

Nach § 573c BGB hat der Vermieter, der das Mietverhältnis mit dem Mieter beenden möchte, bestimmte Kündigungsfristen einzuhalten. Dabei ist zwischen Wohnraummiete und allen übrigen Mietverhältnissen zu unterscheiden: § 573c BGB gilt für Wohnraummietverhältnisse und in § 580a BGB sind die Fristen für die restlichen Mietverhältnisse geregelt. Der Mieter ist nicht verpflichtet, die Wohnung sofort zu verlassen. Unter der Kündigungsfrist versteht man also den Zeitraum, den der Mieter nach Eingang der Kündigung noch in der Wohnung verbleiben darf. Der Mieter hat dadurch die Gewähr, dass er einen gewissen Zeitraum hat, sich eine neue Wohnung zu suchen.

Die Kündigungsfristen werden für den Vermieter länger, je länger der Mieter in einer Wohnung gewohnt hat. Bei einer Mietdauer bis zu fünf Jahren beträgt die Kündigungsfrist drei Monate. Bei einer Mietdauer von mehr als fünf Jahren beträgt die Kündigungsfrist sechs Monate und bei einer Mietdauer von mehr als acht Jahren beträgt sie neun Monate. Für den Mieter von Wohnraum verbleibt es immer bei einer dreimonatigen Kündigungsfrist.

Bei Einliegerwohnungen kann sich unter bestimmten Umständen die Kündigungsfrist um weitere drei Monate verlängern, dann braucht der Vermieter keinen Kündigungsgrund.

Die Berechnung der Kündigungsfrist auf der Grundlage der Wohn-dauer beginnt mit dem Tage, an dem der Mieter in die Wohnung eingezogen ist. Ist der Mieter später als Erbe in einen Mietvertrag eingetreten oder hat er zwischendurch mit dem Vermieter einen neuen Vertrag unterzeichnet, berührt dies die Kündigungsfrist nicht; sie wird dadurch nicht verkürzt.

Die eigentliche Kündigungsfrist beginnt von dem Tag an zu laufen, an dem das Kündigungsschreiben dem Mieter zugegangen ist. Die hier genannten Kündigungsfristen sind nur zu beachten bei ordentlichen Kündigungen wegen eines berechtigten Interesses des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses. Bei außerordentlichen Kündigungen ist § 573c BGB nicht zu beachten, ebenso wenig bei Mietverhältnissen, die auf bestimmte Zeit unter Ausschluss ordentlicher Kündigung abgeschlossen sind (Zeitmietvertrag). Hat der Vermieter bei der Abgabe seiner Kündigungserklärung die Kündigungsfrist nicht eingehalten, so ist die Kündigung zu dem im Kündigungsschreiben genannten Termin nicht wirksam, die Kündigung kann aber gem. § 140 BGB in eine Kündigung zum nächsten zulässigen Termin umgedeutet werden. Bei Unsicherheiten, welche Kündigungsfrist gilt, sollte unbedingt professioneller Rat eingeholt werden. Bei der Berechnung einer Kündigungsfrist muss auch geprüft werden, ob es sich bei dem Wohnraummietvertrag um einen Altvertrag handelt, der **vor** dem 1. 9. 2001 abgeschlossen wurde. Sind dort Kündigungsfristen vereinbart – und sei es nur so, dass die alte gesetzliche Bestimmung abgeschrieben wurde – so gelten diese für den Mieter und Vermieter (BGH

NJW 2003, 2739) weiter. In diesem Zusammenhang ist auf eine Ergänzung des § 573c BGB aufmerksam zu machen, die seit 1.6.2005 in Kraft ist: „Für Kündigungen, die ab dem 1.6.2005 zugehen, gilt dies nicht, wenn die Kündigungsfristen des § 565 Abs. 2 BGB in der bis zum 1.9.2001 geltenden Fassung durch Allgemeine Geschäftsbedingungen vereinbart worden sind.“ Fazit: Der Mieter wird jetzt im Allgemeinen wohl mit einer dreimonatigen Frist kündigen können. Bei Staffelmietvereinbarungen kann das Kündigungsrecht des Mieters für die Dauer von höchstens vier Jahren seit Abschluss der Vereinbarung (*nicht* Mietbeginn) ausgeschlossen werden (§ 557a Abs. 3 Satz 1 BGB). Eine längere *formularvertragliche* Frist ist unwirksam, der Vertrag ist also deshalb jederzeit mit der gesetzlichen Dreimonatsfrist (§ 573c Abs. 1 Satz 1 BGB) für den Mieter kündbar; der BGH berechnet die Überschreitung der 4. Jahres-Auschlussfrist taggenau vom Abschluss des Mietvertrages ab (BGH NJW-RR 2006, 1236).

*Weitere Stichwörter:*

*Angemessene wirtschaftliche Verwertung, Betriebsbedarf, Eigenbedarf, Einliegerwohnung, Fristlose Kündigung, Härteklausel, Kündigungsschreiben, Kündigungsschutz, Nachmieter, Sonderkündigungsrecht, Sozialklausel, Unabdingbare Mieterrechte, Zeitmietvertrag*

## Kündigungsgründe, besondere

Eine beabsichtigte Mieterhöhung eines Vermieters gegenüber dem Mieter gibt ihm unter bestimmten Umständen die Möglichkeit, das Mietverhältnis, das er eingegangen ist, **vorzeitig** zu kündigen. Die näheren Einzelheiten sind unter dem Stichwort „Mieterkündigung bei Mieterhöhung“ dargestellt.

Ebenso hat der Mieter die Möglichkeit, wenn der Vermieter umfassend die Wohnung oder den Wohnraum modernisieren will, nach Maßgabe von § 554 Abs. 3 BGB das Mietverhältnis vorzeitig zu beenden (vgl. Stichwort „Mieterkündigung bei Modernisierung“).

Die Vorschriften der §§ 563 bis 564 BGB geben den Erben die Möglichkeit, ein Mietverhältnis auf Seiten des verstorbenen Mieters **vorzeitig** zu beenden (vgl. Stichwort „Mieterkündigung bei Todesfällen“).

Des Weiteren kann ein Mieter unter bestimmten Umständen das Mietverhältnis mit abgekürzter Frist vorzeitig kündigen und das Mietverhältnis damit beenden, wenn der Vermieter dem Mieter ohne ausreichende Gründe die Erlaubnis zur Untervermietung verweigert (vgl. § 540 BGB und das Stichwort „Mieterkündigung bei verweigerter Untermieterlaubnis“).

Die vorgenannten Gründe berechtigen den Mieter, vorzeitig das Mietverhältnis zu beenden. Will der Mieter das Mietverhältnis nicht vorzeitig beenden, sondern ordnungsgemäß und fristgerecht, so kann er jederzeit das Mietverhältnis ohne Angabe von Gründen kündigen. Der Mieter hat dabei eine dreimonatige Kündigungsfrist einzuhalten. Siehe auch das Stichwort „Kündigung durch Mieter“.

Ist der Mieter allerdings einen Zeitmietvertrag im Sinne von § 575 BGB eingegangen, so endet das Mietverhältnis mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist. Grundsätzlich kann der Mieter in diesem Zusammenhang das Mietverhältnis nicht **vorzeitig** beenden (vgl. Stichwort „Zeitmietvertrag“).

In der Praxis häufig ist allerdings der Fall, dass ein Mieter vorzeitig aus einem solchen Mietverhältnis entlassen werden möchte. Meistens ist der Mieter auch aus beispielsweise dringenden beruflichen Gründen gezwungen, kurzfristig umzuziehen. In solchen Fällen sollte der Mieter in seinem eigenen Interesse versuchen, mit dem Vermieter einen Mietaufhebungsvertrag abzuschließen (vgl. Stichwort „Mietaufhebungsvereinbarung“).

Grundsätzlich stellen solche Anlässe, wie etwa auch der Fall, dass sich Nachwuchs einstellt, keinen Grund dar, vorzeitig das Zeitmietverhältnis zu beenden. Zudem hat der Mieter in aller Regel nicht die Möglichkeit, dem Vermieter einen Nachmieter zu präsentieren. Es sei denn, es gibt eine entsprechende Klausel im abgeschlossenen Mietvertrag. Denn es entspricht dem Grundsatz der Vertragsbindung, dass der Mieter dem Vermieter keinen anderen Vertragspartner aufzwingen kann. Sollte der Mieter erhebliche Gründe nachweisen und wäre es aus Treu und Glauben angemessen, den Mieter vorzeitig aus dem Vertrag zu entlassen, gibt es eine (moralische) Verpflichtung des Vermieters zur Auflösung des Vertrages.

Es muss dem Mieter nicht mehr zumutbar sein, die ordentliche Beendigung des Vertrages abzuwarten. Außerdem dürfen überwiegende Gründe des Vermieters nicht dagegenstehen. Wenn in solchen Fällen der Mieter einen Mietnachfolger stellt, der bereit und in der Lage ist, das Mietverhältnis zu den bisherigen Bedingungen fortzusetzen, so ist der Vermieter wohl gezwungen, falls der Nachfolger zumutbar ist, den seitherigen Mieter aus dem Mietverhältnis zu entlassen. Der Mieter hat allerdings keinen Anspruch darauf, dass der von ihm vorgeschlagene Nachfolgeinteressent akzeptiert wird. Die vorbeschriebene Problematik wird in Zukunft sicherlich nicht mehr von großer Bedeutung sein, da der Mieter immer eine relativ kurze Kündigungsfrist hat (vgl. Stichwort „Asymmetrische Kündigungsfrist“).

Andererseits braucht selbstverständlich der Vermieter, wenn er das Mietverhältnis beenden will, Kündigungsgründe zu seinen Gunsten. Der Vermieter kann das Mietverhältnis ordentlich beenden, wenn er Eigenbedarf im Sinne von § 573 Abs. 1 Nr. 1 bis 3 BGB geltend machen kann (vgl. Stichwort „Eigenbedarf“).

Als weiterer Kündigungsgrund wäre anzusehen, dass der Mieter beharrlich seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt und beispielsweise die Hausordnung ständig verletzt. Sollte der Mieter mit seinen Mietzahlungen in Verzug oder in Rückstand geraten, so hat der Vermieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis außerordentlich, also fristlos, zu kündigen (vgl. Stichwort „Mietschulden“).

*Weitere Stichwörter:*

*Abmahnung, Angemessene wirtschaftliche Verwertung, Außerordentlich befristete Kündigung, Kündigungsfristen, Nachmieter, Unabdingbare Mieterrechte*

## Kündigungsschreiben

Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum muss schriftlich erfolgen. In dem Kündigungsschreiben sollen die Gründe der Kündigung angegeben werden (§ 573 Abs. 3 BGB). Die erwähnte gesetzliche Regelung dient zur Klarstellung und der Rechtssicherheit sowie der Aufklärung des Mieters. Umgekehrt bedeutet das auch,

dass eine mündlich ausgesprochene Kündigung immer unwirksam ist, jedenfalls im Wohnraummietrecht.

Der Vermieter ist des Weiteren verpflichtet, die Kündigung so genau zu begründen, dass in einem späteren Räumungsprozess der zuständige Richter feststellen kann, welches konkrete Kündigungsinteresse der Vermieter hat. Der Richter muss in die Lage versetzt werden nachprüfen zu können, ob derselbe Kündigungsgrund, der im Kündigungsschreiben angegeben ist, noch im nachfolgenden Prozess geltend gemacht wird bzw. identisch ist. Auf diese Weise wird erreicht, dass der Mieter vor unlauteren Kündigungsgründen einigermaßen geschützt wird. Kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarfs, so muss er in dem Kündigungsschreiben genau angeben, für wen er die Wohnung benötigt und aus welchen Gründen. Die bloße Angabe, der Vermieter kündige wegen Eigenbedarfs, reicht nicht aus und führt dazu, dass die Kündigung unwirksam ist.

Aus dem Kündigungsschreiben muss unmissverständlich hervorgehen, dass der Vermieter das Mietverhältnis zu einem bestimmten Zeitpunkt aus einem bestimmten Grund beenden möchte. Dieser Zeitpunkt muss allerdings nicht mit einem konkreten Datum benannt werden, es genügt die Angabe „zum nächstzulässigen Termin“. Ebenso wenig braucht das Wort „Kündigung“ im Kündigungsschreiben enthalten sein.

Den Erhalt des Kündigungsschreibens beim Mieter muss der Vermieter im Falle eines Prozesses nachweisen. Es wird daher empfohlen, das Kündigungsschreiben als „Einschreiben mit Rückschein“ abzusenden oder das Kündigungsschreiben in den Briefkasten des Mieters in Anwesenheit von Zeugen einzuwerfen. Ein Kündigungsschreiben kann auch über den Gerichtsvollzieher dem Empfänger der Kündigung „zugestellt“ werden. Dann ist der ordnungsgemäße Empfang mit der Zustellungsurkunde gerichtsfest nachweisbar. (Denn: „Alle wichtigen Schreiben gehen auf dem Postwege verloren“, wie man gerüchteweise hört.)

Des Weiteren soll der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben bei ordentlicher Kündigung den Mieter auf die Möglichkeit des Wider-

spruchs nach § 574b BGB hinweisen und ihm konkrete Hinweise über Form und Frist des Widerspruchs geben. Der Hinweis auf das Widerspruchsrecht stellt keine Pflicht des Vermieters dar, aber eine Obliegenheit („Soll“). Wird ein solcher Hinweis unterlassen oder verspätet gegeben, wird die Kündigung zwar nicht unwirksam, führt aber zu einer verlängerten Widerspruchsfrist gem. § 574b Abs. 2 Satz 2 BGB.

*Weitere Stichwörter:*

*Angemessene wirtschaftliche Verwertung, Betriebsbedarf, Eigenbedarf, Einliegerwohnung, Fristlose Kündigung, Härteklausel, Kündigungsfristen, Kündigungsschutz, Sozialklausel, Unabdingbare Mieterrechte, Zeitmietvertrag*

## Kündigungsschutz

Regelmäßig bedeutet die Wohnung für den Mieter sein Zuhause und stellt somit einen wichtigen Teil seines Lebensmittelpunktes dar. Aus diesem Grunde fordern die politischen Parteien immer wieder, dass Menschen das Recht haben sollten, ohne ständige Furcht vor Kündigungen in ihren vier Wänden zu leben. Aus diesem Grunde darf der Vermieter von Wohnraum nur ausnahmsweise das Mietverhältnis kündigen. Gekündigt werden kann das Mietverhältnis, wenn der Vermieter ein „berechtigtes Interesse“ hat. Ein solches berechtigtes Interesse wird beispielsweise dann für gegeben angesehen, wenn der Mieter seinen Pflichten aus dem Mietvertrag nicht nachkommt; er ist z. B. mit insgesamt zwei Monatsmieten im Rückstand.

Ebenso ist ein berechtigtes Interesse an der Kündigung bzw. Beendigung gegeben, wenn der Vermieter die vermietete Wohnung für sich oder für seine Familie braucht. Dieser Kündigungsschutz gilt für fast alle Arten von Wohnungen. Es ist nicht zulässig, zugunsten des Mieters eingeführte Kündigungsvorschriften vertraglich zu seinem Nachteil abzuändern.

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Kündigung ist in folgenden Fällen anzunehmen: wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhafte nicht unerheblich verletzt hat; wenn der Ver-

## K Kündigungssperrfrist

mietert die Räume als Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen benötigt; wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde (vgl. § 573 Abs. 2 Nr. 1–3 BGB).

Will ein Vermieter das Mietverhältnis auf Grund eines berechtigten Interesses kündigen, so werden im Rahmen eines Räumungsprozesses nur die Gründe berücksichtigt, die auch in dem Kündigungsschreiben angegeben sind. Sind allerdings Kündigungsgründe später entstanden, so können diese noch in den Räumungsprozess eingeführt und vorgebracht werden.

*Weitere Stichwörter:*

*Angemessene wirtschaftliche Verwertung, Betriebsbedarf, Eigenbedarf, Fristlose Kündigung, Härteklausel, Kündigungsfristen, Kündigungsschreiben, Kündigungssperrfrist, Mietschulden, Sozialklausel, Zeitmietvertrag*

## Kündigungssperrfrist

Ist an den vermieteten Wohnräumen nach der Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet und das Wohnungseigentum veräußert worden, so kann sich der Erwerber auf berechtigte Interessen – in der Regel Eigenbedarf – nicht vor Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen (§ 577a BGB). Die genannte Vorschrift ist anwendbar bei sogenannten „Umwandlungen“, d. h., Wohnungseigentum muss nach Überlassung an den Mieter begründet worden sein, in der Regel gem. § 8 WEG. Dort heißt es: „Der Eigentümer eines Grundstücks kann durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt das Eigentum an dem Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise teilen, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden bestimmten Räumen in einem auf dem Grundstück errichteten oder zu errichtenden Gebäude verbunden ist.“

Keine Umwandlung liegt vor bei Ersterwerb des Wohnungseigentums oder bei Erstellung eines Gebäudes. Ebenso wenig ist der Umwand-

lungstatbestand gegeben, wenn die zu vermietende Wohnung nach Errichtung von einem Bauträger erworben wird.

Grundsätzlich kann also gesagt werden, dass Kauf das Mietverhältnis nicht bricht und der Mietvertrag, falls die Eigentumswohnung veräußert wird, mit dem Käufer als neuem Vermieter im bisherigen Umfang weitergeführt wird. Der bisherige Mieter hat auch gegenüber dem neuen Erwerber den Vorteil des Kündigungsschutzes. Ist also eine Mietwohnung nach Einzug des Mieters in eine Eigentumswohnung umgewandelt worden und will der Erwerber die gekaufte Eigentumswohnung selbst beziehen (Kündigungsgrund: Eigenbedarf), so kann sich der Erwerber der Eigentumswohnung nicht auf diesen Kündigungsgrund vor Ablauf von mindestens drei Jahren seit dem Erwerb der Wohnung berufen.

Die Kündigungssperrfrist von drei Jahren ist also nur unter folgenden Voraussetzungen gegeben: Der Mieter muss bereits in der Mietwohnung wohnen, die Wohnung wird in eine Eigentumswohnung umgewandelt und anschließend wird die Wohnung an einen Dritten veräußert. In einem solchen Umwandlungsfall kann sich der Vermieter frühestens nach der dreijährigen Wartezeit (Kündigungssperrfrist) auf ein berechtigtes Interesse berufen und das bestehende Mietverhältnis kündigen. Die Wartezeit beginnt mit vollendetem Eigentumserwerb, d. h. mit Eintragung im Grundbuch. Eine vor Ablauf der Wartefrist ausgesprochene Kündigung ist daher als unwirksam anzusehen. Außerdem hat die oben zitierte Vorschrift zur Folge, dass die Kündigung erst nach Ablauf der Wartezeit ausgesprochen werden darf und zwar mit der Frist des § 573c BGB.

§ 577a BGB bestimmt als Regelsperrfrist einen Zeitraum von 3 Jahren. Diese Frist kann sich auf 5 Jahre verlängern und in besonderen Fällen sogar auf 10 Jahre. Der Gesetzgeber hat die Landesregierungen ermächtigt, durch Rechtsverordnung Gebiete zu benennen, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist. Von dieser gesetzlichen Ermächtigung haben – soweit ich dies sehe – folgende Länder Gebrauch gemacht: Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Brandenburg,

## K Kündigungssperrfrist

Bremen, Hamburg, Hessen, Niedersachsen und Schleswig-Holstein. Ob in Zukunft weitere Landesregierungen von dieser Ermächtigung Gebrauch machen, bleibt abzuwarten. Zum Teil haben die Verordnungen die Sperrfrist auf bestimmte Gebiete, Regionen oder Gemeinden beschränkt. Falls in einem Kündigungsfall also § 577a BGB tangiert sein sollte, ist noch zu prüfen, ob in dem jeweiligen Bundesland die Landesregierung eine gesonderte Rechtsverordnung über die Dauer der Sperrfrist erlassen hat. Erst dann kann die genaue Länge der Kündigungssperrfrist ermittelt werden.

*Weitere Stichwörter:*

*Eigenbedarf, Grundbucheintragung, Kündigungsfristen, Kündigungsschutz, Sozialklausel, Umwandlung, Verkauf*

## Lärmbelästigungen

Störende Geräusche können das Wohlbefinden oder gar die Gesundheit der Bewohner eines Hauses erheblich beeinträchtigen. Weder der Vermieter noch der Mieter müssen daher Lärmbelästigungen dulden. Aus mietrechtlicher Sicht ist für die einzuleitenden Maßnahmen, um die Lärmbelästigungen zu beenden, immer zu unterscheiden, ob der Lärm von einem anderen Hausbewohner verursacht wird oder ob der Lärm von außen, von störenden Dritten, ausgeht.

Wird der Lärm von einem Hausbewohner verursacht, so kann der Vermieter entweder Unterlassungsklage gem. § 541 BGB erheben oder nach Kündigung des Mietverhältnisses die Räumung verlangen, wenn trotz Abmahnung des Vermieters an den Mieter die Störungen nicht aufhören (vgl. §§ 573 Abs. 2 Nr. 1 und 569 Abs. 2 und 5 BGB).

Der Vermieter hat auch die Möglichkeit, gegen von außen störende Dritte (Gastwirtschaften, Diskotheken, Kirmesveranstaltungen, Sportplätze, Nachbarn und Industriebetriebe) möglicherweise gem. §§ 903, 862 und 869 BGB vorzugehen.

Der Mieter hat einen Anspruch gegen den Vermieter darauf, dass die Wohnung, die angemietet ist, ohne Beeinträchtigung durch störende Geräusche benutzt werden kann. Die ungestörte Nutzbarkeit der Wohnung gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch. Sehr ausführlich hat sich der BGH in seiner Entscheidung vom 6. 10. 2004 (Az.: VIII ZR 355/03) zur Frage des Trittschallschutzes in Altbau-Wohnungen geäußert. In bestimmten Fällen hat der Mieter einen Anspruch auf Einhaltung der aktuellen Normen.

Sind die akustischen Einwirkungen nicht mehr zumutbar, so kann der Mieter eine Mietminderung vornehmen. Der Mieter hat jedoch auch selbst die Möglichkeit, gegen Störer im eigenen Haus gerichtlich vorzugehen. Bei Lärmbelästigungen von außen muss allerdings jeweils geprüft werden, ob es sich um ortsübliche Geräuschbelästigungen gem. § 906 BGB handelt (Fluglärm, Verkehrslärm, Industrielärm).

## L Lärmbelästigungen

Häufig kommt es zu Streitigkeiten zwischen Nachbarn, wenn in der Nachbarwohnung übermäßig Lärm erzeugt wird. Gibt es dadurch eine ständige Beeinträchtigung der Nachtruhe, so hat der Mieter die Möglichkeit, Mietminderung vorzunehmen, deren Höhe von der Dauer und Intensität beeinflusst wird.

Des Weiteren existiert ein weit verbreiteter Irrtum, dass Familienfeiern, Partys, Geburtstagsfeiern u. Ä. einmal im Monat laut gefeiert werden dürfen, ohne auf die anderen Hausbewohner Rücksicht nehmen zu müssen. Ein solches Recht gibt es nicht. Alle Bewohner eines Hauses sind verpflichtet, auf das Ruhebedürfnis der anderen Rücksicht zu nehmen. Radio, Fernsehgeräte, Plattenspieler u. Ä. sind immer in Zimmerlautstärke zu betreiben. Unter Zimmerlautstärke versteht man die Lautstärke, die, von einer akustischen Quelle ausgehend, nur in dem Zimmer gehört werden kann, in dem das Gerät steht. Der Lautstärke-regler muss also entsprechend eingestellt werden. Soll der volle Klang einer Stereoanlage ausgenützt werden, so muss das der Musikliebhaber eben über Kopfhörer tun. Ein Recht zur Störung der anderen Hausbewohner gibt es nicht, wohl aber ein Recht auf Ruhe.

Will der Mieter den Mietzins mindern, da er übermäßigem Verkehrs-lärm, Flug- oder Straßenlärm ausgesetzt ist, muss davon ausgegangen werden, dass ein solcher Anspruch in der Regel nicht gegeben ist. Meistens sind den Mietern bei Bezug der Wohnung oder bei Abschluss des Mietvertrages die örtlichen Gegebenheiten der Woh-nung bekannt. Liegt sie z. B. an einer Hauptverkehrsstraße, so ist der Lärm als ortsüblich zu bezeichnen. Ein Minderungsanspruch kann dann bestehen, wenn die Lärmquelle erst nach Abschluss des Miet-vertrages bzw. nach Einzug des Mieters entstanden ist (Flugplatz-Neubau).

*Weitere Stichwörter:*

*Abmahnung, Anzeigepflicht, Fehler der Mietsache, Hausfriedensbruch, Hausordnung, Höhe der Mietminderung, Mietminderung, Wohnlage*

## Leasing

Leasingverträge gehören begrifflich zu den Mietverträgen. Sie haben sich im Wirtschaftsleben durchgesetzt und bieten dem Leasingnehmer (Mieter) eine Reihe von Vorteilen gegenüber dem Erwerb einer Sache. Die Vorteile liegen in der steuerlichen Abschreibungsmöglichkeit der einzelnen – meist monatlichen – Leasingraten und darin, dass das Leasing gut ohne Eigenkapital erworben werden kann.

Es gibt mehrere Arten von Leasingverträgen. Einmal besteht die Möglichkeit, dass nach Beendigung des zeitlich begrenzten Leasingvertrages die „geleaste“ Sache wieder in den Besitz des Leasinggebers (Vermieters) übergeht. Eine andere Möglichkeit gibt dem Leasingnehmer nach Ablauf einer bestimmten Leasingzeit die Möglichkeit, die geleaste Sache zu einem bestimmten Restwert, der zu Vertragsbeginn vereinbart wird, zu erwerben. Derzeit dominiert die erste Art des Leasingvertrages.

Im Leasingvertrag wird regelmäßig die Überlassung einer Sache oder Sachgesamtheit gegen Entgelt auf Zeit vereinbart, ähnlich wie beim Mietvertrag.

*Weitere Stichwörter:*

*Mietvertrag, Pacht*

## Lebenshaltungsindex

Die Erhöhung des Mietzinses regelt sich in allen Einzelheiten nach § 557b BGB, insbesondere für Wohnraummietverträge. Bei sonstigen Mietverträgen – die eine längere Laufzeit haben – ist eine Indexklausel häufig die einzige Möglichkeit, die Lebenshaltungskosten auszugleichen und die Rendite zu gewährleisten. Mit Hilfe der Indexklauseln soll den Mietern von Wohnraum das System der Mieterhöhungen besser begreiflich gemacht werden als das derzeitige Vergleichsmietensystem. Durch die Zulassung von Indexklauseln wird das Vergleichsmietenrecht nicht tangiert. Der Gesetzgeber hofft, durch die Indexklauseln weniger Streitigkeiten um Miethöhen zu haben. Vo-

raussetzung ist allerdings, dass Mieter und Vermieter entsprechende Mietanpassungsvereinbarungen **vertraglich** abschließen.

Die Anknüpfung an den Lebenshaltungsindex soll ausgleichend wirken, weil bei einem längerfristigen Vertrag der zugrunde gelegte Geldwert in aller Regel abnimmt und somit das erzielte Entgelt keine adäquate Gegenleistung mehr für den Vermieter darstellt.

Grundlage für den Preisindex der Lebenshaltung stellt das statistische Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland dar, das vom Statistischen Bundesamt regelmäßig veröffentlicht wird. Bei der Einführung einer Indexklausel in den Mietvertrag soll eine Mieterhöhung an die Erhöhung der Lebenshaltungskosten gekoppelt werden. Häufiger werden die Erhöhungen an die Lohnerhöhungen einer Besoldungsgruppe einer bestimmten Beamtenstelle gekoppelt. Wenn es keine Lohnerhöhung gibt, kann der Vermieter auch die Miete nicht erhöhen. Bei Wohnraummietverträgen ist eine Koppelung nur an den „Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte“ (§ 557b Abs. 1 BGB) möglich. Bei anderen Mietobjekten sind auch andere Indices vereinbar.

Weitere Stichwörter:

*Betriebskosten, Erhöhung der Kostenmiete, Geschäftsraummiete, Indexmiete, Kapitalkosten, Kostenmiete, Mieterhöhung, Mietenkung, Wertsicherungsklauseln*

## Lebenspartnerschaft

Vor einigen Jahren ist das Gesetz zur Beendigung der Diskriminierung gleichgeschlechtlicher Gemeinschaften = Lebenspartnerschaften in Kraft getreten. Das Gesetz versteht unter einer Lebenspartnerschaft zwei Personen gleichen Geschlechts, die gegenseitig und bei gleichzeitiger Anwesenheit erklären, miteinander eine Partnerschaft auf Lebenszeit führen zu wollen. Diese Erklärung muss vor einer zuständigen Behörde (Standesamt oder Notar) abgegeben werden. Die Partner müssen die eingetragene Lebenspartnerschaft gemeinsam begründen. Sie müssen füreinander einstehen und aus dieser Verantwortung müssen verbindliche Rechte und Pflichten entstehen. Bei

Lebenspartnerschaften kann es auch eine Hausratsverteilung, wie beim Getrenntleben der Ehegatten gemäß § 1361a BGB, geben. Jeder der Lebenspartner kann also die ihm gehörenden Haushaltsgegenstände von dem anderen herausverlangen, ist jedoch zur Überlassung an den anderen Lebenspartner verpflichtet, soweit dieser sie zur Führung eines eigenen Haushaltes benötigt.

Auch die Fragen der Wohnungszuweisungen sind in § 14 Lebenspartnerschaftsgesetz geregelt und ähneln Eherecht (§ 1361b BGB). Man wird wohl auch an eine analoge Anwendung von § 5 Hausratsverordnung (Zuweisung der Wohnung) denken müssen. Die Einzelheiten sind in § 17 Lebenspartnerschaftsgesetz geregelt. Nach § 18 Lebenspartnerschaftsgesetz kann ein Gericht bestimmen, dass ein von beiden Lebenspartnern eingegangenes Mietverhältnis von einem Lebenspartner allein fortgesetzt wird. Ist nur einer der Partner Mieter, kann bestimmt werden, dass der andere an seine Stelle in das Mietverhältnis eintritt. Hierfür ist nach dem Lebenspartnerschaftsgesetz das Familiengericht zuständig.

*Weitere Stichwörter:*

*Ehegatten, Ehescheidung, eheähnliche Lebensgemeinschaft*

## Leihe

Die Leihe ist in den §§ 598 bis 606 BGB gesetzlich geregelt. Sie bezeichnet im Gegensatz zur entgeltlichen Miete (§§ 535 bis 580a BGB) die unentgeltliche Überlassung einer Sache zum Gebrauch für bestimmte oder unbestimmte Zeit. Umgangssprachlich wird häufig das Wort Leihe verwendet, obwohl Miete vorliegt (z. B.: Leihbücherei, Leihwagen).

Durch den Leihvertrag wird der Verleiher einer Sache verpflichtet, dem Entleiher den Gebrauch der Sache unentgeltlich zu gestatten. Dies ist häufig in Familien oder bei Lebenspartnerschaften der Fall, da z. B. Familien ihren Kindern das Kinderzimmer zur eigenen Nutzung überlassen. Hier wird eine Unentgeltlichkeit vereinbart, sodass ein unbefristeter Leihvertrag vorliegt. Es kann auch ein sogenanntes Gefällig-

keitsverhältnis vorliegen. Die Unterscheidung hat größere juristische Konsequenzen. Der Entleiher ist jedenfalls verpflichtet, die geliehene Sache – nach Ablauf der für die Leih bestimmen Zeit – zurückzugeben. Die Rechtsfolgen sind ähnlich wie im Mietrecht.

*Weitere Stichwörter:*

*Mietrecht, Mietvertrag*

## Luxusmodernisierung

Der Vermieter kann Mieterhöhungen gemäß § 559 BGB bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen gegenüber dem Mieter geltend machen. Die Mieterhöhungen sind aber der Höhe nach begrenzt, wenn es sich bei den baulichen Veränderungen um Luxusmodernisierungen handelt.

Der Mieter muss nur Standardmaßnahmen gemäß § 554 BGB dulden, denn er soll vor Mieterhöhungen geschützt werden, die für ihn „Härte“ bedeuten würden (vgl. § 554 Abs. 2 Satz 4 BGB). Hier muss ein Gericht in Streitfällen abwägen, ob die Modernisierung eine sinnvolle Verbesserung oder eine unnötige Luxusmodernisierung bedeutet.

Dabei ist unbeachtlich, dass eine sinnvolle Maßnahme möglicherweise für einen zahlungsschwachen Mieter eine individuelle Härte zur Folge haben könnte. Sinnvoll sind die Maßnahmen, die eine Wohnung in einen „allgemein üblichen“ Zustand versetzen, mit regionalen Unterschieden.

Zur Luxusmodernisierung gehört z. B. der Einbau eines Hallenbades.

*Weitere Stichwörter:*

*Mieterhöhung bei Modernisierung, Mieterkündigung bei Mieterhöhung, Mietermodernisierung*

## Maklerprovision

In der Praxis spielen Maklerprozesse eine große Rolle, da die gesetzliche Regelung, § 652 ff. BGB („Maklervertrag“), das Maklerrecht nicht sehr ausführlich behandeln. Im Rahmen des Mietrechts sind die Sonderbestimmungen über Maklerverträge, die den Nachweis oder die Vermittlung von Wohnraum zum Gegenstand haben, zu beachten. Seit 1971 gibt es das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung. Der Sinn und Zweck der gesetzlichen Regelung ist darin zu sehen, dass Missstände bei der Wohnungsvermittlung beseitigt werden sollen. Insbesondere sollen Wohnungssuchende vor wirtschaftlich ungerechtfertigten Belastungen geschützt werden und unlautere Geschäftsmethoden sowie missliebige Vertragsgestaltungen verhindert werden.

Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung gilt nur für Wohnräume, die vermietet werden sollen, nicht für Wohnraumkaufverträge! Dabei versteht das Gesetz unter Wohnräumen auch Einzelräume, die möbliert oder nicht möbliert sind, oder Geschäftsräume, die wegen ihres räumlichen oder wirtschaftlichen Zusammenhangs mit Wohnräumen zusammen mit diesen vermietet werden. Das Gesetz ist nicht anwendbar bei Mietverträgen über Wohnräume im Fremdenverkehr, also Ferienwohnungen.

Der Wohnungsvermittler, auch Makler genannt, kann vom Mieter nur dann eine Vermittlungsgebühr verlangen, wenn er dem Mieter eine Wohnung nachgewiesen hat, wenn er also dem Mieter eine entsprechende Adresse besorgt hat oder wenn der Makler eine Wohnung vermittelt hat, d. h., er hat dem Mieter zum Beispiel die Wohnräume gezeigt oder hat mit dem Vermieter entsprechend verhandelt, um vielleicht eine einvernehmliche Regelung über die Höhe der Miete zu erzielen; er hat zwischen zwei Positionen vermittelt.

Der Makler erhält nicht automatisch eine Provision, sondern nur dann, wenn zwischen Mieter und Makler Einigkeit darüber erzielt wurde, dass der Mieter bei erfolgreicher Vermittlung einer Mietwohnung eine Provision bezahlt, also ein Maklervertrag abgeschlossen wurde.

Der Makler hat keinen Anspruch auf eine Provision, wenn durch den Mietvertrag, den er vermittelt hat, das Mietverhältnis über dieselbe Wohnung lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 1 Wohnraumvermittlungsgesetz). Außerdem hat der Makler keinen Anspruch auf Zahlung einer Provision, wenn er selbst Eigentümer, Verwalter oder Vermieter der Wohnung ist (vgl. § 2 Abs. 2 Nr. 2 Wohnraumvermittlungsgesetz).

Die Maklerprovision ist auf eine Höhe von zwei Monatsmieten zzgl. der gesetzlichen Umsatzsteuer (derzeit: 19 %) begrenzt. Dabei ist auch ausdrücklich festgehalten, dass die Vermittlungsprovision sich nur aus der Kaltmiete berechnet und dass Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen ist, bei der Berechnung der Monatsmiete unberücksichtigt bleiben, die die Basis für die Vermittlungsprovision darstellt.

Verstößt der Makler gegen diese Vorschrift, kann der Mieter zu viel bezahlte Provision zurückverlangen. Möglicherweise hat der gewerbsmäßig handelnde Wohnungsmakler auch eine Ordnungswidrigkeit begangen, die mit einer Geldbuße geahndet wird. Der Verstoß führt jedoch nicht zur Nichtigkeit des Mietvertrages.

*Weitere Stichwörter:*

*Mietvertrag, Möbliertes Zimmer, Nachmieter, Rückforderung, Vertragsverlängerung*

## **Mietaufhebungsvereinbarung**

Möchte ein Mieter vorzeitig aus einem Mietverhältnis entlassen werden, weil er beispielsweise aus dringenden beruflichen Gründen gezwungen ist, kurzfristig umzuziehen, so sollte der Mieter in seinem eigenen Interesse versuchen, mit dem Vermieter die Vereinbarung eines Mietaufhebungsvertrags abzuschließen. Ein starkes Interesse an einer Aufhebung dürfte der Mieter dann haben, wenn er ein längerfristiges Mietverhältnis (z. B. auf fünf Jahre) eingegangen ist oder eine lange Kündigungsfrist zu beachten hat, weil in seinem Mietvertrag, den er vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen hat, eine lange Kündigungsfrist (z. B. zwölf Monate) vereinbart ist.

Der Vermieter ist keineswegs gezwungen, einer solchen Mietaufhebungsvereinbarung zuzustimmen. Selbstverständlich kann auch der Vermieter ein großes Interesse an einer solchen Vereinbarung haben, wenn seine Gründe für eine ordentliche Kündigung gem. § 573 Abs. 2 Nr. 1–3 BGB beispielsweise nicht ausreichen.

Bei der Formulierung eines schriftlichen Mietaufhebungsvertrages sollte unbedingt darauf geachtet werden, dass der Endtermin des Mietverhältnisses datumsmäßig bestimmt ist und dass der Termin so gewählt wird, dass der Mieter keine doppelte Miete bezahlen muss bzw. der Vermieter sicher weiß, ab wann die Wohnung wieder neu vermietet werden kann.

Außerdem sollten in einer Mietaufhebungsvereinbarung Regelungen über noch abzurechnende Kosten festgehalten werden. Insbesondere dürfte es sich hierbei um die Betriebskosten handeln. Eventuell bezahlte Mietsicherheiten (Kaution) sind zurückzubezahlen.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Kaution, Nachmieter, Umzugskosten, Untermietverhältnis*

## Mietausfallwagnis

Dieser Begriff spielt bei den Sozialwohnungen, also nicht bei den frei finanzierten Wohnungen, eine gewisse Rolle. Grundlage für die Berechnung der Kostenmiete einer Sozialwohnung ist die Wirtschaftlichkeitsberechnung. Im Rahmen der Wirtschaftlichkeitsberechnung wird der Vermieter einen Betrag einsetzen, der das Risiko abdeckt, dass er Ausfälle finanzieller Art wegen Nichtzahlung der Miete erleidet. Es handelt sich um das sogenannte Mietausfallwagnis. Üblicherweise darf das Mietausfallwagnis, das in die Wirtschaftlichkeitsberechnung eingestellt wird, maximal 2 % der Jahresmiete betragen. Um den Betrag zu berechnen, werden von den laufenden Aufwendungen 2,04 % angesetzt.

*Weitere Stichwörter:*

*Kostenmiete, Sozialmiete, Wohnberechtigungsschein*

## Mietdatenbank

Als weiteres Begründungsmittel für Mieterhöhungsverfahren ist die sogenannte Mietdatenbank in § 558e BGB eingeführt worden. Der Gesetzgeber versteht darunter eine fortlaufend geführte Sammlung von Mieten (Mietzinsen), die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter oder der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt werden. Die Mietdatenbank soll eine Möglichkeit schaffen, rasch und spontan auf aktuelle Mietdaten zurückgreifen zu können, um möglichst rasch ein Mieterhöhungsverlangen durchzusetzen. Die Mietdatenbank ist sicherlich immer aktueller als ein Mietspiegel, der nur einen repräsentativen Querschnitt einer Mietstruktur in der Gemeinde darstellt, die vor Jahren erfasst wurde. Eine Mietdatenbank müsste – wenn sie richtig geführt wird – laufend durch laufende Erfassung neuer Daten aktualisiert werden. Einzelheiten, wie eine solche Mietdatenbank geführt werden soll, sind bisher noch nicht bekannt geworden. Es muss auch noch geklärt werden, wie weit die Auskünfte aus der Mietdatenbank erteilt werden, welchen Umfang sie haben und welche Problematik sich hinsichtlich des sogenannten Datenschutzes ergibt.

*Weitere Stichwörter:*

*Mieterhöhung, Mietspiegel, qualifizierter Mietspiegel*

## Miete

Die Mietrechtsreform hat ein neues Wort gebracht, das umgangssprachlich eigentlich schon immer verwendet wurde, nämlich die „Miete“. Der Begriff des „Mietzinses“ wurde als veraltet angesehen und deswegen abgeschafft. Mit dem Begriff Miete ist eigentlich die Zahlungsverpflichtung gemeint. Inhaltlich ist durch den Austausch der Begriffe keine Änderung eingetreten. Es klingt nur moderner.

*Weitere Stichwörter:*

*Indexmiete, Mietzins, Nettomiete, Staffelmiete*

## Mieterabwesenheit

Der Mietvertrag verpflichtet den Vermieter, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit ohne Einschränkungen zu gewähren. Der Mieter verstößt nicht gegen seine mietvertragliche Verpflichtungen, wenn er für längere Zeit (Urlaub, Auslandsaufenthalt, Montage) abwesend ist.

Die Abwesenheit befreit den Mieter jedoch nicht von seiner Verpflichtung, die vereinbarte Miete zu bezahlen. Außerdem muss der Mieter während seiner Abwesenheit gewissen Obhutspflichten nachkommen. Er muss dafür sorgen, dass voraussehbare Schäden an der von ihm innegehaltenen Wohnung verhindert werden (die Heizung sollte in den Wintermonaten nicht völlig abgeschaltet werden).

Der Mieter sollte im eigenen Interesse dafür sorgen, dass in gewissen Zeitabständen nach seiner Wohnung geschaut wird (Nachbarschaftshilfe). Rechtlich gesehen ist es völlig ausreichend, wenn der Mieter einen Nachbarn mit der Wohnungsbetreuung beauftragt. Selbstverständlich muss der Mieter auch während seiner Abwesenheit der Kehrwoche nachkommen. Kann er die Arbeiten nicht selbst ausführen, so ist er gehalten, einen Dritten mit der Durchführung seiner Aufgaben zu beauftragen (Hausmeisterservice). Treten während der Abwesenheit des Mieters in seiner Wohnung erhebliche Schäden auf (Wasserrohrbruch), so kann sich der Vermieter Zutritt zur Wohnung verschaffen, ohne Hausfriedensbruch zu begehen.

*Weitere Stichwörter:*

*Hausfriedensbruch, Hausmeister, Hausordnung, Heizperiode, Kehrwoche, Straßenreinigung*

## Mietergemeinschaft

Es handelt sich um einen Begriff aus dem Recht der früheren DDR. Dort hat die Mietergemeinschaft eine wichtige Rolle gespielt. Hingewiesen sei auf § 97 Abs. 2 Zivilgesetzbuch (ehemalige DDR):

„In Ausübung ihres demokratischen Rechts auf Mitgestaltung der Wohnverhältnisse wirken die Mieter im Rahmen der Mietergemein-

schaft und in anderen Formen insbesondere bei der Pflege, Instandhaltung, Verschönerung und Modernisierung ihrer Wohnhäuser mit.“

Verpflichtungen, in denen eine Mietergemeinschaft beteiligt ist, ergeben sich noch aus den §§ 114 und 131 Zivilgesetzbuch. Das Innenverhältnis der Mitglieder einer Mietergemeinschaft wird ergänzend geregelt in den §§ 266 bis 273 Zivilgesetzbuch und das Außenverhältnis in den §§ 114 bis 119 Zivilgesetzbuch.

Strittig ist allerdings die Frage, ob getroffene Vereinbarungen der Mietergemeinschaft, die vor dem 3. 10. 1990 stattfanden, nach dem Tag der Deutschen Wiedervereinigung noch gültig sind. Grundsätzlich lässt der Einigungsvertrag privatrechtliche Verträge aus der Zeit vor dem 3. 10. 1990 bestehen und tastet diese nicht an. Insbesondere richten sich Schuldverhältnisse ganz allgemein in weitem Umfang noch nach dem früher geltenden Recht der DDR (vgl. Art. 232, § 1 EGBGB).

Die Wirksamkeit von solchen Vereinbarungen mit Mietergemeinschaften muss jeweils von Fall zu Fall geprüft werden und, sobald Schwierigkeiten auftreten, sollte professioneller Rat eingeholt werden, da komplizierte Rechtsfragen zu lösen sind.

*Weitere Stichwörter:*

*Neue Bundesländer, Kleinreparaturen, Mietrecht, Mietsicherheit*

## Mieterhöhung

Es gilt der allgemeine Rechtsgrundsatz, dass Verträge einzuhalten sind. Dies gilt selbstverständlich auch für einen Mietvertrag, erst recht für einen Wohnraummietvertrag. Möchte eine Seite Änderungen des Mietvertrages vornehmen, so muss entweder der Mieter oder der Vermieter kündigen oder beide müssen gemeinschaftlich und einverständlich den geschlossenen Vertrag abändern. Mit Zustimmung beider Parteien kann auch die vereinbarte Grundmiete abgeändert, d. h. erhöht werden. Mietsenkungen wird es wohl kaum geben.

Der Vermieter ist nicht befugt, die Miete einseitig zu erhöhen, wann und wie er will. Der Mieter muss zu der gewünschten Abänderung

seine Zustimmung erteilen. Die gilt natürlich auch für Gewerberaum-mietverhältnisse (Ausnahme: Index- und Wertsicherungsklauseln). Bei Modernisierungsmaßnahmen und bei Erhöhungen von Betriebskos-ten braucht der Vermieter den Mieter vorher nicht zu fragen. Nach genau bezeichneten Regeln in § 558 ff. BGB kann der Vermieter die gestiegenen Kosten unter bestimmten Voraussetzungen an den Mie-ter weitergeben.

Der Vermieter kann unter bestimmten Umständen die Erhöhung der Miete vom Mieter verlangen (vgl. § 558 BGB). Die Miete muss seit einem Jahr unverändert sein. Die neue Miete muss den üblichen Ent-gelten entsprechen und darf diese nicht übersteigen. Außerdem darf die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht haben. Die näheren Einzelheiten der komplizier-ten Regelung sind unter dem Stichwort „Kappungsgrenze“ zu finden. Der Zweck der Mieterhöhung wird darin gesehen, dass in angemesse-nem Rahmen die Wirtschaftlichkeit des Grundbesitzes erhalten oder wiederhergestellt wird. Allerdings darf die Mieterhöhung den Mieter nicht mehr als bis zur Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete belas-ten; dabei wird die ortsübliche Vergleichsmiete von der jeweiligen Marktmiete beeinflusst und ist ein Spiegel der aktuellen Marktsituation.

Stimmt der Mieter einer Änderung des Mietvertrages nicht zu, so muss der Vermieter, will er die Mieterhöhung durchsetzen, ein förmliches Mieterhöhungsverfahren durchführen. Der Vermieter muss den Mie-ter auf „Zustimmung“ zur Mieterhöhung verklagen. Die Mietrechts-reform verlangt von dem Vermieter, dass die Mieterhöhungserklärung schriftlich abgegeben und begründet wird.

Der Vermieter hat dabei mehrere Möglichkeiten, sein Erhöhungsver-langen zu begründen: Er kann einerseits auf den einfachen Mietspiegel verweisen, des Weiteren hat er die Möglichkeit, ein Gutachten eines Sachverständigen einzuholen und dieses dem Mieterhöhungsverlan-gen beizufügen, oder er hat die Möglichkeit, drei vergleichbare Woh-nungen am Ort zu benennen; der Vermieter muss dabei angeben, dass die Miete in den drei vergleichbaren Wohnungen ebenso hoch ist wie die Miete, die in Zukunft verlangt wird. Die drei vergleichbaren Woh-nungen dienen zur Ermittlung der „ortsüblichen Vergleichsmiete“.

Über die Vergleichbarkeit der drei Wohnungen sagt § 558a Abs. 1 Nr. 4 BGB Folgendes aus: „Begründet der Vermieter sein Erhöhungsverlangen mit dem Hinweis auf entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, so genügt die Benennung von drei Wohnungen.“

Die drei Wohnungen dürfen nicht preisgebunden sein und müssen nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage ähnlich sein. Der vergleichbare Wohnraum darf auch vom selben Vermieter stammen oder im selben Haus gelegen sein.

Als weitere neue Begründungsmittel sind im Rahmen der Mietrechtsreform der „qualifizierte Mietspiegel“ und die „Mietdatenbank“ hinzugekommen.

Will der Vermieter die Zustimmung des Mieters zur Abänderung des Mietvertrages erzwingen, so sind im Rahmen des förmlichen Mieterhöhungsverfahrens bestimmte Fristen einzuhalten. Der Mieter hat nach Eingang des schriftlichen Mieterhöhungsverlangens zwei Monate Zeit zu prüfen, ob die neue Miete tatsächlich die ortsübliche Vergleichsmiete darstellt. Dieser dem Mieter gewährte Zeitraum soll es ihm ermöglichen, sich zu erkundigen und zu informieren, ob die Angaben des Vermieters richtig sind.

Kommt es zwischen den Parteien zu keiner Einigung, so muss der Vermieter, will er die erhöhte Miete durchsetzen, eine entsprechende Mieterhöhungsklage beim zuständigen Amtsgericht einreichen. Der Richter wird dann entscheiden, was als ortsübliche Vergleichsmiete anzusehen ist. In der Regel wird er einen Sachverständigen zu Rate ziehen oder sich, falls einer vorhanden ist, auf den einfachen oder qualifizierten Mietspiegel berufen.

Verlangt der Vermieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung nach § 558 BGB, so ist der Zugang des Mieterhöhungsverlangens der maßgebliche Zeitpunkt für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete im Sinne von § 558 Abs. 1 BGB (Beschluss des Bay. OLG vom 27. 10. 1992, ZMR 1993, 11, noch zu § 2 MHG). Die erhöhte Miete kann berechnet werden ab Zugang des Erhöhungsverlangens oder ab dessen Wirksamwerden, nämlich drei Monate später (vgl. § 558b

Abs. 1 BGB). Zwischenzeitlich steigen in manchen Großstädten die Mieten wieder an, dass selbst die Zeitdifferenz von drei Monaten den Mietspiegel verändern kann. Das führt zu der Streitfrage nach dem maßgeblichen Zeitpunkt für die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete. Die überwiegende Meinung stellt nicht auf den Zeitpunkt des Wirksamwerdens des Mieterhöhungsverlangens ab, sondern auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens.

Stimmt der Mieter innerhalb der zwei Monate dauernden Überlebensfrist der Mieterhöhung nicht zu, so muss der Vermieter innerhalb von weiteren drei Monaten den Mieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung verklagen (vgl. § 558b Abs. 2 BGB).

Es stellt sich nunmehr die Frage, ab wann die erhöhte Miete zur Zahlung fällig ist. Wird der Mieter zur Zustimmung zur Mieterhöhung verurteilt oder stimmt er freiwillig ohne gerichtliches Verfahren der Mieterhöhung, also der Vertragsänderung, zu, so muss er nicht sofort die erhöhte Miete bezahlen, sondern erst ab dem dritten Monatsersten nach Zugang des schriftlichen Mieterhöhungsverlangens. Der Vermieter ist gesetzlich gezwungen, in seinem Mieterhöhungsschreiben den Zeitpunkt, ab wann die erhöhte Miete zur Zahlung fällig ist, konkret anzugeben.

Beispiel: Erhält der Mieter das Mieterhöhungsverlangen im Januar eines Jahres, so ist ab 1. April des gleichen Jahres die erhöhte Miete, falls die Berechnung der Miethöhe richtig ist, zu bezahlen. Das Gesetz drückt dies wie folgt aus (§ 558b Abs. 1 BGB): „Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.“

Probleme bereiten bei Mieterhöhungsverlangen die Fälle, in denen Brutto- oder Teilinklusivmieten zwischen den Parteien vereinbart sind und keine Nettomieten.

Üblicherweise werden in einem Mietspiegel oder bei den drei Vergleichswohnungen Nettomieten ausgewiesen oder bezahlt. Zur Herstellung der Vergleichbarkeit müssen hier Umrechnungen durch Zuschläge vorgenommen werden. Bei der Vornahme der Zuschläge zum Mietspiegel bzw. zum Mietwert der Vergleichswohnung darf

dabei nicht auf Durchschnittswerte zurückgegriffen werden, sondern maßgeblich sind allein die aktuellen Betriebskosten für die konkrete Wohnung (vgl. BGH, NZM 2008, Seite 124).

Das Verfahren zur Mieterhöhung ist nur für frei finanzierten Wohnraum anwendbar. Die Mieterhöhung bei Sozialwohnungen folgt anderen Regeln.

Ist ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit abgeschlossen und besteht die Vereinbarung zwischen den Parteien, dass die Miete für diesen Zeitraum fest ist, kann der Vermieter eine Zustimmung zur Mieterhöhung erst dann erreichen, wenn das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit abgelaufen ist und sich in ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit umgewandelt hat.

Der Mieter hat nach Mieterhöhungen die Möglichkeit, ein Sonderkündigungsrecht geltend zu machen. Kündigt der Mieter das Wohnverhältnis, so braucht er die erhöhte Miete nicht zu bezahlen (vgl. § 561 BGB).

Möchte ein Vermieter erstmals eine Wohnung vermieten oder seine frei gewordene Wohnung neu vermieten, so ist der Vermieter bei der Neufestsetzung der Miete nicht an die Grenzen der ortsüblichen Vergleichsmiete gebunden. Die Miete kann zwischen den Parteien frei vereinbart werden. Angesichts von Wohnraumknappheit wird vermutlich der Vermieter dem neuen Mieter die Miete der Höhe nach diktieren. Allerdings gibt es bei der Mietpreisbildung auch rechtliche Grenzen. Stellt sich die verlangte Miete als überhöht heraus oder stellt sie gar Mietwucher dar, so hat der Mieter die Möglichkeit, zu viel bezahlte Miete zurückzuverlangen, aus dem Rechtsgrund der „unrechtfertigten Bereicherung“.

**Weitere Stichwörter:**

*Erhöhung der Kostenmiete, Indexmiete, Kappungsgrenze, Mieterhöhung bei Modernisierung, Mieterkündigung bei Mieterhöhung, Mietpreisüberhöhung, Mietspiegel, Mietspiegelspanne, Mietvertrag, Mietwucher, Ortsübliche Vergleichsmiete, Sonderkündigungsrecht, Staffelmiete*

## Mieterhöhung bei Modernisierung

Bei duldungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen hat der Vermieter die Möglichkeit, einseitig die Miete zu erhöhen. Das Gesetz über die Regelung der Miethöhe bietet dafür zwei Methoden an: einmal die Möglichkeit, eine Mieterhöhung über das Vergleichsmietsystem auf Grund des verbesserten Wohnwertes nach der Modernisierung zu wählen (vgl. § 558 BGB). Wird ein Bad oder eine Zentralheizung in die Wohnung eingebaut, dann kann der Vermieter die teurere Vergleichsmiete für Wohnungen mit entsprechender Ausstattung zugrunde legen und entsprechend die Miete erhöhen.

Eine andere Methode ist darin zu sehen, dass der Vermieter berechtigt ist, 11 % des Modernisierungsaufwandes pro Jahr auf die Miete umzulegen (vgl. § 559 BGB). Diese Möglichkeit der Mieterhöhung soll durch ein Beispiel dargelegt werden:

Betrugen die reinen Modernisierungskosten 5 000,– EUR, so kann der Vermieter 11 % dieser Kosten als Erhöhung pro Jahr geltend machen, mithin also einen Betrag von 550,– EUR. Die monatliche Miete steigt damit um 45,83 EUR (550,– EUR : 12).

Häufig gibt es für die Durchführung von Modernisierungsarbeiten einen staatlichen Zuschuss oder Gelder der Gemeinde. Diese Gelder, die der Vermieter in der Regel auf Antrag erhält, sind von den reinen Modernisierungskosten, die als Basis für die Mieterhöhung genommen werden können, in Abzug zu bringen. Die staatlichen Zuschüsse kommen also auch dem Mieter nach Durchführung der Modernisierungsarbeiten zugute.

Bei den Modernisierungsarbeiten ist jedoch unbedingt zu berücksichtigen, dass der Vermieter für bloße Instandhaltungsarbeiten und Instandsetzungsarbeiten keine Mieterhöhung vornehmen darf. Sind in den Modernisierungsmaßnahmen auch solche Maßnahmen enthalten, die lediglich als Instandhaltung oder Instandsetzung zu betrachten sind, so sind diese aus den umzulegenden Modernisierungskosten auszurechnen und in Abzug zu bringen. Hat der Vermieter beispielsweise einen pauschalen Betrag als Instandhaltungskosten abgezogen, muss der **Mieter** darüber hinausgehende Schäden, die von der Pau-

schale nicht erfasst sind, darlegen und im Zweifel beweisen (BGH, Urteil v. 3.3.2004, Az.: VIII ZR 151/03).

Beispiel: Werden anstelle völlig veralteter und schadhafter Fenster Doppelfenster eingebaut, so darf der Vermieter nur die Kostendifferenz zwischen Einfach- und Doppelverglasung auf den Mieter als Modernisierungskosten umlegen. Die Erhaltungskosten hat der Vermieter nach den Regeln des Mietrechts ohnehin selbst zu tragen.

Wichtig ist außerdem, dass der Vermieter seinen Mieterhöhungsanspruch bei der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen dem Mieter schriftlich mitzuteilen hat. Die darauf gestützte Mieterhöhungserklärung ist nur dann wirksam, wenn in dieser Erklärung eine detaillierte Kostenberechnung enthalten ist. Die erhöhte Miete, die ihren Grund in der Modernisierung hat, ist vom nächsten Monatsersten an zur Zahlung fällig.

In § 559b BGB ist die Wirkung der Erhöhung dargestellt. Die erhöhte Miete schuldet der Mieter mit Beginn des dritten Monats nach Zugang.

Hat der Vermieter dem Mieter die voraussichtliche Mieterhöhung nicht vorher mitgeteilt oder sich die tatsächliche Mieterhöhung entgegen der vorherigen schriftlichen Ankündigung um mehr als 10 % der Höhe nach verändert, so wird die erhöhte Miete drei Monate später erstmals zur Zahlung fällig.

*Weitere Stichwörter:*

*Informationspflicht bei Modernisierung, Instandhaltung, Instandsetzung, Luxusmodernisierung, Mieterhöhung, Mieterkündigung bei Modernisierung, Mietermodernisierung, Mietvertrag, Sachverständiger, Schönheitsreparatur, Sonderkündigungsrecht*

## **Mieterkündigung bei Mieterhöhung**

Eine beabsichtigte Mieterhöhung des Vermieters gibt dem Mieter unter bestimmten Umständen die Möglichkeit, das Mietverhältnis vorzeitig zu kündigen. Nach Maßgabe von § 558 ff. BGB kann der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen durch schriftliche Erklärung die Miete erhöhen. Die Mieterhöhung hat möglicherweise zur Folge, dass die Wohnung für den Mieter zu kostspielig wird. Aus diesem Grunde wird dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht eingeräumt.

Dieses Sonderkündigungsrecht ist unabhängig von der Wohndauer und unabhängig davon, ob ein befristeter Mietvertrag (Zeitmietvertrag) geschlossen wurde (vgl. § 561 BGB).

Eine Mieterhöhung durch den Vermieter ist möglich, wenn er Wertverbesserungen vorgenommen hat und Energiesparmaßnahmen veranlasst. Die gestiegenen Kosten kann er auf den Mieter umlegen.

Wendet der Vermieter das Vergleichsmietenverfahren zur Mieterhöhung an, so muss der Vermieter dem Mieter ein formelles Miet erhöhungsverlangen zukommen lassen. § 561 BGB gibt hier dem Mieter die Möglichkeit, bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Eingang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Die Kündigungsfrist verlängert sich nicht, wenn der Mieter schon eine längere Zeit, etwa zehn Jahre, in der Wohnung wohnt. Eine ähnliche Regelung gibt es bei Wertverbesserungen oder bei Modernisierungen. Auch hier kann der Mieter spätestens am dritten Werktag des Monats, zu dem die Mieterhöhung wirksam werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Der Mieter kommt damit in den Genuss einer dreimonatigen Kündigungsfrist (§ 561 BGB).

*Weitere Stichwörter:*

*Informationspflicht bei Modernisierung, Kündigung durch Mieter, Kündigungsfristen, Mieterhöhung, Mieterhöhung bei Modernisierung, Mieterkündigung bei Modernisierung, Modernisierung, Sonderkündigungsrecht*

## **Mieterkündigung bei Modernisierung**

Der Vermieter möchte die Wohnung, die von seinem Mieter innegehalten wird, grundlegend modernisieren. Die ins Auge gefassten Modernisierungsmaßnahmen kann der Vermieter unter gewissen Umständen auch gegen den Willen des Mieters durchsetzen.

Der Vermieter ist nach den einschlägigen Vorschriften gezwungen, die geplanten Modernisierungsarbeiten sowie die daraus resultierenden voraussichtlichen Mieterhöhungen drei Monate vor Beginn der Arbeiten dem Mieter anzuzeigen und mitzuteilen. Damit wird dem Mieter die Möglichkeit gegeben, wenn er keine Modernisierung wünscht,

das Mietverhältnis kurzfristig zu kündigen und zu beenden. Der Mieter kann bis zum Ablauf des nächsten Monats kündigen und das Mietverhältnis endet dann mit dem darauf folgenden Monat (vgl. § 554 Abs. 3 Satz 2 BGB).

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Instandhaltung, Instandsetzung, Mieterhöhung, Mieterhöhung bei Modernisierung, Mietermodernisierung, Modernisierung, Räumung*

## **Mieterkündigung bei Todesfällen**

Stirbt ein Mieter, so sind die Vorschriften der §§ 563 bis 564 BGB zu beachten. Beim Tod des Mieters gehen die Pflichten und die Rechte aus dem Mietvertrag im Regelfall auf dessen Erben über. Erben eines verstorbenen Mieters müssen keineswegs Familienangehörige sein. Es kommt darauf an, welche letztwilligen Verfügungen der Mieter als Erblasser getroffen hat. Sind jedoch Familienangehörige, also Ehegatten, Kinder, Eltern oder Lebenspartner gem. LebenspartnerschaftsG vorhanden, so treten sie unabhängig von ihrer Stellung als Erben in den Mietvertrag ein (wenn sie bisher nicht Mietvertragspartner waren). Wollen sie nicht als Rechtsnachfolger des Erblassers bzw. Mieters in den Mietvertrag eintreten, so müssen sie innerhalb von einem Monat, gerechnet ab dem Zeitpunkt, an dem sie Kenntnis vom Tod des Mieters erhalten haben, gegenüber dem Vermieter erklären, dass sie als Familienangehörige oder Lebenspartner das Mietverhältnis nicht weiter fortsetzen wollen.

Haben die zum Haushalt gehörenden Familienangehörigen dem Vermieter mitgeteilt, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, oder stirbt ein allein stehender Mieter, dann haben die Erben, auch der vorläufige Erbe, die Möglichkeit, ein Sonderkündigungsrecht bzw. ein bevorzugtes Kündigungsrecht auszuüben. Die Erben haben die Möglichkeit, den Vertrag unabhängig von seiner Laufzeit, ebenfalls mit den gesetzlichen Kündigungsfristen, also drei Monate zum Ende eines Monats, zu kündigen. Hinweisen möchte ich noch, dass das Eintrittsrecht auch auf Personen nach Maßgabe der Mietrechtsreform erweitert worden ist, die mit dem verstorbenen Mieter eine Haushaltsgemeinschaft geführt haben. Nichteintrittsberechtigt sind jedoch Mit-

glieder von Wohngemeinschaften, weil hier keine „dauerhafte Bindung“ besteht (BGH NJW 1993, 999).

Allerdings muss das Sonderkündigungsrecht sofort ausgeübt werden. Sofort heißt hier so früh als irgend möglich: sobald die Erben des Mieters vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben und vom Bestehen eines Mietvertrages wissen können. Wird das Sonderkündigungsrecht nicht sofort ausgeübt, kann der Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses beanspruchen. Die Kündigung kann durch die Erben des Mieters ausgesprochen werden, selbst dann, wenn sie nur vorläufige Erben sind. Die Kündigung ist unabhängig von der Annahme der Erbschaft. Dem eintretenden Familienangehörigen oder Lebenspartner bleibt es unbenommen, später ohne Angabe von Gründen das Mietverhältnis mit dreimonatiger Frist zu kündigen.

*Weitere Stichwörter:*

*Außerordentlich befristete Kündigung, Ehegatten, Kündigung durch Mieter, Mietvertrag, Sonderkündigungsrecht, Vermietergemeinschaft*

## **Mieterkündigung bei verweigerter Untermieterlaubnis**

Unter bestimmten Umständen kann der Mieter ein Mietverhältnis mit abgekürzter Frist vorzeitig kündigen, d. h. das Mietverhältnis beenden, wenn er eine längere Frist als die gesetzliche vereinbart hat oder auf sein Kündigungsrecht für mehrere Jahre verzichtet hat. Sucht der Mieter beim Vermieter um die Erlaubnis nach, die angemieteten Räume ganz oder teilweise unterzuvermieten, so wird gesetzlich dem Mieter die Möglichkeit eingeräumt, das Mietverhältnis mit den gesetzlichen Fristen, d. h. mit dreimonatiger Frist, zum Ende eines Kalendermonats (vgl. § 540 Abs. 1 BGB) zu kündigen, wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung verweigert.

Dieses Sonderkündigungsrecht steht dem Mieter unabhängig davon zu, ob der Vermieter verpflichtet ist, die Untervermietung zu gestatten. Hierin ist für den Mieter eine kleine Möglichkeit zu sehen, vorzeitig aus einem langfristigen Vertrag auszuscheiden. Von dieser Möglichkeit Gebrauch zu machen kann auch dann ratsam sein, wenn in alten

Mietverträgen lange Kündigungsfristen vorgesehen sind. Der Mieter kann sich jedoch auf das Sonderkündigungsrecht nicht berufen, wenn bestimmte Gründe in der Person, an die unvermietet werden soll, vorliegen, die dem Vermieter das vorgesehene Untermietverhältnis unzumutbar machen.

*Weitere Stichwörter:*

*Kündigung durch Mieter, Kündigungsfristen, Sonderkündigungsrecht, Untermietverhältnis*

## **Mietermodernisierung**

Selbstverständlich hat auch der Mieter, nicht nur der Vermieter, die Möglichkeit, seine Wohnung, die er angemietet hat, selbst zu modernisieren. Oft haben Mieter Bausparverträge abgeschlossen, die für Modernisierungsmaßnahmen – ohne Prämien- oder Steuernachteile – eingesetzt werden können. Bevor ein Mieter mit Modernisierungsmaßnahmen beginnt, z. B. ein neues Bad einbaut oder ein neues Heizungssystem installiert, sind solche Maßnahmen unbedingt mit dem Vermieter abzusprechen und abzustimmen. Modernisierungsmaßnahmen durch den Mieter dürfen nur **nach** Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Es empfiehlt sich in solchen Fällen, da hier erhebliches Streitpotenzial vorhanden ist, in jedem Fall zuvor die Rechte und Pflichten beider Parteien in einem Vertrag festzulegen.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Ersatzansprüche des Mieters, Kündigung durch Mieter, Modernisierung, Nachmieter*

## **Miethöhe**

Nach den Vorschriften des § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes und des § 291 des Strafgesetzbuches wird der Mieter einigermaßen vor „Wuchermieten“ geschützt. Für nicht preisgebundenen Wohnraum (z. B. frei finanzierte Wohnungen) werden die Mieten der Höhe nach bei Abschluss des Mietvertrages zwischen dem Mieter und dem Vermieter grundsätzlich frei vereinbart. Wenn jedoch in einem bestimmten Gebiet Wohnungsnot herrscht, wird der Mieter in der Regel keine

Möglichkeit haben, mit dem Vermieter eine Miete nach seinen Vorstellungen auszuhandeln.

Der Vermieter darf allerdings nicht unbegrenzt hohe Mieten verlangen. Eine Miete ist wegen Überteuerung möglicherweise unzulässig, falls sie um mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Diese Grenze darf nur in Ausnahmefällen überschritten werden, wenn dies zur Deckung der laufenden Kosten des Vermieters erforderlich ist.

Die sogenannte Mietpreisüberhöhung definiert § 5 WiStG wie folgt:



„(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.

(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundene Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen. ...

(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu fünfzigtausend EUR geahndet werden.“

*Weitere Stichwörter:*

*Mietpreisüberhöhung, Mietwucher, Mietzins, Nettomiete, Ortsübliche Vergleichsmiete, Rückforderung*

## Mietminderung

Wenn ein Fehler der Mietsache vorliegt, wenn also der Ist-Zustand der Mietsache von deren Soll-Zustand negativ abweicht, hat der Mieter die Möglichkeit, die Miete, die er an sich vereinbarungsgemäß zu bezahlen hat, zu mindern. Dieses Recht gibt § 536 BGB (Haftung für Sachmängel).

Der Mieter hat die rechtliche Möglichkeit für die Zeit, in der die Miet-sache mit einem Mangel (Fehler) behaftet ist oder eine zugesicherte Eigenschaft fehlt, die Miete zu kürzen. Der Mieter ist nur zur Zahlung einer herabgesetzten Miete verpflichtet.

Regelmäßig ist zu beobachten, dass in den alten Mietverträgen vereinbart ist, die Miete sei im Voraus zu bezahlen. Die Vorleistungspflicht des Vermieters ist seit 1.9.2001 aufgehoben und der Mieter muss gem. § 556b Abs. 1 BGB die Zahlung am Anfang des Monats erbringen. Tritt ein Mangel an der Mietwohnung z. B. **nach** Bezahlung der März-Miete auf, so hat der Mieter für den Monat März an sich zu viel Miete bezahlt, er hätte ja die Miete, angesichts des Mangels, mindern können. Diesen Betrag kann der Mieter deshalb zurückverlangen. Die zu viel bezahlte Miete kann mit der nächsten fälligen Miete verrechnet werden.

Immer wieder ist in Verträgen, insbesondere in Formularverträgen, zwischen den Parteien geregelt, dass Mieter nicht berechtigt sind, ihre Rückzahlungsansprüche mit Mietforderungen des Vermieters zu verrechnen (Aufrechnungsverbot). Solche Klauseln können gegen das Gesetz über die allgemeinen Geschäftsbedingungen verstößen und sind möglicherweise – was jeweils im Einzelfall zu prüfen ist – als unwirksam anzusehen. In jedem Fall sind solche Klauseln unwirksam, wenn die Mieterforderung vom Vermieter nicht bestritten bzw. von einem Gericht bestätigt (Entscheidung, Urteil) worden ist. Es gibt Meinungen, die diese Aufrechnungsverbote bzw. Verrechnungsverbote insgesamt als unwirksam ansehen.

Bei der Durchführung einer Mietminderung ist weiter zu beachten, dass nicht jeder Fehler der Mietsache zu einer Minderung der Miete berechtigt. Es dürfen keine unerheblichen Beeinträchtigungen sein, z. B. eine defekte Glühbirne im Keller oder im Flur. Mängel dieser Art können ohne Schwierigkeiten und ohne Probleme sofort beseitigt werden.

*Weitere Stichwörter:*

*Allgemeine Geschäftsbedingungen, Anzeigepflicht, Entscheidung, Fehler der Mietsache, Formularvertrag, Höhe der Mietminderung, Instandhaltung, Instandsetzung, Mietschulden, Mietvertrag, Mietzins, Mustermietvertrag, Rückforderung, Schadenspauschale*

## Mietpreisüberhöhung

Es besteht ein öffentliches Interesse an der Einhaltung bestimmter marktgerechter Grenzwerte hinsichtlich der Miethöhe. Das öffentliche Interesse soll den Mieter vor Übervorteilungen schützen. Mit strafrechtlichen Mitteln versucht der Gesetzgeber, Mieter vor Überschreitungen der Grenzwerte zu sichern. Das öffentliche Interesse basiert auf Artikel 14 Abs. 2 des Grundgesetzes. Dort ist das Gebot der Sozialpflichtigkeit des Eigentums verankert.

Bei den strafrechtlichen Sanktionen ist zwischen Mietwucher und Mietpreisüberhöhung zu unterscheiden. Der Begriff „Mietpreisüberhöhung“ ist in § 5 des Wirtschaftsstrafgesetzes in allen Einzelheiten definiert. Diesen Paragraphen finden Sie im Wortlaut abgedruckt unter dem Stichwort „Miethöhe“. Sind diese Voraussetzungen der Mietpreisüberhöhung gegeben, so kann dem Vermieter eine Geldbuße wegen einer Ordnungswidrigkeit bis zu 50 000,– EUR auferlegt werden. § 5 WiStG ist dann gegeben, wenn der Mietpreis etwa die ortsübliche Miete um ca. 20 % übersteigt. Mietwucher im Sinne von § 291 StGB ist bei einer Mietpreisüberschreitung von etwa 50 % gegeben.

Verstößt ein Mietvertrag gegen § 5 WiStG, so hat dies zivilrechtlich zur Folge, dass die Vereinbarung über die Höhe der Miete gem. § 134 BGB nichtig ist. Der Mieter hat in einem solchen Fall einen Anspruch auf Rückzahlung der überhöhten oder wucherischen Miete.

*Weitere Stichwörter:*

*Ausstattungsmerkmale, Kaltmiete, Miethöhe, Mietwucher, Nettomiete, Ortsübliche Vergleichsmiete, Rückforderung, Wohnlage, Wohnungsgröße*

## Mietrecht

Der juristische Laie versteht unter Mietrecht in der Regel das Recht der Wohnraummiete. Anderer Auffassung ist allerdings der Gesetzgeber des Bürgerlichen Gesetzbuches. Unter dem Begriff „Miete“ ist nicht nur die Wohnraummiete zu verstehen, sondern Gegenstand eines Mietverhältnisses können alle Sachen im Sinne des § 90 BGB sein, also

alle beweglichen und unbeweglichen Sachen. Eine zulässige Möglichkeit, Rechte zum Gegenstand eines Mietvertrages zu machen, besteht nicht. Bedeutungsvoll ist vor allem die Wohnraummiete, ebenso wie die Geschäftsraummiete. Andere Mietverhältnisse an beweglichen oder unbeweglichen Sachen spielen in der juristischen Praxis keine so große Rolle wie das Wohnraummietrecht.

Die Gesetzgebungsorgane verabschiedeten eine Mietrechtsreform per 1. 9. 2001 mit mehreren Zielen: Die Mieterschutzinteressen in Ballungsräumen sollen gestärkt und die Investitionen in den Mietwohnungsbau vergrößert werden sowie Umweltschutzmaßnahmen stärkeren Eingang in das Mietrecht finden. Für die juristische Praxis wird die Arbeit dadurch nicht erleichtert. Für den juristischen Laien wird das Mietrecht dadurch immer undurchschaubarer und immer häufiger ist juristischer Rat gefragt. Der juristische Laie sollte sich generell bei Mietrechtsproblemen von einer Fachkraft beraten lassen. Fehler können erhebliche wirtschaftliche Folgen für Mieter und Vermieter nach sich ziehen.

*Weitere Stichwörter:*

*Garagen, Geschäftsraummiete, Leasing, Mietvertrag, Mischmietverhältnis, Pacht, Sozialmiete, Verkauf, Zeitmietvertrag*

## **Mietrechtsreform**

Die Mietrechtsreform, in Kraft seit 1.9. 2001, verfolgte mehrere Ziele, so jedenfalls nach der amtlichen Begründung. Es soll ein angemessener Interessenausgleich zwischen Mieter und Vermieter geschaffen werden. Es soll Raum gegeben werden für eigenverantwortliche Vertragsgestaltungen zwischen Mietern und Vermietern. Das neue Mietrecht soll die Übersichtlichkeit und die Transparenz erhöhen, sodass professioneller Rat nicht mehr berücksichtigt zu werden braucht. Schlussendlich sollen die Gerichte entlastet werden. Diese Ziele sind meines Erachtens nicht erreicht worden. Viele Fragen des Mietrechts, die die Rechtsprechung bisher aufgeworfen hat, sind nicht gelöst worden. Man denke hier nur an die Regelung der Schönheitsreparaturen. Viele unstimmige Detailregelungen werden die Gerichte noch

mehr belasten, als dies jetzt schon der Fall ist. Zum Teil gibt es auch nur sprachliche Neuerungen, die inhaltlich nichts bringen. Auch die systematische Neugliederung ist durchaus als problematisch anzusehen.

*Weitere Stichwörter:*

*Asymmetrische Kündigung, Barrierefreiheit, Mietdatenbank, Qualifizierter Mietspiegel, Textform*

## Mietschulden

Allgemein ist in allen Wohnraum-Mietverträgen vereinbart, dass die monatliche Miete spätestens am dritten Werktag eines Monats beim Vermieter kostenfrei eingegangen sein muss. Diese gängige Praxis der Anwender hat nun Eingang in das Gesetz gefunden. Die Miete ist immer am Monatsanfang zu bezahlen. Bei anderen Mietvertragsarten muss die Vorleistungspflicht des Mieters extra zwischen den Parteien vereinbart werden. § 556b Abs. 1 BGB gilt nur für Wohnraum. Gerät der Mieter mit zwei Monatsmieten oder mehr in Zahlungsrückstand, so hat der Vermieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen und somit sofort zu beenden. Unter „zwei Monatsmieten“ versteht man die Grundmiete und eventuell die monatlichen Vorauszahlungen für die Nebenkosten. Im Rahmen eines Prozesses ist der Mieter dahin gehend beweisbelastet nachzuweisen, dass er die Miete pünktlich bezahlt hat. Er muss Quittungen über die Zahlungen vorlegen können. Gelingt dem Mieter der Nachweis der Zahlung nicht, so wird der Mieter den Räumungsprozess verlieren, denn das Mietverhältnis ist wirksam fristlos gekündigt worden.

Zu den Mietschulden im weiteren Sinne gehören auch die Nachzahlungen auf Grund der jährlichen Nebenkostenabrechnungen. Selbst wenn der Nachzahlungsbetrag zwei Monatsmieten übersteigt, stellt dies noch keinen Grund dar, das Mietverhältnis fristlos zu kündigen. Rechtlich gesehen handelt es sich eben um Nachzahlungen auf die Nebenkosten und nicht um Monatsmieten. Es sind keine wiederkehrenden Leistungen, sondern „Einmal-Beträge“.

Es kommt manchmal vor, dass Mieter in finanzielle Schwierigkeiten geraten. Selbst wenn der Mieter einige Mieten nicht pünktlich bezah-

len konnte, so kann dennoch eine ausgesprochene fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug unwirksam werden, sobald der Mieter **alle** Mietschulden bezahlt und künftig die Miete pünktlich an den Vermieter überweist oder bar bezahlt.

Das Auflaufenlassen von rückständigen Mieten hat jedoch seine Grenzen: Wenn die erste fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug länger als zwei Jahre zurückliegt, kann es der Mieter wiederum auf eine fristlose Kündigung ankommen lassen. Es steht ihm dann nämlich wieder das Recht zu, die fristlose Kündigung durch vollständige Bezahlung unwirksam zu machen.

Stellt sich jedoch innerhalb der Zweijahresfrist wiederum ein Mietrückstand ein, so hat der Vermieter die Möglichkeit, wiederum fristlos zu kündigen, ohne dass der Mieter die Möglichkeit hat, durch Bezahlung die Kündigung unwirksam zu machen.

*Weitere Stichwörter:*

*Abmahnung, Betriebskosten, Beweismittel, Fristlose Kündigung, Kaltmiete, Kau-  
tion, Kündigungsschreiben, Mietminderung, Nettomiete, Vermieterpfandrecht,  
Vorauszahlungen*

## **Mietenkung**

Der Vermieter von preisgebundenem Wohnraum, auch Sozialwohnungen genannt, darf nur die sogenannte Kostenmiete verlangen. Diese rechtliche Situation hat zur Folge: Nur wenn sich die laufenden Aufwendungen, die sich aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung ergeben, erhöhen, hat der Vermieter die Möglichkeit, eine höhere Miete zu verlangen. Stellt sich jedoch heraus, dass die laufenden Aufwendungen sinken, so ist der Vermieter ebenfalls verpflichtet, die Senkungen an den Mieter weiterzugeben.

Als Ursache für sogenannte Mietenkungen könnte beispielsweise die Senkung des Zinssatzes für eine Bankhypothek in Betracht kommen. Steht eine Mietenkung im Raum, so muss der Vermieter unverzüglich, d. h. ohne schuldhaftes Zögern, eine neue Wirtschaftlichkeitsberechnung aufstellen.

Die Mietsenkung ist dann ab dem Zeitpunkt vorzunehmen, ab dem die Verringerung der laufenden vom Vermieter aufzubringenden Aufwendungen wirksam ist. Ist damit zu rechnen, dass der Vermieter die Mietsenkungen nicht vornimmt, obwohl er hierzu verpflichtet wäre, und erfährt dies der Mieter später, so hat der Mieter die Möglichkeit, zu viel bezahlte Kostenmiete zurückzuverlangen.

*Weitere Stichwörter:*

*Erhöhung der Kostenmiete, Kostenmiete, Rückforderung, Sozialmiete*

## **Mietsicherheit**

Dieser Begriff meint das Gleiche wie → „Kautions“.

Die Mietkaution oder Mietsicherheit beruht auf einer besonderen Verabredung zwischen Mieter und Vermieter, die im schriftlichen Mietvertrag enthalten sein kann (vgl. § 551 BGB).

Kautionsvereinbarungen dieser Art waren in der ehemaligen DDR nicht üblich. Eine Kautionsregelung spielte in der ehemaligen DDR vor der Wiedervereinigung praktisch keine Rolle, zumindest was die Wohnraummietverträge betrifft.

Der Vermieter kann auch diesbezüglich keine nachträgliche Änderung der Mietverträge verlangen, die vor dem 3. 10. 1990 abgeschlossen wurden. Er kann einseitig keine Kautions vom Mieter fordern. Es ist aber selbstverständlich zulässig, im gegenseitigen Einvernehmen auf alte Verträge nachträglich eine Kautions zu vereinbaren. Hinsichtlich der Einzelheiten für Kautionsvereinbarungen wird auf § 551 BGB verwiesen, der auch in den neuen Bundesländern uneingeschränkt anwendbar ist.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses und nach der Rückgabe der Mietsache an den Vermieter muss der Vermieter über die Kautions abrechnen. Für die Entscheidung über die Abrechnung und Rückzahlung der Kautions hat der Vermieter eine angemessene Frist zu wahren. Sie wird nur in Ausnahmefällen länger als sechs Monate nach Beendi-

gung des Mietverhältnisses dauern (BGH, NJW 1987, 2372). Die Mietrechtsreform hat an der Abrechnungspflicht nichts geändert, sie ist im Gesetz nicht geregelt.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Durchführung von Schönheitsreparaturen, Ersatzansprüche des Vermieters, Kaltmiete, Kautions, Verwirkung, Wohnungsübergabe*

## **Mietspiegel (einfacher)**

In größeren Gemeinden und Städten gibt es in der Regel einen Mietspiegel, aus dem der durchschnittliche Kaltmietzins pro Quadratmeter Wohnfläche für Wohnungen unterschiedlichster Ausstattung und Lage entnommen werden kann. Auf den jeweils gültigen örtlichen Mietspiegel kann ein Vermieter bei einer Mieterhöhung Bezug nehmen. Der Mietspiegel soll dazu beitragen, das Mietpreisgefüge für nicht preisgebundenen Wohnraum transparent zu machen. Es sollen Streitigkeiten zwischen Mietvertragsparteien, die sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben können, vermieden werden. Außerdem sollen die Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall eingespart werden. Den Gerichten wird die Entscheidungsfindung in Streitfällen erleichtert.

Zu beachten ist bei der Anwendung des Mietspiegels, dass dieser keine Preisempfehlung darstellt. Der Mietspiegel ist eine der gesetzlichen Begründungen, die den Vertragspartnern die Möglichkeit bietet, in eigener Verantwortung die Miete entsprechend der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage der Wohnung zu vereinbaren. Die Vertragsfreiheit endet jedoch dort, wo eine überhöhte Miete verlangt wird. In diesem Zusammenhang wird auf das weitere Stichwort „Qualifizierter Mietspiegel“ und „Mietdatenbank“ verwiesen.

*Weitere Stichwörter:*

*Ausstattungsmerkmale, Kaltmiete, Mieterhöhung, Mietpreisüberhöhung, Mietspiegelspanne, Nettomiete, Ortsübliche Vergleichsmiete, Qualifizierter Mietspiegel, Wohnlage, Wohnungsgröße*

## Mietspiegelspanne

Bei nicht preisgebundenen Wohnungen lässt sich immer wieder ein erheblicher Unterschied bei den individuell vereinbarten Mieten feststellen. Sinn und Zweck der vom Gesetzgeber vorgeschlagenen Einführung von Mietspiegeln ist es, das Mietpreisgefüge, das in einer bestimmten Gemeinde herrscht, möglichst offenkundig zu machen. Dieser scheint erforderlich, um Streit zwischen Mietvertragsparteien zu vermeiden. Außerdem können Kosten bei der Beschaffung von Vergleichsmieten im Einzelfall, die zur Erhöhung der Miete erforderlich sind, eingespart werden. Die Gerichte benützen die amtlichen Mietspiegel gerne als Entscheidungshilfen. Auch bei der Bewertung, ob eine Mietpreisüberhöhung oder Mietwucher vorliegen, spielt der Mietspiegel eine gewisse Rolle.

Bei der Durchsicht der Mietspiegel lässt sich immer wieder feststellen, dass eine große Bandbreite der angegebenen Quadratmetermieten besteht. Dies resultiert aus Unterschieden bei dem Wohnwert, aus der unterschiedlichen Ausstattung, der abweichenden Beschaffenheit und der individuellen Lage der jeweiligen Wohnungen und aus den Preisbildungsmechanismen am Wohnungsmarkt. Aus den genannten Gründen muss der Mietspiegel gewisse Spannen umfassen. Dies wird dadurch gewährleistet, dass für jede Kategorie ein oberer und ein unterer Wert angegeben wird. So kann beispielsweise für eine 80 qm große Wohnung, mit guter Ausstattung und in mittlerer Wohnlage gelegen, die bis 1948 bezugsfertig wurde, eine Quadratmetermiete von 4,- EUR bis 6,- EUR als ortsübliches Mietentgelt anzusehen sein, in teuren Städten wie München oder Düsseldorf können die Werte ganz andere Dimensionen erreichen.

Will ein Vermieter mit Hilfe eines Mietspiegels die verlangte Miete erhöhen, so kann der Vermieter einen beliebigen Wert innerhalb der Mietspiegelspanne, in der die Wohnung einzuordnen ist, verlangen. Muss der Vermieter allerdings seine Ansprüche gerichtlich durchsetzen, so muss er im Prozessfalle nachweisen, warum er im Rahmen einer Mietspiegelspanne vom Höchstwert innerhalb einer jeweiligen Kategorie ausgeht und nicht den Mittelwert nimmt. Ein Abweichen

vom Mittelwert kann dadurch gerechtfertigt sein, dass die spezielle Wohnung zwar in eine bestimmte Kategorie einzuordnen ist, jedoch auf Grund der Ausstattungsmerkmale an der Obergrenze dieser bzw. an der Untergrenze der nächsten Kategorie liegt.

Nebenbei sei noch bemerkt, dass nicht jede Gemeinde in der Bundesrepublik Deutschland über einen Mietspiegel verfügt.

*Weitere Stichwörter:*

*Ausstattungsmerkmale, Kappungsgrenze, Mieterkündigung bei Mieterhöhung, Miethöhe, Mietspiegel, Nutzungsentschädigung, Ortsübliche Vergleichsmiete, Vergleichsmiete, Wohnlage*

## **Mietvertrag**

Durch einen Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, den Gebrauch einer Sache während der Mietzeit zu gewähren. Der Mieter verpflichtet sich, die Miete als Gegenleistung gem. § 535 BGB zu erbringen. Grundsätzlich ist der Mietvertrag formfrei. Bei Grundstücks mietverträgen für eine längere Dauer als ein Jahr ist Schriftform gem. § 550 BGB erforderlich. Dies gilt auch für Wohnraummietverhältnisse.

Bei der Grundstücks miete hat der Vermieter für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein gesetzliches Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters (§§ 562 und 578 BGB). Der Mietvertrag entwickelt nur schuldrechtliche Wirkungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter.

Veräußert der Vermieter eine bewegliche Sache, die der Mieter im Besitz hat, so muss sich der Erwerber der vermieteten Sache die Einrede des berechtigten Besitzes auf Grund des Mietvertrages entgegenhalten lassen (§ 986 BGB).

Der Erwerber eines Grundstücks tritt an die Stelle des bisherigen Vermieters. Er tritt in alle aus dem Mietverhältnis resultierenden Rechte und Pflichten ein. Das Prinzip „Kauf bricht nicht Miete“, ist in §§ 566, 578, 578a ff. BGB und § 57 Zwangsversteigerungsgesetz festgelegt.

Der prinzipiell bei uns herrschende Grundsatz der Vertragsfreiheit ist bei der Wohnraummiete durch mehrere einschneidende Regelungen,

insbesondere § 573 BGB, im Wesentlichen aufgehoben. Nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen kann der Vermieter das Mietverhältnis über Wohnräume lösen. Bei der Erhöhung der Miete muss der Vermieter die gesetzlichen Vorgaben beachten. In einem Mietvertrag über Wohnraummiete können bestimmte Gesetzesvorschriften zu Lasten des Mieters nicht anderweitig geregelt werden. Solche unabdingbaren Regelungen sind u. a. das Widerspruchsrecht des Mieters gegen die Kündigung (Sozialklausel des § 574 bis § 574b BGB), die Sonderrechtsnachfolge des Ehegatten oder bestimmter Familienangehöriger (§ 563 BGB).

In aller Regel ist bei den einzelnen Paragraphen in einem letzten Absatz jeweils gesagt, ob die Regelung abänderbar ist oder nicht. Der Satz, dass „zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen unwirksam sind“, taucht nahezu 40-mal zwischen den §§ 535 BGB bis 580a BGB auf.

*Weitere Stichwörter:*

*Ehegatten, Eigenbedarf, Geschäftsräummiete, Härteklausel (Kündigungsschutz), Mieterhöhung, Mietrecht, Pacht, Sozialklausel, Sozialmiete, Umwandlung, Unabdingbare Mieterrechte, Verkauf, Zeitmietvertrag*

## **Mietvertrag auf Lebenszeit**

Das auf die Lebenszeit des Mieters eingegangene Wohnraummietverhältnis wird überwiegend von der Rechtsprechung als ein befristetes, auf bestimmte Zeit eingegangenes Mietverhältnis im Sinne von § 575 BGB betrachtet (vgl. Beschluss des Bay. OLG vom 2.7.1993, ZMR 1993, 462). Die Belange des Mieterschutzes erfordern es nicht, eine Befristung des auf Lebenszeit einer Person abgeschlossenen Wohnraummietverhältnisses zu verneinen. Problematisch wird die Situation, wenn der Mieter, der den Mietvertrag auf Lebenszeit abgeschlossen hat, weitere Personen aufgenommen hat, und zwar entweder seinen Ehegatten oder seinen Partner aus eheähnlicher Gemeinschaft oder einen Familienangehörigen oder auf Grund des Lebenspartnerschaftsgesetzes, mit dem er einen gemeinsamen Hausstand geführt hat. Die mit dem Mieter auf Lebenszeit zusammenwohnenden Personen

haben ihren Lebensmittelpunkt und den Mittelpunkt ihrer Wirtschaftsführung in dieser Wohnung gehabt und müssen einen entsprechenden Mieterschutz bekommen. Ihnen wird ein Fortsetzungsanspruch gegen den Vermieter eingeräumt. Dieser Personenkreis wird quasi als Mieter behandelt.

Nur einem dem Hausstand des verstorbenen Mieters nicht angehörenden Erben bleibt die Möglichkeit verschlossen, das Mietverhältnis fortzusetzen. Das Mietverhältnis endet mit dem Tod des Mieters und eine Rechtsposition kann daher nicht auf den Erben im Rahmen der erbrechtlichen Vorschriften übergehen. Der Erbe hat keinen Fortsetzungsanspruch gegen den Vermieter. Dies widerspricht auch nicht den Grundsätzen des sozialen Mietrechts. In aller Regel hat der Erbe die Wohnung des Erblassers nicht als seinen Lebens- und Wirtschaftsmittelpunkt geführt. Die Voraussetzungen des Mieterschutzes liegen daher nicht vor.

*Weitere Stichwörter:*

*Ehegatte, Härteklausel (Kündigungsschutz/Sozialklausel), Zeitmietvertrag*

## **Mietwucher**

„Mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe wird bestraft, wer die Zwangslage, die Unerfahrenheit, den Mangel an Urteilsvermögen oder die erhebliche Willensschwäche eines anderen dadurch ausbeutet, dass er sich oder einem Dritten für die Vermietung von Räumen zum Wohnen und damit verbundenen Nebenleistungen Vermögensvorteile versprechen oder gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung oder deren Vermittlung stehen.“ § 291 StGB regelt den sogenannten „Mietwucher“.

Der Grundgedanke der Vorschrift ist darin zu sehen, bestimmte Tätigkeiten zu verhindern, die darauf gerichtet sind, Schwächen bei anderen Personen wirtschaftlich auszubeuten und für eine Leistung unverhältnismäßig große Vermögensvorteile zu erreichen. Bei der Vermietung „von Räumen zum Wohnen“ meint das Gesetz nicht nur Hauptmietverhältnisse, sondern auch Untermietverhältnisse, ebenso gehö-

ren Hotelzimmer und Urlaubsunterkünfte dazu. Weiterhin ist unerheblich, ob die Räume unbeweglich oder beweglich sind, sodass auch die Vermietung von Wohnwagen, Wohnzelten oder Wohnschiffen von der gesetzlichen Regelung erfasst werden. Mietwucherobjekte können auch Buden, Gartenlauben oder sonstige behelfsmäßige Unterkünfte sein.

Bei der Feststellung, ob Mietwucher vorliegt, ist in Anlehnung an § 5 WiStG als Vergleichsmaßstab für die Beurteilung eines auffälligen Missverhältnisses grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete heranzuziehen. Ob ein auffälliges Missverhältnis zwischen Vermögensvorteil und Leistung besteht, lässt sich nicht generell nach bestimmten Prozentsätzen bestimmen. Es sind immer die besonderen Umstände des Einzelfalles zu berücksichtigen. Allgemein kann jedoch gesagt werden, dass ein auffälliges Missverhältnis dann gegeben ist, wenn die angemessene Miete um 50 % überschritten wird. Zur Abgrenzung des Begriffs Mietwucher und Mietpreisüberhöhung wird auf die Stichwörter „Miethöhe“ und „Mietpreisüberhöhung“ ausdrücklich hingewiesen.

Weitere Voraussetzung ist, dass sich der Mieter in einer Zwangslage befindet. Eine Zwangslage ist immer dann anzunehmen, wenn jemand eine Wohnung dringend benötigt und er einem überhöhten Mietverlangen gegenübersteht. Unbeachtlich ist, ob der Mieter freiwillig oder vermeidbar in diese Zwangslage gekommen ist (Kündigung der eigenen Wohnung, Umzug in eine Stadt mit hoher Wohnungsnot).

Der Mieter muss unter dem Zwang der tatsächlichen Verhältnisse des örtlichen Wohnungsmarktes vor der Entscheidung stehen, sich die dringend benötigte Wohnung nur dann beschaffen zu können, wenn er sich auf die wesentlich überhöhten Mietforderungen einlässt. Hat der Mieter keinen dringenden Wohnbedarf, so ist das Merkmal der Zwangslage nicht gegeben.

*Weitere Stichwörter:*

*Mietpreisüberhöhung, Miethöhe, Nettomiete, Ortsübliche Vergleichsmiete, Rückforderung*

## Mietzins

Ein Begriff, der im Rahmen der Mietrechtsreform vom 1.9.2001 aus dem Gesetzestext verbannt wurde. Er wurde durch den Begriff „Miete“ ausgetauscht. Inhaltlich hat sich keine Änderung ergeben:

Üblicherweise wird der vereinbarte „Mietzins“ in Geld bezahlt. Dies muss jedoch nicht sein. Der zu bezahlende „Mietzins“ kann auch als Sach-, Werk- oder Dienstleistung vereinbart werden.

Ist der „Mietzins“ anders als in Geld zu bezahlen, so kann es jedoch für den Vermieter oder den Mieter Schwierigkeiten geben bei Problemen im Mietverhältnis – etwa wenn Mieterhöhungen durchgesetzt werden sollen.

Im Gegensatz hierzu hat der Mieter sicherlich Schwierigkeiten bei der Minderung der Miete, wenn sich Mängel am Mietobjekt herausstellen. Es empfiehlt sich daher aus praktischen Gründen, die Miete als Gegenleistung in Geld zu vereinbaren. Vermieter und Mieter können jedoch auch zusätzlich vereinbaren, dass eine andere Leistung des Mieters an Erfüllungs statt treten kann.

*Weitere Stichwörter:*

*Fehler der Mietsache, Höhe der Mietminderung, Miete, Mietminderung*

## Mindesttemperatur

Hierunter versteht man die Temperatur, die innerhalb von Wohnräumen mindestens herrschen muss. Früher hat man eine Zimmertemperatur von 18 °C als ausreichend angesehen. In der Zwischenzeit hat sich die Überzeugung durchgesetzt, auch in der Rechtsprechung, dass tagsüber eine Temperatur in Wohnräumen von 20 bis 22 °C herrschen sollte.

Der Vermieter ist also verpflichtet, eine gewisse Mindesttemperatur in den hauptsächlich zum Wohnen bestimmten Räumen zu gewährleisten. Mieter, die in solchen Fällen sparen wollen und auf hohe Temperaturen keinen Wert legen, können den Heizkörper zurückstellen. Dies gilt vor allem für die Nachtstunden.

Weitere Stichwörter:

*Betriebskosten, Fehler der Mietsache, Heizdauer, Heizkostenverordnung, Heizperiode, Mieterabwesenheit, Verbrauchserfassung, Wärmecontracting*

## Mischmietverhältnis

Unter sogenannten Mischräumen versteht man vermietete Räume, die nicht zu einem einheitlichen bestimmten Zweck, sondern teilweise zum Wohngebrauch und teilweise zum Geschäftsgebrauch vermietet und bestimmt sind. Die unterschiedliche Nutzung der Mieträume muss mit Einverständnis des Vermieters erfolgen. Werden Räume, die eigentlich nur zum Wohngebrauch bestimmt sind, auch geschäftlich genutzt, so ist darin ein vertragswidriger Gebrauch der Mietsache zu sehen. Der Vermieter kann die andere Nutzung entweder untersagen oder das Mietverhältnis kündigen.

Häufig stehen die Wohn- und Geschäftsräume in einem engen räumlichen Zusammenhang. Als Beispiel sei hier der Betrieb eines Friseurgeschäfts mit einer Pächterwohnung genannt.

Der Begriff der Mischräume ist gesetzlich nicht vorgesehen. Es gibt auch keine bestimmten Rechtsnormen, die nur für die Mischräume anwendbar wären. Rechtlich gesehen, müssen die Mischräume entweder als Wohnräume oder als Geschäftsräume qualifiziert werden. Dies ist oft schwierig. Bei der rechtlichen Einordnung dieser gemischten Mietverhältnisse kommt es letztlich auf den Willen der Parteien an: Die Einordnung, ob nunmehr ein Wohnraummietverhältnis vorliegt oder ein Geschäftsraummietverhältnis, ist rechtlich von großer Bedeutung. Nimmt man beispielsweise eine Geschäftsraummiete an, dann braucht der Vermieter bei der Kündigung keinen Grund, sondern muss nur die Kündigungsfrist einhalten. Nimmt man Wohnraummiete an, ist für den Vermieter das Vorliegen eines Kündigungsgrundes (z. B. „Eigenbedarf“) erforderlich.

Als Bewertungsmaßstab wird teilweise der Mietwert der einzelnen Räume herangezogen. Meistens kommt es entscheidungserheblich darauf an, welche Art der Benutzung für die Vertragsparteien im Vordergrund steht. Ein Mieter, der eine Gaststätte mit Wohnung ange-

mietet hat, wird sicherlich als Geschäftsraummieter anzusehen sein, denn das Übergewicht des Mietverhältnisses liegt offenkundig im gewerblichen Bereich. Der Mieter einer Gaststätte wird seinen gesamten Lebensunterhalt ausschließlich aus dem Betrieb dieser Gaststätte bestreiten.

Die Unterscheidung, ob ein Wohnraummietverhältnis oder ein Geschäftsraummietvertrag vorliegt, ist z. B. wichtig für die Frage, welche Kündigungsfristen eingehalten werden müssen. Ist das Mischmietverhältnis als Wohnraummietverhältnis qualifiziert, so stehen dem Mieter die sozialen Kündigungsschutzvorschriften zur Verfügung. Auch kann ihm dann wie dem Mieter eines Wohnraummietverhältnisses eine Räumungsfrist bewilligt werden. Liegt jedoch ein Geschäftsraummietverhältnis vor, so kommt eine Räumungsfristbewilligung nicht in Betracht.

Auch die Durchführung von Mieterhöhungsverlangen, die der Vermieter an die Parteien richtet, ist entscheidend davon abhängig, ob der Mietvertrag als Wohn- oder Geschäftsraummietverhältnis zu qualifizieren ist. Liegt ein Wohnraummietverhältnis vor, so ist die Mieterhöhung nach den gesetzlichen Vorgaben möglich. Liegt jedoch ein Geschäftsraummietverhältnis vor, so richtet sich die Erhöhungsbefugnis des Vermieters nach den getroffenen Vereinbarungen. Sind im Vertrag keine Abreden festgehalten, kann der Vermieter die Geschäftsraummiete auch nicht einseitig durchsetzbar erhöhen. Ihm wird nur die sog. Änderungskündigung bleiben. Dies bedeutet, dass er den alten Mietvertrag kündigt und dem Mieter gleichzeitig einen neuen Mietvertrag anbietet, allerdings mit veränderten Konditionen (z. B. erhöhte Miete).

*Weitere Stichwörter:*

*Geschäftsraummiete, Mieterhöhung, Pacht, Räumungsfrist, Teilkündigung, Zweckentfremdung*

## **Möbliertes Zimmer**

Ausnahmsweise kann ein Mietverhältnis über Wohnraum vom Vermieter gekündigt werden, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Vorschriften

des Kündigungsschutzes (§§ 573, 549 BGB) gelten nicht für Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, für Wohnraum, der teilweise vom Vermieter selbst bewohnt ist und der vom Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet ist, sofern der Vermieter den Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie zum Wohnen überlassen hat.

Die Kündigungsschutzzvorschriften gelten zudem nicht für Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheimes ist. Umgekehrt heißt das aber, dass für ein möbliertes Zimmer, das sich außerhalb der Wohnung des Vermieters befindet (Seniorenstift o. a.), dieser Wohnraumkündigungsschutz besteht und Mieterhöhungen nach den gesetzlichen Vorgaben möglich sind.

Es spielt bei der Einordnung keine Rolle, ob der Wohnraum überwiegend mit Möbeln des Vermieters ausgestattet ist oder nicht. Der Vermieter kann in diesen Fällen nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

Andererseits ist aber bei möblierten Zimmern der Kündigungsschutz stark eingeschränkt. So sind bei möblierten Zimmern die Kündigungsfristen außerordentlich kurz. Ist die Miete nach Tagen bemessen, kann täglich zum Ablauf des folgenden Tages gekündigt werden. Ist die Miete nach Wochen bemessen, so kann spätestens am ersten Werktag einer Woche zum Sonnabend gekündigt werden, und ist die Miete nach Monaten bemessen, so kann spätestens am 15. zum Letzten eines Monats gekündigt werden. Eine Vereinbarung zwischen dem Mieter und dem Vermieter, dass die Kündigungsfristen verlängert werden, ist selbstverständlich möglich und liegt im Rahmen des Privatrechts bzw. der Vertragsfreiheit.

*Weitere Stichwörter:*

*Angemessene wirtschaftliche Verwertung, Betriebsbedarf, Eigenbedarf, Einliegerwohnung, Härteklausel (Kündigungsschutz), Kündigungsfristen, Kündigungsschutz, Mündlicher Mietvertrag, Räumung, Sozialklausel, Untermietverhältnis*

## Modernisierung

Bei einem Wohnraummietvertrag kann die Modernisierung einer Wohnung für alle Beteiligten (Vermieter und Mieter) eine positive Angelegenheit sein. Der Mieter hat den Vorteil, dass seine Wohnung komfortabler wird und der Wohnwert steigt, wenn beispielsweise eine Heizung nach den modernsten Gesichtspunkten oder neue sanitäre Anlagen installiert werden. Die moderne Heizungsanlage kann helfen, Heizenergie in erheblichem Umfang und deshalb auch Kosten zu sparen. Der Vermieter hat den Vorteil, dass sich der Wert seines Besitzes erheblich erhöht. Er kann, vorausschauend gesehen, die Wohnung künftig teurer vermieten.

Nach Maßgabe von § 554 und § 578 BGB hat der Mieter Modernisierungsmaßnahmen grundsätzlich zu dulden. Die Modernisierungsmaßnahmen braucht er jedoch dann nicht zu dulden, wenn die Maßnahmen für den Mieter oder für seine Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würden. Bei der Prüfung der „Härtegründe“ spielen natürlich die berechtigten Interessen des Vermieters und der anderen Mieter, die im gleichen Haus wohnen, eine erhebliche Rolle.

Zugunsten des Mieters sind im Rahmen der Interessenabwägung Art und Umfang der Bauarbeiten zu berücksichtigen. Der Mieter befürchtet meistens zu Recht, dass die Bauarbeiten eine sehr große Belästigung mit Lärm und Schmutz zur Folge haben, oder dass die Wohnung für längere Zeit völlig unbewohnbar wird.

Eine Duldungspflicht bei Modernisierungsmaßnahmen entfällt dann, wenn die baulichen Veränderungen derart umfangreich sind, dass fast schon von einer „Umwandlung“ des Mietverhältnisses gesprochen werden kann. So kann beispielsweise der Einbau eines Bades zum Verlust eines anderen Zimmers führen. Nicht zu dulden braucht der Mieter Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters, die seine eigenen, mit Zustimmung des Vermieters vorgenommenen Einbauten wertlos machen würden (z. B. Einbau einer neuen Badewanne).

Ein weiterer Gesichtspunkt zugunsten des Mieters ist darin zu sehen, dass die zu erwartende Mieterhöhung nach den Modernisierungs-

maßnahmen zu hoch ist. Der Gesetzgeber hat mit dieser Regelung vor allem die sogenannten Luxusmodernisierungen von Altbauwohnungen gegen den Willen des Mieters zu bremsen versucht. Die Folge „Mieterhöhung“ kann jedoch dann nicht als Härte geltend gemacht werden, wenn das Mietobjekt durch die Modernisierung lediglich auf einen allgemein üblichen Standard gebracht wird, also ein Bad oder Doppelfenster eingebaut werden.

Wichtig ist weiter für den Mieter zu wissen, dass er vom Vermieter einen angemessenen Aufwendungersatz verlangen kann. Der Aufwendungersatz soll ein Ausgleich für die Kosten der Reinigung sein und für die Kosten, die entstehen, weil die Räume eine Zeit lang nicht benutzt werden können.

Beispiel für eine Modernisierung: die Installation eines Aufzuges in einem fünfgeschossigen Haus. Die Kosten werden auf die Mieter als Modernisierung „angemessen“ gemäß § 559 Abs. 2 BGB verteilt. Dabei dürfen die Mieter die „Vorteile“ nach einzelnen Wohnflächen differenzieren oder die Geschosslage berücksichtigen.

Weitere Stichwörter:

*Anzeigepflicht, Ersatzwohnraum, Informationspflicht, Instandhaltung, Instandsetzung, Mieterhöhung bei Modernisierung, Mieterkündigung bei Modernisierung, Sonderkündigungsrecht*

## Mündlicher Mietvertrag

Ein Mietvertrag über ein Grundstück (dies gilt auch für Wohnraummieter und Geschäftsraummiete, §§ 550, 578 BGB), der für längere Zeit als ein Jahr geschlossen wird, bedarf der schriftlichen Form. Wird die vorgeschriebene Form nicht beachtet, so gilt der Vertrag als für unbestimmte Zeit geschlossen; eine Kündigung ist nicht für eine frühere Zeit als den Schluss des ersten Jahres zulässig (§ 550 BGB). In einem Mietvertrag verpflichtet sich regelmäßig der Vermieter, dem Mieter die Wohnung zur alleinigen Benutzung zu überlassen, der Mieter verpflichtet sich, die Benutzung der Wohnung nur im vertraglich festgelegten Rahmen auszuüben und dafür eine bestimmte Miete zu bezahlen (§ 535 BGB).

Mietverträge können mündlich, schriftlich oder in notarieller Form beurkundet und abgeschlossen werden. Möglicherweise liegt doch Unwirksamkeit vor, wenn zwischen den Mietvertragsparteien vereinbart wird, dass Schriftform Bedingung für den Mietvertrag ist. Wird eine solche Vereinbarung getroffen, so kommt ein wirksamer Mietvertrag nur dann zustande, wenn das Vertragsangebot und die Annahme des Angebots jeweils schriftlich erfolgt sind. Schließen die Parteien „nur“ einen mündlichen Mietvertrag, so gilt für beide Mietvertragsparteien ausschließlich die gesetzliche Regelung. Dies hat zur Folge, dass die gesetzliche Regelung für den Mieter günstiger ist als für den Vermieter. Der Vermieter hat im Allgemeinen die Möglichkeit, durch Formularmietverträge für ihn ungünstige Regelungen, soweit gesetzlich möglich, abzuändern.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Formularvertrag, Hausordnung, Mietvertrag, Mustermietvertrag, Rückforderung, Unabdingbare Mieterrechte, Vertragsverlängerung*

## **Musik**

Immer wieder kommt es zu gerichtlichen Streitigkeiten, wenn ein Mieter in seiner Wohnung musiziert. Oft beklagen sich andere Mieter im gleichen Haus über Lärmbelästigungen. Grundsätzlich ist es dem Mieter erlaubt, in seiner Wohnung ein Instrument zu spielen oder Radiomusik (Schallplatten, Musikkassetten, CDs) zu hören. Allerdings muss der Mieter die allgemeinen Ruhezeiten einhalten und beachten.

Der Mieter darf auch nicht jedes Instrument spielen. Sicherlich darf er Klavier, Flöte, Geige oder Violine spielen. Ob er allerdings Trompete oder Schlagzeug innerhalb seiner Wohnung spielen darf, ist rechtlich gesehen umstritten.

Die allgemeinen Ruhezeiten sind in jedem Falle einzuhalten. Üblich sind die Ruhezeiten zwischen 13.00 und 15.00 Uhr und in der Zeit von 23.00 bis 7.00 Uhr. Dies kann jedoch örtlich verschieden sein. Es gibt Gemeinden, die andere Ruhezeiten eingehalten wissen wollen. Ebenso können Sonderregelungen in Hausordnungen vorhanden sein, die abweichende Ruhezeiten bestimmen; diese muss der Mieter

aber nur beachten, wenn die Hausordnung Bestandteil des Mietvertrages geworden ist.

Keineswegs unzulässig ist eine Mietvertragsklausel, die das Musizieren in der Mietwohnung begrenzt oder gar ganz ausschließt. Will der Vermieter, ohne dass er sich auf eine vertragliche Regelung berufen kann, erreichen, dass der Mieter das Musizieren unterlässt, so muss das Musizieren als Lärmbelästigung qualifiziert werden. Dabei kommt es nicht nur auf die Lautstärke, sondern auch auf die Dauer, die Art und die Intensität der Geräuscheinwirkung an. Wann das Musizieren zur Lärmelästigung wird, ist oft nur sehr schwer zu entscheiden.

Will der Mieter innerhalb seiner Wohnung im Rundfunk oder im Fernsehen Musiksendungen anhören, oder Schallplatten, Kassetten oder ähnliche Tonträger (CDs) laufen lassen, so darf er dies auch innerhalb der üblichen Ruhezeiten tun. Allerdings muss der Lautstärkeregler auf Zimmerlautstärke eingestellt sein. Die Nachbarn dürfen dadurch nicht gestört werden.

Wird jedoch vertragswidrig musiziert, also innerhalb der allgemeinen Ruhezeiten oder übermäßig laut, so hat der Vermieter die Möglichkeit, Lärmelästigungen abzumahnen und, falls dies nichts hilft, eine entsprechende Unterlassungsklage beim Amtsgericht zu erheben. Möglicherweise kann das Mietverhältnis auch durch Kündigung beendet werden.

Bei vermieteten Eigentumswohnungen ist unbedingt darauf zu achten, dass beispielsweise die Hausordnung des Vermieters, der gleichzeitig Eigentümer der Wohnung ist und damit auch Mitglied der Wohnungseigentümergemeinschaft, mit der Hausordnung, die er mit dem Mieter vereinbart, kongruent ist. Sonst kommt der Vermieter in die „Zwickmühle“ der verschiedenen Interessen.

*Weitere Stichwörter:*

*Abmahnung, Hausordnung, Lärmelästigung*

## Mustermietvertrag

Der sogenannte „Mustermietvertrag“ ist ein Formularvertrag und fällt als solcher unter die Vorschriften zur Regelung der allgemeinen

Geschäftsbedingungen (§ 305 ff. BGB). Verwendet der Vermieter bei der Vermietung seiner Wohnung ein übliches Vertragsformular, so geht der Mieter gewisse Risiken ein. Um diese Risiken zuvermeiden, hat das Bundesjustizministerium in den 70er Jahren einen „Mustermietvertrag“ erarbeitet. Dabei muss betont werden, dass dieses Vertragsmuster keinen amtlichen Charakter hat. Es handelt sich um einen unverbindlichen Vorschlag des Bundesjustizministeriums für die Vertragsgestaltung.

Der Mustermietvertrag versucht die Interessen des Mieters und des Vermieters ausgewogen zu berücksichtigen. Es ist davon auszugehen, dass die Regelungen des Mustermietvertrages insgesamt als in sich stimmig und einigermaßen gerecht anzusehen sind. Der Mustermietvertrag wird daher einer Inhaltskontrolle nach den Vorschriften zur Regelung der allgemeinen Geschäftsbedingungen in den meisten Fällen standhalten.

Bei der Verwendung eines Mustermietvertrages ist jedoch zu beachten, dass es sich um einen unvollständigen Vertrag handelt. Es reicht nicht aus, dass die jeweiligen Vertragsparteien nur noch unterzeichnen. Vielmehr sieht der Mustermietvertrag verschiedene alternative Regelungen vor, die den unterschiedlichsten Gegebenheiten und Interessenlagen Rechnung tragen sollen.

Beide Parteien müssen sich also im Klaren darüber sein, wie sie ihr neu zu beginnendes Mietverhältnis im Einzelnen gestalten wollen.

Oft scheuen die Mietparteien das aufwändige Ausfüllen eines Formularvertrages oder eines Mustermietvertrages. Diese Mühe und der Aufwand an Zeit sollten jedoch tunlichst investiert werden, denn der Zeitaufwand steht in keinem Verhältnis zu den späteren Vorteilen von eindeutigen Regelungen. Langwierige Prozesse kosten meist mehr Zeit und Mühe als das einmalige Ausfüllen eines auf lange Jahre angelegten Mietvertrages. Unklare und missverständliche Regelungen sollten möglichst vermieden werden.

*Weitere Stichwörter:*

*Allgemeine Geschäftsbedingungen, Formularvertrag, Mietvertrag*

## Nachmieter

Es soll vorkommen, dass ein Mieter tatsächlich billigeren Wohnraum findet. Der Mieter ist also nun daran interessiert, vor Ende der Mietzeit auszuziehen. Dies kann der Mieter tun, jedoch befreit ihn dies nicht von seiner Pflicht zur Zahlung der Miete für die Restmietzeit.

Es gibt Formular-Mietverträge, in denen zwischen den Vertragsparteien vereinbart ist, dass der Mieter aus der Restschuld entlassen werden kann, sobald der Vermieter einen geeigneten Nachmieter für die frei werdende Wohnung gefunden hat. Enthält der schriftliche Mietvertrag allerdings keine solche Ersatzmieterklausel, so ist der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet, den Mieter aus dem Vertrag zu entlassen, auch dann nicht, wenn der Mieter geeignete Ersatzmieter oder Nachmieter benennt. Der Vermieter kann jedoch in Ausnahmefällen verpflichtet sein, einer Aufhebung des Mietvertrages zuzustimmen, wenn berechtigte Interessen des Mieters bestehen und diese berechtigten Interessen das Interesse des Vermieters am Fortbestand des Mietvertrages erheblich überwiegen (BGH NJW 2003, 1246).

Ein solches Interesse ist jedoch dann nicht gegeben, wenn der Mieter auf Grund seiner eigenen persönlichen und freien Entscheidung sich dazu entschlossen hat, die Wohnung zu verlassen, weil er etwa billigeren Wohnraum oder eine schönere Wohnung gefunden hat.

Es ist leider ein weit verbreiteter Irrtum, dass der Vermieter den Mieter aus dem Vertrag entlassen müsse, wenn der Mieter drei geeignete Nachmieter benennt. Grundsätzlich gilt im deutschen Zivilrecht, dass abgeschlossene Verträge einzuhalten sind. Wird eine Wohnung für fünf Jahre angemietet, so muss auch fünf Jahre lang Miete bezahlt werden. Es spielt dabei keine Rolle, ob der Mieter tatsächlich auch bis zum Ende der Mietzeit in der Wohnung wohnt oder vorher auszieht.

Der Vermieter hat ein grundsätzliches Besichtigungsrecht, um eine Wohnung interessierten Nachmieter zu zeigen zu können. Die Besichtigung sollte dem Mieter schriftlich, zwei Tage vorher, angekündigt werden.

Weitere Stichwörter:

*Auszug des Mieters, Formularvertrag, Kündigung durch Mieter, Kündigungsfristen, Mietvertrag, Sonderkündigungsrecht, Untermietverhältnis, Zeitmietvertrag*

## Nebenkosten

Die Kosten des Wohnens, die einen erheblichen Teil des Einkommens der Mieter beanspruchen, setzen sich in der Regel aus mehreren Kostenarten zusammen. Einmal muss die Miete für die Überlassung der Wohnung bezahlt werden. Zum anderen muss ein zusätzliches Entgelt für besondere Leistungen des Vermieters bezahlt werden, zum Beispiel für die Benutzung der Heizung. Außerdem muss der Mieter Erhaltungsaufwendungen im Rahmen seiner Obhutspflicht für Schönheitsreparaturen einkalkulieren und als weitere Kostenart sind vertraglich übernommene Arbeitsleistungen anzusehen, z. B. die Kosten für die Kehrwoche oder Hausreinigung. Werden diese von Dritten übernommen, so sind Hausmeisterkosten zu entrichten, falls dies vertraglich vereinbart ist.

Die vorgenannten Kostenarten sind bis auf die Miete als Betriebskosten (siehe Näheres unter dem Stichwort „Betriebskosten“) anzusehen. Häufig wird auch von „Nebenkosten“ gesprochen. Der Ausdruck „Nebenkosten“ ist dem Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) nicht bekannt. Dies wurde auch bei der Gesetzgebung nicht übersehen. Über den Begriff „Lasten“, der in § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB erwähnt ist, kommt man zu den Neben- oder Betriebskosten. Grundsätzlich hat der Vermieter die als Lasten bezeichneten Kosten zu tragen. Der Vermieter hat allerdings die rechtlich zulässige Möglichkeit, auf vertraglichem Weg den Ausgleich in der Miete oder „daneben“ zu suchen. Art und Umfang der Nebenkosten sind der Vereinbarung der Vertragspartner überlassen mit der Folge, dass Vermieter und Mieter unter Nebenkosten oft etwas anderes verstehen. Wir gehen davon aus, dass es günstiger wäre, ganz allgemein von „Betriebskosten“ zu sprechen.

Die Mietrechtsreform hat die gängige Praxis der Vermieter und Mieter übernommen und die Betriebskosten als Bestandteil der Miete im BGB eingeführt (vgl. § 556 BGB). Dass neben der Miete auch Betriebs-

kosten bezahlt werden sollen, muss jedoch nach wie vor zwischen den Parteien vereinbart werden. Aus Sicht des Vermieters sollen die Mieter regelmäßig alle Betriebskosten eines Hauses tragen. Bei nach und nach ausziehenden Mietern hätte dies zur Folge, dass der letzte Verbleibende sämtliche Kosten tragen müsste. Demgegenüber hat der BGH (NJW 2006, 2771) festgestellt, dass die auf die leerstehenden Wohnungen entfallenden Kosten vom Vermieter zu tragen sind.

Welche Posten dazu gehören, ergibt sich aus der seit 1.1.2004 in Kraft getretenen Betriebskostenverordnung.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Heizkostenverordnung, Kaltmiete, Nettomiete, Verbrauchserfassung, Verwaltergebühren*

## **Nettomiete**

Unter der Nettomiete versteht man üblicherweise die reine Kaltmiete ohne Nebenkosten. Der Begriff der Nettomiete ist besonders bei der Anwendung des Mietspiegels wichtig. Im Zusammenhang mit dem Mietspiegel versteht man unter Nettomiete das Entgelt für die Überlassung der leeren Wohnung einschließlich des Mietausfallwagnisses (ohne Mietkaution). In diesen Beträgen sind die anteiligen Betriebskosten nicht enthalten.

Zu den Betriebskosten gehören insbesondere die Kosten der Heizung, der Warmwasserversorgung, der Müllabfuhr, der Grundsteuer, der Gebäudeversicherung, des Schornsteinfegers, des Aufzugs usw. Möbliert vermietete Wohnungen sind nicht mit Nettomieten zu bewerten. Hier ist der Mietwert der unmöblierten Wohnung festzustellen und mit einem entsprechenden Zuschlag gemäß dem Wert der Möblierung zu erhöhen. Zu berücksichtigen sind dabei auch die voraussichtliche Nutzungsdauer und eine angemessene Verzinsung des für die Möblierung eingesetzten Kapitals.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Kaltmiete, Kostenmiete, Mietausfallwagnis, Mietspiegel, Mietzins, Möbliertes Zimmer, Nutzungsentschädigung*

## Neue Bundesländer

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass seit dem 3. 10. 1990 auch in den neuen Bundesländern einschließlich Ostberlin das Mietrecht der „alten“ Bundesrepublik gilt. Die abgeschlossenen Mietverträge bleiben nach wie vor gültig. Neue Mietverträge müssen nicht abgeschlossen werden, daran hat auch die Mietrechtsreform 2001 nichts geändert.

Allerdings gab es für die jeweilige Übergangszeit zahlreiche Sonderregelungen, die jeweils zu den einzelnen Stichworten gesondert angesprochen werden.

Beispielsweise haben Mieter, deren Mietvertrag **vor** dem 3. 10. 1990 abgeschlossen worden ist, einen verstärkten Kündigungsschutz. Bei der Bestimmung des Mietpreises, insbesondere der Frage, ob die Miete erhöht werden kann, kommt es darauf an, ob die Mietverträge nach dem 2. 10. 1990 errichtet worden sind. Bei Neubauten nach dem 2. 10. 1990 gelten uneingeschränkt dieselben Regelungen wie in den alten Bundesländern nach dem Miethöhegesetz. Bei Altwohnungen, die vor dem 3. 10. 1990 errichtet wurden, richtet sich die Anhebung der Miete nach besonderen Verordnungen. Insbesondere kann ab dem 1. 10. 1991 neben der Erhöhung der Grundmiete die Umlage von Betriebs- und Heizkosten zulässig sein. In der Zwischenzeit sind aber die mietrechtlichen Vorschriften so weit angepasst worden, dass zwischen den alten und neuen Bundesländern praktisch nicht mehr zu differenzieren ist. Die Mietrechtsreform reduziert die vorbeschriebenen Ausnahmefälle auf eine ganz geringe Zahl. Eigentlich werden nur noch schon gerichtsanhängige Fälle nach den alten Vorschriften abgewickelt.

*Weitere Stichwörter:*

*Angemessene wirtschaftliche Verwertung, Betriebskosten, Kleinreparaturen*

## Nutzungsentschädigung

Ist ein Wohnraummietverhältnis durch die Kündigung des Mieters oder Vermieters beendet worden, bleibt jedoch der Mieter über den Beendigungszeitpunkt des Mietverhältnisses hinaus in der Wohnung, so kann der Vermieter für die Zeit danach die bisher vereinbarte Miete verlangen. Der Vermieter hat aber auch die Möglichkeit, eine Miete, die für vergleichbare Wohnungen gem. § 546a BGB ortsüblich ist, zu verlangen. Da kein Mietvertrag mehr besteht, spricht man hier von Nutzungsentschädigung. Diese Regelung gilt für alle Arten von Mietverhältnissen, da dieser Paragraph sozusagen „vor die Klammer gezogen“ ist und sich in den „allgemeinen Vorschriften“ befindet.

Bei der Berechnung der Höhe der Nutzungsentschädigung sind eventuelle Mängel oder Fehler, die die Wohnung aufweist, entsprechend der ortsüblichen Miete zu mindern. Der Vermieter ist des Weiteren berechtigt, die Nutzungsentschädigung in ortsüblicher Höhe zu verlangen, wenn der Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilt wurde und das Gericht ihm eine Räumungsfrist gewährt hat. Auch muss dem Vermieter eine Nutzungsentschädigung bezahlt werden, wenn der Mieter in der Mietwohnung infolge von Umständen verbleibt, die er nicht zu vertreten hat.

Räumt der Mieter die Wohnung nicht, kann der Vermieter die die vertragliche Miete übersteigende Nutzungsentschädigung erst ab Ablauf des Mietvertrages verlangen. Dieser Anspruch auf Nutzungsentschädigung entfällt wieder, wenn sich aus dem Verhalten des Vermieters ergibt, dass er die Rückgabe der Immobilie nicht ernsthaft wünscht (OLG Düsseldorf, Urteil v. 1. 12. 2005, Az.: I – 10 U 74/05): Der Vermieter vollstreckt trotz eines Räumungstitels nicht.

Zieht der Mieter vor Ablauf einer ihm gewährten Räumungsfrist aus der Wohnung aus, so endet mit diesem Zeitpunkt auch die Verpflichtung zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung. Allerdings ist der Mieter wiederum verpflichtet, dem Vermieter rechtzeitig den Auszugstag mitzuteilen. Teilt der Mieter dem Vermieter den bevorstehenden Auszug nicht umgehend mit, so macht sich der Mieter eventuell schadensersatzpflichtig. Die Ansprüche des Vermieters verjähren

dann nach vier Jahren. Interessant ist auch eine Entscheidung des BGH (NZM 2003, 259) in diesem Zusammenhang: Wurde Wohnraum gekündigt, weil der zahlungsunfähige Mieter monatelang nicht zahlte, und erhebt der Vermieter Räumungsklage, kann er zugleich die künftig fällig werdende Nutzungsentschädigung bis zur Herausgabe einklagen.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Ersatzwohnraum, Fehler der Mietsache, Obdachlosenunterbringung, Ortsübliche Vergleichsmiete, Räumung, Räumungsfrist, Verjährung von Schadensersatzansprüchen, Wiedereinweisung*

## Nutzungsverträge

In den neuen Bundesländern ist sicherlich noch allseits der Begriff „Nutzungsrechte“ bekannt.

In der ehemaligen DDR konnten solche Nutzungsrechte unter verschiedenen Gesichtspunkten begründet werden: Durch Verleihung (vgl. §§ 286 bis 290 Zivilgesetzbuch), durch Zuweisung (gem. § 286 und §§ 291 bis 294 ZGB), durch Einräumung eines Mitbenutzungsrechts (vgl. § 286 und §§ 321 bis 322 ZGB) und auf Grund eines Vertrages über die Nutzung von Bodenflächen zur Erholung (§ 286 und §§ 312 bis 315 ZGB).

Gelegentlich taucht in diesem Zusammenhang auch der Begriff Pachtverträge oder Überlassungsverträge auf. Solche Verträge bildeten die wesentlichen Grundlagen für die Errichtung von Wochenendhäusern in der ehemaligen DDR (sog. Datscha).

Nach Art. 232 § 4 Abs. 1 EGBGB sind diese Verträge im Einigungsvertrag, anders als bei den Miet- und Pachtverträgen, nicht in das BGB übergeleitet worden. Die Nutzungsverhältnisse richten sich auch nach dem 3. 10. 1990 weiterhin nach den Vorschriften des Zivilgesetzbuches der ehemaligen DDR (vgl. § 43 Schuldrechtsanpassungsgesetz).

*Weitere Stichwörter:*

*Neue Bundesländer, Nutzungsentschädigung, Pacht*

## Obdachlosenunterbringung

Immer wieder laufen Mieter Gefahr, ihre Wohnung zu verlieren und deswegen obdachlos werden. Wer auf Grund eines rechtskräftigen Räumungsurteils aus der Wohnung ausziehen muss und bis zur Zwangsräumung durch den Gerichtsvollzieher trotz intensiver Suche keinen Ersatz gefunden hat, kann nicht unvermittelt auf die Straße gesetzt werden.

Die örtliche Verwaltungsbehörde ist verpflichtet, aus Gründen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung zu verhindern, dass für den Mieter Obdachlosigkeit eintritt. Die zuständige Gemeinde hat dafür zu sorgen, dass der nunmehr Wohnungslose zumindest vorübergehend und notdürftig untergebracht bzw. beherbergt wird.

Steht dem Mieter eine Zwangsräumung durch den Gerichtsvollzieher bevor, so hat die Obdachlosenbehörde (Polizeibehörde, Amt für öffentliche Ordnung) die Möglichkeit, den Mieter in seine bisherige Wohnung wieder einzuweisen. Die Unterbringung des Räumungspflichtigen durch die Behörde ist nicht erst bei oder nach Durchführung der Zwangsräumung, sondern schon bei drohendem Verlust der bisherigen Unterkunft zulässig.

Dies gilt selbst dann, wenn der räumungspflichtige Mieter keinen weiteren gerichtlichen Vollstreckungsschutz oder Räumungsschutz erhalten kann oder will. Betreibt ein Räumungsgläubiger (Vermieter) die Zwangsräumung einer Wohnung, so ist der zuständige Gerichtsvollzieher verpflichtet, die Obdachlosenbehörde vom bevorstehenden Räumungstermin zu informieren.

Wird der Mieter in seine bisherige Wohnung wieder eingewiesen, d. h. andererseits, dass die Wohnung des Vermieters beschlagnahmt wird, so begründet die Einweisungsverfügung keinen neuen Mietvertrag, sondern es wird ein öffentlich-rechtliches Rechtsverhältnis zwischen der Behörde und dem Räumungspflichtigen begründet. Aus diesem Grunde hat der Räumungspflichtige bzw. Obdachlose weder gegen die Behörde noch gegen den ehemaligen Vermieter Rechte, die ihm als Mieter kraft Gesetzes oder auf Grund des Mietvertrages zustehen würden.

## O Obhutspflicht

Das Eingreifen der Polizeibehörde als Obdachlosenbehörde (Amt für öffentliche Ordnung) dient lediglich dazu, eine vorübergehende Notlage eines Bürgers der Gemeinde zu beseitigen. Deshalb kann die Obdachlosenunterbringung auf eine notwendige Unterkunft beschränkt sein, d. h., das Obdach sollte als Mindeststandard einen Raum zum Aufstellen der unentbehrlichen Einrichtungsgegenstände haben. Außerdem soll ein menschenwürdiger Aufenthalt mit entsprechender Lebens- und Haushaltsführung möglich sein. Für ausreichende sanitäre Verhältnisse und für die Beheizbarkeit des Obdachs hat die Obdachlosenbehörde Sorge zu tragen.

Verfügt die Obdachlosenbehörde über nur unzureichende Obdachlosenunterkünfte, so ist es auch denkbar, dass der Räumungspflichtige in einem möblierten Raum, der sich in einem Gasthaus befindet, untergebracht wird. Der vorhandene Hausrat ist dann anderweitig einzulagern.

*Weitere Stichwörter:*

*Ersatzwohnraum, Möbliertes Zimmer, Nutzungsentschädigung, Räumung, Räumungsfrist, Räumungsfristverlängerung, Vollstreckungsschutz, Wiedereinweisung*

## Obhutspflicht

Unter diesem Begriff wird die Verpflichtung des Mieters, die Wohnung und die Gemeinschaftseinrichtungen „pfleglich zu behandeln“ subsumiert. Diese Obhutspflicht ist im ehemaligen Recht der DDR in § 105 Abs. 1 Satz 2 Zivilgesetzbuch geregelt. Eine ähnliche Pflicht, die sich jedoch nicht direkt aus dem Gesetzeswortlaut ergibt, galt vor der Wiedervereinigung auch in den alten Bundesländern und gilt natürlich jetzt auch in den neuen Bundesländern. Der Mieter muss alle zumutbaren Maßnahmen treffen, um Schäden zu vermeiden oder zu verringern. Andernfalls macht sich der Mieter gegenüber dem Vermieter, wenn er diese Obhutspflicht verletzt, schadensersatzpflichtig. Deshalb ist auch der Mieter verpflichtet, Mängel der Mietsache unverzüglich gemäß § 536c BGB anzuzeigen.

Der Mieter kommt seiner Obhutspflicht nach, indem er u. a. die Wohnung reinhält, ordentlich lüftet, keine Feuchtigkeitsschäden verursacht, Schutzmaßnahmen gegen andere Schäden trifft und die Versorgungsanlagen und Geräte gewissenhaft bedient. Zur Obhutspflicht gehört auch die Mängelanzeige an den Vermieter und die Betreuung der Wohnung bei Abwesenheit. Die Obhutspflicht bezieht sich nicht nur auf die gemietete Wohnung, sondern bezieht sich auch auf Grundstücks- und Gebäudeteile sowie auf Gemeinschaftseinrichtungen, die der Mieter mitbenutzen darf und kann, wie z. B. eine gemeinsame Waschküche. Die Obhutspflicht dauert an von der Überlassung der Wohnung an den Mieter und endet mit der Rückgabe der Wohnung an den Vermieter. Bei Verletzung der Obhutspflicht ist der Mieter verpflichtet, außergewöhnliche Abnutzungserscheinungen und sonstige Beschädigungen der Mieträume zu beseitigen.

*Weitere Stichwörter:*

*Abnutzung, Anzeigepflicht, Bagatellschaden, Kleinreparatur*

## Ortsübliche Vergleichsmiete

Möchte der Vermieter die Miete erhöhen, d. h. den geschlossenen Mietvertrag abändern, so hat er nach den §§ 557 bis 561 BGB die Möglichkeit, sich auf den Mietspiegel (Vergleichsmietensystem) zu berufen. Besteht in der Wohngemeinde kein Mietspiegel, so hat der Vermieter weiter die Möglichkeit, die Mieterhöhung durch die Benennung von drei Vergleichswohnungen oder durch Vorlage eines Sachverständigengutachtens durchzusetzen. Wenn eine Mietdatenbank vorhanden ist, kann die Mieterhöhung auch damit begründet werden. Erst recht, wenn ein sog. qualifizierter Mietspiegel in der Gemeinde erstellt ist.

Der Sachverständige wird zur Feststellung, ob die gewünschte Mieterhöhung angemessen ist, die „ortsübliche Vergleichsmiete“ heranziehen. Unter der ortsüblichen Vergleichsmiete einer Wohnung versteht man den Betrag, der üblicherweise für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in der Gemeinde

## O Ortsübliche Vergleichsmiete

oder in einer vergleichbaren Gemeinde bezahlt wird. Bei der Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete werden nur die Mieten berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder erhöht worden sind. Die Vergleichsmiete stellt somit einen statistischen Mittelwert dar und zeigt die aktuellen, auf dem Wohnungsmarkt vorherrschenden Mietpreise an.

*Weitere Stichwörter:*

*Ausstattungsmerkmale, Kappungsgrenze, Mieterhöhung, Miethöhe, Mietspiegel, Sachverständiger, Vergleichsmiete, Wohnlage*

## Pacht

Es gibt einen engen rechtlichen Zusammenhang zwischen Mietverträgen und Pachtverträgen. Der Mieter einer Sache hat das Recht, die an ihn vermietete Sache zu gebrauchen. Der Pächter hat weiter gehende Rechte als der Mieter und ist über den Gebrauch der gemieteten Sache hinaus berechtigt, aus der bestimmungsgemäßen Verwertung der Pachtsache einen Ertrag zu erzielen.

Regelmäßig kann von einem Pachtvertrag gesprochen werden, wenn etwa ein Fischereiverein einen Teil eines Bachlaufes pachtet und als Ertrag aus der Pachtsache Fische fängt und diese verkauft. Ebenso kann der Pächter eines Waldgrundstückes einen Ertrag aus der Pachtsache ziehen, indem er das geschlagene Holz finanziell verwertet. Es ist häufig im Einzelfall sehr schwierig zu entscheiden, ob nun ein Mietvertrag oder ein Pachtvertrag vorliegt. Maßgeblich ist bei der rechtlichen Einordnung jedenfalls nicht, wie die Parteien die getroffene Vereinbarung bezeichnen. Gibt es Streitigkeiten, muss der zuständige Richter regelmäßig rechtliche Untersuchungen darüber anstellen, ob bei der getroffenen Vereinbarung den Berechtigten lediglich ein Gebrauchsrecht (Miete) oder darüber hinaus auch ein Fruchtziehungsrecht (Pacht) übertragen werden sollte.

Als Anhaltspunkt für die Unterscheidung der beiden Begriffe gilt beispielsweise, dass dem Vertragspartner zusätzlich zu den Räumlichkeiten auch Inventar überlassen wird: Dann liegt regelmäßig ein Pachtverhältnis vor.

Nach Maßgabe von § 581 Abs. 2 BGB finden die Vorschriften über die Miete auf Pachtverträge entsprechend Anwendung. Allerdings müssen beim Abschluss von Pachtverträgen einige Besonderheiten beachtet werden. Hierauf soll kurz eingegangen werden:

Wird Inventar mitverpachtet, so bleibt dies in jedem Fall im Eigentum des Verpächters. Allerdings hat der Pächter auf seine Kosten für die Erhaltung des Inventars zu sorgen (vgl. § 586 BGB). Bei Beendigung der Pachtzeit muss der Pächter die übernommenen Inventarstücke in gebrauchsfähigem Zustand zurückgeben.

Sind im Pachtvertrag keine Kündigungsfristen vereinbart worden, so gilt § 595 BGB, und zwar für die Kündigung von Grundstücken und Räumen. Diese gesetzliche Sonderregelung lässt eine Kündigung nur zum Schluss eines Pachtjahres unter Einhaltung einer halbjährigen Kündigungsfrist zu. Regelmäßig hat der Pächter keinen Kündigungsschutz wie im Wohnraum-Mietrecht. Dies kann jedoch bei landwirtschaftlich genutzten Grundstücken oder Kleingärten anders sein. Bei Beendigung eines Pachtverhältnisses muss der Verpächter die Verjährungsfrist des § 548 BGB bezüglich der Herausgabe oder des Ersatzes des Pachtinventars entsprechend beachten. Die Mietrechtsreform vom 1. 9. 2001 hat hier praktisch keine Änderungen gebracht.

*Weitere Stichwörter:  
Garage, Geschäftsraummiete, Mischmietverhältnis*

## Parabolantenne

Mit einer Satelliten-Empfangsanlage (Schüssel) besteht nunmehr auch für Mieter und Vermieter die Möglichkeit, Satellitenprogramme (Hörfunk und Fernsehen) zu empfangen, ohne an das Telekommunikationskabel angeschlossen zu sein. Rechtlich gesehen gibt es bei der Anbringung einer Parabolantenne schwierige Fragen zu lösen. Bei den Gerichten ist umstritten, ob der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters eine eigene Parabolantenne aufstellen oder anbringen darf, die Frage ist, ob hier die Grenzen des Mietgebrauchs überschritten sind. Maßgeblich für die Bestimmung dieser Grenzen ist, ob ein Eingriff in die bauliche Substanz erfolgt. Weiter wird die Frage zu klären sein, ob eine endgültige Veränderung vorgenommen wurde. Außerdem wird das dann angerufene Gericht zu entscheiden haben, ob die Einheitlichkeit der Wohnanlage tangiert ist. Störungen von Mitbewohnern dürfen selbstverständlich von der Parabolantenne nicht ausgehen und es dürfen auch keine nachteiligen Folgewirkungen zu befürchten sein. Es ist also in jedem Einzelfall zu entscheiden, ob der Mieter eine Parabolantenne aufstellen darf. Oft wird hier auch der individuell abgeschlossene Mietvertrag eine Klärung bringen. Häufig stehen in den Mietverträgen Klauseln, wonach die Anbringung von Außenanten-

nen nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters erlaubt ist. Allerdings darf der Vermieter auch nicht ohne sachlichen Grund seine Zustimmung zur Anbringung der Parabolantenne verweigern. Es ist also davon auszugehen, dass der Vermieter grundsätzlich vorher gefragt werden muss. Insbesondere auch um die Frage zu klären, wo die Parabolantenne am Haus angebracht werden kann.

Die Rechtsprechung hatte sich bisher dahin entwickelt, dass der Vermieter die Anbringung einer Parabolantenne durch den Mieter nur dann dulden muss, wenn weder eine Gemeinschaftsparabolantenne noch ein Breitbandkabelanschluss vorhanden ist. Solche Antennenanlagen müssen von einem Fachmann möglichst unauffällig angebracht und der Vermieter muss von allen anfallenden Kosten und Gebühren freigestellt werden. Das OLG Karlsruhe hat den Duldungsanspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Anbringung einer Parabolantenne trotz vorhandenem Breitbandkabelanschlusses bejaht, wenn bestimmte Voraussetzungen gegeben sind (vgl. OLG Karlsruhe, Beschluss vom 24. 8. 1993, ZMR 1993, 511).

Der Breitbandkabelanschluss befriedigt das Bedürfnis des Mieters auf Empfang von Fernsehprogrammen aus dessen Heimatland derzeit und in absehbarer Zukunft nicht. Mit der Parabolantenne muss der Empfang ausländischer Fernsehprogramme möglich sein, die nicht in das Breitbandkabel eingespeist werden. Das Anbringen der Parabolantenne darf aus baurechtlichen und aus denkmalschutzrechtlichen Gründen nicht verboten sein. Außerdem sind Rechte Dritter, die der Vermieter zu beachten hat, zu berücksichtigen. Der Mieter folgt bei der Wahl des Aufstellungsortes der Bestimmung des Vermieters, die dieser unter Beachtung der empfangstechnischen Eignung danach trifft, wo ihm die Anlage am wenigsten störend erscheint. Die Parabolantenne darf keine erhebliche Verunzierung verursachen. Sie darf nur von einem Fachmann zur Sicherung vor denkbaren Schäden angebracht werden. Es dürfen keine nachteiligen Eingriffe in die Bausubstanz vorgenommen werden. Der Mieter muss den Vermieter von allen im Zusammenhang mit der Installation entstehenden Kosten und Gebühren freistellen. Gleches gilt hinsichtlich der Haftung für durch die Antenne verursachte Schäden und den Aufwand der Besei-

tigung der gesamten Parabolantennenanlage nach Beendigung des Mietverhältnisses. Auf Verlangen des Vermieters hat der Mieter das Haftungsrisiko durch Abschluss einer entsprechenden Versicherung abzusichern. Der Vermieter kann nach der Entscheidung des OLG Karlsruhe sogar die Kosten, die die Beseitigung der Anlage erfordern würde, als Kaution absichern lassen. Insgesamt ist bei diesem „Antennenstreit“ zu beachten, dass der näher beschriebene Rechtsentscheid nicht die Rechtslage einer Wohnungseigentümergemeinschaft regelt, sondern allenfalls das Verhältnis zwischen Vermieter und Mieter.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Kabelfernsehen, Mieterhöhung bei Modernisierung, Vorauszahlungen*

## Prozesskosten

Es ist sicherlich allgemein bekannt, dass die Kosten eines Zivilprozesses derjenige tragen muss, der den Prozess ganz oder überwiegend verliert. Diese Feststellung ergibt sich aus § 91 ZPO.

Wenn eine Partei teils obsiegt und teils unterliegt, sind die Kosten entsprechend den Quoten zu verteilen (vgl. § 92 ZPO). Versucht beispielsweise ein Vermieter einen Räumungsprozess durchzuführen und wird die Klage auf Räumung des Wohnraums abgewiesen, weil beispielsweise die Kündigung nicht ordnungsgemäß zugegangen ist, so verliert der Vermieter den Prozess und muss die gesamten Prozesskosten tragen. Zu den Prozesskosten gehören sowohl die anfallenden Gerichtskosten als auch die Anwaltskosten. Das Gericht entscheidet, welche Partei sich mit welcher Quote an den insgesamt anfallenden Kosten beteiligen muss.

Wird gegen das erstinstanzliche Urteil ein Rechtsmittel eingelegt, soweit dies zulässig und möglich ist, dann entscheidet die nächsthöhere Instanz, also das Berufungsgericht (Landgericht), über den Ausgang des Verfahrens. Auch hier entscheidet das Gericht in der zweiten Instanz über die Kosten des Prozesses, und zwar muss das Gericht sagen, wer die Kosten der Berufung oder eines anderen Rechtsmittels zu tragen hat. Wer erfolglos Berufung eingelegt hat,

muss die Kosten gem. § 97 ZPO tragen. Es ist also immer ratsam, sich vor der Einreichung einer Klage darüber Klarheit zu verschaffen, welche Kosten eventuell auf den Kläger zukommen können. Des Weiteren ist vor der Einreichung einer Klage abzuklären, ob eventuell eine bestehende Rechtsschutzversicherung die Kosten des Verfahrens übernimmt oder ob Prozesskostenhilfe in Anspruch genommen werden kann.

*Weitere Stichwörter:*

*Gebühren, Prozesskostenhilfe, Rechtsanwalt*

## Prozesskostenhilfe

Das Institut der Prozesskostenhilfe (früher: Armenrecht) gibt auch denjenigen Bürgern, die nur über ein geringes Einkommen verfügen, die finanzielle Möglichkeit, ihre Ansprüche notfalls gerichtlich durchzusetzen. Möchte ein Mieter oder ein Vermieter einen Prozess führen, können Kläger und Beklagter vor Verkündung eines Urteils im Rahmen des Prozesses den Antrag auf Bewilligung von Prozesskostenhilfe (PKH) für die 1. Instanz stellen. Der Antrag ist beim gleichen Gericht einzureichen, bei dem die Hauptsache anhängig ist. Der Antrag kann schon vor Beginn des Prozesses gestellt werden oder während eines anhängigen Verfahrens.

Prozesskostenhilfe bekommt jedoch nur derjenige, dessen Einkommen eine bestimmte monatliche Grenze nicht überschreitet. Die jeweilige Einkommensgrenze ergibt sich aus speziellen Prozesskostenhilfetabellen (§ 115 ZPO). Sind die wirtschaftlichen Voraussetzungen für die Bewilligung von Prozesskostenhilfe gegeben, so muss nun das Gericht weiter prüfen, ob der Prozess, der mit Hilfe von Prozesskostenunterstützung geführt wird, Aussicht auf Erfolg hat. Ein Prozess darf nicht mutwillig geführt werden. Ist dies der Fall, so muss das Gericht den Prozesskostenhilfe-Antrag ablehnen. Dabei ist gleichgültig, ob PKH vom Kläger oder Beklagten beantragt wird.

Gegen eine negative Entscheidung (Ablehnung der Prozesskostenhilfe) hat der Antragsteller die Möglichkeit, binnen eines Monats „sofortige Beschwerde“ einzulegen (§ 127 Abs. 3 ZPO).

Wird Prozesskostenhilfe bewilligt und möglicherweise der Partei auf weiteren Antrag hin ein Rechtsanwalt beigeordnet, den der Antragsteller nach seiner Wahl bestimmen kann, bezahlt die Staatskasse für den Fall, dass der Prozess verloren wird, die Gerichtskosten und die Kosten des eigenen Anwalts. Im Falle eines Verlustes des Prozesses müssen jedoch die Kosten des Gegners und dessen Anwalts aus eigener Tasche bezahlt werden. Die PKH deckt nicht das gesamte Prozesskostenrisiko ab.

Übersteigt das monatliche Nettoeinkommen gewisse Einkommensgrenzen, wird in der Regel die Prozesskostenhilfe nur im Zusammenhang mit einer Pflicht zur Rückzahlung der gewährten Prozesskosten in Raten bewilligt. Falls der angestrebte Prozess verloren wird, muss der Begünstigte maximal 48 Monate lang Raten an die Staatskasse bezahlen. Die Höhe der einzelnen Raten ist abhängig von der Höhe des Einkommens und ergibt sich aus der Prozesskostenhilfetabelle (Anhang zur Zivilprozessordnung, ZPO). Je höher das Nettoeinkommen ist, umso höher sind auch die monatlichen Raten. Der Antragsteller erhält, wirtschaftlich gesehen, ein zinsloses Darlehen von der Staatskasse.

*Weitere Stichwörter:  
Gebühren, Prozesskosten, Rechtsanwalt*

## Qualifizierter Mietspiegel

Wir haben es jetzt mit zwei verschiedenen Mietspiegeln zu tun. Es gibt einen einfachen Mietspiegel und einen qualifizierten Mietspiegel. Die einfachen Mietspiegel können auch „einvernehmlich festgestellt“ werden. Dies bedeutet, dass man aus Kostengründen genaue Untersuchungen erspart und einen Mietspiegel „aushandelt“. Hier sind in aller Regel die Mieter- und Vermieterinteressenverbände beteiligt, meistens auch die Gemeinden.

Mit der Erfüllung des qualifizierten Mietspiegels sollen wissenschaftliche und empirische Grundlagen eingeführt werden, sodass tatsächlich ein objektives Bild vorliegt. Ein qualifizierter Mietspiegel im Sinne von § 558d BGB liegt vor, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden und von der Gemeinde oder den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden ist.

Die Einführung des qualifizierten Mietspiegels hat zur Folge, dass der Vermieter, der eine Mieterhöhung durchführen will und in einer Gemeinde lebt, die einen einfachen Mietspiegel und einen qualifizierten Mietspiegel hat, dem Mieter – will er sich auf den einfachen Mietspiegel stützen – den Hinweis geben muss, dass ein qualifizierter Mietspiegel in der Gemeinde vorhanden ist. Möglicherweise ergeben sich aus dem qualifizierten Mietspiegel geringere Mietspiegelspannen. Auch muss der Vermieter, wenn er sich in einem Mieterhöhungsverfahren auf drei verschiedene Vergleichswohnungen stützt und in der Gemeinde ein qualifizierter Mietspiegel vorhanden ist, den Mieter in seinem Mieterhöhungsverlangen auf dessen Existenz hinweisen.

*Weitere Stichwörter:*

*Kaltmiete, Kappungsgrenze, Mieterhöhung, Mietspiegel, Mietspiegelspanne, Nettomiete, Wohnlage, Wohnungsgröße*

## Rauchen

Die Gesundheitsminister haben innerhalb der EU auf Zigaretten-schachteln und anderen Tabakwarenverpackungen größere und drin-gendere Warnhinweise eingeführt, wie etwa „Rauchen kann tödlich sein“ oder auch „Rauchen kann zu einem langsamen und schmerz-haften Tod führen“. Doch nicht nur die eigene Gesundheit ist durch das Rauchen betroffen, sondern auch die Mietsache.

In der Vergangenheit haben die Folgen des Rauchens den Vermieter zumeist nicht gestört, da der Vermieter durch die wirksame Abwäl-zung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter nicht nur die Beseiti-gung von Schäden an der Mietsache verlangen konnte, sondern auch die Folgen des „vertragsgemäßen Gebrauchs“ (Abnutzungsspuren). Grundsätzlich gehört Rauchen zum vertragsgemäßen Gebrauch, so dass die üblichen Folgen des Nikotingebruchs nicht vom Mieter zu beseitigen sind.

Der BGH musste die Frage entscheiden, ob dies auch für übermäßigen Rauchkonsum („Kampfrauchen“) gilt (BGH NJW 2008, 1439): Danach geht Rauchen in einer Mietwohnung über den vertrags-gemäßen Gebrauch hinaus und begründet einen Anspruch des Ver-mieters, wenn durch das Rauchen Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die nicht mehr durch Schönheitsreparaturen beseitigt werden können, sondern darüber hinausgehende Instand-setzungsarbeiten erfordern. Muss der Vermieter beispielsweise das „Holzwerk“ abschleifen, Putz und Estrich abschlagen, Teppichböden austauschen oder gar weiße Kunststofffensterrahmen ersetzen, um den Tabakgeruch und die Vergilbungen zu beseitigen, dann liegt ein Schaden vor, den der Mieter dem Vermieter zu ersetzen hat.

Bei der Schadensberechnung kann der Vermieter jedoch nur die Mehrkosten, die über die üblichen Schönheitsreparaturen („Sowieso-Kosten“) hinausgehen, verlangen und muss deshalb eine Vergleichs-berechnung durchführen.

## Räumung

Nach einer wirksamen Kündigung des Wohnungsmietvertrages und nach Ablauf der Kündigungsfrist ist der Mieter im Prinzip verpflichtet, die Wohnung zu räumen und an den Eigentümer bzw. den Vermieter herauszugeben. Der Vermieter darf jedoch seinerseits die Räumung nicht eigenhändig und eigenmächtig durchführen, sondern muss hierzu den Gerichtsvollzieher einschalten.

Voraussetzung für eine Zwangsräumung ist zumindest, dass der Vermieter ein vorläufig vollstreckbares Räumungsurteil besitzt, oder zwischen dem Vermieter und dem Mieter ein Räumungsvergleich vor dem Prozessgericht abgeschlossen worden ist.

Gewinnt der Vermieter (Räumungsgläubiger) seine Räumungsklage, so hat der Mieter (Räumungsschuldner) die Möglichkeit, gem. § 721 ZPO beim Amtsgericht zu beantragen, dass ihm eine angemessene Räumungsfrist gewährt wird. Dafür muss der Mieter allerdings gewichtige Gründe vortragen: Er hat z. B. trotz intensiver Suche keine Ersatzwohnung gefunden. Ob das zuständige Gericht eine Räumungsfrist zuspricht, hängt in der Regel von einer Interessenabwägung ab. Sind die Interessen des Mieters gewichtiger als die des Vermieters zu bewerten, so wird dem Mieter ein Räumungsaufschub eingeräumt.

Die seit 1. 1. 2002 geänderte Zivilprozessordnung hat hier in inhaltlicher Hinsicht keine Änderung gegenüber der früheren Rechtslage erbracht. Das Gleiche gilt auch bei der Bewilligung einer Räumungsfrist bzw. beim Antrag auf Verlängerung. Hinzuweisen ist auf eine Entscheidung des BGH vom 18. 7. 2003 (Az.: IXa ZB 116/03), wonach gemäß § 750 Abs. 1 Satz 1 ZPO die Zwangsvollstreckung nur gegen eine Person begonnen werden kann, die im Räumungsurteil oder Vergleich als Schuldner bezeichnet ist. Gegen einen Untermieter, der nicht im Urteil aufgeführt ist, kann nicht vollstreckt (geräumt) werden. Bei einer tatsächlich durchzuführenden Zwangsräumung hat jetzt der BGH (NJW 2006, 848) das sog. „Berliner Modell“ zugelassen. Dabei beruft sich der Vermieter auf sein Vermieterpfandrecht (um die Kosten der Spedition zu sparen) und der Gerichtsvollzieher entzieht dem Mieter „nur“ den Besitz und lässt die Sachen des Mieters in den Räum-

## R Räumungsfrist

lichkeiten. Sollte sich dabei „unpfändbare Habe“ befinden, muss der Mieter seine Ansprüche im Wege der „Vollstreckungsabwehrklage“ geltend machen. Der Gerichtsvollzieher hat nach dieser Entscheidung damit nichts mehr zu tun.

*Weitere Stichwörter:*

*Räumungsfrist, Räumungsfristverlängerung, Vergleich, Vollstreckungsschutz*

## Räumungsfrist

Stellt ein Mieter gem. § 721 ZPO den Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist nach Beendigung eines Räumungsprozesses, so muss der Mieter nachweisen, dass er beispielsweise selbst Anzeigen in der örtlichen Presse für die Suche nach einer Wohnung aufgegeben hat und eventuell auch einen Makler eingeschaltet hat. Besteht eventuell auf Seiten des Mieters ein Anspruch auf Zuteilung einer Sozialwohnung, so muss sich der Mieter auch mit dem zuständigen Wohnungsamt seiner Gemeinde in Verbindung setzen.

Stellt sich bei der Wohnungssuche heraus, dass ein akzeptables Wohnungsangebot vorliegt, so darf der Mieter diese Gelegenheit nicht auslassen. Der Mieter muss Verschlechterungen der bisherigen Wohnqualität und Preissteigerungen, die ortsübliche Vergleichsmieten nur unwesentlich überschreiten, bei einer Ersatzwohnung hinnehmen. Es gilt hier die Faustregel, dass etwa 25 % des Familieneinkommens für Wohnungszwecke einzusetzen sind.

Ein Makler muss nur dann eingeschaltet werden, wenn man finanziell in der Lage ist, die anfallende Vermittlungsgebühr zu bezahlen.

Regelmäßig wird dem Mieter von den Gerichten eine Räumungsfrist gewährt, wenn er nachweisen kann, dass ein neu gebautes Haus oder eine im Bau befindliche Wohnung in Kürze bezugsfertig sein wird. Das Gleiche gilt, wenn die neue Wohnung noch von anderen Mietern besetzt ist. Hier kann der Mieter damit rechnen, dass ihm ein Räumungsaufschub vom Gericht gewährt wird.

Allerdings ist die Räumungsfrist nicht unbefristet. Nach § 721 Abs. 5 und § 794a Abs. 2 ZPO darf die Räumungsfrist, die das Amtsgericht bewilligt, nicht mehr als ein Jahr betragen. Diese Einjahresfrist wird in

der Regel von dem Tag der Rechtskraft des Räumungsurteils an gerechnet bzw. von dem Tag an, an dem ein Räumungsvergleich abgeschlossen wurde.

*Weitere Stichwörter:*

*Familieneinkommen, Räumung, Räumungsfristverlängerung, Vollstreckungsschutz, Wohngeld*

## Räumungsfristverlängerung

Der Antrag auf Gewährung einer Räumungsfrist kann schon während des laufenden Räumungsprozesses gestellt werden, sollte jedoch spätestens zwei Wochen vor Ablauf der vom Gericht gewährten Räumungsfrist eingereicht werden. Das Gleiche gilt für nochmalige Verlängerungsanträge. Zuständig für den Antrag auf Verlängerung der Räumungsfrist ist das Gericht, bei dem der Vermieter zuvor seine Räumungsklage eingereicht hat und vor dem der Räumungsprozess verhandelt und entschieden wurde (das sogenannte Prozessgericht).

Hat der Mieter Räumungsaufschub erhalten, so darf er bis zum Ablauf der Räumungsfrist in der streitgegenständlichen Wohnung verbleiben.

*Weitere Stichwörter:*

*Räumung, Räumungsfrist, Rechtsanwalt, Vollstreckungsschutz*

## Rechtsanwalt

Üblicherweise beginnen Mietprozesse in Wohnraumsachen vor dem örtlich zuständigen Amtsgericht. Hier kann der Mieter oder der Vermieter ohne Rechtsanwalt auftreten, ein Anwaltszwang besteht nicht. Allerdings wird empfohlen, dass sich der Mieter oder der Vermieter von einem Anwalt vertreten lässt, wenn die Streitigkeiten in tatsächlicher oder in rechtlicher Hinsicht kompliziert sind oder wenn die Gegenseite durch einen Rechtsanwalt vertreten ist.

Die Rechtsanwälte sind verpflichtet, auf die Möglichkeit der Prozesskostenhilfe hinzuweisen. Der Rechtsanwalt ist weiter verpflichtet, vor Annahme des Auftrags mitzuteilen, welche Kosten auf den Ratsuchenden zukommen werden. Die anfallenden Anwaltskosten werden

auf Grund des neuen Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes (RVG) berechnet. Das RVG hat die bisherige Bundesrechtsanwaltsgebührenordnung (BRAGO) ersetzt.

Inzwischen hat sich auch bei Rechtsanwälten ein gewisser Spezialisierungs-Effekt eingestellt. So ist u.a. der Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht eingeführt worden. In einer Prüfung müssen die fachlichen Qualifikationen der Rechtsanwaltskammer gegenüber nachgewiesen werden.

*Weitere Stichwörter:*

*Prozesskosten, Prozesskostenhilfe, Streitwert*

## Rechtsentscheid

Häufig erlebt man, dass Gerichte in Hamburg oder München dieselbe Rechtsfrage unterschiedlich beurteilen. Es kommt sogar vor, dass einzelne Abteilungen oder Kammern desselben Gerichts bei gleichem Sachverhalt zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Dadurch herrscht große Rechtsunsicherheit, zumal Wohnraum-Mietstreitigkeiten „nur“ von Amts- und Landgerichten entschieden werden. Obergerichtliche Richtlinien fehlten bisher.

Wichtig ist in diesem Zusammenhang, dass ein Urteil grundsätzlich nur für die beteiligten Parteien am Prozess gilt, also für Kläger und Beklagten. Das hat zur Folge, dass möglicherweise in einem anderen Verfahren dieselbe rechtliche Frage anders beantwortet wird als in einem Prozess mit anderen Beteiligten.

Um diese vorhandenen Rechtsunsicherheiten zu beseitigen, die für alle einen unbefriedigenden Zustand darstellten, wurde vom Gesetzgeber das sogenannte „Rechtsentscheids-Verfahren“ eingeführt. Rechtsfragen, die von grundsätzlicher Bedeutung sind, muss das Landgericht seinem übergeordneten Oberlandesgericht vorlegen. Die Antwort des Oberlandesgerichtes (der Rechtsentscheid) ist für alle anderen Landgerichte verbindlich. Ist ein anderes Landgericht der Ansicht, dass ein Rechtsentscheid falsch sei, muss es diese Rechtsfrage seinem Oberlandesgericht zur Prüfung und Untersuchung vorlegen. Wenn das Oberlandesgericht die Rechtsfrage ebenfalls anders beantwortet als das

erste Oberlandesgericht, so muss diese Frage dem Bundesgerichtshof vorgelegt werden, der dann endgültig und verbindlich entscheidet.

Aus diesen Gründen haben für die Amtsgerichte und Landgerichte die von den Oberlandesgerichten und dem Bundesgerichtshof gefällten Rechtsentscheide große praktische Bedeutung. Allerdings geben die Rechtsentscheide nur Antworten auf Rechtsfragen. Das bedeutet, dass unterschiedliche Sachverhalte immer noch zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können und müssen.

Seit der Zivilprozessreform 2002 ist der sogenannte mietrechtliche Rechtsentscheid nahezu ersatzlos gestrichen worden. Stattdessen gibt es das neue Institut der sogenannten Rechtsbeschwerde, eine Art allgemeiner Rechtsentscheid, geregelt in § 574 ff. ZPO. Danach ist die Rechtsbeschwerde zulässig, wenn dies ausdrücklich im Gesetz bestimmt ist oder durch Beschluss der Vorinstanz ausdrücklich zugelassen wird. Die Rechtsbeschwerde ist nur zulässig, wenn die Fortbildung des Rechts dies erfordert oder eine einheitliche Rechtsprechung gesichert werden muss.

Was nun aus den ca. 450 Rechtsentscheiden der Obergerichte wird, die in den vergangenen Jahren erlassen wurden und für eine Vereinheitlichung des Wohnraum-Mietrechts sorgten, ist nicht klar. Solange es keine anderen gesetzlichen Regelungen oder obergerichtliche Entscheidungen gibt, werden sich die erkennenden Gerichte an die „alten“ Rechtsentscheide halten müssen. Abweichungen hiervon sind dann wohl mit der Rechtsbeschwerde angreifbar.

Im Übrigen ist auch die Divergenzberufung gemäß § 511a Abs. 2 ZPO – eine Besonderheit im Wohnraummietrecht – weggefallen. Auf Grund der Reform der Zivilprozessordnung und als Folge der Mietrechtsreform des Jahres 2001 hat der BGH in letzter Zeit eine Vielzahl von bisher strittigen Mietrechtsfragen so entschieden, dass zumindest für die Vertragsparteien Klarheit herrscht. Viele neue Entscheidungen sind bei der Lösung von mietrechtlichen Fragen nunmehr zu beachten.

*Weitere Stichwörter:*

*Entscheidung, Gebühren, Prozesskosten, Prozesskostenhilfe, Rechtsanwalt, Streitwert, Vergleich*

## Rückforderung

Lebt ein Mieter in einer öffentlich geförderten Wohnung berechtigt mit Hilfe eines Wohnberechtigungsscheines, so darf der Vermieter von dem Mieter nur die Kostenmiete verlangen. Verlangt der Vermieter monatlich jedoch mehr, als die Kostenmiete ausmacht, so hat der Mieter die Möglichkeit, die Miete entsprechend zu kürzen, und er kann vom Vermieter das zurückverlangen, was er in der Vergangenheit zu viel bezahlt hat.

Hat der Vermieter von Anfang an eine zu hohe Miete vereinbart, kann der Mieter den zu Unrecht bezahlten Teil der Miete innerhalb eines Zeitraumes von vier Jahren seit der jeweiligen Mietzahlung zurückfordern. Versäumt der Mieter diese Frist, so ist sein Anspruch verjährt, d. h., er ist nicht mehr durchsetzbar. Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter allerdings nur noch zwölf Monate Zeit, seine Rückforderungsansprüche geltend zu machen. Stellt sich im Laufe der Zeit heraus, dass der Vermieter die Miete unter Verstoß gegen gesetzliche Vorschriften erhöht hat, etwa wegen selbstverschuldeten Zinserhöhung unter Weitergabe an den Mieter, so hat der Mieter über einen größeren Zeitraum hinweg die Möglichkeit, die zu viel bezahlte Miete zurückzuverlangen.

Weitere Stichwörter:

*Erhöhung der Kostenmiete, Kostenmiete, Mietausfallwagnis, Mietpreisüberhöhung, Mietwucher, Sozialmiete, Verjährung*

## Sachverständiger

In einem Prozess bedarf es oft der Einschaltung eines Sachverständigen, um beispielsweise die Ursachen von Schäden oder die Höhe von Schäden bewerten zu können. In der Regel bedienen sich hier die Gerichte der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.

Ein Sachverständigengutachten wird jedoch im Falle eines Prozesses in der Regel nur auf Antrag einer Prozesspartei eingeholt. Dabei ist zu bedenken, dass die Kosten für die Erstellung eines Sachverständigengutachtens häufig nicht gerade gering sind. Wer die Kosten für das Sachverständigengutachten zu tragen hat, hängt vom Ausgang des Verfahrens ab. Die Kosten muss letztlich der Verlierer des Prozesses tragen.

Sind etwa die Erfolgsaussichten in einem Prozess gering, so sollte man schon aus eigenen wirtschaftlichen Interessen lieber auf ein Angebot zur Einholung eines Sachverständigengutachtens verzichten. Die Sachverständigen sind als verlängerter Arm des Gerichts, dem möglicherweise die eigene Sachkunde auf dem speziellen Sachgebiet fehlt, anzusehen. Üblicherweise können die Industrie- und Handelskammern für fast jedes Sachgebiet einen Fachmann benennen.

*Weitere Stichwörter:*

*Beweismittel, Prozesskosten, Selbstständiges Beweisverfahren*

## Schadenspauschale

Die Vereinbarung einer Schadenspauschale, die häufig in Mietverträgen vorkommt, ist von der Vereinbarung einer Vertragsstrafe zu unterscheiden. Oft gibt es Abgrenzungsschwierigkeiten. Die Vertragsstrafe soll in erster Linie Druck vom Vermieter auf den Mieter ausüben, damit der Mieter seinen mietvertraglichen Pflichten ordnungsgemäß nachkommt. Mit Hilfe der Vereinbarung einer Schadenspauschale soll ein Vermögensnachteil des Vermieters, der auf Grund einer vertragswidrigen Handlung des Mieters entstanden ist, pauschaliert und ohne großen rechtlichen Aufwand ausgeglichen werden.

## **S** Schlüssel

Solche Pauschalierungen (z.B. 2,50 EUR pro Mahnung) sind in der Regel unzulässig. Die Gründe, die in der Rechtsprechung zur Unwirksamkeit solcher Vertragsklauseln führen, sind darin zu sehen, dass die Vereinbarung einer Schadenspauschale der Vereinbarung einer Vertragsstrafe sehr nahe kommt.

Selbstverständlich kann aber der Vermieter seinen konkreten Verzugs schaden bei nicht rechtzeitiger Zahlung der Monatsmiete geltend machen. Dazu gehören beispielsweise Portokosten oder Verzugszinsen.

*Weitere Stichwörter:*

*Abmahnung, Ersatzansprüche des Vermieters, Fristlose Kündigung, Umzugskostenpauschale, Verjährung*

## **Schlüssel**

Wird ein Mietverhältnis zwischen Vermieter und Mieter durch Kündigung, Urteil, Räumungsvergleich oder durch Auszug beendet, so ist der Mieter verpflichtet, sämtliche ihm übergebene Schlüssel an den Vermieter zurückzugeben. Der Mieter ist zusätzlich verpflichtet, die von ihm selbst angefertigten Schlüssel (Nachschlüssel) ebenfalls dem Vermieter zurückzugeben.

Gibt der Mieter bei Auszug aus der Wohnung bzw. bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht alle Schlüssel zurück, so läuft er Gefahr, dass er dem Vermieter die Kosten für die Neuanbringung eines Schlosses bezahlen muss. Handelt es sich dabei um eine größere Schließanlage mit Zentralschlüssel, so muss der Mieter damit rechnen, dass hier ganz erhebliche Kosten auf ihn zukommen. Der Vermieter kann solche Kosten eventuell mit der Kautions verrechnen.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Ersatzansprüche des Vermieters, Kautions, Räumung, Schadenspauschale, Verjährung, Verwirkung, Wohngemeinschaft*

## Schönheitsreparatur

Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten (§ 538 BGB). Aus der zitierten Vorschrift ergibt sich zweifelsfrei, dass der Mieter grundsätzlich nicht dafür verantwortlich ist, die Spuren der normalen Abnutzung, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch der gemieteten Wohnung entstehen, zu beseitigen.

Es ist aber allgemein üblich, die laufende Instandhaltung der Wohnung dem Mieter vertraglich zu übertragen. Dafür hat sich der Begriff „Schönheitsreparaturen“ eingebürgert, der nicht ganz zutreffend ist. Unter einer Reparatur versteht man wohl die Instandsetzung einer schadhaften oder beschädigten Sache. § 538 BGB meint aber etwas anderes. Dort geht es um die laufende Instandhaltung der Mieträume, um dadurch eine Schädigung der Wohnung zu verhindern.

Der Mieter ist zur Übernahme und Durchführung der Schönheitsreparaturen auf seine Kosten nur dann verpflichtet, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich zwischen den Parteien geregelt ist. Grundsätzlich hat der Vermieter keine Möglichkeit, sich darauf zu berufen, es handle sich um Gewohnheitsrecht, dass Mieter die Schönheitsreparaturen zu tragen hätten.

Will der Vermieter die gesetzliche Regelung abändern, so muss er darauf achten, dass die schriftliche Vereinbarung der Übernahme von Schönheitsreparaturen durch den Mieter möglichst ausführlich und eindeutig im Vertragstext festgehalten wird. Die Klausel „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ ist hinreichend bestimmt, jedenfalls nach Auffassung des BGH (Urteil v. 14.7.2004, Az.: VIII ZR 339/03). Der Vermieter läuft bei einem unklaren Vertragstext Gefahr, dass Gerichte die Regelung als unwirksam ansehen und der Vermieter die Schönheitsreparaturen selbst zu tragen hat. Ist im Vertragstext keine Bestimmung über Schönheitsreparaturen enthalten, verbleibt es bei der Pflicht des Vermieters, die Wohnräume instand zu halten. Bei der Formulierung des Vertragstextes muss man sehr vorsichtig sein, da der Mieter nicht „unangemessen beteiligt“ (so BGH NJW 2003, 2234) werden darf. Zu den Grenzen zulässiger Renovierungsklauseln hat sich

der BGH in seiner Entscheidung vom 28.4.2004 (Az.: VIII ZR 230/03) sehr eingehend geäußert; insbesondere zum Thema „Fristenplan“ und „Endrenovierungsklausel“. Im Streitfalle empfiehlt sich dringend die Einholung professionellen Rechtsrates.

Unter Schönheitsreparaturen versteht man Folgendes: in der Regel das Tapezieren, Anstreichen und Kalken von Wänden und Decken, das Streichen der Fußböden, das Anstreichen der Heizkörper und Versorgungsleitungen sowie der Einbaumöbel. Umfasst ist vom Begriff der Schönheitsreparatur auch der Innenanstrich der Fenster, das Anstreichen der Innentüren und der Innenanstrich der Außentüren. Der Begriff beinhaltet eigentlich alle Arbeiten, die üblicherweise von einem Maler vorgenommen werden.

Nicht betroffen von den Schönheitsreparaturen sind gemeinsam von allen Bewohnern eines Hauses benutzte Räume, wie Treppenhaus, Kellergang und Gemeinschaftsräume. Genauso wenig muss der Mieter, sofern er die Schönheitsreparaturen übernommen hat, den Anstrich des Hauses sowie den Anstrich der Fenster von außen mit finanzieren.

Außerdem gehört das Abschleifen und Versiegeln von Parkettfußböden und die Erneuerung abgenutzter Fußbodenbeläge (Teppichböden: Die durchschnittliche Abnutzungsdauer für Teppichböden beträgt ungefähr zehn Jahre) dazu. Darin steckt oft das rechtliche Problem abzugrenzen, ob es sich um eine gebrauchsbedingte Abnutzung handelt oder um außergewöhnliche Schäden, verursacht durch unsachgemäße Behandlung. Im ersten Fall muss der Vermieter, wenn keine besondere Regelung getroffen ist, dafür aufkommen, im zweiten Fall ist es immer Sache des Mieters, die außergewöhnlichen Schäden zu beseitigen oder Schadensersatz zu bezahlen.

Um hier den Abgrenzungsschwierigkeiten vorzubeugen, bleibt es den Parteien des Mietvertrages im Rahmen der Vertragsfreiheit unbenommen, beispielsweise dem Mieter auch zusätzliche Instandhaltungsarbeiten außer den eigentlichen Malerarbeiten zu übertragen. Der Mieter kann vertraglich dazu verpflichtet werden, einen Parkettfußboden abzuschleifen und zu versiegeln. Die §§ 535 Abs. 1 Satz 2 und 538 BGB stehen solchen Regelungen nicht entgegen. Es ist anerkannt, dass die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter Entgeltcharak-

ter hat (BGH NJW 1985, 480). Der Vermieter *erspart* sich nämlich damit eine Tätigkeit, für die er ansonsten eine höhere Netto-Miete verlangen würde. Ist die „Abwälzungsklausel“ jedoch unwirksam und muss der Vermieter die Kosten selbst tragen, so hat der Vermieter aus seiner Sicht „zu wenig“ Miete verlangt. Daraus resultiert nicht, dass der Vermieter nunmehr bei Vereinbarung einer unwirksamen Schönhetsreparaturklausel die Miete monatlich um etwa 0,80 EUR pro qm erhöhen dürfte. Das Risiko für die Verwendung einer fehlerhaften Klausel trägt der Verwender, in der Regel somit der Vermieter. Beim sozialen Wohnungsbau gehören die Schönhetsreparaturen zu den Instandhaltungskostenpauschalen, dort ist die rechtliche Situation etwas anders.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Durchführung von Schönhetsreparaturen, Ersatzansprüche des Vermieters, Instandhaltung, Instandsetzung, Mietvertrag, Schadenspauschale, Sozialmiete, Teppichboden, Umzugskostenpauschale, Unterlassung von Schönhetsreparaturen, Verjährung, Wohnungsübergabe*

## Schonfrist

Der Vermieter kann außerordentlich aus wichtigem Grunde im Sinne von § 569 BGB fristlos kündigen, wenn der Mieter mit mehr als zwei Monatsmieten (§ 543 BGB) in Verzug geraten ist. Erhebt der Vermieter daraufhin, nachdem er die fristlose Kündigung ausgesprochen hat, beim zuständigen Amtsgericht (für Wohnraumangelegenheiten) Räumungsklage, so kann der Mieter diese fristlose Kündigung unwirksam machen, wenn er zwei Monate nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Zustellung der Klage) die fälligen Mieten komplett an den Vermieter bezahlt oder eine Bescheinigung vorlegt, dass eine öffentliche Stelle die Zahlung übernimmt oder den Vermieter „befriedigt“. Dann wird die fristlos ausgesprochene Kündigung unwirksam. Allerdings muss der Mieter die Prozesskosten tragen. Die Hauptsache ist dann für erledigt zu erklären.

Ist das Mietverhältnis zum zweiten Mal innerhalb eines Zeitraums von zwei Jahren fristlos wegen Zahlungsverzugs gekündigt worden, so gilt die sogenannte „Schonfristregelung“, die vorstehend beschrieben ist, nicht mehr. Die Kündigung kann dann nicht mehr unwirksam gemacht werden. Die Kündigung wird auch dann nicht unwirksam, wenn der

Mieter nicht die gesamten Mietrückstände bezahlt. Falls nur Bagatellbeträge (Größenordnung 5 bis 10 EUR) rückständig sind, wird man wohl aus allgemeinen Erwägungen heraus sagen können, dass die Kündigung unwirksam ist. Allerdings funktioniert dieses „System“ nur, wenn der Mieter die Zahlung innerhalb der Schonfrist leistet. Ist die Frist versäumt, entfaltet die Zahlung nicht mehr die vorgenannten Wirkungen.

*Weitere Stichwörter:*

*Kündigungsfristen, Mietschulden, Nutzungsentschädigung*

## Schriftform

Mietverträge bedürfen grundsätzlich nicht der Schriftform, d. h., auch durch mündliche Einigung von Mieter und Vermieter kann ein Mietvertrag zustande kommen. Lediglich ein Mietvertrag, der für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen ist, bedarf kraft Gesetzes der Schriftform (§ 550 BGB).

Zur Klarstellung sei betont, dass auch der prinzipiell mögliche mündliche Mietvertrag erst dann zustande kommt, wenn die Vertragspartner sich über sämtliche wesentlichen Punkte geeinigt haben (Mietobjekt, Mietpreis, Mietparteien, Nebenkosten etc.).

Des Weiteren schreibt das Gesetz in einigen Fällen die Schriftform zwingend vor. So bedarf die Kündigungserklärung der Schriftform, ebenso der Kündigungswiderspruch, der bis spätestens zwei Monate vor Ablauf der jeweiligen Kündigungsfrist dem Vermieter gegenüber erklärt werden muss. Ebenso müssen Mieterhöhungsverlangen schriftlich erfolgen. Schriftform beinhaltet auch, dass die Erklärung vom Erklärenden unterzeichnet sein muss. Bei der Mieterhöhung reicht jedoch die sog. „Textform“ im Sinne von § 126a BGB aus, wie sich aus § 558a Abs. 1 BGB ergibt.

Zur Frage, was noch als Unterschrift akzeptiert wird, haben die Gerichte entschieden, dass eine Unterschrift zwar nicht „lesbar“ sein muss, aber charakteristische Merkmale aufweisen und die Identität des Unterschreibenden ausreichend kennzeichnen muss (BGH, NJW 82, 1467). Hierzu soll es ausreichen, dass zumindest einzelne Buchstaben erkennbar sind. Insgesamt hat der BGH seine bisher sehr strenge Auffassung zur Schriftform etwas gelockert. Das Schriftform-

gebot soll in erster Linie sicherstellen, dass ein späterer Grundstücks-erwerber die Bedingungen des Vertrages ersehen kann. Auch dient die Schriftform der Beweisbarkeit der getroffenen Abreden (sog. Warn- und Beweisfunktion).

Wird die von BGH definierte Schriftform eines Mietvertrages nicht eingehalten, so ist dieser kündbar, sofern ein Kündigungsgrund gemäß § 573 BGB vorliegt.

Folgende Fallgestaltung hat nichts mit der Schriftform, sondern mit der Frage der Vertretungsmacht zu tun: aus dem Rubrum des Mietvertrages ergab sich, dass die GmbH durch zwei Geschäftsführer vertreten wurde. Den Mietvertrag hatte für die GmbH erkennbar eine dritte Person unterschrieben. Nach Ansicht des BGH ist es zur Wahrung der Schriftform eines Mietvertrages mit einer GmbH als alleiniger Mieterin oder Vermieterin nicht erforderlich, dass die auf deren Seite geleistete Unterschrift mit einem die Vertretung kennzeichnenden Zusatz versehen wird. Ob der Dritte hierzu bevollmächtigt war oder als vollmachtsloser Vertreter unterzeichnet hat, ist eine Frage des Zustandekommens des Vertrages, nicht der Wahrung seiner Form (BGH, NJW 2007, 3346).

*Weitere Stichwörter:*

*Kündigungsschreiben, Mieterhöhung, Mietvertrag, Textform*

## **Selbstständiges Beweisverfahren**

Nicht nur im Mietrecht ist es immer wieder erforderlich, dass vorhandene Beweise gesichert werden, insbesondere wenn Fehler (Mängel) der Mietsache vorhanden sind, die umgehend behoben werden müssen (Rohrverstopfung, Wasserrohrbruch). Um die eingetretenen Schäden beweisfähig erfassen zu können, empfiehlt sich in der Regel die Einleitung eines Beweissicherungsverfahrens.

Auf Gesuch einer Partei (Antragsteller) kann die Einnahme des Augenscheins und die Vernehmung von Zeugen und Sachverständigen zur Sicherung des Beweises von einem Gericht angeordnet werden. Der Antrag bei Gericht ist nur zulässig, wenn der Antragsgegner zustimmt oder zu befürchten ist, dass das Beweismittel verloren geht oder seine Benutzung erschwert wird, oder wenn der gegenwärtige Zustand

einer Sache festgestellt werden soll und der Antragsteller ein rechtliches Interesse an dieser Feststellung hat (vgl. § 485 ZPO).

Die Einzelheiten des förmlichen Beweissicherungsverfahrens sind in der Zivilprozessordnung in § 485 f. geregelt. Der Antrag auf Sicherung des Beweises kann zur Vorbereitung der Hauptsache gestellt werden. Ein Prozess über die Hauptsache muss noch nicht anhängig sein.

Möglicherweise wird ein Antrag auf Beweissicherung beim zuständigen Amtsgericht im Rahmen von Mietprozessen zu stellen sein. In Fällen dringender Gefahr kann das Gesuch bei dem Gericht eingereicht werden, in dessen Bezirk sich die zu vernehmenden Personen (Zeugen) aufhalten oder in dem sich der in Augenschein zu nehmende Gegenstand befindet. Wird zwischen den Parteien noch kein Rechtsstreit geführt, ist also die Hauptsache noch nicht anhängig gemacht, so ist stets das Amtsgericht am Orte des Beweismittels sachlich und örtlich zuständig (vgl. § 486 Abs. 3 ZPO).

Insbesondere hat jetzt der Antragsteller die Möglichkeit, ein selbstständiges Beweisverfahren (früher Beweissicherungsverfahren) in die Wege zu leiten, wenn er Gefahr läuft, dass ein Beweismittel verloren geht oder seine Benutzung später erschwert wird. Neu eingeführt wurde die unterbrechende Wirkung des Beweisverfahrens im Mietrecht. Hierzu wird auf § 548 Abs. 3 BGB verwiesen. Ansprüche verjähren i. d. R. im Mietrecht nach sechs Monaten. Dieser Fristlauf kann jetzt durch das Beweisverfahren unterbrochen werden.

*Weitere Stichwörter:*

*Beweismittel, Fehler der Mietsache, Sachverständiger, Verjährung*

## Sonderkündigungsrecht

Nach Maßgabe von § 561 BGB hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht, wenn der Vermieter von ihm eine Mieterhöhung gemäß §§ 558 oder 559 BGB verlangt. Dieses Kündigungsrecht hat fast keine praktische Bedeutung. Unabhängig davon steht dem Mieter das Recht zur ordentlichen Kündigung gem. §§ 542, 573 BGB zu, allerdings nur, wenn er keinen Zeitmietvertrag abgeschlossen hat. Nimmt der Mieter das Kündigungsrecht wahr, so braucht er die geforderte höhere Miete nicht zu bezahlen.

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung wegen Modernisierungsmaßnahmen, so ist der Mieter ebenfalls berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig zu kündigen. Erhöht der Vermieter die Miete um 11 %, so kann der Mieter spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats, von dem an die Miete erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Im Falle einer Kündigung tritt die Mieterhöhung ebenfalls nicht ein.

Im Rahmen des Sozialmietrechts (preisgebundener Wohnraum) kann der Mieter ebenfalls ein Sonderkündigungsrecht geltend machen, wenn die Kostenmiete erhöht werden soll (vgl. § 11 WobindG).

Vereinbaren Vermieter und Mieter eine Staffelmiete (siehe Stichwort: „Staffelmiete“) und vereinbaren die Parteien weiter einen langfristigen Mietvertrag auf bestimmte Zeit (z. B. zehn Jahre), kann der Mieter nach vier Jahren jederzeit den langfristigen Mietvertrag kündigen (vgl. § 557a Abs. 3 Satz 1 BGB). Eine Einschränkung des Kündigungsrechts des Mieters ist unwirksam, soweit sie sich auf einen Zeitraum von mehr als vier Jahren seit Abschluss der Vereinbarung erstreckt.

Ferner hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht im Rahmen eines Untermietverhältnisses. Möchte der Mieter einen Teil seiner Wohnung oder die gesamte Wohnung untervermieten, muss er normalerweise die Erlaubnis des Vermieters einholen.

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung, so kann der Mieter mit einer Frist von drei Monaten das Mietverhältnis durch Kündigung beenden. Dieses Sonderkündigungsrecht kann in Formularmietverträgen – was immer wieder versucht wird – nicht wirksam ausgeschlossen werden. Der Mieter kann mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten (zukünftiger Untermieter) ein wichtiger Grund vorliegt (§ 540 BGB).

*Weitere Stichwörter:*

*Formularvertrag, Kündigung durch Mieter, Mieterkündigung bei Modernisierung, Mieterkündigung bei Todesfällen, Mieterkündigung bei verweigerter Untermieterlaubnis, Mieterhöhung, Staffelmiete, Zeitmietvertrag*

## Sozialklausel

Wird ein Mietverhältnis wirksam beendet, so ist der Mieter grundsätzlich verpflichtet, die Wohnung zu räumen. Viele Mieter haben schon

die Erfahrung gemacht, dass es ihnen häufig nicht möglich ist, die Wohnung fristgemäß zu räumen und kurzfristig umzuziehen. Da die Wohnung den Lebensmittelpunkt der Familie darstellt, bedeutet es rechtlich gesehen eine Härte, auf Grund der Kündigung bzw. Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung räumen zu müssen. Deshalb hat der Gesetzgeber dem Mieter einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses gegeben, falls ein solcher Härtegrund vorliegt. Dieser Härtegrund muss im gesetzlich möglichen Kündigungswiderspruch geltend gemacht werden. Diese dem Mieter eingeräumte Möglichkeit, die ihre nähere Ausgestaltung in § 574 BGB gefunden hat, wird allgemein als „Sozialklausel“ bezeichnet.

*Weitere Stichwörter:*

*Eigenbedarf, Kündigungsfristen, Kündigungsschreiben, Kündigungsschutz, Nachmieter, Räumungsfrist, Räumungsfristverlängerung, Unabdingbare Mieterrechte, Vertragsverlängerung, Wiedereinweisung*

## **Sozialmiete**

Wer nur über geringes Einkommen verfügt, ist meist nur in der Lage, sich eine Sozialwohnung zu mieten, um überhaupt eine Behausung zu haben. Bei der Anmietung einer Sozialwohnung sind einige gesetzliche Besonderheiten zu beachten.

Im Gegensatz zum „frei finanzierten Wohnungsbau“ spricht man vom „sozialen Wohnungsbau“, wenn der Bauherr zur Finanzierung seines Bauobjektes verbilligte öffentliche Finanzmittel verwendet. Deshalb wird der Bauherr verpflichtet, wenn er das Bauprojekt vermieten will, den Wohnraum nur bestimmten Personen zu überlassen und höchstens eine kostendeckende Miete, die sogenannte „Kostenmiete“ zu verlangen.

Zusammenfassend kann gesagt werden: Wer mit Hilfe von öffentlichen Mitteln Mietwohnungen baut, unterliegt einer Mietpreis- und Belegungsbinding mit der Folge, dass der Vermieter nur an Personen vermieten darf, die „wohnberechtigt“ sind. Man spricht hier von preisgebundenem Wohnraum, im Gegensatz zum frei finanzierten Wohnraum. Wohnraum ist dann preisgebunden, wenn nicht mehr als die Kostenmiete verlangt werden darf, d. h., die Miete darf nur so hoch sein, wie es zur Deckung der jährlich entstehenden Belastungen

erforderlich ist. Zur Berechnung der jährlichen Belastungen wird eine „Wirtschaftlichkeitsberechnung“ zugrunde gelegt.

Ein „soziales Mietrecht“ war in der ehemaligen DDR unbekannt. Es bleibt somit festzuhalten, dass in den neuen Bundesländern bezüglich der Sozialwohnungen Sonderregelungen gelten. Die Vorschriften für Sozialwohnungen gelten nur für neu geschaffenen Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln erstmals nach dem 2. 10. 1990 errichtet bzw. für die Wohnungen bewilligt worden ist. Für die Sozialwohnungen, die nach dem 2. 10. 1990 bezogen worden sind, gilt somit die Rechtslage, wie sie in der alten Bundesrepublik vorhanden war.

*Weitere Stichwörter:*

*Erhöhung der Kostenmiete, Familieneinkommen, Fehlbelegung, Kostenmiete, Kündigung einer Sozialwohnung, Mietausfallwagnis, Mietenkung, Rückforderung, Wohnberechtigungsschein, Wohngeld*

## Staffelmiete

In der Bundesrepublik Deutschland gilt das sogenannte Vergleichsmietensystem. Die Parteien eines Wohnraummietvertrages können auch eine Staffelmiete vereinbaren. Bei Abschluss des Mietvertrages vereinbaren die Parteien bereits turnusmäßige Mieterhöhungen. Dies hat für beide Vertragsparteien den Vorteil, dass die künftige Mietentwicklung überschaubar wird. Das komplizierte Mieterhöhungsverfahren nach dem Vergleichsmietensystem ist im Falle der Vereinbarung einer Staffelmiete hinfällig.

Bei einer Staffelmiete vereinbaren die Vertragsparteien schriftlich, wann der künftige Mietzins um wie viel Euro steigt. Dabei ist zu beachten, dass die Laufzeit für solche Verträge unbegrenzt ist und zwischen jeder Mieterhöhung mindestens ein Jahr Abstand liegen muss; das Mietrechtsreformgesetz hat eine gewisse Lockerung gebracht.

Es genügt jetzt, für die Mieterhöhung Prozentsätze anzugeben. Besser ist es natürlich, die Erhöhungen in konkreten Euro-Beträgen anzugeben (§ 557a BGB). Die Miete kann während der Laufzeit einer vereinbarten Staffelmiete nicht zusätzlich nach dem Vergleichsmietensystem erhöht werden. Läuft die Vereinbarung der Staffelmiete aus, so gilt wieder das übliche Vergleichsmietensystem.

Es kann jedoch zwischen den Parteien erneut eine Staffelmiete vereinbart werden, allerdings nur auf freiwilliger Basis. Kein Mieter kann gezwungen werden, einen bestehenden Mietvertrag dahin gehend abzuändern, dass nunmehr eine Staffelmiete bezahlt werden soll. Es können auch während der Laufzeit der Staffelmiete verschieden hohe Staffeln verabredet werden.

Eine Staffelmiete kann nicht für preisgebundenen Wohnraum (Sozialmiete), nicht für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, und für Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist, vereinbart werden. Genauso wenig kann eine Staffelmiete vereinbart werden für Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist.

*Weitere Stichwörter:*

*Indexmiete, Kaltmiete, Kappungsgrenze, Mieterhöhung, Mietspiegel, Nettomiete, Ortsübliche Vergleichsmiete, Sonderkündigungsrecht, Teilkündigung, Vergleichsmiete bei Mieterhöhung, Zeitmietvertrag*

## Straßenreinigung

Meistens ist in der Hausordnung, die zwischen dem Mieter und dem Vermieter im Mietvertrag im Allgemeinen zum Vertragsgegenstand gemacht wird, auch die Vorschrift über die Art und Weise der Straßenreinigung (Gehweg) vorgesehen.

Dabei ist in der Regel davon auszugehen, dass die Straßenreinigung, zu der im Winter auch die Schnee- und Eisbeseitigung gehören, nicht immer Angelegenheit des jeweiligen Erdgeschossmieters ist. Meistens ist für das gesamte Anwesen ein wechselnder Reinigungs- und Schneefegedienst, ähnlich wie bei der Kehrwoche, vorgesehen.

Die turnusmäßige Reinigung der Straße gehört zu einer echten Nebenverpflichtung des Mieters. Wird diese Reinigungsverpflichtung unterlassen, so kann sich der Mieter unter bestimmten Umständen schadensersatzpflichtig machen. Hierbei können auf den vertragswid-

rig handelnden Mieter erhebliche Schadensersatzansprüche zukommen. Stürze auf nicht geräumten Gehwegen können für den Verpflichteten teuer werden (Schmerzensgeld für den Geschädigten).

*Weitere Stichwörter:*

*Abmahnung, Hausmeister, Hausordnung, Kehrwoche*

## **Streitwert**

Die Prozesskosten richten sich nach den Gerichtskostentabellen und nach den Rechtsanwaltsvergütungstabellen. Basis dieser Tabellen ist die Festlegung eines Streitwertes. Nach dem Streitwert berechnen sich die Gebühren des Gerichts und der beteiligten Rechtsanwälte.

Üblicherweise wird beispielsweise für eine Räumungsklage nach § 41 Gerichtskostengesetz die Jahresmiete (= 12 Monatsmieten) als Grundlage des Streitwertes genommen. Umstritten ist in diesem Zusammenhang, ob die Betriebskostenvorauszahlungen dazugerechnet werden oder ob die Netto-Kaltmiete zugrunde gelegt wird. Dieser Meinungsstreit ist nicht unerheblich, da in aller Regel die Zugrundelegung der Jahresmiete zu einem hohen Streitwert führt, mit der Folge von hohen Anwalts- und Gerichtskosten. Bei der Streitwertbemessung einer Klage des Vermieters auf Zustimmung zur Mieterhöhung gilt: Hier wird regelmäßig der Jahresbetrag des monatlichen Erhöhungswertes als Streitwert für die Gebühren zugrunde gelegt. Für eine Klage des Vermieters auf Duldung von Modernisierungsmaßnahmen wird regelmäßig der dreifache Jahresbetrag der zu erwartenden Mieterhöhung zugrunde gelegt. Weiter ist noch darauf hinzuweisen, dass bei Räumungsandrohungen und Räumungsvollstreckungen der normale Jahreswert den Zwangsvollstreckungsgebühren zugrunde gelegt wird. Eine Zwangsräumung kann für den Räumungsschuldner sehr teuer werden. Falls diese Kosten beim Schuldner jedoch nicht beigetrieben werden können, bleibt der Gläubiger (= Vermieter) auf diesen Kosten sitzen, er muss z. B. auch die Gerichtsvollzieherkosten tragen, die bei Zwangsräumungen schon mal 4 000,– EUR betragen können.

*Weitere Stichwörter:*

*Prozesskosten, Prozesskostenhilfe, Räumungsfrist*

## Teilkündigung

Grundsätzlich bilden die von einem Mietverhältnis erfassten Gegenstände eine rechtliche Einheit und sind in der Regel auch wirtschaftlich als Einheit zu sehen. Die rechtliche und wirtschaftliche Einheit kann daher nur im Ganzen gekündigt werden. Eine Teilkündigung im Rahmen eines Mietverhältnisses ist unzulässig.

Eine unzulässige Teilkündigung liegt vor, wenn der Vermieter beispielsweise einen einzelnen Wohnraum einer Wohnung kündigt. Das Gleiche ist anzunehmen, wenn etwa Wohn- und Geschäftsräume (Tankstelle mit Pächterwohnung) oder eine Wohnung mit Garage gemeinsam in einem Mietvertrag aufgeführt und vermietet sind. Will der Vermieter nunmehr nur den Garagenmietvertrag kündigen, so ist dies in der Regel als unzulässig anzusehen. Eine solche Teilkündigung ist auch dann als unwirksam anzusehen, wenn für die Vermietung der Garage und für die Vermietung der Wohnung zwei gesonderte Verträge (zwei Vertragsurkunden) geschlossen worden sind. Allerdings muss hier ein zeitlicher und räumlicher Zusammenhang zwischen der Überlassung der Wohnräume und der Überlassung der Garage oder Geschäftsräume gegeben sein. Als Indiz für einen einheitlichen Mietvertrag kann auch gewertet werden, wenn beide Räumlichkeiten auf dem gleichen Grundstück liegen und/oder der gleiche Vermieter Vertragspartei ist.

Will der Vermieter einen Teil der Mieträume, wie sie im Mietvertrag beschrieben sind, für sich oder einen Dritten nutzen, so hat er rechtlich nur die Möglichkeit, dies durch einen Aufhebungsvertrag herbeizuführen. Der Aufhebungsvertrag muss jedoch im beiderseitigen Einvernehmen abgeschlossen werden.

*Weitere Stichwörter:*

*Garagen, Geschäftsräummiete, Kündigungsfristen, Mischmietverhältnis*

## Teppichboden

Zum üblichen Wohnungsstandard einer Neubauwohnung gehört, dass ein Teppichboden oder ein Bodenbelag ähnlicher Qualität (Fliesen, Parkett) verlegt ist. Sollte kein Teppichboden vorhanden sein, so ist der Mieter jederzeit berechtigt, selbst einen Teppichboden zu verlegen. Ein solches Ansinnen sollte sich der Mieter jedoch gut überlegen.

Häufig verlangt der Vermieter, dass der Teppichboden bei Auszug wieder entfernt werden muss. Die Beseitigung des verlegten Teppichbodens hat oft zur Folge, dass der darunter liegende Fußboden durch Teppichbodenkleber oder andere Chemikalien beschädigt oder verschandelt worden ist.

Der Mieter muss dann den darunter liegenden Fußboden wieder so herrichten, wie er zu Beginn des Mietverhältnisses war. Anders ist die Situation selbstverständlich, wenn der Vermieter den Teppichboden selbst verlegt hat.

Der Vermieter kann keinen Schadensersatz verlangen, wenn der Teppichboden im Laufe der Mietzeit normal verschlissen worden ist. Der normale Verschleiß wird mit der Miete abgegolten. Im Gegenteil: Ist der Teppichboden abgenutzt – nicht beschädigt –, kann der Mieter z.B. die Miete mindern, da das Vertragsprojekt nicht mehr im vertragsgemäßen Zustand ist.

Schadensersatz kann der Vermieter jedoch verlangen, wenn der Teppichboden etwa durch Rotwein- oder Brandflecken besondere Beschädigungen aufweist. Hier haftet der Mieter für den eingetretenen Schaden. Nach den Einzelfall-Umständen gelten Abzüge „neu für alt“. Regelmäßig beträgt die übliche Abnutzungszeit für einen Teppichboden ca. zehn Jahre. Dies hängt jeweils von der Qualität und der Art der Nutzung ab.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Bodenbeläge, Durchführung von Schönheitsreparaturen, Ersatzansprüche des Vermieters, Sachverständiger, Schadenspauschale, Unterlassung von Schönheitsreparaturen, Verjährung, Verwirkung*

## Textform

Mit dem Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr (abgedruckt in NZM 2001, 1217) wurde eine neue Formvorschrift, nämlich die „Textform“ eingeführt. Die neue Regelung, im BGB unter § 126b eingesortiert, will den modernen elektronischen Kommunikationsmitteln Rechnung tragen.

Drei Voraussetzungen sind bei einer Textform erforderlich: Es müssen lesbare Schriftzeichen verwendet werden; aus der Erklärung muss klar werden, wer der Erklärende ist, und es muss deutlich werden, wo sich das Ende der Erklärung befindet. Dies kann z. B. durch die Nachbildung einer Namensunterschrift erkennbar gemacht werden. Also beispielsweise mit „eingescannten“ Unterschriften. Die Textform erfüllen folgende Kommunikationsmittel: Telefax, Telex, Teletext, E-Mail, jedoch nicht Short-Message (SMS).

Das im BGB geregelte Mietrecht nimmt auf die „Textform“ immer wieder Bezug. Hier soll den größeren Vermietungsgesellschaften bei Rundschreiben oder Mieterhöhungserklärungen die Kommunikation vereinfacht werden. Normalerweise müssten Mieterhöhungserklärungen eigenhändig unterschrieben sein; dieses Merkmal entfällt bei der „Textform“.

*Weitere Stichwörter:*

*Abmahnung, Beweismittel, Formularvertrag, Mietaufhebungsvereinbarung, Mieterhöhung, Mündlicher Mietvertrag*

## Thermostatventile

Der Gesetzgeber sieht vor, dass sämtliche seit 1978 in Wohnungen eingebauten Heizkörper mit Thermostatventilen ausgestattet sein müssen. Durch die automatische Anpassung an die schwankenden Außentemperaturen soll Energie gespart werden. Über die Höhe der hierdurch zu erzielenden Energieersparnis streiten die Fachleute, da bereits durch verbrauchsabhängige Heizkostenabrechnungen der

Energieverbrauch der Mieter entscheidend beeinflusst worden ist. Seit dem Stichtag 1. 10. 1987 müssen auch sämtliche Heizkörper, die vor Oktober 1978 installiert worden sind, nachträglich mit Thermostatventilen versehen werden.

Auf diese Umrüstungsmaßnahmen hat der Mieter einen einklagbaren Anspruch. Sollte der Vermieter sich weigern, eine ordnungsgemäße Heizungsanlage zu betreiben, berechtigt dies den Mieter sogar zu einer Mietminderung. Bevor sich der Mieter jedoch zu solchen Schritten entscheidet, sollte er berücksichtigen, dass der Vermieter bei derartigen energieeinsparenden Modernisierungsarbeiten die Kosten mit 11 % auf die Jahresmiete umlegen kann. Sollte die zukünftige Energieeinsparung also nur gering ausfallen, muss sich der Mieter vorher überlegen, ob es sich wirtschaftlich lohnt, Umrüstungsmaßnahmen vom Vermieter zu verlangen oder den alten Zustand zu belassen.

Der Vermieter ist zur Umrüstung nicht verpflichtet, wenn es sich um ein Ein- oder Zweifamilienhaus handelt. Ebenfalls müssen Zentralheizungen mit sog. Niedertemperaturkesseln nicht nachgerüstet werden.

Schließlich kann der Mieter sich im umgekehrten Fall auch nicht gegen die Nachrüstung der Heizungsanlage mit Thermostatventilen und automatischer Außensteuerung wehren. Er muss vielmehr deren Einbau dulden und die damit verbundene Mieterhöhung akzeptieren (LG Berlin, ZMR 86, 444).

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Heizkostenverordnung, Informationspflicht bei Modernisierung, Mieterhöhung bei Modernisierung, Mindesttemperaturen*

## Tierhaltung

Verträge sind so auszulegen, wie Treu und Glauben mit Rücksicht auf die Verkehrssitte es erfordern (§ 157 BGB). Das Problem der Tierhaltung in einer Mietwohnung ist gesetzlich nicht geregelt. Es ist somit zwischen Vermieter und Mieter bei einer Streitigkeit über Tierhaltung

der Mietvertrag maßgebend und dieser ist dann gem. § 157 BGB entsprechend von den Gerichten zu interpretieren.

Werden in neuen Mietverträgen Klauseln bezüglich der Tierhaltung aufgenommen, so richtet sich die Rechtmäßigkeit der Tierhaltung nach diesen Klauseln. Ungewöhnliche, vor allem giftige oder sonstige gefährliche Tiere dürfen nicht in der Wohnung gehalten werden (→ Haustiere). Die vertragliche Klausel „Jede Tierhaltung, insbesondere von Hunden und Katzen mit Ausnahme von Ziervögeln und -fischen, bedarf der Zustimmung des Vermieters“ ist laut BGH (NJW-RR 2008, 218) unwirksam, da es auch andere nicht störende Kleintiere gibt, wie z.B. Zwerghaninchen oder Schildkröten. Auch solche Tiere darf der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters in der Wohnung halten.

Insbesondere ist das Halten eines Kampfhundes (Bullterrier) in einer Mietwohnung nicht zulässig. Das Halten eines solchen Tieres stellt keinen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache dar und darf deshalb gemäß § 535 BGB vom Vermieter untersagt werden. Bei objektiver und vernünftiger Betrachtung ist bei der Haltung eines Bullterriers eine Gefährdung der Mitbewohner nicht verlässlich auszuschließen (vgl. LG Gießen, NJW-RR 1995, 12). Ähnlich hat das Oberlandesgericht Frankfurt (NJW-RR 1993, 981) entschieden, dass auch das Halten eines Kampfhundes in einer Eigentumswohnung durch Mehrheitsbeschluss untersagt werden kann.

*Weitere Stichwörter:*

*Abmahnung, Haustiere, Lärmbelästigung, Mietvertrag, Mündlicher Mietvertrag*

## Überbelegung

Von einer „Überbelegung“ spricht man dann, wenn zu viele Personen in einer zu kleinen Wohnung wohnen. Jedoch kann ein Vermieter nichts dagegen einwenden, wenn sich in der vermieteten Wohnung die Familie im Laufe der Zeit vergrößert, sei es durch Heirat oder durch Geburt weiterer Kinder, oder auf Grund einer Lebenspartnerschaft. Aus diesem Grund darf der Vermieter die Miete jedenfalls nicht erhöhen. Allenfalls können die Nebenkosten, je nach Gestaltung im Mietvertrag, entsprechend angepasst werden. Sollte sich auf Grund der Vergrößerung der Familie eine Überbelegung ergeben, hat der Vermieter die Möglichkeit zur fristlosen Kündigung (allerdings „ultima ratio“) oder zur ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses.

Die Antwort auf die Frage, wann eine Wohnung überbelegt ist, hängt von mehreren Faktoren ab. Einmal kommt es auf die Größe und den Zuschnitt der Wohnung an, zum anderen auf den zwischen den Parteien abgeschlossenen Mietvertrag und auf die Familienverhältnisse bei Mietbeginn. Wird durch die Geburt eines Kindes die Wohnung erstmals überbelegt, hat der Vermieter noch kein Recht zur fristlosen Kündigung. Der Mieter hat jedoch die Pflicht, sich ab diesem Zeitpunkt um eine neue Wohnung zu bemühen. Erst eine „erhebliche“ Überbelegung berechtigt den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses. Sollten die Gründe für eine fristlose Kündigung noch nicht ausreichen, ist zuerst an eine ordentliche Kündigung zu denken. Das Oberlandesgericht Karlsruhe hat im folgenden Einzelfall eine Überbelegung angenommen (NJW 1987, 1952):

Ein Ehepaar bewohnt mit seinem kleinen Sohn eine 54 qm große Wohnung (zwei Zimmer, Küche, Bad und Balkon). Im Laufe der Zeit hat sich die Familie um fünf Kinder vergrößert, sodass insgesamt acht Personen in der Wohnung leben. Der Vermieter mahnte die Familie wegen Überbelegung ab. Als keine Reaktion darauf erfolgte, kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos. Das OLG Karlsruhe entschied, dass die Wohnung erheblich überbelegt sei und deshalb die fristlose Kündigung wirksam war.

# U

## Umwandlung

Im Zusammenhang mit der Frage, wann eine Wohnung überbelegt ist, wurde dem BGH folgende Frage gestellt: „Ist der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis allein deshalb fristlos wegen vertragswidrigen Gebrauchs gem. § 543 BGB zu kündigen, weil die Wohnung durch Zuzug von Familienmitgliedern in erheblichem Umfang überbelegt ist, obwohl sonst keine weiteren, den Vermieter beeinträchtigende Umstände vorliegen?“ Der BGH hat die Frage wie folgt bechieden (vgl. BGH in ZMR 1993, 508): „Der Vermieter ist nicht berechtigt, das Mietverhältnis allein deshalb fristlos wegen vertragswidrigen Gebrauchs gem. § 553 BGB (alte Regelung, neu: § 543 BGB; praktisch keine inhaltliche Änderung) zu kündigen, weil die Wohnung durch Zuzug von Kindern des Mieters in erheblichem Umfang überbelegt ist, den Vermieter beeinträchtigende Auswirkungen indes nicht festzustellen sind.“ Ob das Interesse des Vermieters an einem vertragsgemäßen Verhalten des Mieters in hohem Maße beeinträchtigt und die Störung seiner Belange von besonderem Gewicht ist, beurteilt sich – insbesondere soweit es um eine mögliche Gefährdung der Wohnsubstanz geht – in erster Linie nach den Auswirkungen der vertragswidrigen Verhaltensweise. Pflichtverletzungen mit geringfügigen Auswirkungen berechtigen grundsätzlich nicht zur fristlosen Kündigung. Von einer erheblichen Beeinträchtigung der Vermieterrechte kann nicht gesprochen werden, wenn die Überbelegung keine Auswirkungen zeigt. Leider lässt sich mit dieser Entscheidung in der Praxis nicht viel anfangen. Denn die Frage, wann „eine erhebliche Beeinträchtigung der Vermieterrechte“ gegeben ist, läuft weitgehend auf eine Wertung hinaus. Eine solche Frage wird mit Sicherheit von verschiedenen Gerichten verschieden beurteilt.

*Weitere Stichwörter:*

*Abmahnung, Ehegatten, Fristlose Kündigung, Rechtsentscheid, Wohngemeinschaft, Wohnungsgröße*

## Umwandlung

Befinden sich in einem Anwesen mehrere Wohnungen und werden diese nach Bezug in Eigentumswohnungen aufgeteilt und einzeln verkauft, so laufen die Wohnungsmieter regelmäßig Gefahr, dass ihnen

der Mietvertrag anschließend wegen „Eigenbedarf“ gekündigt wird. Es ist in der Regel davon auszugehen, dass derjenige, der eine Wohnung käuflich erwirbt, auch selbst darin wohnen möchte. Für den Mieter ist eine derartige Situation regelmäßig nicht vorauszusehen, und er kann sich auch rechtlich dagegen nicht schützen.

Einen gewissen Schutz bietet das im Zusammenhang mit der Umwandlung von Wohnungen in Eigentumswohnungen stehende sog. Vorkaufsrecht des Mieters. Das gesetzliche Vorkaufsrecht des Mieters ist in § 577 Abs. 1 Satz 1 BGB geregelt. Das Vorkaufsrecht gilt aber nur bei dem ersten Verkauf nach der Umwandlung in Wohnungseigentum (BGH, NJW 2006, 1869). Dieses Vorkaufsrecht erstreckt sich auch auf nachfolgende Verkäufe nicht, wenn die Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts bei dem ersten Verkauf nicht bestand (für den Mieter), weil die Wohnung an einen Familienangehörigen oder Haushaltsangehörigen verkauft wurde (vgl. § 577 Abs. 1 Satz 2 BGB). Insoweit wird auf die Entscheidung des BGH, abgedruckt in NJW 2007, 2699 verwiesen.

Das Vorkaufsrecht ist somit nur ein unzureichender Schutz für den Mieter.

Deshalb bietet das Gesetz gem. § 577a BGB für den Mieter einen besonderen Schutz. Wurde die Mietwohnung in eine Eigentumswohnung umgewandelt und danach verkauft, dann gibt es drei Jahre lang keine Kündigung wegen Eigenbedarf. Diese dreijährige Sperrfrist gilt allerdings nur, wenn der Mieter in die Wohnung eingezogen ist, bevor das Haus in Eigentumswohnungen aufgeteilt wurde und bevor diese verkauft worden sind. Wer sich bereits eine Eigentumswohnung mietet, der kann sich auf das Schutzgesetz nicht berufen, auch wenn die Wohnung später verkauft wird. Der besondere Schutz gilt nur bei Umwandlung. Wird das Mietshaus nur in Wohnungseigentum aufgeteilt, ohne dass die Einzelwohnungen weiterverkauft werden, gilt diese Sperrfrist selbstverständlich nicht. Die Wartefrist ist aber einzuhalten, wenn mehrere Personen das Mietshaus gemeinschaftlich erwerben und danach in Wohnungseigentum aufteilen. Allerdings kommt die Sperrfrist dann nicht zum Tragen, wenn die Miteigentümer das Haus so in Eigentumswohnungen aufteilen, dass jeder von ihnen

# U

## Umzugskosten

sofort Eigentümer einer Wohnung wird. Der Eigentumswechsel findet gleichzeitig mit der Umwandlung statt. Die Drei-Jahres-Sperrfrist beginnt erst mit dem Tag zu laufen, an dem der Käufer ins Grundbuch eingetragen wird. Wird die Wohnung innerhalb der drei Jahre weiterverkauft, beginnt die Frist nicht von neuem zu laufen. Weitere Erwerber treten in die bereits abgelaufene Wartezeit ein.

Der Käufer einer umgewandelten Eigentumswohnung muss die drei Jahre vollständig abwarten. Während dieser Zeit soll der Mieter vor einer Kündigung geschützt werden. Verschickt der neue Eigentümer trotzdem Kündigungsschreiben vor Ablauf der Drei-Jahres-Frist, dann sind diese nichtig.

Die Drei-Jahres-Frist kann auch auf fünf oder zehn Jahre in Ausnahmefällen verlängert sein. Hierzu wird insbesondere auf das Stichwort „Kündigungssperrfrist“ verwiesen. Die Landesregierungen sind ermächtigt, entsprechende Verordnungen in einzelnen Ländern zu erlassen, wodurch die Drei-Jahres-Frist verlängert werden kann.

*Weitere Stichwörter:*

*Eigenbedarf, Grundbucheintragung, Kündigungssperrfrist, Unabdingbare Mieterrechte*

## Umzugskosten

Zwischen einem Vermieter und einem Mieter kann frei vereinbart werden, dass der Vermieter dem Mieter eine Umzugskostenbeihilfe bezahlt, um den Mieter zu veranlassen, die Wohnung früher als gesetzlich vorgesehen zu räumen, oder um ihm einen früheren Auszug zu ermöglichen. Allerdings ist zu betonen, dass ein gesetzlich festgelegter Anspruch des Mieters auf Erstattung von Umzugskosten gegenüber dem Vermieter nicht besteht. Die „Umzugsbeihilfe“ ist als einmalige Abstandszahlung im Rahmen einer Mietaufhebungsvereinbarung zu sehen. Solche Abstandszahlungen sind in der Regel als vertraglich vereinbarte, einmalige Geldleistungen des Vermieters an den Mieter (oder umgekehrt des Mieters an den Vermieter, wenn der Mieter vorzeitig das Mietverhältnis lösen möchte) zu sehen.

Es kann aber auch zu Abstandszahlungen des Mieters an den Vermieter kommen, um den Vermieter zu einem Abschluss oder einer Verlänge-

nung des Mietvertrages zu veranlassen. Eine Abstandszahlung kann eine vertragliche Vereinbarung auch erleichtern, wenn der Mieter etwa vorzeitig aus einem langfristig abgeschlossenen Mietvertrag ausscheiden will. Der Mieter kann damit erreichen, dass der Vermieter auf die Restzahlung der Miete verzichtet und sich einen neuen Nachmieter sucht. In diesem Zusammenhang wird die Frage zu prüfen sein, ob in Wahrheit zwischen den Parteien nicht eine Abstandszahlung vereinbart worden ist. Eine vereinbarte Abstandszahlung kann nämlich unwirksam sein. Eine Gesetzesänderung führte zur Einführung des § 4a des Gesetzes zur Regelung der Wohnungsvermittlung, dort heißt es:



„(1) Eine Vereinbarung, die den Wohnungssuchenden oder für ihn einen Dritten verpflichtet, ein Entgelt dafür zu leisten, dass der bisherige Mieter die gemieteten Wohnräume räumt, ist unwirksam. Die Erstattung von Kosten, die dem bisherigen Mieter nachweislich für den Umzug entstehen, ist davon ausgenommen.

(2) Ein Vertrag, durch den der Wohnungssuchende sich im Zusammenhang mit dem Abschluss eines Mietvertrages über Wohnräume verpflichtet, von dem Vermieter oder dem bisherigen Mieter eine Einrichtung oder ein Inventarstück zu erwerben, ist im Zweifel unter der aufschiebenden Bedingung geschlossen, dass der Mietvertrag zustande kommt. Die Vereinbarung über das Entgelt ist unwirksam, soweit dieses in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der Einrichtung oder des Inventarstücks steht.“

Diese Regelung hat im Klartext folgende Konsequenzen: Abstandszahlungen, mit der sich ein neuer Mieter die Mietwohnung erst einmal „erkaufen“ soll, werden unwirksam. Die Erstattung von Kosten, die dem bisherigen Mieter nachweislich für den Umzug entstehen, ist davon ausgenommen. Inventar: Ein neuer Mieter darf künftig zur Erstattung von Inventarkosten (Gardine, Einbauküche etc.) nur zu einem angemessenen Wert herangezogen werden. Regelmäßig ist der „Verkehrswert“ von Gebrauchsmöbeln als gering anzusehen, es sei denn, es handelt sich um echte Antiquitäten oder sehr hochwertige Designer-Möbel.

*Weitere Stichwörter:*

*Kündigung durch Mieter, Mietaufhebungsvereinbarung, Nachmieter, Untermietverhältnis*

## Umzugskostenpauschale

Immer wieder gibt es in größeren Wohnungseigentumsanlagen Mietverträge, in denen der Vermieter dem Mieter eine „Umzugskostenpauschale“ auferlegt. Die Umzugskostenpauschale hat ihren Grund in der Erfahrung, dass selbst bei sorgfältig durchgeführten Umzügen in der Regel kleine Beschädigungen am gemeinschaftlichen Eigentum nicht vermieden werden können. Häufig unterbleibt allerdings die Beseitigung solcher Bagatellschäden, weil die Kosten unverhältnismäßig hoch wären. Vermieter versuchen deshalb, solche Kosten im Wege einer Pauschale vom umziehenden Mieter zu erhalten. Allerdings kann eine Umzugskostenpauschale zum Nachteil des Mieters nicht in zulässiger Weise vereinbart werden. Eine Vereinbarung der Umzugskostenpauschale als Ersatz kann im Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter nicht wirksam sein, weil nach den Grundsätzen des BGB Schadensersatz immer nur dann verlangt werden kann, wenn ein Verschulden und ein Schaden eindeutig vorliegen. Der Vermieter kann auch bei kleinen Schäden Schadensersatz verlangen, allerdings nicht über den einfachen Weg der Pauschale, die einzelnen Schadenspositionen müssen konkret nachgewiesen werden.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Ersatzansprüche des Vermieters, Hausmeister, Umzugskosten*

## Unabdingbare Mieterrechte

Ganz allgemein kann gesagt werden, dass vertragliche Regelungen, die gegen die guten Sitten oder gegen das Gesetz verstößen, nichtig sind. An die Stelle der nichtigen vertraglichen Regelung tritt dann die gesetzliche Regelung. Im Wohnraummietrecht gibt es aus sozialen Gründen „unabdingbare“ Regelungen. Es handelt sich hierbei um gesetzliche Vorschriften, die in schriftlichen oder mündlichen Wohnraummietverträgen nicht abgeändert werden dürfen. Zu den unabdingbaren Rechten des Mieters gehören u. a.:

Der gesamte Kündigungsschutz einschließlich Sozialklausel; die Bestimmungen über die Mieterhöhung, insbesondere über das Ver-

gleichsmietenverfahren; der Schutz des Mieters bei Modernisierung durch den Vermieter; die Mietminderung; die fristlose Kündigung des Mieters bei Nichtgewährung oder Entziehung des Gebrauchs der Wohnung; die teilweise Unter vermietung bei berechtigtem Interesse des Mieters; Höhe, Fälligkeit und Verzinsung der Mietkaution; die Aufrechnung gegen die Miete oder die Zurückhaltung der Mietzahlung, wenn dem Mieter wegen Mängeln der Mietsache Ersatzansprüche zustehen, wobei der Mieter seine Absicht dem Vermieter einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich mitteilen muss; die Gründe für die fristlose Kündigung des Vermieters: vertragswidriger Gebrauch, Zahlungsverzug, schuldhafte Pflichtverletzung; Zurückzahlung von im Voraus über die Mietdauer hinaus entrichteter Miete; die Kündigung des Mieters bei unbefristeten Mietverträgen zu jedem Monatsletzten unter Wahrung der Kündigungsfrist und die Wahl der Familienangehörigen, ob sie nach dem Tod des Mieters die Wohnung beibehalten, wenn sie mit dem Mieter zusammengelebt haben, und die Rechte als Lebenspartner.

*Weitere Stichwörter:*

*Allgemeine Geschäftsbedingungen, Eigenbedarf, Fristlose Mieterkündigung, Härteklausel (Kündigungsschutz), Kündigungsschutz, Mieterhöhung, Mieterkündigung bei Todesfällen, Modernisierung, Rechtsentscheid, Sozialklausel, Untermietverhältnis*

## Unterlassung von Schönheitsreparaturen

Der Mieter ist bei entsprechender vertraglicher Vereinbarung im Mietvertrag verpflichtet, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Es handelt sich um eine Leistungsverpflichtung des Mieters. Der Mieter muss somit in eigener Regie die Schönheitsreparaturen vornehmen. Weigert sich der Mieter, so verwandelt sich der Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen in einen Schadensersatzanspruch in Geld. Voraussetzung ist, dass der Mieter in Verzug gesetzt wird (§ 326 BGB). Will sich der Vermieter der Rechte aus § 326 BGB bedienen, so muss er dem Mieter eine bestimmte Frist zur Durchführung der unterlassenen Schönheitsreparaturen setzen. Hierbei muss der Vermieter die einzelnen vorzunehmenden Arbeiten

## U

## Unterlassung von Schönheitsreparaturen

genau bezeichnen und erklären, dass er nach Ablauf der gesetzten Frist die Durchführung der Arbeiten durch den Mieter ablehnt und die Arbeiten auf Kosten des Mieters durch einen Handwerker vornehmen lassen wird. Der Vermieter kann die Arbeiten auch selbst erledigen. Die Geltendmachung dieses Schadensersatzanspruches sollte zweckmäßigerweise schriftlich erfolgen.

Die Schönheitsreparaturen müssen bis zum letzten Tag der Mietzeit oder bis zum Ablauf der Kündigungsfrist durchgeführt worden sein. Der Vermieter sollte in der Lage sein, die Wohnung anschließend ohne Mietausfall weitervermieten zu können. Verzögert sich der Auszug des Mieters und werden die Schönheitsreparaturen erst nach seinem Auszug und nach Beendigung des Mietverhältnisses ausgeführt, so hat der Vermieter regelmäßig einen Mietausfall. Diesen Mietausfall kann der Vermieter als Schaden vom Mieter geltend machen. Der Vermieter ist allerdings gleichzeitig verpflichtet, den ihm entstandenen Schaden möglichst gering zu halten (Schadensminderungspflicht), also die gerichtete Wohnung so schnell wie möglich weiterzuvermieten. Gibt es hier zwischen Mieter und Vermieter über die Notwendigkeit von Schadensersatzansprüchen Streitigkeiten, so empfiehlt es sich, den tatsächlichen Zustand der Wohnung durch ein Sachverständigengutachten kurzfristig feststellen zu lassen oder ein selbstständiges Beweisverfahren durchzuführen. Im Allgemeinen haben Vermieter und Mieter Schwierigkeiten, ihre jeweiligen Behauptungen mit Hilfe von Zeugen nachzuweisen. Bei der Hinzuziehung von Zeugen kann oft festgestellt werden, dass der jeweilige Zustand der Räume vor der Renovierung schlechter oder besser dargestellt wird, als er wirklich war, je nachdem, welcher Partei die Zeugen näher stehen.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Beweismittel, Durchführung von Schönheitsreparaturen, Ersatzansprüche des Vermieters, Instandhaltung, Instandsetzung, Sachverständiger, Schadenspauschale, Schönheitsreparatur, Selbstständiges Beweisverfahren, Tepichboden, Verjährung von Schadensersatzansprüchen, Verwirkung, Wohnungsübergabe*

## Untermietverhältnis

Bei einem Untermietverhältnis sind die verschiedenen vertraglichen Beziehungen strikt auseinander zu halten. Bei einem normalen Mietverhältnis gibt es nur einen Mietvertrag und zwei Vertragspartner, nämlich Mieter und Vermieter.

Anders beim Untermietverhältnis: Hier gibt es einen Mietvertrag zwischen dem Untermieter (Mieter) und dem Hauptmieter (Vermieter/ Mieter) sowie einen weiteren Mietvertrag zwischen dem Hauptmieter (Mieter/Vermieter) und dem Eigentümer (Vermieter). Oft wird der Hauptmieter als Zwischenmieter bezeichnet. Bei einem Untermietverhältnis ist bei der Klärung von Rechtsfragen darauf zu achten, in welchem Mietverhältnis man sich gerade befindet. Ein Untermietverhältnis ist dadurch gekennzeichnet, dass zwei Verträge und drei Vertragsparteien vorhanden sind, die in einem gewissen inneren Zusammenhang stehen.

Der Untermieter von Wohnraum ist kein Mieter zweiter Klasse. Für ihn gelten grundsätzlich die allgemeinen Kündigungsschutzregeln, wie in einem normalen Mietverhältnis auch. Der Untermieter steht jedoch dann relativ schutzlos da, wenn das Hauptmietverhältnis vom Eigentümer (Vermieter) beendet ist. In diesem Zusammenhang ergibt sich die Frage, ob die Kündigung des Hauptmietvertrages ein „berechtigtes Interesse“ für die Auflösung des Untermietverhältnisses darstellt. Diese Frage kann weder mit Ja noch mit Nein beantwortet werden. Es kommt auf die Begründung der Kündigung des Hauptmietvertrages an. Liegt eine fristlose Kündigung des Hauptmietvertrages vor, weil der Hauptmieter (auch Zwischenmieter genannt) mehrere Monate Miete schuldig geblieben ist, so hat er selbst die Ursache für eine fristlose Kündigung gesetzt. Dem Hauptmieter fehlt es dann an einem berechtigten Interesse für eine Kündigung des Untermietvertrages.

Wird dem Hauptmieter wegen „Eigenbedarf“ gekündigt, so kann sich der Untermieter kaum noch gegen eine ebenfalls ausgesprochene Kündigung durch seinen Vermieter (Zwischenmieter) wehren.

Allerdings muss eine Kündigung des Eigentümers (Vermieters) wegen Eigenbedarfs auf vernünftige und nachvollziehbare Gründe gestützt sein.

Selbst wenn der Eigentümer dem Hauptmieter fristlos wegen Zahlungsverzug kündigt, bedeutet dies noch nicht, dass der Untermieter trotzdem in der Wohnung bleiben kann. Wird das Hauptmietverhältnis durch Kündigung beendet, so hat der Untermieter kein Recht mehr zum Besitz. Der Untermieter muss seine Wohnung an den Eigentümer herausgeben, wobei der Untermieter gegen den Hauptmieter (Zwischenmieter) Schadensersatzansprüche hat.

Ausnahmsweise gibt es für gewisse Untermietverhältnisse überhaupt keinen Kündigungsschutz. Ohne jeglichen Kündigungsschutz sind Untermietverhältnisse, bei denen der Hauptmieter ebenfalls in der Wohnung verbleibt und nur einen Teil der Wohnung (teilweise Untervermietung) weitervermietet. Ist der Untermieter ohne Familienanhang und ist sein Zimmer, das sich innerhalb der Wohnung des Hauptmieters befindet, mit dessen Mobiliar ausgestattet, so hat dieser Untermieter überhaupt keinen Kündigungsschutz. Er kann mit einer Frist von zwei Wochen gekündigt werden. Wird die Miete monatlich bezahlt, was üblich sein dürfte, so hat der Hauptmieter die Möglichkeit, bis zum 15. eines jeden Monats zum Ende des gleichen Monats das Untermietverhältnis zu beenden.

Anders ist die rechtliche Situation, wenn an eine Familie (Lebenspartnerschaft) unvermietet wird. Dabei ist es gleichgültig, ob der Wohnraum, der der Familie gegeben wird, möbliert oder unmöbliert ist. Der Gesetzgeber versteht unter Familie beispielsweise Eheleute mit oder ohne Kinder, eine Mutter oder einen Vater mit Kind und Geschwister. Liegt eine solche Untermietkonstellation vor, so hat der Hauptmieter folgende Möglichkeiten: Der Hauptmieter kann dem Untermieter ordentlich kündigen, muss aber dabei die gesetzliche Kündigungsfrist beachten. Die Dauer der Kündigungsfrist richtet sich nach der Wohndauer. Sie kann zwischen

drei und zwölf Monate betragen. Kündigt der Hauptmieter dem Untermieter wie bei einem sonstigen Mietverhältnis, so muss er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses haben, z.B. Eigenbedarf. – Möchte der Hauptmieter das Untermietverhältnis beenden und kann keinen der gesetzlichen Kündigungsgründe (berechtigtes Interesse) darlegen, muss der Hauptmieter in seinem Kündigungsschreiben an den Untermieter angeben, dass er die Kündigung nicht auf berechtigtes Interesse stützt. In einem solchen Fall verlängert sich die gesetzliche Kündigungsfrist des Hauptmieters gegenüber dem Untermieter um weitere drei Monate.

Beim Untermietverhältnis ist auch das Verhältnis des Untermieters zum Eigentümer rechtlich von Interesse. Festzuhalten bleibt, dass der Untermieter und der Eigentümer (= Vermieter des Hauptmieters) keine vertraglichen Beziehungen miteinander haben. Der Untermieter hat seinen Mietvertrag mit dem Hauptmieter (Zwischenmieter) und der Hauptmieter (Zwischenmieter) mit dem Vermieter (Eigentümer) abgeschlossen. Diese Betrachtungsweise hat erhebliche Konsequenzen.

Hat der Untermieter Kündigungsschutz, so kann er sich auf diesen Kündigungsschutz nur gegenüber seinem Hauptmieter berufen. Dagegen kann der Eigentümer vom Untermieter die Rückgabe der Wohnung verlangen und damit den Auszug des Untermieters durchsetzen. Dieser Anspruch ist davon abhängig, dass das Mietverhältnis, das zwischen dem Eigentümer und dem Hauptmieter besteht, wirksam durch Kündigung oder Urteil beendet ist. Bei einer Beendigung des Hauptmietvertrages kann der Eigentümer die Herausgabe der Wohnung vom Untermieter verlangen. Der Untermieter hat kein Recht zum Besitz mehr.

*Weitere Stichwörter:*

*Eigenbedarf, Einliegerwohnung, Fristlose Kündigung, Härteklausel (Kündigungsschutz), Kündigungsfristen, Mietvertrag, Möbliertes Zimmer, Sonderkündigungsrecht*

## Urkundenprozess

Der Urkundenprozess ist gemäß § 552 ff. ZPO eine besondere Verfahrensart, die dem Kläger neben dem ordentlichen Zivilprozess zur Verfügung steht, wenn er sämtliche zur Begründung des Anspruchs erforderlichen Tatsachen durch Urkunden beweisen kann. Regulär ist der Urkundenprozess schneller als das ordentliche Verfahren. Die beklagte Partei kann nur solche Einwendungen vorbringen, die mit den Mitteln des Urkundenprozesses zu beweisen sind. Zeugenbeweis, Sachverständigengutachten und Augenscheinsbeweis sind ausgeschlossen (§ 598 ZPO). Eine Widerklage ist nicht statthaft (§ 595 Abs. 1 ZPO). Ganz wichtig: Der Kläger erhält einen Zahlungstitel ohne Sicherheitsleistung (§ 708 Abs. 4 ZPO). Einwendungen können nur im Nachverfahren vorgebracht werden.

Die Möglichkeiten bestehen auch im Mietrecht. Hat beispielsweise ein Mieter einer Mieterhöhung schriftlich zugestimmt, die erhöhte Miete aber nicht bezahlt, so kann der Differenzbetrag zur bisherigen Miete und der erhöhten Miete im Urkundenprozess beim Amtsgericht oder Landgericht geltend gemacht werden. Der Vermieter muss dann lediglich den Mietvertrag und die Urkunde, aus der sich die vereinbarte Mieterhöhung ergibt, vorlegen.

Bezahlt der Mieter beispielsweise seine Miete nicht, so kann die Miete ebenfalls – sofern sie sich aus dem schriftlichen Mietvertrag ergibt – im Urkundenprozess geltend gemacht werden. Wendet der Mieter allerdings Mängel an der Mietsache ein und mindert die Miete, so wird das Verfahren im Urkundenprozess teilweise als unzulässig angesehen. Der BGH hat aber letztinstanzlich festgestellt, dass der Urkundenprozess zulässig ist, wenn die zur Begründung eines Anspruchs erforderlichen Tatsachen durch Urkunden bewiesen werden können (BGH, NZM 1999, 401). Diese Rechtsauffassung des BGH gilt nicht nur für die Gewerberaummiete, sondern auch für die Wohnraummiete (BGH, NZM 2005, 661).

*Weitere Stichwörter:*

*Fehler der Mietsache, Gebühren, Miethöhe, Prozesskosten, Prozesskostenhilfe*

## Verbrauchserfassung

Nach Maßgabe von § 4 der Heizkostenverordnung hat der Gebäudeeigentümer den anteiligen Verbrauch der Nutzer an Wärme und Warmwasser zu erfassen. Der Vermieter muss deshalb die Räume mit Ausstattungen zur Verbrauchserfassung (Thermostaten o. Ä.) versehen und der Nutzer, in der Regel also der Mieter, hat solche Maßnahmen zu dulden.

Da die Wärmeabgabe der einzelnen Heizungen erfasst werden soll, kommen für die Erfassung nur die Räume in Betracht, die mit einem Heizkörper ausgestattet sind oder die über einen Wärmezähler für Fußbodenheizungen verfügen. Der Gebäudeeigentümer ist verpflichtet, alle in seinem Gebäude befindlichen Wohnungen mit einheitlichen Geräten auszustatten. Für gemeinsam zur Verfügung stehende Gebäudeteile (Waschküche, Fahrradkeller) sind keine Erfassungsgeräte notwendig. Die für diese Räume verbrauchte Energie ist im Gesamtverbrauch mit enthalten und benachteiligt deshalb geringfügig denjenigen Nutzer, welcher insgesamt viel Wärme verbraucht. Es wird ihm auf diese Weise automatisch ein größerer Teil der Allgemeinwärmekosten zugerechnet. Diese Art der Erfassung benachteiligt auch diejenigen Nutzer, die in einer merklich größeren Wohnung in dem Gebäudekomplex wohnen. Allerdings sind die sog. Allgemeinwärmekosten kein allzu hoher Kostenfaktor. Sie dürfen nur einen geringen Prozentsatz des Gesamtgebäudeverbrauches ausmachen.

Üblicherweise werden für die Verbrauchserfassung sog. Wärmezähler verwendet, die allesamt eichpflichtig sind. Neben den Wärmezählern sind auch noch Heizkostenverteiler, die nach dem Verdunstungsprinzip arbeiten, erhältlich. Diese Heizkostenverteiler sind jedoch nicht als eigentliche Messgeräte anzusehen wie die Wärmezähler, da sie keinen Verbrauch anzeigen, sondern nur das Verhältnis zum Gesamtverbrauch verdeutlichen. Daneben stellt sich die Frage, was passiert bei einem Ablesefehler? Wenn aus zwingenden Gründen eine Erfassung der Messergebnisse unmöglich ist, darf der Vermieter nach Vergleichswerten schätzen: Zwingend unmöglich ist die Erfassung bei solchen Fehlern, die im Nachhinein nicht mehr korrigierbar sind (BGH NZM 2006, 102). Für Verbrauchsschätzungen darf der Vermieter Ver-

gleichswohnungen zugrunde legen oder er darf ausnahmsweise nach Gradtagzahlen schätzen.

In der Zwischenzeit gibt es auf dem Markt elektronische Heizkostenverteiler. Diese enthalten einen elektronischen Schaltkreis und arbeiten mit Wärmefühlern. Diese Wärmezähler arbeiten nach folgendem physikalischen Prinzip: Es wird die Temperatur des zum Heizkörper einlaufenden Wassers gemessen und die Temperatur des zurückfließenden Wassers gespeichert. Gleichzeitig misst das Gerät auch die Wassermenge, die in einem bestimmten Zeitraum durchläuft. Die auf diese Weise erzielten Messwerte werden entsprechend umgerechnet und in kw/h angezeigt. Die Gebühren für Müllabfuhr, Wasser und Abwasser können nunmehr vom Vermieter auch verbrauchsabhängig abgerechnet werden. Weitere Einzelheiten finden Sie am Ende des Stichwortes „Betriebskosten“.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Hausverwaltung, Heizdauer, Heizkostenverordnung, Heizperiode, Mindesttemperatur, Nettomiete, Vorauszahlungen*

## Vergleich

Normalerweise endet ein Prozess bei einem Gericht durch ein Urteil. In einem Zivilprozess sind jedoch die beteiligten Parteien (Kläger und Beklagter) Herren des Verfahrens. Im Rahmen der mündlichen Verhandlung oder auch außerhalb des eigentlichen Gerichtsverfahrens können die streitenden Parteien den Streitstoff durch einen Vergleich bzw. durch eine Vereinbarung zu einem beiderseitigen akzeptablen Abschluss bringen. Ein Urteil durch das erkennende Gericht ist dann entbehrlich. Es ist ratsam, einen außergerichtlichen Vergleich, der den Prozess bzw. das laufende Verfahren beenden soll, gerichtlich protokollieren zu lassen. Der zuständige Richter wird sozusagen zum Protokollführer der Parteien degradiert.

Die Zivilprozessreform bringt als Neuerung den „schriftlichen gerichtlichen Vergleich“ (§ 278 Abs. 6 ZPO). Einen schriftlichen Vorschlag des Gerichts können die streitenden Parteien mittels Schriftsatz akzeptieren, d. h. eine mündliche Verhandlung wäre nicht mehr erforderlich. Das Gericht erlässt dann einen Beschluss über das Zustandekommen des Vergleichs.

Ein guter Prozessvergleich ist immer dann gegeben, wenn beide Parteien mit dem ausgehandelten Ergebnis unzufrieden sind. Oft beharren die Streitenden auf ihren jeweiligen Rechtsstandpunkten, sind jedoch auch gleichzeitig daran interessiert, ein angestrengtes Verfahren ohne größeren Aufwand möglichst rasch zu beenden. Sie fürchten in der Regel, dass der weitere Aufwand kaum vorhersehbar und wirtschaftlich nicht vertretbar ist.

*Weitere Stichwörter:*

*Beweismittel, Entscheidung, Gebühren, Prozesskosten, Prozesskostenhilfe, Rechtsanwalt, Rechtsentscheid, Selbstständiges Beweisverfahren, Streitwert*

## **Vergleichsmiete bei Mieterhöhung**

Nach § 558 BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen, wenn die bisherige Miete (von Erhöhungen wegen baulicher Änderungen oder Erhöhung der Betriebskosten abgesehen) seit einem Jahr unverändert ist, wenn die verlangte Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten drei Jahren vereinbart oder (von Betriebskostenumlagen abgesehen) geändert worden sind (Vergleichsmiete), und die Miete sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren nicht um mehr als 20 % erhöht. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf das Stichwort „Kappungsgrenze“ hingewiesen.

Das Verlangen zur Erhöhung der Miete bis zur Höhe des vergleichbaren Entgelts (ortsübliche Vergleichsmiete) ist dem Mieter gegenüber schriftlich geltend zu machen und kann insbesondere mit einem Mietspiegel, durch ein Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder durch Benennung von drei Vergleichswohnungen begründet werden, ganz abgesehen von der Mietdatenbank und dem qualifizierten Mietspiegel. Der Mieter hat nunmehr zu prüfen, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll oder nicht. Ihm wird dazu eine Überlegungsfrist bis zum Ende des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt, eingeräumt.

Erteilt der Mieter auf die schriftliche Anforderung die gewünschte Zustimmung nicht, so kann der Vermieter innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der zweimonatigen Überlegungsfrist beim zuständigen Amtsgericht Klage auf Erteilung der Zustimmung zur Mieterhöhung einreichen. Hat der Mieter gegenüber dem Vermieter der verlangten Mieterhöhung schriftlich oder mündlich zugestimmt oder ist er von einem Gericht dazu rechtskräftig verurteilt worden, wird die nun erhöhte Miete vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf Zugang des schriftlichen Erhöhungsverlangens folgt. Nach § 2 HeizkostenVO ist die Vereinbarung einer Bruttowarmmiete (= Miete inkl. Betriebskosten ohne Erfassung des anteiligen Verbrauchs des Nutzers an Heizung und Warmwasser) grundsätzlich unzulässig. Dies führt jedoch nicht dazu, dass der Vermieter *keine* Erhöhung der Bruttowarmmiete verlangen könnte: Er kann zum Zwecke der Mieterhöhung und der Vergleichbarkeit (z. B. mit Mietspiegeln) die Heiz- und Warmwasserkosten herausrechnen (BGH NJW 2006, 1599).

*Weitere Stichwörter:*

*Entscheidung, Erhöhung der Kostenmiete, Kappungsgrenze, Kostenmiete, Mieterhöhung, Mieterhöhung bei Modernisierung, Miethöhe, Mietspiegel, Mietspiegelspanne, Ortsübliche Vergleichsmiete, Sachverständiger, Staffelmiete*

## Verjährung

Wird ein Mietverhältnis, sei es durch den Vermieter oder durch den Mieter, beendet, so beginnt mit dem Ende des Mietverhältnisses, in der Regel mit dem tatsächlichen Auszug des Mieters aus der Mietwohnung, die Verjährungsfrist gem. § 548 BGB zu laufen. In dieser Regelung des BGB ist festgehalten, dass die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Wohnung schon nach sechs Monaten verjähren. Die Verjährungsfrist beginnt mit dem Augenblick, in dem der Vermieter freien Zugang zu den Mieträumen erhält und sie auf die eventuell vorhandenen Fehler untersuchen kann. Auch der Mieter muss die Verjährungsfrist gem. § 548 BGB beachten. Für den Mieter ist dies wichtig, wenn es darum geht, Einrichtungen wegzunehmen, mit denen er die Wohnung ausgestattet hat.

Die für beide Seiten (Vermieter/Mieter), rechtlich gesehen, kurze Verjährungsfrist hat die Intention, dass trotz fortschreitenden Zeitablaufs die Beweissituation im Falle eines Prozesses für beide Parteien einigermaßen günstig bleibt. Jahre nach der Beendigung eines Mietverhältnisses sind die erforderlichen Beweise wohl kaum mehr zu führen.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Beweismittel, Ersatzansprüche des Mieters, Ersatzansprüche des Vermieters, Verjährung von Schadensersatzansprüchen, Wohnungsbesichtigung, Wohnungsübergabe*

## Verjährung von Schadensersatzansprüchen

Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der vermieteten Sache sowie die Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Verwendungen oder auf Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten. Nähere Einzelheiten finden sich unter dem Stichwort „Verjährung“.

Die Ansprüche des Vermieters auf Schadensersatz können allerdings schon **vor** Beendigung des Mietverhältnisses eingetreten sein, falls der Vermieter die vermieteten Gegenstände vor Ablauf des Mietvertrages erhalten hat.

Die Verjährungsfrist von sechs Monaten ist relativ kurz, und deswegen haben Mieter immer wieder das Glück, keinen Schadensersatz bezahlen zu müssen, weil der Vermieter nicht schnell genug in der richtigen Weise aktiv geworden ist. Ein weit verbreiteter Irrtum ist, dass eine Verjährung durch Mahnungen und schriftliche oder mündliche Vorbehalte des Vermieters unterbrochen werden könne. Die Verjährung kann nur durch Einleitung von gerichtlichen Schritten, wie einem Mahnbescheidsantrag, einer Klageerhebung o. Ä., gehemmt werden. Es wird insoweit auf § 209 BGB verwiesen.

Eine laufende Verjährung kann jetzt nur noch „gestoppt“ (nicht mehr unterbrochen) werden und fängt nach Beendigung des Hindernisses wieder weiter an zu laufen. Die Verjährungsregelung für das Mietrecht findet sich nach der Schuldrechtsreform in den §§ 203, 204 Abs. 1 Nr. 7 und Abs. 2 sowie § 213 BGB wieder.

Eine laufende Verjährung kann neuerdings durch Verhandlungen bzw. mit der Zustellung eines Antrages auf Durchführung eines selbstständigen Beweisverfahrens gehemmt werden.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Verjährung, Wohnungsbesichtigung, Wohnungsübergabe*

## Verkauf

Wird die Wohnung eines Mieters vom Vermieter an einen neuen Eigentümer verkauft, so behalten sämtliche abgeschlossenen Mietverträge ihre Gültigkeit weiter. Dabei ist wichtig zu wissen, dass auch mündliche Mietverträge weiterhin wirksam sind. Das bestehende Mietverhältnis wird mit dem Käufer der Wohnung per Gesetz fortgesetzt. Der Mieter ist daher keineswegs verpflichtet – wie viele irrtümlich meinen –, mit dem neuen Vermieter einen neuen Mietvertrag abzuschließen. Auf diese Weise wird der unredliche Versuch gestartet, einen neuen Mietvertrag mit geänderten Konditionen, meist zu Lasten des Mieters, zu erhalten.

Der Käufer hat die Möglichkeit, die vom Mieter innegehaltene Wohnung zu kündigen, wenn der Vermieter einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund hat und die sonstigen Voraussetzungen gegeben sind. Ist der Vermieter selbst auf die Wohnung angewiesen, so macht er Eigenbedarf geltend. Eine Kündigung kann allerdings erst dann ausgesprochen werden, wenn der Käufer als Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist und diese Eintragung dem Mieter mit Hilfe eines Grundbuchauszugs nachgewiesen wurde.

Die Mieter von umgewandelten Eigentumswohnungen genießen zusätzlich zum allgemeinen Kündigungsschutz einen weiteren Schutz. Wird die Wohnung nach der Umwandlung verkauft, darf der Käufer frühestens nach Ablauf einer dreijährigen Sperrfrist wegen Eigenbedarfs kündigen (gemäß § 577a BGB). Die Kündigungssperrfrist kann bis zu 10 Jahre dauern, je nach Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen. Die jeweiligen Landesregierungen sind ermächtigt, entsprechende Rechtsverordnungen zu erlassen. Die Frist beginnt erst mit der Grundbucheintragung des Käufers. Die normale Kündigungsfrist von drei bis neun Monaten kommt zu dieser Drei-Jahres-Sperrfrist

noch hinzu. Dabei ist auch wichtig zu wissen, dass der Kauf einer Wohnung für sich allein keinen Kündigungsgrund darstellt.

*Weitere Stichwörter:*

*Eigenbedarf, Grundbucheintragung, Kündigungsfristen, Kündigungsschreiben, Kündigungsschutz, Kündigungsperrfrist, Mietvertrag, Mündlicher Mietvertrag, Sozialklausel, Umwandlung*

## Verkehrssicherungspflicht

Den Vermieter trifft eine allgemeine Prüfungs- und Überwachungspflicht für alle Teile des Hausgrundstücks. Er hat Kontrollen und Vorrangungen zu treffen, dass seine Mieter vertragsgemäß und gefahrlos die Mietsache gebrauchen können. Er hat dafür Sorge zu tragen, dass beispielsweise die Treppenhausbeleuchtung funktioniert, schadhafte Treppenstufen ausgebessert werden, Hof, Keller und Dachboden keine Gefahren bergen. Die Verkehrssicherungspflicht erstreckt sich selbstverständlich auch auf die gesamten Versorgungsleitungen des Hauses sowie Zentralheizung und Warmwasserversorgung. Ebenso hat der Vermieter dafür Sorge zu tragen, dass jederzeit ausreichender Brennstoffvorrat vorhanden ist. Überträgt der Vermieter seine Prüfungs- und Überwachungspflicht auf einen Hausverwalter oder eine Verwaltungsfirma, so wird er im Schadensfall hierdurch nicht haftrungsfrei, da er auch für das Verschulden seiner Erfüllungsgehilfen gem. § 278 BGB einstehen muss.

Die Verkehrssicherungspflicht ist allerdings für die von seinen Mietern benutzten Räume insofern eingeschränkt, da diese verpflichtet sind, Gefahren und Mängel aus ihrem Wohnbereich dem Vermieter mitzuteilen. Die Verkehrssicherungspflicht des Vermieters bezieht sich nicht nur auf seine Mieter, vielmehr müssen auch sämtliche anderen Personen, wie beispielsweise Lieferanten, Postboten, Besucher der Mieter etc., das Hausgrundstück gefahrlos betreten können. Kommt es zum Schadensfall, kann der Geschädigte gegen den Vermieter dann einen Schadensersatzanspruch geltend machen, wenn dieser seine Sorgfaltspflichten schuldhaft verletzt hat und dies entsprechend nachgewiesen werden kann.

Die Gerichte stellen insofern hohe Anforderungen an die Sorgfaltspflicht des Vermieters. Kann er beispielsweise nicht nachweisen, dass er oder einer seiner Vertreter regelmäßige Kontrollen durchgeführt hat, so liegt eine schuldhafte Pflichtverletzung vor, wenn Dritte beispielsweise durch herabfallende Dachziegel oder herabstürzende Äste von Grundstücksbäumen verletzt werden.

Der Vermieter kann Teile seiner Verkehrssicherungspflicht, wie beispielsweise die Wegereinigungs- und Streupflicht, vertraglich seinem Mieter übertragen. Verletzt der Mieter schuldhaft die ihm übertragenen Pflicht, so kann der Geschädigte sowohl ihn als auch den Vermieter in Anspruch nehmen. Gelingt dem Vermieter allerdings der Nachweis, dass er den Mieter gewissenhaft ausgewählt hat, so haftet nur der Mieter. Sollte dem Vermieter dieser Entlastungsbeweis nicht gelingen, so muss er dem Geschädigten Schadensersatz leisten. In diesem Falle kann der in Anspruch genommene Vermieter allerdings beim Mieter Regress nehmen.

Erleidet der Mieter auf Grund einer ihm bekannten Gefahrenquelle einen Schaden, muss er sich ein Mitverschulden anrechnen lassen (LG Hamburg, WM 88, 405).

*Weitere Stichwörter:*

*Anzeigepflicht, Ersatzansprüche des Mieters, Fehler der Mietsache, Hausmeister, Straßenreinigung*

## Vermietergemeinschaft

Es ist keineswegs notwendig, dass auf Vermieterseite, gleichgültig ob es sich um Wohnraummiete handelt oder um sonstige Mietobjekte, nur eine Person beteiligt ist. Es ist durchaus üblich, dass etwa Ehegatten als Miteigentümer der zu vermietenden Wohnung gemeinsam als Vermieter auftreten. Auf der Vermieterseite können auch Erbgenmeinschaften gem. § 2032 BGB stehen.

Steht also auf Vermieterseite eine Gemeinschaft oder eine Mehrheit von Personen, so kann das Mietverhältnis von dieser Gemeinschaft nur wirksam von allen Beteiligten gekündigt werden. Eine Ausnahme

ist nur dann gegeben, wenn ein Beteiligter der Gemeinschaft von den anderen Beteiligten zum Ausspruch der Kündigung bevollmächtigt wird.

Ähnliches gilt bei der Durchführung einer Mieterhöhung. Die Vermietergemeinschaft ist in der Rechtssprache sogenannter „Mitgläubiger“ (§ 432 BGB), mit der Folge, dass die Miete nur einheitlich und im Ganzen eingezogen werden kann und nicht jeder beteiligte Vermieter seinem Anteil entsprechend die Miete beim Mieter geltend machen kann.

*Weitere Stichwörter:*

*Ehegatten, Eheähnliche Lebensgemeinschaft, Mietvertrag, Teilkündigung, Unter-  
mietverhältnis, Wohngemeinschaft*

## Vermieterpfandrecht

Der Vermieter eines Grundstücks hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen des Mieters (§§ 562 und 578 BGB). Zu den eingebrachten Sachen gehören unter anderem die Möbel des Mieters. Das Pfandrecht erstreckt sich jedoch nur auf solche Sachen, die im Alleineigentum oder im Miteigentum des Mieters stehen. Das Pfandrecht entsteht mit der Einbringung der Sachen in die Mieträume. Das Pfandrecht bezieht sich allerdings nicht auf Sachen, die unpfändbar sind. Zu den unpfändbaren Sachen gehören: ein Schwarzweißfernsehgerät, eine Waschmaschine oder ein Kühlschrank.

Das Vermieterpfandrecht dient zur Sicherheit **aller** Forderungen des Vermieters aus dem eingegangenen Mietverhältnis. Der Vermieter ist berechtigt, wenn er sein ihm zustehendes Pfandrecht ausübt, die dem Pfandrecht unterliegenden Sachen des Mieters (also nicht die unpfändbaren) in Besitz zu nehmen und versteigern zu lassen. Mit dem Versteigerungserlös werden die Ansprüche des Vermieters befriedigt. Der Vermieter ist auch berechtigt, wenn der Mieter seinen vertraglichen Pflichten nicht nachkommt, schon **vor** Beendigung des Mietverhältnisses dieses gesetzliche Vermieterpfandrecht auszuüben. Allerdings darf das Vermieterpfandrecht für zukünftig entstehende Forde-

rungen nicht geltend gemacht werden. Das Pfandrecht des Vermieters erlischt mit der Entfernung der Sachen von dem Grundstück (aus der Mietwohnung), es sei denn, dass die Entfernung ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt (§§ 562a und 578 BGB). Sind die Sachen des Mieters ohne Wissen oder nur unter Widerspruch des Vermieters entfernt worden, so kann der Vermieter die Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung auf das Grundstück (in die Mietwohnung) und, wenn der Mieter inzwischen ausgezogen ist, die Überlassung des Besitzes an den Sachen verlangen.

Das Pfandrecht erlischt automatisch mit dem Ablauf eines Monats, nachdem der Vermieter von der Entfernung der Sachen Kenntnis erlangt hat, wenn nicht der Vermieter diesen Anspruch vorher gerichtlich geltend gemacht hat (vgl. § 562b BGB). Wenn der Vermieter entdeckt, dass der Mieter seine dem Pfandrecht unterliegenden Sachen entfernt, und dies verhindern will, so kann er dies unter Umständen ohne Anrufen eines Gerichts tun. Er kann die Sachen selbst in Besitz nehmen, er handelt hier im Rahmen seines Selbsthilferechts. In einem solchen Fall dürfen der Vermieter bzw. seine Hilfspersonen den Mieter notfalls mit Gewalt an der Wegschaffung der Sachen von dem Grundstück (Mietwohnung) hindern. Möglicherweise macht sich der Mieter wegen seines Tuns auch strafbar. Dies ist jedoch in jedem Einzelfall gesondert zu prüfen.

Will der Mieter das geltend gemachte Vermieterpfandrecht abwenden, so hat er die Möglichkeit, beim zuständigen Amtsgericht eine Sicherheitsleistung, mindestens in Höhe der Forderung, zu hinterlegen. Die Sicherheitsleistung kann in Geld oder in Form eines Wertgegenstandes erbracht werden. Das Nähere regelt die Hinterlegungsordnung.

Kommt es zwischen dem Mieter und dem Vermieter zu einem Rechtsstreit dahin gehend, ob das gesetzliche Pfandrecht besteht oder nicht, so hat der Vermieter das Bestehen zu beweisen. Dazu gehört auch der Nachweis, dass der Mieter Eigentümer der gepfändeten Sachen ist. Weiter muss der Vermieter den Beweis erbringen, dass er einen Anspruch (Forderung) aus dem Mietverhältnis hat, also etwa rückständigen Mietzins. Dagegen hat der Mieter darzulegen, aus welchen

Gründen er nicht Eigentümer der dem gesetzlichen Pfandrecht unterliegenden Sachen ist. Weiter hat der Mieter im Prozess darzulegen und zu beweisen, dass der Anspruch auf die Vermieterforderung oder das Pfandrecht beispielsweise durch Erfüllung erloschen sind.

Das Vermieterpfandrecht spielt bei der Abwicklung von Wohnraum-mietverhältnissen in der Praxis neuerdings eine gewisse Rolle (→ Räumung „Berliner Modell“). Ganz anders ist die Situation jedoch bei Gewerberaummietverhältnissen. Dort können z. B. Warenlager oder Maschinen gepfändet werden; es handelt sich dabei meist um ganz erhebliche wirtschaftliche Sachwerte.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Beweismittel, Grundstück, Mietschulden*

## **Vermietung und Verpachtung**

Die aus einer Vermietung oder Verpachtung erzielten Einnahmen muss der Vermieter versteuern. Diese Einkünfte unterliegen der Einkommensteuer gem. § 2 Abs. 1 Nr. 6 Einkommensteuergesetz (EStG). Dazu zählen alle Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung von unbeweglichem Vermögen, insbesondere Grundstücken, Gebäuden, Gebäudeteilen und anderen. Dazu gehört unter anderem auch gem. § 21 Abs. 2 EStG der Nutzungswert der Wohnung im eigenen Haus oder der Nutzungswert einer dem Steuerpflichtigen ganz oder teilweise unentgeltlich überlassenen Wohnung.

*Weitere Stichwörter:*

*Geschäftsraummiete, Leasing, Mietvertrag, Pacht*

## **Vermögensgesetz**

Die Wiedervereinigung hat ein großes Problemfeld geschaffen: die sog. „offenen Vermögensfragen“. Es handelt sich hierbei um Ansprüche an Vermögenswerten, die in der ehemaligen DDR den Inhabern zu Unrecht weggenommen wurden. Diese können wieder auf die rechtmäßigen Inhaber zurückübertragen werden. Im Einzelnen wer-

den diese Problemfelder im Vermögensgesetz vom 18.4.1991 geregelt. Das Vermögensgesetz hat auch Auswirkungen auf Miet- und Nutzungsverhältnisse.

Nach § 17 Satz 1 Vermögensgesetz berührt die Rückübertragung von Grundstücken und Gebäuden auf den wahren Berechtigten das Bestehen eines Miet- oder Nutzungsverhältnisses nicht. Jedoch keine Regel ohne Ausnahme:

Wurde mit unlauteren Mitteln das Miet- oder Nutzungsverhältnis an dem Grundstück oder Gebäude erworben, so ist das Miet- oder Nutzungsverhältnis aufzuheben (vgl. § 17 i. V. m. § 4 Vermögensgesetz). In diesem Zusammenhang scheint auch § 3a Vermögensgesetz besonders wichtig zu sein:

Danach können Gemeinden, Kreise und Länder sowie die Treuhandanstalt Grundstücke und Gebäude zu Investitionszwecken vermieten oder verpachten. Es gilt der bereits aus dem BGB bekannte Satz in abgewandelter Form: „Rückgabe an den Berechtigten bricht nicht Miete“ (§ 3a Abs. 6 Vermögensgesetz). Die offenen Vermögensfragen werden die gesamte Justiz sicherlich noch einige Zeit beschäftigen. Bei auftauchenden Problemen sollte unbedingt professioneller Rat eingeholt werden.

*Weitere Stichwörter:*

*Nachmieter, Neue Bundesländer, Nutzungsverträge, Umwandlung*

## Vertragsstrafe

Nach den Vorschriften des BGB dient eine Vertragsstrafe dazu, den Schuldner zur gehörigen Erfüllung seiner versprochenen Leistungen anzuhalten. Erbringt der Schuldner seine versprochenen Leistungen nicht, so kann den Schuldner ein Vermögensnachteil treffen.

Ein solches Vertragsstrafeversprechen, das sich ein Vermieter von Wohnraum vom Mieter versprechen lässt, ist gem. § 555 BGB unwirksam. Ein Vertragsstrafeversprechen wird bei einem Geschäftsraummietvertrag wirksam, nicht bei der Vermietung von Wohnraum. Hier können der Vermieter (Gläubiger) und der Mieter (Schuldner) eines

Geschäftsraumes entsprechende Vertragsstrafen vereinbaren. In der Regel stellt die Vertragsstrafe ein Druckmittel seitens des Vermieters gegenüber dem Mieter dar.

*Weitere Stichwörter:*

*Geschäftsraummiete, Mischmietverhältnis, Schadenspauschale, Umzugskostenpauschale*

## Vertragsverlängerung

Der Vermieter muss etwas unternehmen, wenn er dem Mieter gekündigt hat, die Kündigungsfrist abgelaufen ist und der Mieter nicht aus der Wohnung ausgezogen ist. Der Vermieter läuft hier Gefahr, dass die Kündigung zwei Wochen nach Ablauf der Kündigungsfrist unwirksam wird. Wird diese Zwei-Wochen-Frist versäumt, so regelt das Bürgerliche Gesetzbuch, dass der Vermieter die Verlängerung des Mietverhältnisses stillschweigend duldet. Der Vermieter ist also gehalten, innerhalb von zwei Wochen nach Ablauf des Mietvertrages „der Fortsetzung des Mietverhältnisses zu widersprechen“ (§ 545 BGB).

Das „Risiko“ der stillschweigenden Vertragsverlängerung kann der Vermieter bereits im Mietvertrag ausschließen. Häufig wird folgende Formulierung gewählt: „Bei Beendigung des Mietverhältnisses findet die Vorschrift des § 545 BGB keine Anwendung.“ Fehlt im Mietvertrag eine derartige Klausel, hat der Vermieter die Möglichkeit, schon in seinem Kündigungsschreiben dem Mieter unmissverständlich mitzuteilen, dass er in keinem Fall ein Interesse an der gesetzlichen Vertragsverlängerung hat. Widerspricht also der Vermieter der Fortsetzung des Mietverhältnisses, so ist das Mietverhältnis in jedem Fall mit Ablauf der Kündigungsfrist beendet, auch wenn der Mieter noch länger als zwei Wochen in der Wohnung verbleibt.

*Weitere Stichwörter:*

*Formularvertrag, Kündigung durch Mieter, Kündigungsfristen, Mietvertrag, Mündlicher Mietvertrag, Mustermietvertrag, Nutzungsentschädigung, Räumung, Sonderkündigungsrecht, Unabdingbare Mieterrechte, Wohnungsübergabe*

## Verwaltergebühren

Immer wieder ist zu beobachten, dass Vermieter im Rahmen von Betriebskostenabrechnungen die Verwaltergebühren, die ein professioneller Wohnungsverwalter den Wohnungseigentümern in Rechnung stellt, auf den Mieter umlegen möchten. Die Verwaltungskosten sind auch bei anders lautender schriftlicher Vereinbarung nicht als umlagefähig anzusehen. Stellt der Mieter fest, dass er zu Unrecht Beträge an den Vermieter gezahlt hat, so kann er die zu viel gezahlten Beträge zurückfordern. Bei preisgebundenem Wohnraum (Sozialwohnungen) können Verwaltungskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung mit eingestellt werden. Beim Sozialmietrecht versteht man unter Verwaltungskosten die Kosten, die zur Verwaltung des Gebäudes oder der Wirtschaftseinheit erforderlich sind. In die Wirtschaftlichkeitsberechnung können allerdings von Seiten des Vermieters pro Wohnung und pro Jahr nur bestimmte Höchstbeträge abgerechnet werden. Die Einzelheiten ergeben sich aus § 8 ff. WobindG.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Hausverwaltung, Kostenmiete, Nettomiete, Rückforderung, Sozialmiete, Verwirkung, Vorauszahlungen*

## Verwirkung

Sowohl der Mieter als auch der Vermieter haben nach Beendigung eines Mietverhältnisses relativ kurze Verjährungsfristen zu beachten. Selbst wenn die Ansprüche, die gegenseitig geltend gemacht werden, noch nicht verjährt sind, besteht die Gefahr, dass die Ansprüche verwirken. Der Tatbestand der Verwirkung kann immer dann verwirklicht sein, wenn auf Grund verspäteter Geltendmachung von Rechten bei der Gegenseite der Anschein erweckt wird, der Anspruchsberechtigte wolle seine Rechte nicht mehr ausüben.

Vermieter laufen regelmäßig Gefahr, dass Ansprüche aus einer Heizkostenabrechnung oder Betriebskostenabrechnung als verwirkt angesehen werden, wenn der Mieter die Abrechnung wegen sachlicher Fehler gerügt hat und der Vermieter daraufhin ein Jahr lang nichts

unternimmt. Zwar hat der Vermieter einen Anspruch gegen den Mieter auf restliche Zahlung von Heizkosten oder Betriebskosten, jedoch kann der Anspruch rechtlich auf Grund der eingetretenen Verwirkung nicht mehr durchgesetzt werden. Der Begriff der Verwirkung spielt auch bei Mietminderungen eine große Rolle. Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 4.2.2004 (Az.: VIII ZR 171/03) Folgendes postuliert: „Ein zur Verwirkung führender Vertrauenstatbestand besteht nicht, wenn der Vermieter vom Mieter vorgenommenen Minderungen widersprochen hat. Der Mieter kann dann nicht davon ausgehen, dass der Vermieter auf seine restlichen Mietforderungen nicht mehr bestehen wird ... , auch wenn seither neun Monate vergangen sind ...“.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Verjährung, Verjährung von Schadensersatzansprüchen*

## **Volkseigene Wohnungen**

Hier handelt es sich um ein Relikt aus alten DDR-Zeiten. Die volkseigenen Wohnungen sind am 3.10.1990 mit gleichzeitiger Übernahme der anteiligen Schulden in das Eigentum der Kommunen und Gemeinden übergegangen. Die Kommunen sollen diesen Wohnungsbestand dann nach marktwirtschaftlichen Gesetzen in den freien Wohnungsmarkt überführen (vgl. Art. 22 Abs. 4 Satz 1–4 des Einigungsvertrages).

In Art. 22 Abs. 4 Satz 5 des Einigungsvertrages ist der volkseigene Wohnungsbestand bei staatlichen Einrichtungen der ehemaligen DDR geregelt worden. Diese sind am 3.10.1990 entweder in das Verwaltungsvermögen von Bund, Ländern und Gemeinden übergegangen oder in die Treuhandverwaltung des Bundes gefallen, soweit die volkseigenen Wohnungen staatlicher Einrichtungen nicht der Treuhandanstalt zu übertragen waren. Die jeweiligen Träger der Verwaltungsvermögen sind dann als die maßgeblichen Vermieter anzusehen.

*Weitere Stichwörter:*

*Neue Bundesländer, Vermögensgesetz*

## Vollstreckungsschutz

Besitzt der Vermieter einen rechtskräftigen Räumungstitel und ist die Räumungsfrist abgelaufen, so ist der Mieter trotzdem noch nicht rechtlos gestellt, selbst dann, wenn er trotz intensivster Suche nach einem Ersatzwohnraum noch keinen in Aussicht hat. Möglicherweise hilft hier dem Mieter § 765a ZPO. Dieser Paragraph gibt dem Mieter ergänzenden Vollstreckungsschutz zu § 721 ZPO.

Der Mieter kann beim zuständigen Amtsgericht den Antrag stellen, dass ausnahmsweise die Vollstreckung des Räumungsurteils oder des Räumungsvergleichs zeitweise ausgesetzt wird, wenn die Räumung für den Mieter eine mit den guten Sitten nicht vereinbare Härte darstellt. Allerdings muss der Mieter hier erhebliche und gewichtige Gründe angeben können, um zu begründen, dass er weiterhin in der bisherigen Wohnung verbleiben darf. Beispielsweise kommen hier schwere gesundheitliche Nachteile in Betracht, die mit einem ärztlichen Attest nachgewiesen werden müssen.

Vollstreckungsschutz ist dem Mieter möglicherweise auch dann zu gewähren, wenn der Mieter nachweist und darlegt, dass ein Umzug unmittelbar bevorsteht und ihm eine Unterbringung in einem Obdachlosenheim zwischenzeitlich nicht zuzumuten ist. In der Regel sprechen jedoch die Amtsgerichte hier nur sehr kurze Aufschubfristen aus. Sie liegen normalerweise zwischen drei Tagen und drei Monaten.

Weitere Stichwörter:

Räumungsfrist, Räumungsfristverlängerung

## Vorauszahlungen

Haben der Vermieter und der Mieter über Wohnraum vereinbart, dass neben der zu entrichtenden Miete weitere Nebenkosten anteilig zu bezahlen sind, so muss der Vermieter zunächst die Nebenkosten (Heizung, Wasser, Müllabfuhr) aus eigenen Mitteln bezahlen. Zur Vermeidung dieser finanziellen Nachteile kann vereinbart werden, dass der Mieter auf die von ihm vereinbarungsgemäß zu tragenden Nebenkosten

ten Vorauszahlungen (Abschlagszahlungen) leisten muss. Es handelt sich hierbei um Zahlungen auf die zu erwartenden Kosten. Über die Vorauszahlungen ist dann nach Ablauf des Wirtschaftsjahres abzurechnen, und zwar innerhalb eines Jahres, § 556 Abs. 3 BGB.

Die Vorauszahlungen dürfen keine versteckten Vermietergewinne enthalten, sie sind lediglich ein Vorschuss. Übersteigen die tatsächlich entstandenen Kosten die Vorauszahlungen, so muss der Mieter den Differenzbetrag nachzahlen. Sind die tatsächlichen Kosten niedriger, so kann der Mieter vom Vermieter Erstattung verlangen. Die Höhe der zu entrichtenden Vorauszahlungen, soweit solche vereinbart sind, muss angemessen sein. Die Höhe muss sich an den voraussichtlichen Betriebskosten orientieren. Die Vorauszahlungen sind kein kosten-günstiger Kredit für den Vermieter. Stellt sich im Laufe des Abrechnungszeitraumes heraus, dass die Vorauszahlungen zu niedrig oder zu hoch angesetzt sind, so sind die Vorauszahlungen der Höhe nach anzupassen. Allerdings darf der Mieter nicht ohne Weiteres die monatlichen Vorauszahlungen von sich aus reduzieren, schon gar nicht vor Erhalt der Jahresabrechnung.

Aus der Vereinbarung über die Vorauszahlungen muss sich eindeutig ergeben, welche Beträge der Mieter für welche Betriebskosten vorzuzahlen verpflichtet ist. Die Zahlungsweise (monatlich, zweimonatlich oder halbjährlich) und die Fälligkeit der Vorauszahlungen können zwischen den Parteien völlig frei vereinbart werden. Abrechnungstechnisch wird es günstig sein, die Vorauszahlungen mit der Zahlung der monatlichen Miete zu koppeln. Werden Vorauszahlungen vereinbart, so ist der Vermieter verpflichtet, über die Vorauszahlungen jährlich abzurechnen. Die schriftliche Abrechnung muss eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben sein. Der Mieter muss auf Grund der Abrechnung und ohne Hinzuziehung weiterer Unterlagen in der Lage sein, die Abrechnung gedanklich und rechnerisch nachprüfen zu können.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Heizkostenverordnung, Kaltmiete, Mietzins, Nettomiete, Verbrauchserfassung*

## Vorgetäuschter Eigenbedarf

Das Vortäuschen des Kündigungsgrundes „Eigenbedarf“ ist eine positive Vertragsverletzung, die zum Ausgleich aller mittelbaren und unmittelbaren Schäden verpflichtet, die dem Mieter entstehen. Ist streitig, ob der Kündigungsgrund im Zeitpunkt der Kündigung bestanden hat, dann liegt die Beweislast beim Mieter: Nach Ansicht des BGH (NZM 2005, 580) trifft den Mieter im Schadensersatzprozess die volle Beweislast dafür, dass der Nutzungswunsch auf Seiten des Vermieters nicht wie angegeben bestanden hat. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass der Vermieter die volle Beweislast im Räumungsprozess für den Kündigungsgrund trifft.

Immer wieder ist in der Praxis festzustellen, dass Vermieter die vermietete Eigentumswohnung mit der Begründung kündigen, sie benötigen die Wohnung für sich selbst oder für Familienangehörige. Der Mieter hat gegen den Vermieter Ansprüche auf Schadensersatz, wenn sich herausstellt, dass der behauptet Eigenbedarf nur vorgetäuscht war. Der Vermieter muss dem Mieter dann beispielsweise folgende Schäden ersetzen: die Belastung durch höhere Miete für die neue Wohnung, soweit der Nutzungswert der neuen Wohnung nicht höher ist als der Nutzungswert der früheren Wohnung; die Umzugskosten sind zu erstatten; eventuell neue Gardinen und Zubehör unter Berücksichtigung eines Abzuges neu für alt; auch die Kosten für den Ausbau, Einbau und Umbau der Küchenmöblierung; ebenso der zusätzliche Aufwand beim Umzug für das Einpacken der Gegenstände, das Herrichten der neuen Wohnung und den Zeitaufwand für den Erwerb notwendiger neuer Gegenstände.

**Weitere Stichwörter:**

*Eigenbedarf, Familienangehörige, Kündigungsgründe, Kündigungsschreiben, Kündigungsschutz, Mietaufhebungsvereinbarung*

## Vorkaufsrecht

Nach Maßgabe von § 504 BGB gilt zum „Vorkauf“ Folgendes:



„Wer in Ansehung eines Gegenstandes zum Vorkauf berechtigt ist, kann das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand geschlossen hat.“

Grundsätzlich hat der Mieter an seiner Mietwohnung im gesamten Gebiet der Bundesrepublik **kein** Vorkaufsrecht im Sinne von § 504 ff. BGB, es sei denn, das Vorkaufsrecht ist im Mietvertrag vertraglich vereinbart worden. Anders ist allerdings die Rechtslage, wenn ein Miethaus in Wohnungseigentum umgewandelt wurde. Hier ist dem Mieter nunmehr ein Vorkaufsrecht eingeräumt worden. Hinsichtlich dieses Sonderfalles wird auf das Stichwort „Umwandlung“ verwiesen.

Dann kann der Mieter in den Kaufvertrag, den der Eigentümer der Mietwohnung mit einem Dritten abgeschlossen hat, zu den gleichen Bedingungen einsteigen und die Wohnung erwerben. Enthält der Mietvertrag ein Vorkaufsrecht für den Mieter, so setzt dessen Wirksamkeit die notarielle Beurkundung des Vertrages voraus. Ob die fehlende Beurkundung Folgen hat, hängt gemäß § 139 BGB davon ab, ob nach dem Willen der Parteien die Wirksamkeit des gesamten Mietvertrages von der wirksamen Einräumung des Vorkaufsrechts abhängen sollte. Dies ist nach BGB dann nicht der Fall, wenn der Vorzug eine salvatorische Erhaltungsklausel enthält.

*Weitere Stichwörter:*

*Grundstück, Neue Bundesländer, Sozialmiete, Umwandlung, Vermögensgesetz, Volkseigene Wohnungen*

## Wärmecontracting

Üblicherweise stattet ein Vermieter das Haus oder das Gebäude auf seine Kosten mit einer Heizungsanlage aus. Der Mieter bezahlt die ortsübliche Vergleichsmiete für das Haus oder die Wohnung mit Heizung und erhält jährlich eine Heizkostenabrechnung, in der die Brennstoffkosten (Erdgas, Öl etc.) sowie die üblichen Heiznebenkosten berechnet werden. Darüber hinaus ist der Mieter berechtigt, zur Prüfung die Kostenbelege der Lieferanten einzusehen. Die Einzelheiten sind in § 7 Heizkostenverordnung geregelt.

Wärmecontracting bedeutet jedoch, dass die Heizungsanlage nicht mehr dem Vermieter, sondern einem externen Betreiber (z. B. einer Heizungsfirma) gehört. Dieser externe Betreiber trägt alle Kosten, die mit der Wärmeaufbereitung zusammenhängen. Der Betreiber stellt die Heizungsanlage und den Brennstoff zur Verfügung, der Vermieter stellt lediglich den Raum zur Verfügung, in dem die Heizanlage untergebracht ist. Der Betreiber, der im Fachjargon „Contractor“ genannt wird, schließt mit dem jeweiligen Vermieter oder Eigentümer des Gebäudes einen Vertrag, in dem der Preis für die Leistungen und die Laufzeit festgehalten sind, den sogenannten Wärmelieferungsvertrag (Wärmecontracting).

Die Mieter erhalten dann eine Heizkostenabrechnung, in der statt der Brennstoffkosten die Wärmekosten des Betreibers enthalten sind. Diese Wärmekosten liegen in der Regel höher, weil der Betreiber auch Gas oder Öl einkauft, Kosten für seine Investitionen und Personalkosten berechnet und Gewinne machen möchte. Auch dies ist gemäß § 7 Heizkostenverordnung zulässig.

Die kalkulatorischen Kosten für Instandhaltungen, Abschreibungen, Kapital und Gewinn, die natürlich in den Wärmelieferungskosten enthalten sind, sind in den Heizkosten, die vom Vermieter selbst in Rechnung gestellt werden (ohne Wärmecontractor), nicht enthalten.

Um sich die Arbeit zu erleichtern, streben viele Vermieter in letzter Zeit eine Umstellung auf Wärmecontracting bei Bestandsimmobilien an: Nach Umstellung der WärmeverSORGUNG von Eigenbetrieb auf Fremdbetrieb darf der Vermieter die Kosten des Wärmelieferanten nur dann

umlegen, wenn eine „ausdrückliche“ Vereinbarung im Mietvertrag enthalten ist oder eine Zustimmung des Mieters vorliegt. Dies gilt nicht nur dann, wenn der Wärmelieferant die vorhandene Wärmeerzeugungsanlage des Vermieters übernimmt, sondern auch, wenn er sie bei Beginn des Wärmelieferungsvertrages nach dem neuesten Stand der Technik erneuert oder modernisiert (BGH, Urteil v. 20.2.2006, Az.: VIII ZR 362/04). Ohne die Zustimmung des Mieters wird der Vermieter in aller Regel nichts machen können. Ausnahmsweise kann der Vermieter nach einer Entscheidung des LG Berlin (Urteil v. 21.12.2006, Az.: 62 S 256/06, in GE 2007, 595) nach einer Umstellung ohne Zustimmung des Mieters nur diejenigen Kosten vom Mieter verlangen, die auch ohne Umstellung angefallen wären.

*Weitere Stichwörter:*

*Heizkostenverordnung, Mindesttemperatur, Thermostatventile, Verbrauchserfassung*

## Wertsicherungsklauseln

Hierunter versteht man vertragliche Vereinbarungen, die es dem einen Vertragspartner ermöglichen, einen Kaufkraftverlust auszugleichen. Im Rahmen von Mietverträgen sollen die Wertsicherungs- oder Mietanpassungsklauseln den Vermieter vor erheblichem Kaufkraftschwund schützen. Das Geldentwertungsrisiko wird auf den Mieter abgewälzt. Häufig werden solche Wertsicherungsklauseln an bestimmte Lebenshaltungsindizes gekoppelt.

Die Mietrechtsreform im Jahr 2001 hat für den sog. „Indexmietvertrag“ Lockerungen gebracht und das Wohnraummietrecht dem Gewerberaummietrecht sozusagen angepasst (vgl. § 557b BGB). In Wohnraummietverträgen dürfen jetzt auch Index-Klauseln, weitergehend als bisher (vgl. alte Regelung in § 10a MHG) zwischen Mieter und Vermieter vereinbart werden.

Bei Geschäftsraummietverträgen dürfen solche Klauseln auch vereinbart werden. Die Wertsicherungsklauseln gibt es häufig in Form von sog. Gleitklauseln. Dabei gleicht sich die Geschäftsraummiete unmittelbar und ohne zusätzliche Entscheidungen der Vertragspartner an bestimmte Wertmaßstäbe an, die in der Klausel festgelegt sind. Der

Gesetzgeber hat sich bei der Einführung von Indexklauseln für Wohnraummietverhältnisse von folgenden Überlegungen leiten lassen:

Künftig sollen die Wohnungsbauinvestoren vor Inflationsverlusten geschützt werden mit dem Ziel, dass die Investitionsbedingungen langfristig im Wohnungsbau verbessert werden sollen. Der Gesetzgeber stellt sich auch vor, dass dieses System der Mieterhöhungen, die sich an Lebenshaltungskosten orientieren, dem Mieter besser begreiflich zu machen ist als das derzeitige, nicht immer ganz einfach zu verstehende Vergleichsmietenrecht. Der Gesetzgeber hofft, dass es auf Grund der Zulassung von Indexklauseln weniger Streitigkeiten um die Miethöhe gibt. Voraussetzung für die Zulässigkeit einer solchen Indexklausel in einem Mietvertrag ist allerdings, dass Mieter und Vermieter eine entsprechende Mietanpassungsvereinbarung geschlossen haben.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebskosten, Erhöhung der Kostenmiete, Geschäftsraummiete, Kostenmiete, Lebenshaltungsindex, Mieterhöhung, Mietsenkung*

## Wiedereinweisung

Gelingt es der Obdachlosenbehörde nicht, dem Räumungspflichtigen, dem Obdachlosigkeit droht, geeigneten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, kann die Obdachlosenbehörde den räumungspflichtigen Mieter in seine bisherige Wohnung wieder einweisen. Erlässt die Behörde eine sogenannte Wiedereinweisungsverfügung, hat sie dabei die sachlichen und örtlichen Belange des Vermieters zu berücksichtigen. Die Obdachlosenbehörde (Amt für öffentliche Ordnung) darf nicht willkürlich handeln. Die Wiedereinweisungsverfügung muss zeitlich begrenzt sein.

Die Höchstdauer einer Wiedereinweisung des Räumungspflichtigen in seine bisherige Wohnung wird von den Gerichten auf vier bis sechs Monate limitiert. Diese Höchstfrist von sechs Monaten darf auch nicht durch ständige Wiederholungen kurzfristiger Einweisungsverfügungen überschritten werden. Nach Ablauf dieser Frist ist die Behörde gezwungen, den Wiedereingewiesenen in einer gemeindeeigenen Obdachlosenunterkunft unterzubringen. Hat die zuständige Gemeinde eine Wiedereinsetzungsverfügung erlassen, kann der Vermie-

ter das Räumungsurteil nicht mehr durch den Gerichtsvollzieher vollstrecken lassen. Nach Ablauf der Beschlagnahme kann der Vermieter unverzüglich die Zwangsräumung durchführen lassen.

Für die Dauer der Einweisung hat der Vermieter gegen die einweisende Behörde einen Anspruch auf Entschädigung seiner Vermögensnachteile. Die Behörde ist dann verpflichtet, eine Nutzungsentschädigung für die Wohnung in ortsüblicher Höhe zu bezahlen. Der Vermieter selbst hat keinen Zahlungsanspruch gegen den früheren Mieter. Gegen eine Wiedereinweisungsverfügung kann der Vermieter das Rechtsmittel des Widerspruchs (Frist: ein Monat) einlegen.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Entscheidung, Ersatzwohnraum, Mietaufhebungsvereinbarung, Nutzungsentschädigung, Obdachlosenunterbringung, Ortsübliche Vergleichsmiete, Räumung, Räumungsfristverlängerung, Vergleich, Vollstreckungsschutz*

## Wohnberechtigungsschein

Wer in eine Sozialwohnung einziehen und nur Sozialmiete bezahlen will, muss dem Vermieter einen Wohnberechtigungsschein vorlegen können. Werden nämlich dem Bauherrn öffentliche Finanzmittel zur Verfügung gestellt, gilt die Wohnung als öffentlich gefördert. Damit entsteht für die Wohnung nicht nur eine „Mietpreisbindung“ (Kostenmiete), sondern auch eine „Belegungsbindung“. Beide Bindungen gelten so lange, wie die Wohnung als öffentlich gefördert gilt. Unter „Belegungsbindung“ versteht man, dass der Vermieter die Sozialwohnung nur an Wohnberechtigte vermieten darf.

Der Wohnberechtigungsschein wird auf Antrag für ein Jahr ausgestellt. Bezieht der Mieter nicht innerhalb eines Jahres eine Sozialwohnung, muss er sich einen neuen Wohnberechtigungsschein besorgen. Ein Wohnberechtigungsschein ist immer erforderlich, auch wenn der Mieter bisher schon in einer Sozialwohnung mit Hilfe eines Wohnberechtigungsscheines gewohnt hat und die Wohnung wechseln möchte. Dies gilt auch dann, wenn innerhalb eines Objektes zwei Sozialwohnungen von den Mieterinnen getauscht werden. Der Wohnberechtigungsschein muss beim örtlich zuständigen Wohnungsamt beantragt werden. Nicht

jeder Antragsteller hat darauf Anspruch. Dieser ist abhängig von der Familiengröße und dem Einkommen. Für junge Ehepaare, Aussiedler und Rentner gibt es dabei einige Vorteile. Außerdem können Schwerbehinderte mit einer Minderung der Berufsfähigkeit von 80 % die Grenzwerte mit pauschalen Freibeträgen erhöhen. Nicht zum Einkommen, nach dessen Maßgabe ein Wohnberechtigungsschein ausgestellt wird, zählen steuerfreie Einnahmen wie Kindergeld, Leistungen aus Krankenversicherung, Arbeitslosengeld sowie Heirats- und Geburtshilfen. Außerdem bleiben gesetzliche und tarifliche Kindergeldzulagen bei der Berechnung des Einkommens außer Betracht.

Auch Mieter mit höheren Einkommen können einen Wohnberechtigungsschein unter bestimmten Voraussetzungen erhalten: Das Gesamteinkommen darf maximal 40 % über der festgelegten Einkommensgrenze liegen, und der Mieter macht eine billigere oder größere öffentlich geförderte Wohnung frei bzw. der geplante Wohnungswchsel liegt im öffentlichen Interesse. Ein öffentliches Interesse wird immer dann angenommen, wenn andere Wohnungsberchtigte für die freizumachende Wohnung vorhanden sind. Weitere Ausnahmen können in Betracht kommen, um besondere Härten zu vermeiden. Ein Wohnberechtigungsschein wird auch dann erteilt, wenn die an sich zulässige Wohnungsgröße überschritten würde oder wenn die Wohnung eigentlich einem bestimmten Personenkreis vorbehalten ist oder Personen berücksichtigt werden sollen, die keine Familienangehörigen sind. Auf diese Weise kann erreicht werden, dass eine kinderreiche Familie, die eigentlich einen Anspruch auf eine angemessene große Wohnung hätte, die aber in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung steht, in zwei benachbarte Wohnungen einziehen kann. Ähnliches gilt etwa für zwei nicht verheiratete Rentner, die nur deswegen nicht heiraten, um den Verlust von Renten- oder Versorgungsansprüchen zu vermeiden. Da mit Hilfe eines Wohnberechtigungsscheins in der Regel eine kostengünstige Wohnung angemietet werden kann, wird empfohlen, jeweils vom zuständigen Wohnungsamt die Berechtigung prüfen zu lassen.

## Weitere Stichwörter:

*Eheähnliche Lebensgemeinschaft, Erhöhung der Kostenmiete, Familieneinkommen, Fehlbelegung, Kostenmiete, Kündigung einer Sozialwohnung, Mietausfallwagnis, Mietenkung, Sozialmiete, Wohngeld*

## Wohngeld

Jeder Bürger hat das Recht, einen Antrag auf Zahlung von Wohngeld zu stellen. Wer die Anspruchsvoraussetzungen erfüllt, hat auf das Wohngeld einen Rechtsanspruch wie auf Kindergeld. Ob etwas bezahlt wird und wie viel bezahlt wird, ist von verschiedenen Faktoren abhängig. Erstens kommt es darauf an, wie groß die Familie ist; zweitens ist die Höhe des monatlichen Familieneinkommens zu prüfen, und drittens muss festgestellt werden, welche Miete berücksichtigt werden kann bzw. bei Eigentümern, die auch einen Anspruch auf Wohngeld haben, welche Belastungen berücksichtigungsfähig sind.

Zur Berechnung der Höhe des Wohngeldes gibt es Wohngeldtabellen. Diese sind im Wohngeldgesetz abgedruckt. Die Tabellen sind 2001 den tatsächlichen Verhältnissen angepasst worden. Außerdem hat es Leistungsverbesserungen gegeben. Die Tabellenbeträge differenzieren zwischen Ein-Personen-Haushalten bis zu Familien mit zehn und mehr Angehörigen. Die Wohngeldtabelle arbeitet nach dem Motto, dass derjenige hohes Wohngeld erhält, der niedrige Einkünfte hat. Und umgekehrt: je höher die Einkünfte, desto niedriger das Wohngeld. Außerdem wird bei der Berechnung des Wohngeldanspruchs die Höhe der aktuell zu zahlenden Miete berücksichtigt. Kurz gesagt: je höher die Miete, desto höher das Wohngeld. Allerdings ist die wohnungsfähige Miete nach Höchstbeträgen beschränkt. Das Wohngeld kann durchaus die Mieter finanziell entlasten. Viele Bürger machen von ihrem Antragsrecht jedoch keinen Gebrauch und lassen ihre Ansprüche nicht prüfen.

*Weitere Stichwörter:*

*Familieneinkommen, Lebenspartnerschaft, Miethöhe, Ortsübliche Vergleichsmiete*

## Wohngemeinschaft

Bewohnen mehrere Personen, die keine Familie bilden, eine Wohnung gemeinsam, so wird allgemein von einer Wohngemeinschaft gesprochen. Hier ist eine Abgrenzung zur Lebenspartnerschaft vorzunehmen. Für den Mietvertrag zwischen dem Vermieter und der

Wohngemeinschaft sind mehrere Arten der Vertragsgestaltung denkbar, mit unterschiedlichen Konsequenzen. Unterschreibt nur ein Mitglied der Wohngemeinschaft den Mietvertrag mit dem Vermieter, so ist nur der Unterzeichnende zur Mietzahlung verpflichtet. Der Vermieter kann nur ihn zur Zahlung der Miete heranziehen. Unterschreiben alle Mitglieder der Wohngemeinschaft den Mietvertrag, so haften alle Mitglieder der Wohngemeinschaft als Gesamtschuldner (§ 426 BGB) für die Miete.

Will ein Einzeller eine Wohngemeinschaft gründen und allein den Mietvertrag abschließen, so sind die anderen Mitglieder der Wohngemeinschaft – rechtlich gesehen – Untermieter. Ein Untermietverhältnis darf in der Regel nur mit Erlaubnis des Vermieters begründet werden. Weiterhin besteht die rechtliche Gestaltungsmöglichkeit, dass der Vermieter nicht die gesamte Wohnung, sondern die einzelnen Zimmer an verschiedene Mieter einzeln vermietet. Jeder Mieter hat ein Zimmer allein innerhalb der Wohnung und ist berechtigt, die übrigen Räume, wie Küche, Bad und WC, mitzubenutzen. Es liegt keine Wohngemeinschaft vor.

Schwierigkeiten zwischen den Mietvertragsparteien gibt es immer dann, wenn einzelne Mitglieder einer Wohngemeinschaft wechseln oder ausscheiden wollen. Ist in dem Mietvertrag festgehalten, dass die Wohnung an eine Wohngemeinschaft vermietet ist, dann können die Mieter vom Vermieter verlangen, dass neue Mitglieder in die Wohngemeinschaft aufgenommen werden dürfen, möglicherweise auch über die rechtliche Konstruktion der Untermiete. Um der Kündigungsmöglichkeit wegen unberechtigter Untervermietung entgegenzuwirken, empfiehlt es sich, einen Wechsel der Mitglieder der Wohngemeinschaft dem Vermieter mitzuteilen.

*Weitere Stichwörter:*

*Eheähnliche Lebensgemeinschaft, Lebenspartnerschaft, Nachmieter, Überbelegung, Untermietverhältnis, Möbliertes Zimmer, Vermietergemeinschaft*

## Wohnlage

Bei der Anwendung des Mietspiegels, gleichgültig ob in einfacher oder qualifizierter Form, werden Wohnungen pauschal in drei verschiedenen Wohnlagen erfasst. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist die jeweilige Wohnung nach den Merkmalen „Wohnlage“, „Baualtersgruppe“ und „Ausstattung“ einzurichten.

Unter „einfacher Wohnlage“ versteht man: besonders dichte Bebauung, Baugebiete mit gemischter Nutzung, außergewöhnliche Beeinträchtigung durch Lärm, Abgase, Rauch, Verkehr sowie starke Mängel hinsichtlich ausreichender Belichtung und Belüftung. – Unter „mittlerer Wohnlage“ versteht man Wohngebiete ohne besondere Vor- und Nachteile, auch in größerer Entfernung zum Stadtzentrum bei ausreichender Verkehrsanbindung zu Einkaufszentren und öffentlichen Einrichtungen. Die mittlere Wohnlage ist gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. – Von „guter Wohnlage“ spricht man, wenn es sich um eine aufgelockerte Bebauung in besonders ruhiger Lage ohne Durchgangsverkehr handelt. Ausreichende Grünflächen müssen vorhanden sein oder die gute Wohnlage befindet sich in durchgrünten, durch Gärten aufgelockerten Straßen mit guter Verkehrsverbindung zum jeweiligen Stadt- oder Gemeindezentrum.

*Weitere Stichwörter:*

*Ausstattungsmerkmale, Lärmelastigungen, Mietspiegel, Ortsübliche Vergleichsmiete, Vergleichsmiete bei Mieterhöhung, Wohnungsgröße*

## Wohnungsgröße

Der Begriff der „Wohnungsgröße“ spielt eine wichtige Rolle bei den „preisgebundenen Wohnungen“. Wer einen Wohnberechtigungsschein für eine öffentlich geförderte Wohnung erhält, kann nicht in jede Wohnung einziehen, die ihm gefällt. Damit Wohnungen nicht „unterbelegt“ werden, ist in dem Wohnberechtigungsschein die angemessene Größe der Wohnung anzugeben, die der Vermieter

dem Mieter höchstens überlassen darf. Für die Bemessung der Wohnungsgröße gibt es unterschiedliche Verwaltungsvorschriften in den einzelnen Bundesländern.

Beispielsweise wird eine angemessene Wohnungsgröße in den Ländern Baden-Württemberg und Nordrhein-Westfalen für einen Ein-Personen-Haushalt mit 45 qm oder für einen Vier-Personen-Haushalt mit 90 qm oder vier Räumen angenommen. Für jeden weiteren zur Familie zählenden Angehörigen erhöht sich die Wohnfläche um einen Raum oder um 15 qm. Die einzelnen Bundesländer schreiben genau vor, was als „angemessene“ Wohnungsgröße gelten soll.

Eine wichtige Ausnahme besteht bei jungen Ehepaaren. Von „jungen Ehepaaren“ spricht man, wenn keiner der beiden Ehegatten das 40. Lebensjahr vollendet hat und die Ehe noch nicht länger als fünf Jahre dauert. Hier geht der Gesetzgeber davon aus, dass in absehbarer Zeit zusätzlicher Raumbedarf für das junge Ehepaar erforderlich sein wird. Deswegen kann hier eine zusätzliche Wohnfläche von 15 qm zugelassen werden. Für die Erfassung der Wohnfläche hat der Gesetzgeber nunmehr eine einheitliche Regelung getroffen: die Wohnflächenverordnung, in Kraft seit 1. 1. 2004.

Über die Wohnungsgröße lässt sich trefflich streiten: Ein zur Minderung der Miete berechtigender Mangel liegt hinsichtlich der Wohnungsgröße nur dann vor, wenn die gemietete Wohnung eine Wohnfläche aufweist, die um mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt (BGH, Urteil v. 24. 3. 2004, Az.: VIII ZR 44/03). Üblicherweise werden bei der Wohnflächenberechnung Terrassenflächen mit 50 % als Wohnfläche berücksichtigt, wobei allerdings maßgeblich ist, was die Vertragsparteien unter „Wohnfläche“ verstehen, dieser Parteiwille ist zu erforschen und auszulegen (BGH, Urteil v. 22. 2. 2006, Az.: VIII ZR 219/04).

*Weitere Stichwörter:*

*Eheähnliche Lebensgemeinschaft, Ehegatten, Familieneinkommen, Fehlbelegung, Kostenmiete, Mietausfallwagnis, Mietenkung, Sozialmiete, Wohngeld*

## Wohnungsübergabe

Hat der Mieter seinen Auszug und Umzug beendet, gehört es zu den Pflichten eines jeden Mieters, die von ihm bisher innegehaltene Wohnung und die zugehörigen Nebenräume, wie Keller, Dachboden etc., geräumt und besenrein an den Vermieter zu übergeben (Wohnungsübergabe). Es kann durchaus im Interesse des Mieters und des Vermieters sein, darauf zu bestehen, dass bei Beendigung des Mietverhältnisses und nach Auszug des Mieters die Wohnung von beiden beteiligten Parteien nochmals eingehend besichtigt wird und ein „Wohnungsübergabeprotokoll“ gefertigt wird. Dieses Protokoll sollten beide Parteien unterschreiben. Es ist daher von beiden Seiten sorgfältig darauf zu achten, dass das gemeinsam gefertigte Protokoll auch den objektiven Tatsachen entspricht. Dadurch schützen sich sowohl Mieter als auch Vermieter vor den Behauptungen, die jetzt festgestellten Schäden an der Mietsache seien erst nach Auszug des Mieters entstanden.

*Weitere Stichwörter:*

*Auszug des Mieters, Durchführung von Schönheitsreparaturen, Ersatzansprüche des Vermieters, Nachmieter, Sachverständiger, Schönheitsreparatur, Teppichboden, Verjährung von Schadensersatzansprüchen*

### Zeitmietvertrag

§ 542 BGB bestimmt, dass das Mietverhältnis mit dem Ablauf der Zeit endet, für die es eingegangen worden ist. Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jeder Teil das Mietverhältnis nach den Vorschriften des § 573 ff. BGB kündigen.

Ein Mietverhältnis kann generell durch drei verschiedene Arten beendet werden: durch Zeitablauf, durch Kündigung oder auf Grund einer Aufhebungsvereinbarung. Möchte der Vermieter dem Mieter die Wohnung nur für einen bestimmten Zeitraum überlassen, so kann er mit dem Mieter einen „Zeitmietvertrag“ abschließen. Will der Vermieter einen solch befristeten Vertrag abschließen, muss er einige Punkte beachten.

Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der Zeit (Mietzeitende) völlig problemlos für den Vermieter eigentlich nur bei Wohnraum, für den auch sonst kein Kündigungsschutz besteht. Auf Kündigungsschutz können sich beispielsweise Studenten, die ein Zimmer in einem Studentenwohnheim angemietet haben, nicht berufen.

Bei Zeitmietverträgen ist wesentlich, dass während der gesamten Laufzeit des Vertrages das Mietverhältnis nicht gekündigt werden kann. Selbst wenn der Vermieter ein besonderes Interesse an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses hätte, etwa wegen des Eigenbedarfs für sich oder seine Familie, kann der Vermieter seinen nunmehr geänderten Willen gegen den Mieter rechtlich nicht durchsetzen. Eine vorzeitige Beendigung eines Zeitmietvertrages kann allenfalls durch eine fristlose Kündigung bewirkt werden. Allerdings müssen dann die Gründe für eine fristlose Kündigung, wie z. B. nachhaltige Störung des Hausfriedens oder andauernde und hartnäckige Überbelegung der Wohnung, gegeben sein, oder der Mieter ist mit zwei Monatsmieten im Zahlungsverzug.

Bei einem Zeitmietvertrag kann der Mieter gem. § 575 Abs. 1 BGB grundsätzlich verlangen, dass das Mietverhältnis über den im Zeitmietvertrag vereinbarten Endtermin hinaus auf bestimmte Zeit fortgesetzt wird, wenn der Befristungsgrund nicht mehr vorliegt. Dabei

muss der Vermieter freilich beachten, dass das Gesetz verlangt, dass sich der Mieter mindestens vier Monate vor Ablauf der Mietzeit erkundigen kann, ob der Befristungsgrund seitens des Vermieters noch vorliegt. Die Auskunft muss der Vermieter binnen eines Monats erteilen.

Verschiebt sich der Eintritt des Befristungsgrundes um einen gewissen Zeitraum, dann kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses um diese Zeitspanne verlangen. Liegt der Befristungsgrund (z. B.: „Eigenbedarf“, Umbau bzw. Veränderung der Räume, Vermietung an Dienstverpflichteten) auf Seiten des Vermieters vor, muss der Mieter mit Ablauf der Mietzeit ausziehen.

Der Vermieter hat die Gründe darzulegen, warum er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Der Vermieter kann hier etwa als Befristungsgrund „Eigenbedarf“ geltend machen. Der Vermieter kann in jedem Fall die gleichen Gründe vorbringen, die auch zu einer Beendigung eines unbefristeten Mietverhältnisses führen würden.

Des Weiteren gibt es den Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz praktisch nicht mehr.

Früher gab es noch den „einfachen Zeitmietvertrag“. Im Zuge der Mietrechtsreform ist er abgeschafft worden. Beide Seiten – sowohl Mieter als auch Vermieter – können aber für eine bestimmte Zeit auf die Ausübung der ordentlichen Kündigung verzichten, z. B. für drei Jahre, wenn dies im Interesse beider Parteien liegt. Durch diesen „Kunstgriff“ kann sozusagen der einfache Zeitmietvertrag nach Inkrafttreten der Mietrechtsreform wieder eingeführt werden. Der BGH hat diesen „Kunstgriff“ inzwischen auch für rechtens angesehen (BGH, Urteil v. 22. 12. 2003, Az.: VIII ZR 81/03).

*Weitere Stichwörter:*

*Eigenbedarf, Einfacher Zeitmietvertrag, Fristlose Kündigung, Kündigungsschutz, Modernisierung, Überleitungsvorschriften*

## Zufallschaden

Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter nicht zu vertreten. Dies ist die Regelung des § 538 BGB. Unter Zufall versteht man ein Ereignis, das, im Zusammenhang mit dem Mietwohnungsrecht, weder der Vermieter noch der Mieter zu vertreten hat. Aus Sicht des Mieters ist Zufall ein Ereignis, das nicht auf sein Verschulden zurückzuführen ist. Da er die Verschlechterung seiner Wohnung nicht zu vertreten hat, muss er auch für den dadurch entstandenen Schaden nicht einstehen. Der Vermieter ist verantwortlich für die Beseitigung von Schäden und Mängeln. Zwei Arten von zufälligen Verschlechterungen der Mietwohnung sind zu unterscheiden. Einerseits gibt es die „Schäden durch höhere Gewalt“ und andererseits die „Schäden durch Einwirkungen Dritter“. Unter „höherer Gewalt“ versteht man von außen einwirkende Ereignisse, deren Eintreten nicht voraussehbar ist. Selbst entsprechende Vorkehrungen werden solche Ereignisse nicht verhindern. Als Beispiel werden üblicherweise Erdbeben, Sturm, Blitzschlag und Hochwasser genannt. Sind die Schäden durch Einwirkungen Dritter entstanden, spricht man ebenfalls von Zufallschaden, unabhängig davon, ob den Vertragspartnern der Dritte bekannt ist oder nicht. Häufig ist dies der Fall bei Beschädigungen durch Einbrecher oder wenn Fenster durch fremde Personen eingeworfen werden.

Die Beseitigung von Zufallschäden in der Mietwohnung ist Bestandteil der gesetzlichen Instandsetzungspflicht des Vermieters. Häufig ist davon auszugehen, dass beim Eintritt von Zufallschäden auch Schönheitsreparaturen erforderlich sind. Beispiel: Die Tapeten lösen sich ab, nachdem ein Hochwasserschaden eintrat. Diese „Schönheitsreparaturen“ hat der Vermieter auf seine Kosten zu übernehmen. Selbst dann, wenn der Mieter vertraglich die Schönheitsreparaturen übernommen hat. Es ist nämlich allgemeine Ansicht, dass eine vertragliche Abwälzung der Zufallshaftung auf den Mieter gegen die guten Sitten gem. § 138 BGB verstößt.

Weitere Stichwörter:

*Abnutzung, Bagatellschäden, Durchführung von Schönheitsreparaturen, Fehler der Mietsache, Feuchte Wände, Kleinreparaturen*

## Zweckentfremdung

Viele Mieter werden immer wieder feststellen, dass weithin Wohnraum knapp ist. Die Vermieter können sich die Mieter aussuchen. Aus diesem Grunde sind die Länderregierungen auf Grund des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts ermächtigt worden, Anordnungen zu erlassen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Behörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf.

Danach können die Landesregierungen für Gemeinden, in denen die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist, durch Rechtsverordnung bestimmen, dass Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der von der Landesregierung bestimmten Stelle zugeführt werden darf.

Es gibt also Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland, bei denen ein sog. Zweckentfremdungsverbot herrscht. Unter Zweckentfremdung in diesem Sinne versteht man – rechtlich gesehen –, wenn Wohnraum als Geschäftsraum oder zu einer dauernden Fremdbeherbergung, insbesondere zur gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen (z.B. für ausländische Arbeitskräfte), oder zu einem anderen nicht dem Wohnen dienenden Zweck (z.B. Eros-Center) verwendet werden soll. Ein typischer Fall der Zweckentfremdung liegt vor, wenn bisher als Wohnraum genutzte Räumlichkeiten in Zukunft ausschließlich zu Geschäftszwecken (Büroräume, Ladengeschäft) verwendet werden sollen. Diese Zweckentfremdung hat zur Folge, dass vorhandener Wohnraum entsprechend verkleinert wird.

Verstößt der Vermieter gegen die Genehmigungspflicht, indem er Wohnraum zu anderen Zwecken vorsätzlich verwendet oder anderen

## Z Zweckentfremdung

Überlässt, stellt dies eine Ordnungswidrigkeit dar. Diese kann mit einer Geldbuße bis zu 10 000,– EUR geahndet werden. Die Zweckentfremdung ist nach dem Zweckentfremdungsverbot genehmigungspflichtig in einzelnen Gemeinden in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg, Hessen, Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen. Es ist daher ratsam, wenn Wohnraum umgewandelt bzw. zweckentfremdet werden soll, vorher bei der zuständigen Behörde nachzufragen, ob eine Genehmigung erforderlich ist.

*Weitere Stichwörter:*

*Betriebsbedarf, Geschäftsraummiete, Mischmietverhältnis, Umwandlung*