

Stürzer/Koch/Noack/Westner

Das Vermieter- Praxishandbuch



- Mietverträge für Wohn- und Geschäftsräum
- Mustertexte und Formulierungshilfen auf CD-ROM
- In Zusammenarbeit mit Haus + Grund München



3. Auflage

Mit Praxistipps
zum Energieausweis und
zum Allgemeinen
Gleichbehandlungsgesetz

Das bietet Ihnen die CD-ROM



MUSTERBRIEFE

Hier finden Sie Musterbriefe zu Mieterhöhungen für Wohnungen und Geschäftsräum, Abmahnungen, Kündigungen, Nebenkosten, Nachfristsetzung und vieles mehr.



MUSTERVERTRÄGE

Die CD bietet Ihnen Musterverträge für Wohnraum, Geschäftsräum und Garagen, individuelle Zusatzvereinbarungen und einen Mietaufhebungsvertrag.



MUSTERFORMULARE

Musterformulare zum Übernehmen in die Textverarbeitung: Selbstauskunft, Über gabeprotokoll für Wohn- und Geschäftsräum, Vereinbarung über bauliche Veränderungen und ein Musterenergieausweis.



GESETZE + URTEILE

Sie möchten die Gesetze im Original nachlesen? Auf der CD stehen Ihnen unter anderem die Betriebskosten- und Wohnflächenverordnung, das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz sowie die wichtigsten BGH-Urteile zur Verfügung.

A screenshot of a software application window titled "Vermieterhandbuch". The menu bar includes "Ausblenden", "Zurück", "Vorwärts", "Drucken", and "Hilfe". Below the menu is a toolbar with icons for "Inhalt", "Suchen", "Erweitern", and "Format". A status bar at the bottom shows "In Textverarbeitung übernehmen". The main content area is titled "Muster: Abnahmeprotokoll". It contains two sections: "I. Allgemeines" and "II. Zustand der Mieträume". Under "I. Allgemeines", there are fields for "Mietobjekt Ort:", "Straße/Platz:", "Nr.:", and "Etage:". Under "II. Zustand der Mieträume", there are fields for "Tag der Abnahme:", "Uhrzeit der Abnahme:", "Anwesend für den/die Vermieter:", and "Anwesend für den/die Mieter:". At the bottom, there is a note: "Hinweis: Verweigert eine Partei die Mitwirkung bei der ordnungsgemäßen und vollständigen Erstellung des Protokolls oder dessen einer weiteren Person ratsam, die den trotzdem festzustellenden Zustand – möglichst schriftlich – bestätigen kann. (Die folgenden zwei Seiten bitte nebeneinander legen)" followed by "II. Zustand der Mieträume".

Muster: Abnahmeprotokoll

Bibliographische Information Der Deutschen Bibliothek

Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliographie; detaillierte bibliographische Daten sind im Internet über <http://dnb.ddb.de> abrufbar.

ISBN 978-3-448-08266-1

Bestell-Nr. 06264-0003

3., aktualisierte Auflage 2007

© 2007, Rudolf Haufe Verlag GmbH & Co. KG

Niederlassung München

Redaktionsanschrift: Postfach, 82142 Planegg

Hausanschrift: Fraunhoferstraße 5, 82152 Planegg

Telefon: (0 89) 8 95 17-0, Telefax: (0 89) 8 95 17-2 50

E-Mail: online@haufe.de, <http://www.haufe.de>

Lektorat: Jasmin Jallad

Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie die Auswertung durch Datenbanken, vorbehalten.

Redaktion und DTP: Lektoratsbüro Cornelia Rüping, München

Umschlag: 102prozent design Simone Kienle, Stuttgart

Druck: Bosch-Druck GmbH, 84030 Ergolding

Zur Herstellung der Bücher wird nur alterungsbeständiges Papier verwendet.

Das Vermieter- Praxishandbuch

**Rudolf Stürzer, Michael Koch,
Birgit Noack, Martina Westner
Rechtsanwälte, München**

**Haufe Mediengruppe
Freiburg · Berlin · München**

Inhalt

Vorwort	15
1 Wie lässt sich ein passender Mieter finden?	17
1.1 Die Suche nach dem richtigen Mieter	17
1.2 Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz: Was muss der Vermieter bei der Auswahl der Bewerber beachten?	19
1.2.1 Anwendungsbereich	20
1.2.2 Verstöße gegen das AGG	22
1.2.3 Rechtsfolge von Verstößen gegen das AGG	25
1.2.4 Beweislastverteilung	25
1.2.5 Verjährungsfristen	26
1.2.6 Empfehlungen	26
1.2.7 Übergangsregelung	26
1.3 Selbstauskunft des Mieters	27
2 Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?	33
2.1 Wohnraummietvertrag	33
2.1.1 Die Parteien des Mietvertrags	35
2.1.2 Die Mieträume	41
2.1.3 Mietzeit	43
2.1.4 Außerordentliche Kündigung	47
2.1.5 Miete	47
2.1.6 § 4 Abs. 2 – Vereinbarung von Vorauszahlungen	52
2.1.7 Kautions	59
2.1.8 Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete	62
2.1.9 Benutzung der Mieträume	65
2.1.10 Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache	66
2.1.11 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume	67
2.1.12 Pfandrecht des Vermieters	77
2.1.13 Betreten der Mieträume durch den Vermieter	77

Inhaltsverzeichnis

2.1.14	Beendigung der Mietzeit	78
2.1.15	Vorzeitige Beendigung der Mietzeit	79
2.1.16	Personenmehrheit als Mieter	80
2.1.17	Öffentlich geförderte Wohnungen	81
2.1.18	Meldepflicht	82
2.1.19	Sonstige Vereinbarungen	83
2.2	Geschäftsraummietvertrag	91
2.2.1	Die Parteien des Mietvertrags	92
2.2.2	Die Mieträume	93
2.2.3	Mietzeit	94
2.2.4	Miete	96
2.2.5	Kaution	98
2.2.6	Garantiehaftung	99
2.2.7	Benutzung der Mieträume und Untervermietung	100
2.2.8	Duldungspflicht des Mieters, Veränderung der Mietsache	102
2.2.9	Instandhaltung und -setzung der Mieträume	103
2.2.10	Pfandrecht des Vermieters	105
2.2.11	Betreten der Mieträume durch den Vermieter	106
2.2.12	Beendigung der Mietzeit	106
2.2.13	Vorzeitige Beendigung der Mietzeit	107
2.2.14	Personenmehrheit als Mieter	108
2.2.15	Sonstige Vereinbarungen	109
2.3	Garagenmietvertrag	111
2.4	Hausordnung	116
3	Was ist bei Übergabe der Mieträume und bei Anlage der Kaution zu beachten?	121
3.1	Übergabeprotokoll	121
3.2	Anlage der Mietkaution	125
4	Wie werden die Betriebskosten abgerechnet?	131
4.1	Die Betriebskostenabrechnung	131
4.1.1	Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale	135
4.1.2	Abrechnungszeitraum	137
4.1.3	Ausschlussfrist	138
4.1.4	Korrektur der Abrechnung	141
4.1.5	Inhalt der Abrechnung	142
4.1.6	Abzug der Vorauszahlungen	148

4.1.7	Leerstand	149
4.1.8	Einwendungen des Mieters/Ausschlussfrist	150
4.1.9	Einsichtsrecht des Mieters/Belege	151
4.1.10	Fälligkeit	152
4.2	Die Heizkostenabrechnung	157
4.2.1	Welche Kosten gehören in die Heizkostenabrechnung?	157
4.2.2	Welche Kosten gehören in die Warmwasserkostenabrechnung?	162
4.2.3	Was ist bei einem Mieterwechsel zu beachten?	167
4.2.4	Gradtagstabelle	167
4.3	Anpassung der Betriebskostenvorauszahlung	169
4.4	Änderung der Mietstruktur	173
4.4.1	Bei einem gewerblichen Mietvertrag	173
4.4.2	Bei einem Wohnraummietvertrag	175
4.5	Neueinführung von Betriebskosten	178
5	Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?	181
5.1	Mieterhöhung bei Wohnraum	181
5.1.1	Mietspiegel	190
5.1.2	Mietdatenbanken	191
5.1.3	Sachverständigengutachten	192
5.1.4	Vergleichswohnungen	192
5.1.5	Qualifizierter Mietspiegel	193
5.1.6	Überlegungsfrist, Klagefrist	194
5.1.7	Wohnraum mit Staffelmiete	195
5.1.8	Wohnraum mit Indexmiete	197
5.2	Mieterhöhung bei Geschäftsräumen und Garagen	200
5.2.1	Erhöhung der Miete für Geschäftsräume	200
5.2.2	Erhöhung der Garagenmiete	204
6	Worauf muss der Vermieter bei Modernisierungen achten?	205
6.1	Erhaltungsmaßnahmen	205
6.2	Der Energieausweis	207
6.2.1	Sinn und Zweck des Energieausweises	207
6.2.2	Arten des Energieausweises	208
6.2.3	Wann ist der Energieausweis erforderlich?	208
6.3	Modernisierungsmaßnahmen	209

Inhaltsverzeichnis

6.3.1	Duldungspflicht	211
6.3.2	Ankündigungserklärung	213
6.3.3	Aufwendungsersatz	215
6.3.4	Sonderkündigungsrecht des Mieters	216
6.4	Mieterhöhung bei Modernisierung nach § 559 BGB	218
6.4.1	Voraussetzung der Erhöhung	219
6.4.2	Berechnung der Mieterhöhung	220
6.4.3	Geltendmachung der Mieterhöhung, § 559 b BGB	221
6.4.4	Sonderkündigungsrecht	222
7	Was ist bei baulichen Änderungen des Mieters zu bedenken?	225
7.1	Vereinbarung über eine Parabolantenne	226
7.2	Vereinbarung über bauliche Veränderungen im Rahmen der Barrierefreiheit	228
8	Was ist bei Mietminderung und Gewährleistungsansprüchen zu tun?	231
8.1	Zurückweisen einer Mietminderung	231
8.1.1	Mangelbegriff	232
8.1.2	Minderung	232
8.2	Ablehnen von Schadens- und Aufwendungsersatzansprüchen	234
9	Wann ist eine Abmahnung gerechtfertigt?	237
9.1	Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlung	238
9.2	Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung	241
9.3	Abmahnung wegen unzulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte	245
9.4	Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens oder Lärm-/Ruhestörungen	248
9.5	Abmahnung wegen Verstoßes gegen die Sorgfaltspflichten	251
9.6	Abmahnung wegen unzulässiger gewerblicher Nutzung	255
10	Wann darf der Vermieter die Mieträume besichtigen?	259

11 Wie wird ein Mietverhältnis beendet?	265
11.1 Form der Kündigung	265
11.1.1 Kündigung durch einen Bevollmächtigten	266
11.1.2 Kündigung bei Personenmehrheit	267
11.1.3 Zugang der Kündigung	268
11.1.4 Widerruf und Rücknahme der Kündigung	272
11.1.5 Unzulässigkeit von Teilkündigungen	273
11.2 Die ordentliche Kündigung	274
11.2.1 Kündigungsfristen	277
11.2.2 Kündigungssperfristen	281
11.2.3 Die Sozialklausel (§ 574 BGB)	285
11.2.4 Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	293
11.2.5 Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)	302
11.2.6 Kündigung im Zweifamilienhaus (§ 573 a BGB)	309
11.3 Die außerordentliche fristlose Kündigung	314
11.3.1 Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)	321
11.3.2 Fristlose Kündigung wegen laufend verspäteter Mietzahlung	330
11.3.3 Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)	332
11.4 Teilkündigung von Nebenräumen	340
11.5 Kündigung von gewerblichen und Garagenmietverhältnissen	343
11.6 Räumungsaufforderung und Fortsetzungswiderspruch	346
11.7 Mietaufhebungsvereinbarung	348
11.8 Partiwechsel	351
11.8.1 Gesamtrechtsnachfolge	351
11.8.2 Einzelrechtsnachfolge	351
12 Was ist bei Rücknahme der Mieträume zu beachten?	357
12.1 Abnahmeprotokoll	357
12.2 Nachfristsetzung bei Schönheitsreparaturen	359
12.2.1 Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter	360

Inhaltsverzeichnis

12.2.2 Umfang und Ausführung der Schönheitsreparaturen	362
12.2.3 Verzug oder Nichterfüllung bei Mietende	363
12.3 Aufforderung zur Beseitigung von Schäden und Rückbau	366
13 Wie wird ein Mietverhältnis abgewickelt?	369
13.1 Abrechnung der Mietkaution	369
13.2 Besonderheiten bei Bürgschaften und verpfändeten Sparguthaben	373
Abkürzungsverzeichnis	375
Stichwortverzeichnis	377
Anhang	385
Verträge und Musterformulare	385

Verzeichnis aller Musterbriefe, Verträge und Formulare

Selbstauskunft	29
Bankauskunft	30
Wohnraummietvertrag	ab 35
Individuelle Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag über Einfamilienhaus, DHH, RH oder Ähnliches	87
Mietvertrag für Geschäftsraum	ab 92
Garagenmietvertrag	113
Hausordnung für Wohnraum	117
Übergabeprotokoll für Wohnraum	124
Anlage der Mietkaution für Wohnraum	127
Zinsgutschrift und Steuerbescheinigung für ein Kautions-Treuhand-Sparkonto	129
Abrechnung der Betriebskosten	155
Einzelabrechnung	163
Erklärung zur Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten	172
Änderungskündigung	174
Änderung der Mietstruktur	177
Mieterhöhungsformular	187
Vereinbarung einer Staffelmiete	196
Vereinbarung einer Indexmiete	197
Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete	198
Änderungskündigung für Geschäftsraum	202
Mieterhöhung aufgrund einer Wertsicherungsklausel	203
Ankündigung einer Erhaltungsmaßnahme	206
Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme	217
Ankündigung der Mieterhöhung nach einer Modernisierungsmaßnahme	223
Vereinbarung über eine Parabolantenne	227

Vereinbarung der baulichen Veränderung wegen Barrierefreiheit	229
Widerspruch gegen eine Mietminderung	233
Widerspruch gegen einen Aufwendungs- und Schadensersatzanspruch	236
Abmahnung	
– wegen verspäteter Mietzahlung	239
– wegen nicht eingegangener Mietzahlung	240
– wegen unerlaubter Tierhaltung 1	243
– wegen unerlaubter Tierhaltung 2	244
– wegen unzulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte	247
– wegen Störung des Hausfriedens oder Lärm-/Ruhestörungen	250
– wegen Verstoßes gegen die Sorgfaltspflichten	253
– wegen unzulässiger gewerblicher Nutzung	256
Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung	
– wegen Mängeln mit Handwerkern	260
– wegen vertragswidrigem Gebrauchs (Gesundheitsgefahr)	261
– mit Kaufinteressenten	262
– mit Mietinteressenten	263
Ordentliche Kündigung	
– wegen Eigenbedarfs	301
– wegen schuldhafter Vertragsverletzung durch den Mieter	307
– im Zweifamilienhaus	313
Fristlose Kündigung	
– wegen Zahlungsverzugs mit der Miete	328
– wegen laufend unpünktlicher Mietzahlungen	331
– wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mieträume	339
Teilkündigung	342

Ordentliche Kündigung eines Geschäftsraummietverhältnisses	345
Fortsetzungswiderspruch	347
Mietaufhebungsvertrag	348
Miteintrittsvereinbarung	352
Ausscheiden eines Mieters	353
Parteiwechselvereinbarung	354
Nachfristsetzung bei mangelhaft oder nur teilweise ausgeführten Schönheitsreparaturen	364
Zusatz zum Rückgabeprotokoll bei einvernehmlicher Regelung	366
Aufforderung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustand/Mängelbeseitigung	367
Abrechnung der Mietkaution	372

Vorwort

In einem Mietverhältnis kommt ganz überwiegend dem Vermieter die aktive Rolle zu; sei es bei Abrechnung der Betriebskosten, einer Mieterhöhung, einer Abmahnung oder letztlich bei der Kündigung des Mietverhältnisses und Abrechnung der Mietkaution. Dazu gibt es zahlreiche Ratgeber, die den Vermieter über seine Rechte und Pflichten informieren. Trotzdem bestehen in der Praxis häufig Schwierigkeiten, die geschilderte Rechtslage umzusetzen und mit juristisch zutreffenden Formulierungen an den Mieter heranzutreten. Erschwerend kommt hinzu, dass Gesetzgeber und Rechtsprechung immer höhere Anforderungen an die Form und den Inhalt von Erklärungen stellen. Bereits kleine Formfehler können zum Rechtsverlust führen, zum Beispiel zum Ausschluss von Betriebskostennachforderungen oder zur Unwirksamkeit einer Kündigung.

Dieser Ratgeber ermöglicht es dem Vermieter, schon bei der Gestaltung des Mietvertrags die bestehenden Spielräume auszuschöpfen und die richtigen Entscheidungen zu treffen, zum Beispiel zur Frage befristeter oder unbefristeter Mietvertrag, Brutto- oder Nettomiete, Index- oder Staffelmiete. Entsprechend dem chronologischen Ablauf eines Mietverhältnisses erläutern die Verfasser zu jedem wichtigen Thema die Rechtslage und bieten dem Vermieter praxisgerechte Formulierungsvorschläge an.

Die Mustertexte und Vertragsmuster berücksichtigen den Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung zum 1.3.2007, insbesondere die neuen Bestimmungen des Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetzes (AGG) vom 18.8.2006, die Neufassung der Energieeinsparverordnung (EnEV), die Betriebskosten- und Wohnflächenverordnung sowie die zahlreichen Entscheidungen des BGH unter anderem zur Wirksamkeit von Vertragsklauseln und zu Inhalt und Form von Mieterhöhungs- und Kündigungsschreiben.

Vorwort

Die CD-ROM enthält ein eigenständiges Muster eines Wohnraum-mietvertrags. Wir bitten um Verständnis, dass das im Buch befindliche Muster aus urheberrechtlichen Gründen nicht auf die CD über-nommen werden konnte.

München, im Mai 2007

1 Wie lässt sich ein passender Mieter finden?

1.1 Die Suche nach dem richtigen Mieter

Die Suche nach einem Mieter wird vom Vermieter entweder selbst durchgeführt oder auf einen Dritten, zum Beispiel einen Makler oder den Hausverwalter, übertragen, wenn sich der Vermieter mit der oftmals zeitintensiven Suche nicht beschäftigen kann oder will. In aller Regel beginnt die Suche mit einer Vermietungsanzeige in den örtlichen Medien, die die Anzeige auf Wunsch des Kunden häufig auch ins Internet stellen. Beauftragt der Vermieter mit der Suche einen Makler, wird dieser vorab prüfen, ob er entsprechende Interessenten in seiner Kundenkartei vorgemerkt hat. Ist dies nicht der Fall, wird auch der Makler das Mietobjekt inserieren, die eingehenden Anrufe entgegennehmen, Besichtigungstermine mit Mietinteressenten vereinbaren und unter Umständen eine gewisse Vorauswahl treffen. Der Vermieter sollte aber darauf bestehen, dass von allen potenziellen Mietinteressenten Selbstauskünfte (s. 1.2) eingeholt und ihm vorgelegt werden. Ferner sollte sich der Vermieter auch die Entscheidung für einen bestimmten Mietinteressenten vorbehalten und darauf hinweisen, dass der Makler bzw. Hausverwalter ohne Rücksprache keine Zusagen geben darf.

Selbstauskunft
des Mieters

Beauftragt der Vermieter einen Makler, ist er als Auftraggeber im Erfolgsfall zur Zahlung der Maklerprovision verpflichtet. Allerdings kann der Vermieter mit dem Makler auch vereinbaren, dass dieser Provisionsansprüche ausschließlich an den Mieter stellt. Dies ist jedenfalls dann üblich, wenn mit einer großen Nachfrage gerechnet werden kann. Handelt es sich dagegen um ein eher schwer zu vermittelndes Objekt, wird der Vermieter die zu zahlende Provision übernehmen. Darauf sollte bereits in der Zeitungsannonce hinge-

Wer zahlt die
Provision?

wiesen werden, da andernfalls ein Teil der Mietinteressenten davon absehen werden, Kontakt mit dem Anbieter aufzunehmen. Zulässig ist letztlich auch eine Provisionsvereinbarung mit beiden Parteien. Jedenfalls sollten vorab zur Vermeidung von Auseinandersetzungen klare Vereinbarungen darüber getroffen werden, wer und in welcher Höhe eine Provision zu zahlen hat.

Entstehen des Provisionsanspruchs

Unabhängig davon ist die Maklerprovision ein Erfolgshonorar. Das bedeutet, dass der Auftraggeber nur dann zur Zahlung verpflichtet ist, wenn infolge der Maklertätigkeit ein Mietvertrag zustande kommt. Andernfalls hat der Makler auch keinen Anspruch auf Erstattung von Auslagen, zum Beispiel für Zeitungsannoncen etc., es sei denn, dass dies ausdrücklich vereinbart worden ist (§ 3 Abs. 3 S. 3 WoVermittG).

Höhe der Provision

Mit dem Mieter darf der Makler eine Provision maximal in Höhe von zwei Monatsmieten (ohne Betriebskostenvorauszahlung) zusätzlich der gesetzlichen Umsatzsteuer vereinbaren. Daneben dürfen für etwaige Nebenleistungen keine Vergütungen irgendwelcher Art, insbesondere keine Einschreibgebühren, Schreibgebühren oder Auslagenerstattungen, vereinbart oder angenommen werden; es sei denn, die nachgewiesenen Auslagen übersteigen eine Monatsmiete. Diese Begrenzung gilt auch im Fall einer Vereinbarung, wonach der Mieter eine vom Vermieter geschuldete Provision zu zahlen hat. Eine darüber hinausgehende Zahlung kann der Mieter nach den Grundsätzen der ungerechtfertigten Bereicherung zurückfordern (§ 5 WoVermittG).

Ausschluss

Eine Provision steht dem Wohnungsvermittler (Makler) nicht zu, wenn er selbst Eigentümer, Vermieter oder Mieter der Wohnung ist. Keinen Provisionsanspruch hat ferner ein Wohnungsvermittler, der das Sondereigentum, das heißt die betreffende Wohnung, verwaltet (§ 2 Abs. 2 Nr. 2 WoVermittG). Dies gilt sogar dann, wenn die Wohnung von einem Gehilfen des Vermittlers verwaltet wird (BGH, Urteil v. 2.10.2003, III ZR 5/03, NJW 2004, 286).

Unterschied

Verwaltet der Wohnungsvermittler dagegen lediglich das gemeinschaftliche Eigentum (§§ 20 ff. WEG), sind Provisionsansprüche nicht ausgeschlossen (BGH, Urteil v. 13.3.2003, III ZR 299/02, WuM 2003, 338).

Provisionsansprüche sind ferner ausgeschlossen, wenn

- der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person (zum Beispiel eine GmbH) ist, an der der Wohnungsvermittler (zum Beispiel Makler oder Hausverwalter) rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Gleches gilt, wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer, Verwalter oder Vermieter von Wohnräumen ist und ihrerseits an einer juristischen Person, die sich als Wohnungsvermittler betätigt, rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist.
- durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird.
- der Mietvertrag über eine öffentlich geförderte Wohnung, zum Beispiel eine Sozialwohnung oder eine sonstige preisgebundene Wohnung (im Sinne des § 2 Abs. 3 WoVermittG) geschlossen wird.

Tipp

Örtlich ansässige Makler können benannt werden vom:

Ring Deutscher Makler (RDM), Littenstraße 10, 10179 Berlin

Telefon: 0 30/27 57 26-0, Fax: 0 30/27 57 26-49, www.rdm.de oder

Verband Deutscher Makler (VDM), Riedemannweg 57, 13627 Berlin

Telefon: 0 30/38 30 25 28, Fax: 0 30/38 30 25 29, www.vdm.de.

1.2 Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz: Was muss der Vermieter bei der Auswahl der Bewerber beachten?

Das Gesetz zur Umsetzung europäischer Richtlinien zur Verwirklichung des Grundsatzes der Gleichbehandlung – Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG), das im vorangegangenen Gesetzesentwurf noch als Antidiskriminierungsgesetz bezeichnet wurde, ist am 18.8.2006 nach langen politischen Diskussionen in Kraft getreten (BGBl. 2006 Teil I, S. 1897 ff.).

Vormals Anti-diskriminierungsgesetz

Ziel dieses Gesetzes ist, Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen (§ 1 AGG). Praktische Bedeutung hat das AGG insbesondere im Arbeitsrecht und im Mietrecht.

1.2.1 Anwendungsbereich

Im Bereich der Wohnungsvermietung gilt das AGG nicht, wenn der Vermieter oder einer seiner Angehörigen Wohnraum auf demselben Grundstück nutzt (§ 19 Abs. 5 S. 2 AGG). Zu den Angehörigen zählen der Ehegatte (auch der getrennt lebende), die Eltern, die Geschwister, alle Verwandten in gerader Linie, das bedeutet Kinder, Enkel, Urenkel, Stiefkinder, Schwager/Schwägerin, Schwiegereltern, Neffen/Nichten.

Nähe- oder
Vertrauens-
verhältnis

Ferner findet das AGG keine Anwendung, wenn ein besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis der Mietvertragsparteien oder ihrer Angehörigen begründet wird (§ 19 Abs. 5 S. 1 AGG). Unter welchen Umständen dies der Fall ist, ist im Gesetz nicht geregelt. Hier muss die dazu ergehende Rechtsprechung abgewartet werden.

Eingeschränkte
Anwendung

Liegen diese Ausnahmetatbestände nicht vor, vermietet der Vermieter aber insgesamt nicht mehr als 50 Wohnungen, kommt das AGG nur eingeschränkt zur Anwendung, das heißt, der Vermieter muss nur die Diskriminierungstatbestände „Rasse“ und „ethnische Herkunft“ beachten (§ 19 Abs. 5 S. 3 AGG). Nicht eindeutig definiert ist im Gesetz, ob sich der Umfang von 50 Wohnungen nach dem vorhandenen oder nach dem vermieteten Bestand oder nach dem Angebot an vermietbaren Wohnungen bestimmt. Selbstgenutzte Einheiten bleiben jedenfalls außer Betracht. Nachdem das Gesetz nur auf die Wohnungen des Vermieters abstellt, gilt das AGG auch dann nur eingeschränkt, wenn der Vermieter die Vermietung an einen Makler oder eine Hausverwaltung übertragen hat, die mehr als 50 Wohnungen vermietet. Das beauftragte Unternehmen sollte jedoch nachfragen, ob der Auftraggeber insgesamt mehr als 50 Wohnungen zur Vermietung anbietet, und sich dies möglichst schriftlich bestätigen lassen.

Relevant sind bei Vermietern mit weniger als 50 Wohnungen lediglich Verstöße gegen die Diskriminierungstatbestände „Rasse“ und „ethnische Herkunft“. Weil es keine verschiedenen menschlichen Rassen gibt, hat der Gesetzgeber wohl Diskriminierungen aufgrund äußerlicher Merkmale, zum Beispiel der Hautfarbe, gemeint. Der Begriff „Ethnie“ bedeutet, dass Personen derselben Sprachgruppe, Kultur oder Religion angehören. Dementsprechend unterliegen dem Diskriminierungsverbot Benachteiligungen wegen dieser Merkmale.

Vermietet der Vermieter mehr als 50 Wohnungen, muss er den gesamten Katalog der Diskriminierungstatbestände des § 1 beachten, das heißt neben Rasse und ethnischer Herkunft auch die Merkmale Geschlecht, Religion, Weltanschauung, Behinderung, Alter, sexuelle Identität. Der Gesetzgeber geht davon aus, dass es sich in diesem Fall bei dem Vermieter um ein so genanntes Massengeschäft handelt, das typischerweise ohne Ansehen der Person zustande kommt bzw. bei dem das Ansehen einer Person nur eine nachrangige Bedeutung hat (§ 19 Abs. 1 Nr. 1 AGG).

Wenn ein
Massengeschäft
vorliegt

Allerdings ist gemäß § 19 Abs. 5 S. 3 AGG ein Massengeschäft nur „in der Regel“ nicht anzunehmen, wenn der Vermietungsumfang insgesamt unter 50 Wohnungen liegt. Die Zahl 50 ist somit keine starre Grenze. Das bedeutet, dass im Einzelfall unter Würdigung der konkreten Umstände ein Massengeschäft auch bei weniger als 50 Wohnungen angenommen werden kann; umgekehrt muss auch die Vermietung von mehr als 50 Wohnungen nicht zwingend zur Annahme eines Massengeschäfts mit den entsprechenden Konsequenzen führen.

Unbeschadet dieses unklaren Abgrenzungskriteriums ist diese Wertung des Gesetzgebers realitätsfremd, da bei jeder Vermietung – egal ob es sich nun um Wohn- oder Geschäftsräum handelt und egal ob der Vermieter mehr oder weniger als 50 Wohnungen vermietet – die Person des Mieters immer eine vorrangige Bedeutung hat. Mit der Vermietung geht der Vermieter ein erhebliches finanzielles Risiko ein. Er überlässt dem Mieter eine Wohnung im Wert von meist mehreren hunderttausend Euro, darf aber nach dem Gesetz nur eine Kaution in Höhe von wenigen tausend Euro verlangen. Aufgrund der strengen Mieterschutzbestimmungen kann das Mietverhältnis nur unter besonderen Voraussetzungen gekündigt werden und bin-

Unklare
Abgrenzungs-
kriterien

det den Vermieter damit langfristig an die Person des Mieters mit allen Risiken, vor allem hinsichtlich Zahlungsausfällen und Schäden in der Wohnung. Selbst nach Vorliegen der Kündigungsvoraussetzungen muss der Vermieter häufig einen aufwändigen und langwierigen Rechtsstreit führen, um die Wohnung wieder frei zu bekommen. Allein in München betragen die – teils uneinbringlichen – Mietrückstände ca. 30 Millionen Euro.

Klärungsbedarf
durch Recht-
sprechung

Die Unterstellung des Gesetzgebers, dass eine Vermietung ab einer bestimmten Zahl von Wohnungen ein Geschäft wäre, welches ohne Ansehen der Person des Mieters zustande kommt, ist daher geradezu absurd. Auch insofern besteht erheblicher Klärungsbedarf durch die Rechtsprechung.

Was gilt für
Geschäfts-
raummietver-
hältnisse?

Auf Geschäftsraummietverhältnisse findet das AGG nur dann Anwendung, wenn der Abschluss des Mietvertrages für den Vermieter ein Massengeschäft im Sinne des § 19 Abs. 1 AGG ist. § 19 Abs. 2 AGG, wonach bei allen Wohnungsmietverhältnissen, das heißt, auch wenn es sich um Einzelvermietungen und nicht um ein Massengeschäft handelt, die Diskriminierungstatbestände „Rasse“ und „ethnische Herkunft“ zu beachten sind, gilt nicht für Geschäftsraummietverhältnisse. Dies bedeutet, dass bei der Vermietung von nur wenigen Geschäftsräumen das AGG keine Anwendung findet.

Wann eine gewerbliche Vermietung als Massengeschäft zu qualifizieren ist, wird die Rechtsprechung klären müssen, da im Bereich der Geschäftsraummiete auch § 19 Abs. 5 S. 3 AGG nicht gilt, der bei der Wohnungsvermietung ab einem Vermietungsumfang von 50 Wohnungen ein Massengeschäft unterstellt. Sofern die Vermietung als Massengeschäft zu qualifizieren ist, muss auch im Bereich der Geschäftsraummiete der gesamte Diskriminierungskatalog des § 1 AGG beachtet werden.

1.2.2 Verstöße gegen das AGG

Bei Auswahl der
Bewerber

Verstöße gegen die Bestimmungen des AGG können insbesondere bereits bei der Auswahl der Bewerber für eine Wohnung eintreten. Vermieter sollten schon bei der Vermietungsanzeige, zum Beispiel in einer Tageszeitung vermeiden, den Kreis der Bewerber für die angebotene Wohnung zu beschränken.

Beispiel

Aus einem Inserat, mit der für eine Wohnung eine „ältere, allein stehende Dame“ gesucht wird, könnte sich der Vorwurf der Diskriminierung sowohl von jüngeren (Merkmals „Alter“) als auch von männlichen Bewerbern (Merkmals „Geschlecht“) herleiten lassen.

Auch bei der Wohnungsbesichtigung sollte der Anbieter (Vermieter, Hausverwalter, Makler) keinerlei Äußerungen zu bevorzugten („Wir vermieten nur an Ehepaare“) bzw. für ihn nicht infrage kommenden Zielgruppen („Wir vermieten nicht an Ausländer“) abgeben; andernfalls könnte ein Bewerber, der nicht zur bevorzugten bzw. zu einer nicht infrage kommenden Zielgruppe gehört, daraus den Vorwurf einer Diskriminierung konstruieren.

Vorwurf der Diskriminierung

Der Anbieter sollte Bewerber auch keinesfalls im Voraus ablehnen und daher jedem Bewerber, das heißt auch solchen, die für ihn als Mieter – aus welchen Gründen auch immer – nicht infrage kommen, ein Selbstauskunftsformular übergeben und ihn bitten, es vollständig ausgefüllt und bis zu einem festen Termin zurückzuleiten. Werden die darin enthaltenen zulässigen Fragen nicht, nicht vollständig oder nicht rechtzeitig beantwortet, ist dies für den Anbieter bereits ein sachlicher Grund, den Bewerber ohne Verstoß gegen das AGG abzulehnen.

Sachliche Ablehnungsgründe können sich ferner aus den Angaben des Bewerbers in der Selbstauskunft bzw. aus daraus resultierenden Nachfragen, etwa beim Vorvermieter ergeben. Darunter fallen zum Beispiel:

Sachliche Ablehnungs-gründe

- Mangelnde Solvenz, kein zur Zahlung von Miete und Betriebskosten ausreichendes Einkommen, andere Bewerber mit besserer Solvenz
- Negative Auskünfte des Vorvermieters, der Bank des Mieters (Bankauskunft), der Schufa oder einer Auskunftei, bei der im Rahmen eines so genannten Solvenz-Checks Daten über die Solvenz eines Bewerbers abgefragt werden können
- Unerwünschte Haustierhaltung, unerwünschte teilgewerbliche Nutzung der Wohnung
- Uneinigkeit über Mietdauer, Miethöhe, Kaution/Bürgschaft, umlegbare Betriebskosten etc.

Bei der Vermietung von Wohnraum ist eine unterschiedliche Behandlung ferner zulässig im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse (§ 19 Abs. 3 AGG). Damit wollte der Gesetzgeber einer so genannten Ghettobildung vorbeugen. Allerdings hat der Gesetzgeber auch hier unter anderem offengelassen, bei welchem Prozentsatz einer bestimmten Mieterschaft die Strukturen ausgewogen sind, sodass auch insofern die Rechtsprechung abgewartet werden muss.

Benachteiligung
im laufenden
Mietverhältnis

Auch im laufenden Mietverhältnis können Benachteiligungen einer Mietpartei zum Vorwurf einer Diskriminierung führen, wenn sie sich nicht sachlich begründen lassen.

Beispiel

In einem Mietshaus verbietet der Vermieter einem Mieter mit ausländischer Staatsangehörigkeit oder der allein stehenden Mutter das Abstellen des Kinderwagens im Hausflur, während er dies einem deutschen Mieterhepaar mit Kindern erlaubt. Hier wäre das Verbot zum Beispiel dann sachlich begründet, wenn der Kinderwagen aufgrund baulicher Gegebenheiten vor der Wohnung des Ausländer bzw. der allein stehenden Mutter den Durchgang behindert, während vor der Wohnung des Ehepaars genügend Platz ist.

Beispiel

Ein homosexuelles Mieterpaar wird wegen laufend unpünktlicher Zahlung abgemahnt und gekündigt, während der Vermieter dies bei anderen Mietern hinnimmt. Hier würde ein sachlicher Differenzierungsgrund zum Beispiel dann bestehen, wenn das homosexuelle Mieterpaar erst vor kurzem eingezogen ist, während das Mietverhältnis mit den anderen ebenfalls unpünktlich zahlenden Mietern bereits über einen längeren Zeitraum störungsfrei läuft.

Berechtigte
Eigenbedarfs-
kündigung

Gleiches kann für eine berechtigte Eigenbedarfskündigung gelten, bei der der Vermieter schon nach bisheriger Rechtsprechung eine soziale Auswahl unter den Mietern gleich geeigneter Wohnungen vornehmen muss. Trifft diese Kündigung zum Beispiel das homosexuelle Paar als Doppelverdiener weniger hart als die Familie mit Kindern, wäre der Vorwurf einer Diskriminierung unbegründet.

1.2.3 Rechtsfolge von Verstößen gegen das AGG

Bei einem Verstoß gegen das Benachteiligungsverbot kann der Benachteiligte die Beseitigung der Beeinträchtigung verlangen. Sind weitere Beeinträchtigungen zu besorgen, kann er auf Unterlassung klagen (§ 21 Abs. 1 AGG). Ferner kann der Benachteiligte grundsätzlich Ersatz des durch die Benachteiligung entstandenen Schadens verlangen (§ 21 Abs. 2 AGG).

Im Gegensatz zu den arbeitsrechtlichen Bestimmungen (vgl. § 611 a Abs. 2 BGB) schließt der Gesetzgeber im Mietrecht einen so genannten Kontrahierungszwang, das heißt eine Verpflichtung zum Abschluss eines Vertrags (hier: Mietvertrags), nicht ausdrücklich aus. Daher könnte sich ein solcher Anspruch eines abgelehnten Bewerbers aus allgemeinen schadensersatzrechtlichen Bestimmungen ergeben, sofern die Wohnung noch nicht anderweitig vermietet ist. Wurde die Wohnung bereits vermietet, stellt sich diese Problematik selbstverständlich nicht mehr.

Kontrahierungszwang ist nicht ausgeschlossen

1.2.4 Beweislastverteilung

Die Verteilung der Beweislast ist in § 22 AGG geregelt. Danach muss zuerst der Mieter Indizien vortragen und auch beweisen, die eine Benachteiligung wegen der Diskriminierungsmerkmale des § 1 AGG vermuten lassen.

Mieter muss zuerst Indizien beweisen

Beispiel

Der abgewiesene Bewerber mit ausländischer Staatsangehörigkeit muss vortragen und unter Beweis stellen, dass die Wohnung an einen Mieter mit deutscher Staatsangehörigkeit vermietet wurde und aufgrund von bestimmten Umständen, zum Beispiel wegen diskriminierender Äußerungen des Vermieters („Ausländer machen häufiger Probleme“), die Vermutung besteht, dass die Ablehnung mit der Ausländereigenschaft des Bewerbers zusammenhängt. Erst dann, wenn der Mieter derartige Indizien bewiesen hat, trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass keine Diskriminierung, sondern ein sachlicher Ablehnungsgrund vorgelegen hat.

Wann solche Indizien vorliegen, die zur Umkehr der Beweislast zulasten des Vermieters führen, wird die Rechtsprechung im Einzelfall entscheiden müssen.

1.2.5 Verjährungsfristen

Frist von zwei Monaten

Die Ansprüche wegen eines Verstoßes gegen die Bestimmungen des AGG müssen innerhalb einer Frist von zwei Monaten geltend gemacht werden. Nach Ablauf dieser Frist kann der Anspruch nur noch dann geltend gemacht werden, wenn der Benachteiligte ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist verhindert war (§ 21 Abs. 5 AGG). Nachdem gemäß § 21 Abs. 3 AGG Ansprüche aus unerlaubter Handlung (§§ 823 ff. BGB) unberührt bleiben, könnte ein abgelehnter Bewerber bei Vorliegen dieser Voraussetzungen Schadensersatzansprüche auch auf die §§ 823 ff. BGB stützen, für die eine Verjährungsfrist von drei Jahren gilt.

1.2.6 Empfehlungen

Dritte Person als Zeuge

Rein vorsorglich ist dem Vermieter bzw. dem Anbieter der Wohnung zu empfehlen, zu Bewerbungsgesprächen und Wohnungsbesichtigungen eine dritte Person hinzuzuziehen, die nicht Vertragspartner ist und daher im Streitfall als Zeuge aussagen kann. Zeuge kann zum Beispiel der angestellte Sachbearbeiter eines professionellen Vermieters sein. Ferner sollte sich der Anbieter nicht in ein persönliches Gespräch verwickeln lassen und sich ausschließlich zu Umständen äußern, welche die Wohnung selbst betreffen.

Letztlich sollte der Vermieter die sich aus der Selbstauskunft ergebenden Ablehnungsgründe auf dem Selbstauskunftsformular des abgelehnten Bewerbers dokumentieren, dieses zu den Akten der angebotenen Wohnung nehmen und für den Zeitraum der Verjährung möglicher Schadensersatzansprüche (drei Jahre) aufbewahren.

1.2.7 Übergangsregelung

Keine Anwendung findet das AGG hinsichtlich der Merkmale „Rasse“ sowie „ethnische Herkunft“, wenn das Mietverhältnis bereits vor dem 18.8.2006 begründet worden ist, und hinsichtlich der übrigen

Diskriminierungstatbestände, wenn das Mietverhältnis bereits vor dem 1.12.2006 begründet worden ist und keine vertraglichen Änderungen nach dem 18.8.2006 bzw. 1.12.2006 erfolgt sind (Übergangsregelung gemäß § 33 Abs. 2, 3 AGG).

1.3 Selbstauskunft des Mieters

Vor Abschluss eines Mietvertrags sollte sich der Vermieter über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des Mietinteressenten informieren. Mit einer Selbstauskunft des Mieters kann sich der Vermieter einen Überblick verschaffen, ob der Mietinteressent seinen Vorstellungen entspricht und ob dieser auch in der Lage ist, seinen vertraglichen Verpflichtungen, insbesondere zur Zahlung der Miete, nachzukommen. Die Erfahrung zeigt, dass die Zahlungsunfähigkeit des Mieters für den Vermieter zu erheblichen Mietausfällen führen kann. Hausverwaltungen, die mit der Vermietung von Wohn- oder Geschäftsräumen beauftragt sind, können sich mit einer Selbstauskunft gegenüber ihren Auftraggebern absichern.

Verhältnisse
des Mietinte-
ressenten

Eine Verpflichtung des Mieters zum Ausfüllen der Selbstauskunft besteht nicht. Andererseits ist der Vermieter jedoch auch nicht verpflichtet, den Mietvertrag mit einem bestimmten Mietinteressenten abzuschließen. Daher werden Selbstauskünfte meist abgegeben, aber nicht immer wahrheitsgemäß ausgefüllt.

Keine Verpflich-
tung zur Selbst-
auskunft

Welche Rechtsfolgen wahrheitswidrige Angaben nach sich ziehen können, hängt davon ab, ob die entsprechende Frage zulässig war. Grundsätzlich gilt: Zulässige Fragen muss der Mieter wahrheitsgemäß beantworten; andernfalls kann der Vermieter den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten, vom Mieter die sofortige Räumung und wegen eines eventuellen Mietausfalls auch Schadensersatz verlangen. Dagegen darf der Mieter unzulässige Fragen unrichtig beantworten, ohne nachteilige Folgen befürchten zu müssen. Als unzulässig werden von der Rechtsprechung Fragen nach dem Bestehen einer Schwangerschaft, der Mitgliedschaft in einem Mieterverein oder der Anhängigkeit von staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsverfahren angesehen.

Auskunftsformulare sollten daher nur zulässige Fragen beinhalten. Zulässig sind alle Fragen, die berechtigte, billigenswerte und schutzwürdige Interessen des Vermieters betreffen, insbesondere Fragen nach dem Familienstand, der beruflichen Tätigkeit, dem Arbeitgeber und den Einkommensverhältnissen.

Nach Gründen für Wohnungswchsel fragen

Sinnvoll sind auch Fragen nach den Gründen für den Wohnungswchsel sowie nach Namen und Anschrift des derzeitigen Vermieters. Rückfragen bei diesem geben oftmals Aufschluss darüber, wie das derzeitige Mietverhältnis gelaufen ist.

Die Frage, ob in letzter Zeit ein Insolvenzverfahren durchgeführt oder eine eidesstattliche Versicherung (früher: Offenbarungseid) abgegeben wurde, ist grundsätzlich zulässig, muss aber eine zeitliche Beschränkung beinhalten, da die Eintragung in das Schuldnerverzeichnis nach drei Jahren gelöscht wird (§ 915 a Abs. 1 ZPO).

Sinnvoll ist ferner, dass der Mieter die Zustimmung zur Einholung einer Bankauskunft erteilt. Dadurch erhält der Vermieter Informationen zur Solvenz und Kreditwürdigkeit des Mieters, unter anderem darüber, ob die Bankverbindung bisher problemlos gelaufen ist, über eventuelle Kontoüberziehungen, Rückgaben von Schecks, Lastschriften etc.

Bei Vermietung von Geschäftsräumen

Letztlich kann dem Mietinteressenten auferlegt werden, eine Selbstauskunft bei der regional zuständigen Stelle der Schutzgemeinschaft für das Kreditwesen (SCHUFA) einzuholen und dem Vermieter vorzulegen. Zu empfehlen ist dies insbesondere bei der Vermietung von Geschäftsräumen an eine juristische Person (zum Beispiel eine GmbH), wobei insofern auch ein Auszug aus dem Handelsregister eingeholt werden sollte.


Muster: Selbstauskunft

Selbstauskunft		
	Mietinter- ressent	Ehegatte/ Mitmieter
Name		
Vorname		
Geburtsdatum		
Staatsangehörigkeit		
Familienstand		
Anschrift		
Telefon: privat/dienstlich		
Fax: privat/dienstlich		
Beruf		
Ausgeübte Tätigkeit		
Arbeitgeber: Name, Anschrift		
Falls selbstständig: Angabe der Tätigkeit		
Gesamtnettoeinkommen monatlich/jährlich		
Familienangehörige und sonstige im Haushalt lebende Personen (Name, Vorname, Geburtsdatum):		
1. Ist Tierhaltung beabsichtigt? () ja () nein Wenn ja, bitte Art und Umfang angeben.		
2. Ist eine gewerbliche/berufliche Nutzung der Wohnung beabsichtigt? () ja () nein Wenn ja, bitte Art und Umfang angeben.		
3. Name und Anschrift des derzeitigen Vermieters:		
4. Gründe für den Wohnungswechsel:		
5. Bestehen oder bestanden in den letzten fünf Jahren Mahnverfahren oder Zahlungsklagen, Zwangsvollstreckungen, Verfahren zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung, Konkurs-, Vergleichs- oder Insolvenzverfahren? () ja () nein Wenn ja, welche?		

1

Wie lässt sich ein passender Mieter finden?

Ich/wir erkläre(n), dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgemäß sind. Ich/wir stimmen zu, dass die (Name und Sitz des Bankinstituts) einmalig dem Vermieter eine Bankauskunft über mich/uns erteilt.

.....
(Datum)

.....
(Mietinteressent) Unterschrift(en) (Ehegatte/Mitmieter)

Muster: Bankauskunft

Auskunft	Bank für Haus- und Grundbesitz eG HAUSBANK MÜNCHEN	
Empfänger	..... ..... ..... .....
Telefaxnummer des Empfängers	Ihre Anfrage vom	Ihr Zeichen/Nr.
Unsere Zeichen	Ort, Datum	
Auskunft über Name, Anschrift	.....
<input type="checkbox"/> Anfrage im Eigeninteresse <input type="checkbox"/> Anfrage im Kundeninteresse EUR wegen		
Sehr geehrte Damen und Herren,		
<input type="checkbox"/> nachstehend geben wir Ihnen die gewünschte Auskunft. Erst kurz vor der Auskunftserteilung eingetretene Veränderungen sind möglicherweise noch nicht berücksichtigt. Eine Ergänzung unserer Auskunft erfolgt nicht, selbst wenn uns später Tatsachen bekannt werden sollten, die eine andere Beurteilung zur Folge haben würden.		

- wir können keine Auskunft erteilen, weil uns die Einwilligung unseres Kunden nicht vorliegt.
- es besteht keine Bankverbindung.
- wir können keine Auskunft erteilen, weil uns unser Kunde eine Auskunfts-erteilung untersagt hat.
- wenden Sie ich bitte an Ihre Hausbank, denn wir erteilen Bankauskünfte nur an eigene Kunden und andere Kreditinstitute.

Allgemeine Angaben (z. B. Gesellschafter, Kapital)

1

Grundbesitz

2 Grundbesitz vorhanden

3 Grundbesitz belastet

Bankverbindung/Kontoführung

4 Bankverbindung besteht seit Jahren/seit

5 U. W. weitere Bankverbindungen

.....

6 Konten werden im vereinbarten Rahmen geführt.

7 Kredite wurden eingeräumt.

8 Überziehungen werden beansprucht.

9 Bankverbindung lässt keine finanziellen und bonitätsmäßigen Rück-schlüsse zu.

10 Scheck-/Lastschriftrückgaben sind vorgekommen.

11 Wechselproteste sind erfolgt.

Allgemeine Beurteilung

12 Die Gesamtverhältnisse des Unternehmens machen einen geordneten Eindruck.

13 Das Unternehmen hat sich gut entwickelt.

14 Nachteiliges ist nicht bekannt.

15 Eine allgemeine Beurteilung ist nicht möglich.

Kreditbeurteilung

16 Gut für den angefragten Betrag.

17 Gut für den angefragten Betrag in mehreren Raten.

1

Wie lässt sich ein passender Mieter finden?

- 18 () Eingegangene Verpflichtungen gegenüber Dritten sind soweit uns bekannt bisher pünktlich erfüllt worden.
- 19 () Die Bankverbindung lässt im Hinblick auf die Anfrage eine Beurteilung nicht zu.
- 20 () Im Hinblick auf die getätigten Umsätze erscheint der angefragte Betrag zu hoch.
- 21 () Die finanziellen Verhältnisse erscheinen angespannt.
- 22 () Wir raten zur Vorsicht.

Die Positionen Nr.
wurden angekreuzt bzw. ausgefüllt.

Die Positionen Nr.
beruhen auf Fremdinformationen, die wir ungeprüft weitergeben.

Ergänzende Bemerkungen:
.....

Wir weisen darauf hin, dass Sie diese Informationen nur für den von Ihnen angegebenen Zweck verwenden dürfen.

Mit freundlichen Grüßen

Bank für Haus- und Grundbesitz eG
HAUSBANK MÜNCHEN

2 Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?

2.1 Wohnraummietvertrag

Grundsätzlich können vertragliche Vereinbarungen von den Vertragsparteien frei ausgehandelt werden, sofern nicht zwingende gesetzliche Vorschriften entgegenstehen (s. hierzu im Einzelnen Mietvertrag § 17. Sonstige Vereinbarungen). Strengere Regeln gelten, wenn die Vereinbarung bereits vorformuliert, das heißt nicht zur Disposition gestellt und dem Vertragspartner, zum Beispiel in Form eines Formularmietvertrags, zur Unterschrift vorgelegt wird. Derartige vorformulierten Klauseln stellen „Geschäftsbedingungen“ im Sinne der §§ 305 ff. BGB (bis 31.12.2001: AGBG) dar, zu denen sich nach In-Kraft-Treten des AGBG am 1.4.1977 eine umfangreiche Rechtsprechung entwickelt hat. Seither wurden zahlreiche Klauseln aus unterschiedlichen Vordrucken, die von Vermietern und Hausverwaltungen jahrzehntelang unbeanstandet verwendet wurden, für unwirksam erklärt.

Vertragliche Vereinbarungen sind frei aus-handelbar

Achtung

Beim Abschluss eines Mietvertrags ist es daher von größter Wichtigkeit, nur solche Formulare und Anlagen zu verwenden, deren Inhalt den Vorschriften der §§ 305 ff. BGB (bis 31.12.2001: AGBG) und der hierzu eingegangenen Rechtsprechung genügt. Dem Vermieter können erhebliche wirtschaftliche Nachteile drohen, wenn sich während eines Prozesses herausstellt, dass eine bestimmte Klausel im Mietvertrag unwirksam ist und die erhobenen Ansprüche nicht stützen kann.

Trotz der umfangreichen Rechtsprechung sind leider immer noch zahlreiche Formularmietverträge im Handel, die eine Vielzahl von Klauseln enthalten, die von der Rechtsprechung längst für unwirksam erklärt worden sind. Solche Klauseln spiegeln dem Vermieter oftmals weit gehende Rechte vor, die tatsächlich aber nicht bestehen

Formular sorgfältig prüfen

und im Streitfall daher nicht durchsetzbar sind. Die Rechtsprechung lehnt es grundsätzlich auch ab, eine zu weit gehende und daher unwirksame Klausel durch Reduzierung des Inhalts auf ein zulässiges Maß zurückzuführen (Verbot der geltungserhaltenden Reduktion einer Formularklausel). Die Klausel wird daher insgesamt für ungültig erklärt und durch die gesetzliche Regelung ersetzt (§ 306 Abs. 2 BGB). Diese Rechtsfolge kann für den Vermieter zu erheblichen wirtschaftlichen Nachteilen führen.

Beispiel

Eine Klausel über die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen sieht einen Renovierungsturnus von drei Jahren für sämtliche Räume vor. Diese Fristen sind zu kurz bemessen, da der Renovierungsturnus nach ständiger Rechtsprechung nur für Küchen, Bäder und Duschräume drei Jahre, für die Wohn- und Schlafräume aber mindestens fünf Jahre und für die sonstigen Räume mindestens sieben Jahre betragen muss.

Unwirksame Klausel

Wegen des Verbots der geltungserhaltenden Reduktion führt die Rechtsprechung diese Klausel nicht etwa auf einen zulässigen Inhalt, das heißt auf die zulässigen Renovierungsfristen von drei, fünf und sieben Jahren zurück, sondern erklärt die Klausel insgesamt für unwirksam. Dadurch tritt gemäß § 306 Abs. 2 BGB die gesetzliche Regelung des § 535 BGB an die Stelle der unwirksamen Klausel. Danach ist jedoch nicht der Mieter, sondern der Vermieter verpflichtet, die Mietsache in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten. Die Abweichung von den von der Rechtsprechung festgelegten Renovierungsfristen hat für den Vermieter somit die wirtschaftlich nachteilige Rechtsfolge, dass der Mieter zu keinerlei Schönheitsreparaturen verpflichtet ist.

Zu beachten ist ferner, dass auch eine für sich allein wirksame Klausel durch Aufnahme einer weiteren Klausel unwirksam werden kann.

Beispiel

Eine Renovierungsklausel mit zulässigen Renovierungsfristen wird durch eine Klausel ergänzt, wonach der Mieter auch bei Beendigung des Mietverhältnisses zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet ist.

Diese Ergänzung führt nach Auffassung der Rechtsprechung zu einem „Summierungseffekt“, der den Mieter unangemessen benachteiligt. Dies hat zur Folge, dass in einem solchen Fall auch die – für sich allein – wirksame Klausel ungültig wird und der Mieter zu keinerlei Schönheitsreparaturen verpflichtet ist – weder während der Dauer noch bei Beendigung des Mietverhältnisses (BGH, Urteil v. 25.6.2003, VII ZR 335/02, WuM 2003, 561; Beschluss v. 2.12.1992, NJW 1993, 532). An diesem Beispiel wird deutlich, dass bei Abfassung eines Mietvertrags nicht nur die Wirksamkeit einzelner Klauseln zu prüfen ist, sondern ferner auch darauf geachtet werden muss, dass die Kombination mehrerer Klauseln nicht zur Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen führt.

Kombination
mehrerer
Klauseln

Anhand des nachfolgend erläuterten Vertragsmusters werden Möglichkeiten der Vertragsgestaltung aufgezeigt, die nach dem derzeitigen Stand von Gesetzgebung und Rechtsprechung den Anforderungen der §§ 305 ff. BGB genügen und daher auch für eine mehrfache Verwendung geeignet sind.

Ein weiteres Muster eines Mietvertrags finden Sie auf der beiliegenden CD-ROM.



Muster: Mietvertrag für Wohnraum

Mietvertrag für Mietverhältnisse über Wohnraum

Zwischen
..... als Vermieter
und Herrn/Frau
..... als Mieter
wird folgender Mietvertrag geschlossen.¹⁾

¹⁾ Als Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

2.1.1 Die Parteien des Mietvertrags

Die Parteien eines Mietvertrags werden ausschließlich durch die Benennung im Mietvertrag festgelegt. Andere als die im Mietvertrag

Wer ist Vertragspartner?

benannten Personen werden nicht Vertragspartner, selbst wenn sie – auf der Vermieterseite – Miteigentümer der Wohnung sind oder – auf der Mieterseite – in den Mieträumen wohnen.

Genaue Bezeichnung der Vertragspartner

Für beide Parteien ist die genaue Bezeichnung der Vertragspartner von größter Wichtigkeit, da Unklarheiten über den Vertragspartner in der Praxis oftmals dazu führen, dass Willenserklärungen (zum Beispiel Mieterhöhungen, Kündigungen), Mahnbescheide oder Klagen an eine Person adressiert werden, die tatsächlich nicht Vertragspartner ist und die Klage daher unter Auferlegung der Verfahrenskosten abgewiesen wird, unabhängig davon, ob die erhobenen Ansprüche begründet wären. Der Betreiber des Verfahrens erleidet dadurch nicht nur finanzielle Nachteile, sondern auch erhebliche Zeitverluste.

Unklarheiten über den Vertragspartner entstehen in der Praxis oftmals schon dadurch, dass Parteien, die im Rubrum des Mietvertrags genannt wurden, den Mietvertrag nicht unterschrieben haben oder umgekehrt Unterschriften von Personen vorliegen, die im Rubrum nicht bezeichnet sind. Der Mietvertrag sollte daher von allen, aber auch nur von den im Rubrum benannten Personen unterschrieben werden.

Welche Personen sollen in das Rubrum des Mietvertrags aufgenommen werden?

Unproblematisch ist dies, wenn sowohl auf der Seite des Vermieters als auch auf der Seite des Mieters nur eine Person infrage kommt, zum Beispiel weil die Wohnung im Alleineigentum einer Person steht bzw. der Mieter alleine in die Wohnung einziehen will. Besteht allerdings ein dingliches Recht, das heißt ein im Grundbuch eingetragenes Recht eines Dritten an der Wohnung (zum Beispiel Nießbrauch, Wohnrecht), stellt sich die Frage, ob der Eigentümer oder der dinglich Berechtigte Vermieter ist.

Sonderfälle

Beim Nießbrauch, der oftmals vereinbart wird, wenn Grundeigentum von den Eltern auf die Kinder im Wege der vorweggenommenen Erbfolge übertragen wird, ist nicht der Eigentümer, sondern der Nießbraucher Vermieter, sodass der Mietvertrag vom Nießbraucher abzuschließen ist. Gleiches gilt für den Erbbauberechtigten. Dagegen ist der Inhaber eines dinglichen Wohnungsrechts (§ 1093 BGB)

grundsätzlich nicht zur Vermietung berechtigt. Als Vermieter ist somit der im Grundbuch eingetragene Eigentümer der Wohnung zu bezeichnen.

Nachlass-, Insolvenz- und Zwangsverwalter schließen Mietverträge im eigenen Namen ab, haften jedoch nicht mit dem eigenen, sondern nur mit dem verwalteten Vermögen. Gleiches gilt für den Testamentsvollstrecker, der jedoch auch als Stellvertreter für den bzw. die Erben handeln kann. Dagegen handelt der Nachlasspfleger als Vertreter unbekannter Erben.

Wird der Mietvertrag von einer mit der Hausverwaltung beauftragten Person abgeschlossen, sollte der Verwalter seine Stellung als Vertreter des Eigentümers offen legen, da er andernfalls Gefahr läuft, selbst als Vertragspartner behandelt zu werden (vgl. LG Berlin, WuM 1987, 49, wonach die Angabe des Verwalters mit dem Zusatz „Hausverwaltung“ im Rubrum des Mietvertrags nicht zu der Annahme zwingt, dass der Hausverwalter den Mietvertrag als Vertreter des Eigentümers für diesen abgeschlossen hat).

Mit Hausverwaltung beauftragte Person

Überträgt der Eigentümer die Vermietung einer Wohnung einem gewerblichen Hausverwalter mit dem Recht zum Abschluss von Mietverträgen, ist der Mieter im Fall der Beendigung des Verwaltervertrags von einem rechtlosen Zustand bedroht. § 565 BGB, der dies bei einem gewerblichen Zwischenmietverhältnis durch Anordnung des gesetzlichen Übergangs des Mietverhältnisses auf den Eigentümer vermeiden soll, ist nicht anwendbar, wenn der Hausverwalter zum Abschluss des Mietvertrags im Namen des Eigentümers bevollmächtigt war, dann aber der Mietvertrag – infolge Versehens oder einer Eigenmächtigkeit des Hausverwalters – in eigenem Namen abgeschlossen worden ist (KG Berlin, negativer Rechtsentscheid vom 15.6.2000, AZ.: 16 RE-Miet 9892/99, DWW 2000, 228).

Kommen als Vertragspartner mehrere Personen infrage, zum Beispiel weil die Wohnung im Eigentum mehrerer steht (Eigentümer-, Erbgemeinschaft) oder in die Wohnung mehrere Personen einziehen wollen (Ehegatten, eheähnliche Gemeinschaft, Lebenspartnerschaft, Wohngemeinschaften), sollte Folgendes beachtet werden:

Personenmehrheit

Bei einer Personenmehrheit auf der Vermieterseite sollten alle an der Gemeinschaft (zum Beispiel Erbgemeinschaft oder BGB-Gesellschaft) Beteiligten mit ihren Vor- und Nachnamen in den

Mehrere Personen als Vermieter

Mietvertrag aufgenommen werden. Bezeichnungen wie Erbgemeinschaft X oder Grundstücksgemeinschaft Y und Ähnliches sollten vermieden werden, weil sich dadurch Unklarheiten über die Vertragspartner, insbesondere bei einem Parteienwechsel innerhalb der Gemeinschaft oder Gesellschaft, ergeben können (vgl. KG Berlin, GE 1996, 923). Ein Mitglied einer Gemeinschaft bzw. Gesellschaft kann den Mietvertrag auch in Vertretung eines anderen (zum Beispiel auswärts wohnenden) Mitglieds mit unterzeichnen, jedoch sollte die Stellvertretung aus einem Vertretungsvermerk ersichtlich sein.

Gefahr für Bestand des Mietverhältnisses

Unklarheiten können ferner den Bestand des Mietverhältnisses gefährden. Sind zum Beispiel im Rubrum des Mietvertrags zwei Personen als Vermieter genannt, unterschreibt aber nur einer den Mietvertrag, ist die für einen längerfristigen Mietvertrag erforderliche Schriftform gemäß § 550 BGB jedenfalls dann nicht gewahrt, wenn die Vollmacht des Unterzeichners nicht aus objektiven, außerhalb der Urkunde liegenden Umständen hervorgeht (OLG Rostock, Urteil v. 25.9.2000, AZ.: 3 U 75/99, ZMR 2001, 29). Dies hat zur Folge, dass ein auf bestimmte Dauer abgeschlossener Mietvertrag als auf unbestimmte Dauer geschlossen gilt und somit auch während der Laufzeit (frühestens zum Schluss des ersten Jahres) ordentlich gekündigt werden kann.

Achtung

Ein Mietvertrag, der nur mit einem Beteiligten einer Eigentümergemeinschaft abgeschlossen wird, ist zwar voll wirksam, bindet aber die übrigen Miteigentümer nicht. Diesen steht es frei, ob sie den Abschluss des Mietvertrags genehmigen und damit auch die Vermieterstellung erlangen oder ob sie von dem Mieter die Herausgabe der Wohnung verlangen, da der Mieter ihnen gegenüber kein Recht zum Besitz hat. In diesem Fall drohen dem Vermieter jedoch erhebliche Schadensersatzansprüche, da er den Mietvertrag gegenüber dem Mieter dann nicht mehr erfüllen kann.

Abschluss des Mietvertrags ist Verwaltungsmaßnahme

Bei einer Vermietergemeinschaft stellt der Abschluss eines Mietvertrags eine Verwaltungsmaßnahme im Sinne der §§ 709, 744, 2038 BGB dar, über die durch Mehrheitsbeschluss entschieden werden kann. Dieser hat auch Außenwirkung, sodass die Mehrheit die überstimmte Minderheit bei Abschluss des Mietvertrags vertreten kann und die Mehrheit nicht zuerst gegen die Minderheit auf Mitwirkung zum Vertragsabschluss klagen muss (BGHZ 1956, 47 ff.).

Bei einer Personenmehrheit auf der Mieterseite ist dem Vermieter aus haftungsrechtlichen Gründen grundsätzlich zu empfehlen, den Mietvertrag mit allen Personen abzuschließen, die in die Wohnung einziehen wollen. Dies hat für den Vermieter den Vorteil, dass in diesem Fall alle Personen als Gesamtschuldner für sämtliche Verbindlichkeiten in voller Höhe haften und sich das Pfandrecht des Vermieters auf alle in die Wohnung eingebrachten Sachen erstreckt.

Mehrere Personen als Mieter

Wird der Mietvertrag dagegen nur mit einer Person abgeschlossen, ist der Vermieter unter bestimmten Voraussetzungen dennoch verpflichtet, der Aufnahme weiterer Personen zuzustimmen. Diese kann er aber trotzdem nicht haftbar machen, wenn nach dem Auszug aus der Wohnung Schäden hinterlassen werden, zu deren Behebung die Kaution nicht ausreicht, und wenn der Mieter nicht mehr zahlungsfähig ist.

Tipp

Ferner kann es für den Vermieter auch aus prozessualen Gründen vorteilhaft sein, wenn der Mietvertrag mit allen in der Wohnung lebenden Personen geschlossen wurde. In gerichtlichen Verfahren sind diese dann Partei und können somit nicht als Zeugen zugunsten des Mieters aussagen, wenn es zum Beispiel um den Nachweis einer angeblich mündlich getroffenen Vereinbarung zwischen Vermieter und Mieter geht.

Scheidet ein Mieter aus dem Mietverhältnis aus und/oder tritt ein anderer bzw. zusätzlicher Mieter in das Mietverhältnis ein, sollte ein entsprechender schriftlicher Nachtrag zum Mietvertrag angefertigt und von allen unterschrieben werden (siehe hierzu das Muster unter 11.8 Parteiwechsel).

Der Auszug von einem von mehreren Mietern aus der Wohnung und der Einzug einer anderen Person anstelle dieses Mieters hat auf das Mietverhältnis grundsätzlich keinen Einfluss, das heißt, der aus der Wohnung ausgezogene Mieter bleibt Vertragspartner; die neu eingezogene Person wird nicht Vertragspartner. Eine Ausnahme besteht bei Vermietung an eine Wohngemeinschaft. In diesem Fall nimmt die Rechtsprechung unter bestimmten Voraussetzungen an, dass das Auswechseln von Mitgliedern der Wohnungsgemeinschaft im Zweifel, das heißt beim Fehlen anderweitiger Vereinbarungen,

Grundsätzlich sollen alle den Mietvertrag unterschreiben

2

Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?

Vertragsinhalt ist mit der Folge, dass die ausscheidende Person einen Anspruch auf Entlassung und die eintretende Person einen Anspruch auf Aufnahme in den Mietvertrag hat (vgl. zum Beispiel LG Hamburg, WuM 1985, 82; LG Freiburg, WuM 1985, 84; LG Braunschweig, WuM 1982, 188). Ist dieses Ergebnis nicht erwünscht, sollte durch eine zusätzliche Vereinbarung (zum Beispiel unter „Sonstige Vereinbarungen“) klargestellt werden, dass bei einem Wechsel von Mitgliedern innerhalb der Wohngemeinschaft kein Anspruch auf Abänderung des Mietvertrags besteht.

Ausnahmen

Von einem Vertragsabschluss mit allen in die Wohnung einziehenden Personen kann bzw. sollte abgesehen werden, wenn dies für den Vermieter keinen haftungsrechtlichen Vorteil bringt, zum Beispiel weil der miteinziehende Partner einkommens- und vermögenslos ist, dem Vermieter aus sonstigen, zum Beispiel persönlichen Gründen nicht zusagt oder absehbar ist, dass die Lebensgemeinschaft nur von kurzer Dauer sein wird. In diesen Fällen kann die Aufnahme des Partners in den Mietvertrag nachteilig sein, da dieser dann nach Auszug des Mieters in der Wohnung verbleiben und unter Umständen auch von seinem (unter bestimmten Voraussetzungen bestehenden) Recht Gebrauch machen kann, einen anderen Partner in die Wohnung aufzunehmen. Dies hat zur Folge, dass die Räume letztlich von Personen bewohnt werden, die nicht dem Willen des Vermieters entsprechen. Wäre der Mietvertrag dagegen nur mit dem vom Vermieter ausgewählten Mieter abgeschlossen worden, könnte dieser bei Beendigung der Lebensgemeinschaft das Mietverhältnis kündigen. Der Partner muss dann die Wohnung räumen, da er nicht Vertragspartner des Vermieters ist und daher kein eigenständiges Recht zum Besitz hat.

Vor- und Nachteile sorgfältig abwägen

Die Entscheidung, ob der Mietvertrag nur mit einem oder mit allen in die Räume einziehenden Personen abgeschlossen wird, bedarf daher einer sorgfältigen Abwägung der geschilderten Vor- und Nachteile und ist anhand der konkreten Umstände des Einzelfalles zu treffen.

2.1.2 Die Mieträume

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 1. Mieträume

- (1) Vermietet werden in dem Haus Nr. an der/am
Straße/Platz in folgende Räume:
Die Wohnung im Vorderh. – Mittelgeb. – Seitengeb. – Rückgeb.ten Stock,
re. – li. – mi. – Whg.-Nr.: bestehend aus Zimmer(n), Küche,
Kammer(n), Bad/WC, WC, Keller(anteil), Speicher(anteil),
..... zum Zwecke der Benützung als Wohnung, dazu folgende zu anderen als Wohnzwecken dienende Räume und Flächen (z. B. Garage, Stellplatz) zur Benützung als
.....
- (2) Der Mieter ist berechtigt, Wasch- und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.
- (3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:
.....

Die Mieträume sind im Mietvertrag vollständig anzuführen. Dies gilt insbesondere auch für mitvermietete Nebenräume, zum Beispiel Keller-, Speicherabteile, Hobbyräume, Gartenanteile und Ähnliches. Nachdem in der Praxis häufig Streit darüber entsteht, ob und in welchem Umfang solche Nebenräume und -flächen mitvermietet sind, empfiehlt es sich, diese möglichst genau zu bezeichnen und deren Lage und Umfang gegebenenfalls anhand einer dem Mietvertrag beizufügenden Skizze festzulegen. Werden dem Mieter bestimmte Räumlichkeiten nur zur Mitbenutzung überlassen (zum Beispiel gemeinschaftliche Wasch- oder Trockenräume), sollte auch dies schriftlich fixiert werden. Gleches gilt, wenn Räume oder Flächen widerruflich überlassen werden sollen.

Sofern auch andere, nicht zu Wohnzwecken dienende Räume überlassen werden (Garage, Stellplatz), sollten Art und Umfang des vertragsgemäßen Gebrauchs ebenfalls schriftlich festgelegt werden. Eine Garage wird in der Regel zur Benutzung als „Abstellplatz für einen Pkw“ überlassen. Damit ist klargestellt, dass deren Nutzung als

Art und Umfang
des vertragsgemäßen
Gebrauchs

2

Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?

Werkstatt oder zur ausschließlichen Lagerung von Gerümpel nicht vertragsgemäß ist.

Bei Überlassung einer Garage bzw. eines Stellplatzes muss vorab auch entschieden werden, ob die Garage als (untrennbarer) Bestandteil des Wohnraummietvertrags oder rechtlich selbstständig durch Abschluss eines eigenständigen Garagenmietvertrags vermietet werden soll.

Separater Garagenmiet- vertrag?

Wird die Garage unter den Mieträumen des Wohnraummietvertrags angeführt, entsteht ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Garage mit der Folge, dass sich der für die Wohnung bestehende Kündigungsschutz auch auf die Garage erstreckt. Die separate Ausweisung der Miete für die Garage ändert daran nichts. In diesem Fall kann die Garage weder vom Vermieter noch vom Mieter separat, sondern nur zusammen mit der Wohnung gekündigt werden. Auch die für die Garage vereinbarte Miete kann nur im Rahmen einer Mieterhöhung für die Wohnung angehoben werden.

Wenn diese Rechtsfolgen nicht erwünscht sind, sollte die Garage im Wohnraummietvertrag keine Erwähnung finden und ein zusätzlicher Garagenmietvertrag abgeschlossen werden, in dem die rechtliche und wirtschaftliche Selbstständigkeit der Garagenvermietung zum Ausdruck kommt (s. 2.3). In diesem Fall kann die Garage unabhängig vom Bestand des Wohnraummietverhältnisses gekündigt und dementsprechend auch die Miete separat im Wege einer Änderungskündigung erhöht werden.

Zu bedenken bleibt, dass bei dieser Alternative auch der Mieter zur selbstständigen Kündigung der Garage berechtigt ist und der Vermieter in Gebieten mit geringer Nachfrage nach Garagen/Stellplätzen damit rechnen muss, dass er die vom Mieter gekündigte Garage ohne die dazugehörige Wohnung nicht neu vermieten kann. Vor der Entscheidung für eine bestimmte Vertragsgestaltung sollten daher die jeweiligen Vor- und Nachteile sehr sorgfältig abgewogen werden.

2.1.3 Mietzeit

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 2. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am

- (1) ²⁾ Das Mietverhältnis läuft auf unbefristete Zeit.
- (2) ²⁾ Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von Jahren, also bis geschlossen, weil der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit ³⁾ als Wohnung für sich³⁾ – seine Familienangehörigen³⁾ – Angehörige seines Haushalts³⁾ nutzen will, und zwar für
..... (Name/n)

²⁾ in zulässiger Weise beseitigen³⁾ – durch folgende Maßnahmen so wesentlich verändern³⁾ – so wesentlich instand setzen³⁾ will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden:

.....
.....
.....

²⁾ an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Besteht kein solcher Befristungsgrund oder teilt der Vermieter dem Mieter diesen bei Vertragsschluss nicht schriftlich mit, gilt das Mietverhältnis als auf unbefristete Zeit abgeschlossen (§ 575 Abs. 1 S. 2 BGB).

- (3) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

²⁾ Zutreffendes ist anzukreuzen.

³⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

⁴⁾ Konkrete Angaben sind erforderlich, ggf. zusätzliches Blatt verwenden.

Das Mietverhältnis wird grundsätzlich unbefristet, das heißt auf unbefristete Zeit, abgeschlossen. In diesem Fall ist die Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig, wenn seit der Überlassung des Wohnraums noch keine fünf Jahre vergangen sind (dreimonatige Kündigungsfrist). Diese Frist gilt für den Mieter seit In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform (1.9.2001) unabhängig von der Mietdauer.

Asymmetrische
Kündigungs-
fristen

2

Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?

Für den Vermieter verlängert sie sich nach fünf und acht Jahren um jeweils drei Monate.

Diese gesetzlichen Kündigungsfristen gelten automatisch, sodass eine Wiederholung im Mietvertrag nicht erforderlich ist. Ferner kann von diesen Fristen nicht zum Nachteil des Mieters abgewichen werden, zum Beispiel durch Vereinbarung von längeren Kündigungsfristen. Eine kürzere Kündigungsfrist kann lediglich bei Wohnraum vereinbart werden, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist.

Ein befristeter Mietvertrag (Zeitmietvertrag) kann seit In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform nur noch abgeschlossen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit

- die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
- die Mieträume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Andere Gründe für eine Befristung des Mietverhältnisses, zum Beispiel ein beabsichtigter Verkauf der Wohnung nach Ablauf der Mietzeit, sind vom Gesetz nicht vorgesehen.

Besteht kein solcher Befristungsgrund oder teilt der Vermieter dem Mieter diesen bei Vertragsschluss nicht schriftlich mit, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (vgl. § 575 Abs. 1 S. 2 BGB).

Kündigungsverzicht ist wirksam

Mieter, Vermieter oder auch beide Parteien können jedoch für einen bestimmten Zeitraum auf ihr ordentliches Kündigungsrecht verzichten. Ein Verzicht durch den Mieter hat für den Vermieter den Vorteil, dass ein nochmaliger kurzfristiger Mieterwechsel vermieden wird. Ein Verzicht des Vermieters stellt für den Mieter sicher, dass er für eine bestimmte Zeit in der Wohnung bleiben kann, ohne eine ordentliche Kündigung des Vermieters, zum Beispiel wegen Eigenbedarfs, befürchten zu müssen.

In den Mietvertrag kann daher der Passus aufgenommen werden, dass der Mieter für ... Monate auf das Recht der ordentlichen Kündigung verzichtet. Ein solcher individuell vereinbarter Kündigungsverzicht ist uneingeschränkt wirksam (BGH, Urteil v. 22.12.2003, VIII ZR 81/03). Ein (beiderseitiger) Verzicht kann hingegen formularmäßig nur für maximal vier Jahre vereinbart werden (BGH, Urteil v. 6.4.2005, VIII ZR 27/049).

Formularmäßigkeit liegt vor, wenn der Vermieter beabsichtigt, eine bestimmte vertragliche Regelung mehrfach zu verwenden. Dann sieht die Rechtsprechung bereits das erste Mal nicht mehr als individuell, sondern als formularvertraglich an, egal, ob die Vereinbarung vorgedruckt (etwa im Formularmietvertrag) oder in sonstiger Weise (hand-, maschinenschriftlich oder per Computer) vorliegt. Gleches gilt, wenn die fragliche Klausel lediglich eine Leerstelle für die Eintragung der Zahlen vorsieht, der Vermieter diese Zahl (Dauer des Verzichts) selbst einträgt und dem Mieter nur Gelegenheit zur Lektüre und Prüfung gibt. Dies stellt nach Auffassung des BGH kein „Aushandeln“ dar, das Voraussetzung für eine individuelle Vereinbarung ist.

Wann liegt Formularmäßigkeit vor?

Eine „geltungserhaltende Reduktion“ einer unwirksamen Vereinbarung wird von der Rechtsprechung abgelehnt, zum Beispiel wird ein formularmäßig für fünf Jahre vereinbarter Verzicht nicht auf die zulässigen vier Jahre beschränkt. Er ist in diesem Fall insgesamt unwirksam, der Mieter kann immer innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen. Ein Kündigungsverzicht sollte daher immer nur einen Zeitraum von höchstens vier Jahren umfassen, da der Vermieter den ihm obliegenden Beweis des „Aushandelns“ eines längeren Zeitraums in aller Regel nicht erbringen kann.

Bei einem befristeten Mietvertrag bzw. vereinbarten Kündigungsverzicht ist der Mieter grundsätzlich an die vereinbarte Laufzeit oder den Verzicht gebunden und kann das Mietverhältnis daher schwieriger lösen als bei einem unbefristeten Mietvertrag. Dies sollte nicht überbewertet werden, da die Interessenabwägung, die beim Verlangen des Mieters nach vorzeitiger Entlassung aus dem Mietvertrag stattfinden muss, von den Mietgerichten oft äußerst großzügig zugunsten des Mieters ausfällt und der Vermieter vor einer nicht er-

Nachmieterproblematik

wünschten Nachmieterproblematik steht. Dagegen kann der Vermieter den Mieter bei der Kündigung eines unbefristeten Mietvertrags auf die Einhaltung der Kündigungsfristen verweisen und muss sich grundsätzlich nicht mit Nachmietern auseinander setzen.

- Keine Nachmieterklausel Abzuraten ist daher von der Aufnahme einer Ersatz- bzw. Nachmieterklausel in den Mietvertrag, da eine solche Klausel dem Mieter ein generelles Recht auf Stellung von Ersatz- bzw. Nachmietern einräumt, das vom Gesetz nicht vorgesehen ist und dem Mieter auch von der Rechtsprechung nur unter engen Voraussetzungen zugestanden wird.

- Vorsicht vor stillschweigenden Verlängerungen Sinnvoll ist der Ausschluss der stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses gemäß § 545 BGB (§ 2 Abs. 3 Mustervertrag [MV]), da diese – häufig unbekannte – Vorschrift zu weitreichenden Nachteilen für den Vermieter führen kann.

Beispiel

Der Vermieter hat dem Mieter das über zehn Jahre bestehende Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs unter Einhaltung der gesetzlichen neunmonatigen Frist zum 31.12.2006 gekündigt. Der Mieter zieht nicht aus. Der Vermieter hat davon Kenntnis, erhebt aber erst Ende Januar 2007 Räumungsklage.

Folge des § 545 BGB: Die Kündigung des Vermieters ist hinfällig, die Räumungsklage wird abgewiesen. Das Mietverhältnis hat sich nämlich gemäß § 545 BGB über den 31.12.2006 hinaus auf unbestimmte Zeit verlängert, da der Vermieter nicht innerhalb von zwei Wochen nach dem 31.12.2006 einer Fortsetzung des Mietverhältnisses nochmals ausdrücklich widersprochen hat. Zur Beendigung des Mietverhältnisses müsste der Vermieter daher nochmals unter wiederholter Einhaltung einer neunmonatigen Frist kündigen.

Der Ausschluss dieser Fortsetzungsfiktion des § 545 BGB ist daher sinnvoll und auch formularvertraglich zulässig (BGH, Urteil v. 15.5.1991, NJW 1991, 1750). Zu beachten ist jedoch, dass die Klausel nicht nur den Ausschluss dieser Bestimmung, sondern auch die Rechtsfolge des Ausschlusses enthalten muss, zum Beispiel durch den Hinweis, dass das Mietverhältnis nicht verlängert wird; andernfalls ist die Klausel aus formellen Gründen unwirksam (OLG Schleswig, RE v. 27.3.1995, NJW 1995, 2858).

Die Regelung in einem Mietvertrag, wonach das Mietverhältnis mit der Übergabe beginnt, ist hinreichend bestimmbar und genügt deshalb dem Schriftformerfordernis. Dementsprechend ist ausreichend, dass sich der Übergabetermin aus dem Übergabeprotokoll feststellen lässt (BGH, Urteil v. 2.11.2005, XII ZR 213/03).

2.1.4 Außerordentliche Kündigung

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 3. Außerordentliche Kündigung

Für die außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Kündigungsgründe (z. B. bei Zahlungsverzug, Störung des Hausfriedens, vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache). Diese sind im Kündigungsschreiben anzugeben.

Bei Mietverhältnissen über Wohnraum können weder für die außerordentliche noch für die ordentliche Kündigung vom Gesetz abweichende Kündigungsgründe vereinbart werden. Im Mietvertrag kann daher lediglich auf die gesetzlichen Kündigungsgründe verwiesen werden. Diese sind dann im Kündigungsschreiben anzugeben (§ 569 Abs. 4 BGB).

2.1.5 Miete

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 4. Miete

- | | |
|--|------------------|
| (1) Die Miete beträgt monatlich | EUR |
| zuzüglich | |
| Miete für Garage/Stellplatz ³⁾ | EUR |
| Vorauszahlung auf die Betriebskosten für | |
| Heizung und Warmwasser | EUR |
| Vorauszahlung auf die übrigen Betriebskosten gemäß | |
| § 2 Betriebskostenverordnung ⁵⁾ | EUR |
| insgesamt monatlich | <u>EUR</u> |
| () ²⁾ Vereinbarung einer Indexmiete | <u>EUR</u> |

Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Die Miete muss jedoch, von Erhöhungen wegen baulicher Maßnahmen oder gestiegener Betriebskosten abgesehen, mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

Das Gleiche gilt bei jeder erneuten Indexänderung nach einer Erhöhung oder Ermäßigung der Miete.

Während der Geltung dieser Vereinbarung ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB) kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter diese aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

()²⁾ Vereinbarung einer Staffelmiete

Die Parteien vereinbaren, dass sich die Miete, ausgenommen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, wie folgt erhöht. Sie beträgt ab:

Datum	Miete für Wohnraum	Miete für Garage/Stellplatz ³⁾
.....	EUR	EUR
.....	EUR	EUR
.....	EUR	EUR

Die Anzahl der Staffeln ist nicht begrenzt. Für weitere Staffeln bitte Zusatzblatt verwenden.

Die Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) sowie wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB) ausgeschlossen.

- (2) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraums nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet und ausgeglichen. Der Verteilungsschlüssel ist nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen gemäß der Wohnflächenverordnung, bei Eigentumswohnungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile vereinbart.

Betriebskosten, die den Mieträumen nach erfasstem Verbrauch oder in sonstiger Weise konkret zugeordnet werden können (z. B. Kabelgebühren, Grundsteuer bei Eigentumswohnungen), werden mit den jeweiligen Kosten abgerechnet.

Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet.

- (3) Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung maßgebend.
- (4) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.
- (5) Nach Abrechnung über die Betriebskosten des vorangegangenen Abrechnungszeitraums kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe vornehmen.
- (6) Die gesetzlichen Rechte des Vermieters, nämlich Verlangen der Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB), Erhöhung der Miete wegen baulicher Änderungen (§ 559 BGB) oder wegen Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben auch dann bestehen, wenn der Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist.
- (7) Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heizungs- und Warmwasser-Bereitungsanlagen trägt der Mieter.
Der Verbrauch von Energie in den Mieträumen geht zulasten des Mieters.
- (8) Die Miete ist spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf Kto.-Nr. bei
BLZ im Voraus zu zahlen. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

²⁾ Zutreffendes ist anzukreuzen.

³⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

⁵⁾ Bei preisgebundenem Wohnraum sind die Einzelpositionen nach Art und Höhe anzugeben.

Vor Vereinbarung einer bestimmten Miete sollten Erkundigungen über die Höhe der ortsüblichen Miete eingeholt werden, da nicht nur durch eine zu niedrige, sondern auch durch die Vereinbarung einer zu hohen Miete erhebliche Nachteile für den Vermieter entstehen können (unter anderem Rückforderungsansprüche des Mieters, Bußgeldverfahren). Entsprechende Erkundigungen können insbesondere bei den örtlichen Haus- und Grundbesitzervereinen eingeholt werden, die häufig auch über umfangreiche Vergleichsmietensammlungen verfügen. Ferner können die örtlichen Mietspiegel der Städte und Gemeinden als Orientierungshilfen dienen.

2

Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?

Staffelmiete
oder Index-
miete?

Steigerungen der Miete während der Dauer des Mietverhältnisses können entweder offengelassen oder bereits bei Vertragsschluss im Voraus vereinbart werden. Enthält der Mietvertrag keine Vereinbarung über künftige Mieterhöhungen, richten sich diese nach den gesetzlichen Vorschriften der §§ 558 ff. BGB.

Künftige Mietsteigerungen können bei Vertragsabschluss nur durch eine Staffelmiete (§ 557 a BGB) oder eine Indexmiete (§ 557 b BGB) festgelegt werden. Andere bzw. abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

Ferner ist bei Abschluss einer Staffel- oder Indexmiete streng darauf zu achten, dass diese nach Form und Inhalt den jeweiligen gesetzlichen Vorschriften entspricht; andernfalls ist die Vereinbarung unwirksam, sodass Mieterhöhungen nur nach den allgemeinen gesetzlichen Vorschriften durchgeführt werden können.

Bei Staffelmiete
genügt Prozent-
angabe nicht

Eine Staffelmiete muss die jeweils ab einem bestimmten Zeitpunkt zu zahlende Miete oder die jeweilige Erhöhung betragsmäßig, das heißt in Euro und nicht zum Beispiel in Prozent, ausweisen. Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

Beispiel:

Bei Beginn des Mietverhältnisses am 15.10.2006 darf die erste Staffelung nicht zum 1.10.2007, sondern erst zum 1.11.2007, die nächste Staffelung zum 1.11.2008 usw. vereinbart werden.

Während der Laufzeit einer Staffelmiete sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) und § 559 BGB (wegen Modernisierung) nicht zulässig.

Auch bei Sozi-
alwohnungen
zulässig

Die Zahl der Staffelungen sowie die jeweiligen Miethöhen können frei vereinbart werden. Auch bei preisgebundenen Wohnungen, zum Beispiel Sozialwohnungen, kann grundsätzlich eine Staffelmiete vereinbart werden. Für den Zeitraum der Mietpreisbindung darf aber die höchste Staffel die bei Vertragsschluss maßgebliche Kostenmiete nicht übersteigen (OLG Hamm, Beschluss v. 29.1.1993, DWV 1993, 78).

Für den Zeitraum nach Ablauf der Preisbindung können die Parteien jedoch schon während des Bestehens der Preisbindung, zum Beispiel bereits bei Abschluss des Mietvertrags, die Höhe der Staffe-

lungen frei vereinbaren. Der Vermieter erhält dadurch Planungssicherheit bezüglich der künftig zu erzielenden Miete, der Mieter Klarheit über die auf ihn zukommenden Belastungen (BGH, Urteil v. 3.12.2003, VIII ZR 157/03, WuM 2004, 28).

Durch eine Indexmiete (§ 557 b BGB) kann schriftlich vereinbart werden, dass die weitere Entwicklung der Miete durch die Änderung des vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt werden soll.

Während der Geltung einer Indexmiete sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) ausgeschlossen und Mieterhöhungen nach § 559 BGB (wegen Modernisierung) nur eingeschränkt möglich.

Eine den Anforderungen des § 557 b BGB entsprechende Indexvereinbarung kann folgendermaßen gefasst werden: „Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt amtlich festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Die Miete muss jedoch, von Erhöhungen wegen baulicher Maßnahmen oder gestiegenen Betriebskosten abgesehen, mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Das gilt bei jeder erneuten Indexänderung nach einer Erhöhung oder Ermäßigung der Miete.“

Auf exakte Formulierungen achten

Während der Geltung dieser Vereinbarung ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB) kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter diese aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.“

Die Indexzahlen bzw. Indexänderungen können beim jeweiligen Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung erfragt werden.

Die prozentuale Indexänderung errechnet sich wie folgt: $(\text{Neuer Indexstand in Punkten} / . / \text{alter Indexstand in Punkten} \times 100) - 100 = \text{Indexänderung in Prozent}$

Berechnungsformel für Indexänderung

Bei der Indexmiete kann die Miete somit (frühestens) jährlich dem Lebenshaltungskostenindex angepasst werden.

Zur Durchführung der Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete siehe 5.3.

2.1.6 § 4 Abs. 2 – Vereinbarung von Vorauszahlungen

Brutto- oder Nettomiete?

Vor Abschluss des Mietvertrags ist ferner zu klären, ob in der zu vereinbarenden Miete die Betriebskosten (mit Ausnahme der Heizungs- und Warmwasserkosten) enthalten sind (so genannte Bruttokaltmiete) oder der Mieter neben der Miete eine abzurechnende Vorauszahlung auf die Betriebskosten leisten soll (so genannte Nettokaltmiete). Gesetzliche Bestimmungen existieren insofern nur bezüglich der Kosten für Heizung und Warmwasser, die nach den Vorschriften der Heizkostenverordnung grundsätzlich getrennt auszuweisen und abzurechnen sind. Im Übrigen können die Parteien eine bestimmte Mietstruktur (brutto oder netto) frei vereinbaren. Dabei sollten folgende Vor- und Nachteile abgewogen werden:

Geringerer Verwaltungsaufwand bei Bruttomiete

Die Vereinbarung einer Bruttokaltmiete hat für den Vermieter den Vorteil, dass er nicht zur Abrechnung von Betriebskosten und ferner weder zur Gewährung von Einsicht in die entsprechenden Unterlagen noch zur Auskunft über die Höhe der Betriebskosten verpflichtet ist. Dies bedeutet für den Vermieter bzw. die Hausverwaltung einen geringeren Verwaltungsaufwand. Der Nachteil einer Bruttokaltmiete besteht darin, dass die Umlage von Betriebskostensteigerungen (zum Beispiel infolge erhöhter Müllgebühren) seit In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform (1.9.2001) nicht mehr möglich ist.

Achtung

Die Vereinbarung einer Bruttokaltmiete kann daher nur dann empfohlen werden, wenn der Vermieter mehr Wert auf einen geringen Verwaltungsaufwand als auf die Erstattung von Betriebskostensteigerungen legt.

Andernfalls sollte eine Nettokaltmiete zuzüglich einer abzurechnenden Vorauszahlung auf die Betriebskosten vereinbart werden. Dadurch wird dem Mieter auch die von ihm oftmals unterschätzte Höhe der Betriebskosten transparent gemacht, was der einvernehmlichen Durchführung des Mietverhältnisses dienlich sein kann. Aus den vorgenannten Gründen und insbesondere infolge der seit ge-

raumer Zeit drastisch gestiegenen Betriebskosten ist in den letzten Jahren eine deutliche Tendenz zur überwiegenden Vereinbarung von Nettokalmtmieten zu beobachten.

Abzuraten ist von den – früher häufig vereinbarten – Pauschalen für bestimmte Betriebskostenarten (zum Beispiel Treppenreinigung zehn Euro, Lift 20 Euro). Diese können zwar erhöht werden (§ 560 Abs. 1 BGB), bieten aber gegenüber einer reinen Nettomiete keine praktisch relevanten Vorteile.

Keine Pauschalen vereinbaren

Zur Vermeidung von Unklarheiten sollten Betriebskosten entweder vollständig gemäß dem Katalog der Betriebskostenverordnung (BetrKV) (bis 31.12.2003: Anlage 3 zu § 27 II. BV) umgelegt oder in die Bruttokalmtmiete einkalkuliert werden.

Keine Teilinklusivmieten vereinbaren

Bei Vereinbarung einer Nettokalmtmiete ist unter § 4 Abs. 1 MV in der vierten Zeile ein Vorauszahlungsbetrag für die Betriebskosten (mit Ausnahme der Heizungs- und Warmwasserkosten) einzusetzen. Dessen Höhe muss angemessen sein, das heißt, sie muss zwar nicht exakt den tatsächlichen Kosten entsprechen, aber dennoch realistisch sein. Sofern keine Erfahrungswerte vorliegen, zum Beispiel, weil es sich um einen Neubau handelt oder mit dem Mietvorläger keine Abrechnung von Betriebskosten vereinbart war, kann von einem monatlichen Vorauszahlungsbetrag in Höhe von ca. 1,50 Euro/qm Wohnfläche ausgegangen werden, wobei allerdings in Abhängigkeit unter anderem von Lage, Größe und Ausstattung des Anwesens größere Abweichungen nach oben oder unten auftreten können.

Wie hoch sind die Vorauszahlungen?

Der Vermieter ist allerdings nicht verpflichtet, Vorauszahlungen auf die umlegbaren Nebenkosten so zu kalkulieren, dass sie in etwa kostendeckend sind. Nach den gesetzlichen Vorschriften ist dem Vermieter nämlich lediglich untersagt, unangemessen hohe Vorauszahlungen zu verlangen; nicht aber die umzulegenden Nebenkosten ganz oder zum Teil zu kreditieren. Dementsprechend können die Parteien von Vorauszahlungen sogar gänzlich absehen.

Der Begriff „Vorauszahlung“ besagt nach allgemeinem Verständnis nur, dass dem Mieter die vorausbezahlten Beträge gutzubringen sind; nicht aber, dass die Summe der Vorauszahlungen den Abrech-

nungsbetrag auch nur annähernd erreichen wird. Somit darf der Mieter nicht darauf vertrauen, dass die vereinbarten Vorauszahlungsbeträge die anfallenden Betriebskosten abdecken und kann die Nachzahlung von Betriebskosten selbst dann nicht verweigern, wenn die tatsächlichen Betriebskosten um mehr als 100 Prozent über den Vorauszahlungen liegen (BGH, Urteile v. 11.2.2004, VIII ZR 195/03, WuM 2004, 201, und 28.4.2004, XII ZR 21/02, ZMR 2004, 635). Insofern ist es Sache des Mieters, sich umfassend zu informieren und zu klärungsbedürftigen Punkten in den Vertragsverhandlungen Fragen zu stellen. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, dem Mieter von sich aus seine Einschätzung der tatsächlichen Betriebskostenhöhe mitzuteilen (BGH, Urteil v. 28.4.2004, a. a. O.).

Eine Pflichtverletzung des Vermieters bei der Vereinbarung von Vorauszahlungen wäre ausnahmsweise nur dann zu bejahen, wenn besondere Umstände vorliegen. Dies wäre zum Beispiel der Fall, wenn der Vermieter bei Vertragsschluss die Angemessenheit der Nebenkosten ausdrücklich zugesichert oder diese bewusst zu niedrig bemessen hat, um den Mieter über den Umfang der tatsächlichen Mietbelastung zu täuschen und ihn auf diese Weise zur Begründung des Mietverhältnisses zu veranlassen. Dies muss allerdings der Mieter beweisen (BGH, Urteil v. 11.2.2004, a. a. O.)

**Abrechnung
nach der Heiz-
kostenverord-
nung**

Bei Vereinbarung einer Bruttokaltmiete wird unter § 4 Abs. 1 MV (vierte Zeile) kein Vorauszahlungsbetrag eingesetzt. Die Betriebskosten sind dann automatisch in der Miete (erste Zeile) enthalten mit Ausnahme der Heizungs- und Warmwasserkosten. Diese dürfen in der Miete nicht enthalten sein und müssen daher in jedem Fall getrennt ausgewiesen werden (s. § 4 Abs. 1 MV [dritte Zeile]). Realistisch ist erfahrungsgemäß der Ansatz eines monatlichen Vorauszahlungsbetrags in Höhe von 0,50 bis 1 Euro/qm Wohnfläche, wobei dieser Wert infolge technischer Gegebenheiten und insbesondere des Heizverhaltens des Nutzers weit über-, aber auch unterschritten werden kann.

**Direktabrech-
nung**

Der Ansatz dieses Vorauszahlungsbetrags kann nur dann unterbleiben, wenn der Nutzer die Energiekosten mit dem Energielieferanten selbst abrechnet, zum Beispiel bei Gasetagenheizungen oder Gasthermen, die über einen separaten Wohnungszähler laufen. In die-

sem Fall erfolgt zwischen Vermieter und Mieter jedoch auch keine Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten, in der sonstige Betriebskosten der Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage (darunter unter anderem Wartung, Entkalkung) angesetzt werden könnten. Daher es sinnvoll, für diese Fälle eine Klausel in den Mietvertrag aufzunehmen, die den Mieter dazu verpflichtet, die Betriebskosten (unter anderem für Wartung, Entkalkung) der von ihm betriebenen Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlagen selbst zu tragen (s. § 4 Abs. 7 MV). Eine solche Klausel ist formularvertraglich zulässig, da sie nicht Kosten von Kleinreparaturen auf den Mieter abwälzt (s. § 9 Abs. 3 MV), sondern lediglich Betriebskosten im Sinne der Ziffern 4, 5 der BetrKV (bis 31.12.2003: Anlage 3 zu § 27 II. BV) umlegt, zu denen unter anderem auch die Reinigung und Wartung, das heißt die Entkalkung von Etagenheizungen, gehört.

Die Entscheidung für eine bestimmte Mietstruktur sollte vor Abschluss des Mietvertrags sorgfältig getroffen werden, da die Vereinbarung für die gesamte Dauer des Mietverhältnisses verbindlich und eine Änderung ohne Zustimmung des Mieters nur in Ausnahmefällen (vgl. 4.4) möglich ist.

Vereinbarung
erforderlich

Wird eine Nettomiete zuzüglich einer abzurechnenden Vorauszahlung vereinbart, sollten im Mietvertrag auch die Modalitäten der Abrechnung festgelegt werden. Als Abrechnungszeitraum kann entweder das Kalenderjahr oder das Jahr ab Beginn des Mietverhältnisses vereinbart werden. Der Maßstab für die Verteilung der Betriebskosten des Hauses auf die einzelnen Wohnungen (Verteilungsschlüssel) sollte grundsätzlich nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen bzw. der Miteigentumsanteile (bei Eigentumswohnungen) festgelegt werden (§ 4 Abs. 2 MV).

Wann und wie
wird abgerech-
net?

Dieser Verteilungsschlüssel ist einer Umlage nach der Personenzahl vorzuziehen. Diese gestaltet sich in der Regel wesentlich aufwändiger als eine Abrechnung nach den Wohn- und Nutzflächen, da die Wohn- und Nutzflächen eines Anwesens immer gleich bleiben, während sich die Zahl der zu berücksichtigenden Personen im Verlauf eines Abrechnungszeitraums mehrfach ändern kann und der Vermieter zur Erstellung einer korrekten Abrechnung immer prüfen müsste, wie viele Personen sich zu welchen Zeiträumen in der Wohnung aufgehalten haben.

Eine vertragliche Vereinbarung, wonach Betriebskosten nach den Wohn- und Nutzflächen umgelegt werden, gilt nach neuerer Auffassung des BGH auch für solche Betriebskosten, die sich der Wohnung konkret zuordnen lassen (zum Beispiel Grundsteuer bei Eigentumswohnungen, durch Zähler erfasste Betriebskosten), sofern im Mietvertrag keine Anhaltspunkte für eine einschränkende Auslegung enthalten sind (BGH, Urteil v. 26.5.2004, VIII ZR 169/03, WuM 2004, 403). Diese Rechtsprechung kann dem Vermieter bei der Betriebskostenabrechnung erhebliche Schwierigkeiten bereiten.

Zu empfehlen ist daher eine eindeutige Regelung im Mietvertrag, dass solche konkret zuzuordnenden Betriebskosten vom allgemeinen Umlagemaßstab (Wohn-/Nutzfläche, Miteigentumsanteile) ausgenommen sind und mit ihrem konkreten Betrag in der Betriebskostenabrechnung angesetzt werden.

Besondere Vereinbarungen, zum Beispiel über die Verteilung nach dem zu erfassenden Verbrauch, können erforderlich sein, wenn sich in dem Anwesen auch verbrauchsintensive Gewerbeeinheiten befinden. In diesem Fall fordert die Rechtsprechung zunehmend einen so genannten Vorwegabzug des auf die gewerblichen Einheiten entfallenden Verbrauchs.

„Nebenkosten“
gibt es nicht

Betriebskosten dürfen im Mietvertrag keinesfalls als „Nebenkosten“ bezeichnet werden, da im Gesetz nur die Betriebskosten, nicht aber die Nebenkosten definiert sind und eine solche Bezeichnung daher zur Unwirksamkeit der gesamten Vereinbarung führen kann mit der Folge, dass der Mieter zu keinerlei Zahlungen neben der Miete verpflichtet ist.

„Betriebskos-
ten“ sind
gesetzlich
definiert

Zur eindeutigen Bestimmung von Art und Umfang der umgelegten Betriebskosten ist eine Verweisung auf die Begriffsbestimmung der BetrKV (bis 31.12.2003: Anl. 3 zu § 27 Abs. 1 II. BV) erforderlich (s. § 4 Abs. 3 MV), aber auch ausreichend. Die Beifügung bzw. der Abdruck des Textes der Verordnung (Betriebskostenkatalog) ist zwar nicht notwendig (vgl. OLG Hamm, RE v. 22.8.1997, WuM 1997, 542 sowie BayObLG, DWW 1984, 73 und OLG Frankfurt/M., RE v. 10.5.2000, AZ.: 20 RE-Miet 2/97), jedoch aus informatorischen Gründen zu empfehlen.

Dagegen setzt die wirksame Umlage von „sonstigen Betriebskosten“ (§ 2 Nr. 17 BetrKV) die genaue Bezeichnung des Kostengegenstands im Mietvertrag voraus, zum Beispiel „Müllschlucker“, „Wartung von Feuerlöschern“, „Blitzableiter“, „Reinigen von Dachrinnen“, „Kosten der Gemeinschaftseinrichtungen“. Die pauschale Anführung von „sonstigen Betriebskosten“ ist insofern nicht ausreichend (BGH, Urteile v. 7.4.2004, VIII ZR 146/03, WuM 2004, 292 und VIII ZR 167/03, WuM 2004, 290).

Für preisgebundene Wohnungen (zum Beispiel Sozialwohnungen) ist bereits gesetzlich geregelt, dass der Vermieter nur die im Einzelnen nach Art und Höhe aufgeführten Betriebskosten umlegen kann (§ 20 Abs. 1 S. 3 NMV).

Sonderregelungen für Sozialwohnungen

Dies bedeutet, dass jede Betriebskostenposition benannt und ihr ein bestimmter Vorauszahlungsbetrag zugeordnet werden muss; andernfalls darf der Vermieter für die zurückliegende Abrechnungsperiode keine bzw. nur die im Einzelnen angeführten Betriebskosten verlangen. Diesen Fehler kann der Vermieter jedoch für die Zukunft heilen, indem er eine Betriebskostenabrechnung erteilt, aus der sich die Höhe der auf die einzelnen Kostenpositionen entfallenden Beträge ergibt (OLG Oldenburg, Beschluss v. 14.3.1997, GE 1997, 1067).

Wirksam ist auch diese Klausel: „Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden“ (§ 4 Abs. 4 MV). Sie ermöglicht es dem Vermieter, neue, das heißt nach Abschluss des Mietvertrags entstandene Betriebskosten (zum Beispiel Prämien für eine nachträglich abgeschlossene Sach- oder Haftpflichtversicherung für das Gebäude) auf die Mieter umzulegen.

Die Formulierung der Klausel genügt dem so genannten Transparenzgebot. Dem Mieter wird durch den Wortlaut klar und verständlich aufgezeigt, dass er mit neu hinzutretenden Betriebskosten rechnen muss. Daher ist es nicht zu beanstanden, dass der Mieter erst durch den Erhalt der Nebenkostenabrechnung von den neu eingeführten Betriebskosten bzw. den neuen öffentlichen Abgaben erfährt. Auch die Bezugnahme der Klausel auf die gesetzlichen Vorschriften ist zulässig, da damit gerade verhindert wird, dass grund-

Klausel muss
Transparenzgebot genügen

sätzlich nichtumlagefähige Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden. Die Kosten für zum Beispiel erstmals abgeschlossene Versicherungen sind neue Betriebskosten, wobei es nicht darauf ankommt, dass bei Abschluss des Mietvertrags bereits das (versicherte Schadens-)Risiko vorhanden war. Letztlich hängt die Umlagefähigkeit auch nicht davon ab, dass der Mieter durch die neu entstandenen Kosten Vorteile hat (BGH, Urteil v. 27.9.2006, VIII ZR 80/06).

- Empfehlenswerte Hinweise** Empfehlenswert ist der Hinweis, dass jede Vertragspartei nach einer Abrechnung der Betriebskosten eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen kann (§ 4 Abs. 5 MV, vgl. § 560 Abs. 4 BGB).

Beim Abschluss eines befristeten Mietvertrags sind Mieterhöhungen nach der Rechtsprechung (OLG Stuttgart, RE v. 31.5.1994, WuM 1994, 420) während der Laufzeit des Mietvertrags zwar auch dann möglich, wenn der Mietvertrag keinen Erhöhungsvorbehalt enthält. Da diese Rechtsprechung jedoch nicht unumstritten ist, ist die Aufnahme eines entsprechenden Erhöhungsvorbehalts in den Mietvertrag trotzdem sinnvoll (vgl. § 4 Abs. 6 MV); es sei denn, die Parteien sind sich darüber einig, dass Mieterhöhungen während der festen Laufzeit des Mietvertrags ausgeschlossen sein sollten.

- Verpflichtung zur Vorauszahlung der Miete** Nach der neuen gesetzlichen Bestimmung des § 556 b Abs. 1 BGB ist die monatliche Miete zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag des Monats zu bezahlen (vgl. § 4 Abs. 8 MV).

Zusätzlich kann vereinbart werden, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes beim Vermieter ankommt (vgl. § 4 Abs. 8 MV; LG Berlin, WuM 1992, 606; LG Heilbronn, WuM 1992, 10).

Wirksam ist eine formularvertragliche Verpflichtung des Mieters zur Erteilung einer Einzugsermächtigung für Mieten und Nebenkosten, da – angesichts der erheblichen Rationalisierungsvorteile und der Kostenersparnis auf Seiten des Vermieters sowie der Möglichkeit des Mieters, Buchungen zu widerrufen – den Vorteilen für den Vermieter keine beachtlichen Nachteile des Mieters gegenüberstehen (OLG Brandenburg, Urteil v. 21.4.2004, 7 U 165/03, WuM 2004, 597).

Unzulässig ist allerdings ein Ausschluss der Widerrufsmöglichkeit. Gleichermaßen gilt für Formulierungen, die beim Mieter den Eindruck erwecken, dass ihm die Möglichkeit des Widerrufs verwehrt ist, zum Beispiel „Der Mieter ist zur Erfüllung der Einzugsermächtigung verpflichtet“ (OLG Brandenburg, a. a. O.; s. a. BGH, ZMR 2001, 171; BGH, WuM 1996, 205, LG Köln, WuM 2002, 306).

2.1.7 Kautions

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 5. Kautions

Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Kautions gemäß § 551 BGB in Höhe von EUR i. W. Euro zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Bei preisgebundenem Wohnraum ist die Kautions nur zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen bestimmt.

Die gesetzlichen Vorschriften über die Kautions (§ 551 BGB) betreffen nur die Anlage- und Verzinsungspflicht des Vermieters, bestimmen jedoch keine Verpflichtung des Mieters zur Leistung einer Kautions. Der Mieter ist zur Leistung einer Kautions daher nur verpflichtet, wenn und soweit dies ausdrücklich vereinbart wurde.

Die Kautions darf maximal das Dreifache der monatlichen Miete betragen. Vorauszahlungen auf Betriebskosten, über die gesondert abzurechnen ist sowie Pauschalen bleiben unberücksichtigt; das heißt, sie zählen nicht mit.

Der Mieter ist berechtigt, die Geldsumme in drei gleichen monatlichen Teilleistungen zu erbringen, wobei zu Beginn des Mietverhältnisses nur die erste Teilleistung fällig ist (§ 551 Abs. 2 S. 1 und 2 BGB). Über dieses Recht zur Teilzahlung muss der Vermieter den Mieter jedoch nicht aufklären, da grundsätzlich jeder für die Kenntnis der ihn schützenden Gesetze selbst verantwortlich ist (LG Dortmund, Urteil v. 13.5.2003, 1 S 365/02, WuM 2003, 498).

Daher muss die Klausel den Mieter nicht ausdrücklich, das heißt nicht wörtlich, auf sein Teilzahlungsrecht hinweisen. Eine Bezug-

Kautions setzt
Vereinbarung
voraus

Teilzahlungs-
recht

nahme auf die entsprechende gesetzliche Vorschrift (§ 551 BGB bzw. § 550 b BGB a. F.) ist ausreichend.

Auch eine Klausel, die keine Regelung hinsichtlich der Fälligkeit beinhaltet, ist wirksam. Durch die Klausel „Der Mieter hinterlegt eine Kautions in Höhe von Euro“ wird das Recht des Mieters zu Teilleistungen weder ausgeschlossen noch eingeschränkt. Die Fälligkeit der Kautionsleistung beurteilt sich mithin nach der gesetzlichen Regelung (BGH, Urteil v. 30.6.2004, VIII ZR 243/03, WuM 2004, 473).

Selbst wenn die Klausel den Mieter – in unzulässiger Weise – nach ihrem Wortlaut zur vollständigen Zahlung der Kautions bei Beginn des Mietverhältnisses verpflichten würde, wäre sie nach der neueren BGH-Rechtsprechung nur bezüglich dieser Fälligkeitsregelung unwirksam. Hinsichtlich der grundsätzlichen Verpflichtung des Mieters zur Leistung der Kautions (in drei Raten) bleibt die Klausel wirksam (BGH, Urteil v. 25.6.2003, VIII ZR 344/02, WuM 2003, 495).

Gleiches gilt auch dann, wenn der Vermieter die Übergabe der Wohnungsschlüssel – unzulässigerweise – von der vollständigen Zahlung der Kautions abhängig gemacht und der Mieter diese auch tatsächlich geleistet hat (BGH, Urteil v. 30.6.2004, VIII ZR 243/03, WuM 2004, 473). Ferner bleibt eine Kautionsvereinbarung grundsätzlich selbst dann wirksam, wenn zusätzlich ein Verstoß gegen die Drei-Monatsmieten-Grenze vorliegt (BGH, Urteil v. 3.12.2003, VIII ZR 86/03, WuM 2004, 147) oder der Vermieter – unzulässigerweise – weitere Sicherheiten, zum Beispiel eine Bürgschaft, verlangt (BGH, Urteil v. 30.6.2004, a. a. O.).

Keine Anpassung möglich Unwirksam sind Klauseln, die eine Verpflichtung des Mieters zur Anpassung der Kautions an eine gestiegene Miete bestimmen.

Bei preisgebundenem Wohnraum sollte ferner darauf hingewiesen werden, dass die Kautions nur zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen bestimmt ist (§ 9 Abs. 5 WoBindG).

Besonderheiten bei Bürgschaft Vereinbaren die Parteien, dass der Mieter anstelle einer Barkautions eine Bürgschaft (zum Beispiel einer Bank) stellt, ist der Abschluss einer selbstschuldnerischen Bürgschaft zu empfehlen. In diesem Fall verzichtet der Bürge auf die „Einrede der Vorausklage“. Dies bedeutet, dass der Vermieter sofort den Bürgen in Anspruch nehmen kann

und nicht erst gegen den Mieter als Hauptschuldner vorgehen muss (§ 573 Abs. 1 Nr. 1 BGB).

Zudem kann jedenfalls individualvertraglich vereinbart werden, dass der Bürge auf sämtliche ihm zustehenden Einreden, insbesondere auch der Anfechtbarkeit und Aufrechenbarkeit (§§ 768, 770 BGB) verzichtet und auf erstes Anfordern durch den Vermieter zahlt. Bei einer Mietbürgschaft handelt es sich allerdings nicht automatisch um eine Bürgschaft „auf erstes Anfordern“; dies muss ausdrücklich vereinbart sein (OLG Köln, Urteil v. 5.6.2002, 13 U 162/02, ZMR 2003, 258).

Eine Bürgschaft auf erstes Anfordern kann nach Auffassung des LG Hamburg (Urteil v. 12.4.2001, 307 S 8/01, WuM 2003, 36) wegen der damit verbundenen hohen Risiken grundsätzlich jedoch nur von Kreditinstituten, Banken, Sparkassen und Versicherungen abgegeben werden (s. Bub/Treier, Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete, 3. Auflage II Rn. 445 a; vgl. BGH NJW 1998, 2280). Dagegen kann eine Privatperson eine Bürgschaft auf erstes Anfordern nur ausnahmsweise eingehen, wenn sie mit Bürgschaften dieser Art vertraut ist, weil sie in entsprechender Funktion am Wirtschafts- und Geschäftsverkehr teilnimmt oder aber ausreichend über das besondere Risiko dieser Bürgschaftshaftung aufgeklärt worden ist.

Bürgschaft
auf erstes
Anfordern

Sind diese Voraussetzungen nicht gegeben, ist die Bürgschaft, die von einer Privatperson auf erstes Anfordern abgegeben worden ist, als einfache Bürgschaft zu behandeln. Eine daneben bestehende Vereinbarung, wonach die Bürgschaft auch „selbstschuldnerisch“ sein soll, bleibt aber wirksam.

Daher kann der Vermieter zwar sofort den Bürgen in Anspruch nehmen und muss nicht erst gegen den Mieter als Hauptschuldner vorgehen, aber der Bürge ist nicht verpflichtet, auf „erstes Anfordern“ zu zahlen, sondern kann Einwendungen gegen die zugrunde liegende Hauptschuld (Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis) erheben (LG Hamburg, a. a. O.).

Ferner sollte vereinbart werden, dass die Bürgschaft auch verjährte Forderungen des Vermieters sichert (wie bei der Barkaution) und die Bürgschaft vom Bürgen nicht vor vollständiger Rückgabe der Mietsache bzw. einer bestimmten Zeit danach beendet werden kann.

Bei zeitlicher Befristung der Bürgschaft auf einen bestimmten Zeitraum nach Beendigung des Mietverhältnisses muss berücksichtigt werden, dass der Bürge zwar für alle Verbindlichkeiten haftet, die vor Ablauf der Befristung fällig geworden sind (zum Beispiel für rückständige Mieten, Schadensersatzansprüche wegen unterlassener Schönheitsreparaturen selbst dann, wenn die Nachfrist erst nach Ablauf der Bürgschaft endet – vgl. § 767 Abs. 1 S. 2 BGB). Der Bürge haftet jedoch nicht mehr, wenn eine Forderung erst nach Ablauf der Befristung fällig wird, zum Beispiel eine Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung, die mangels Vorliegen der entsprechenden Daten erst nach Ablauf der Befristung erteilt werden konnte.

Beschränkung Bei Wohnraummietverhältnissen besteht eine erhebliche Einschränkung, da die Bürgschaft eine Sicherheit im Sinne von § 551 BGB darstellt mit der Folge, dass die Begrenzung der gesamten, durch den Mieter zu leistenden Sicherheit auf das Dreifache der Monatsmiete auch für die Bürgschaft gilt. Eine unbeschränkte Bürgschaft ist jedoch nicht insgesamt unwirksam, sondern bleibt bis zur Höhe einer dreifachen Monatsmiete wirksam (OLG Hamburg, Urteil v. 31.1.2001, 4 U 197/00, ZMR 2001, 887).

Ein grundsätzlicher Nachteil der Bürgschaft gegenüber einer Barkaution besteht darin, dass der Nennbetrag der Bürgschaft während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses unverändert bleibt. Dagegen wachsen bei der Barkaution die Zinsen der Käution zu, führen somit zu einer Erhöhung der Sicherheit und gleichen zumindest einen Teil des Kaufkraftverlustes aus.

2.1.8 Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 6. Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

- (2) Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen aus den §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aufrechnen. Mit sonstigen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

Gemäß § 536 a Abs. 1 BGB haftet der Vermieter für alle Schäden, die dem Mieter als Folge eines schon beim Abschluss des Mietvertrags vorliegenden Mangels der Wohnung entstehen. Dabei kommt es weder auf die Kenntnis oder die Erkennbarkeit des Mangels noch auf ein Verschulden des Vermieters an.

Der Vermieter trägt nach dem Gesetz somit die Gefahr aller verborgenen Mängel in der Wohnung (zum Beispiel gesundheitsgefährdende Asbest- oder Formaldehydkonzentration – vgl. LG München I, Urteil v. 26.9.1990, 31 S 20071/89). Dieses unkalkulierbare Haftungsrisiko sollte der Vermieter durch eine entsprechende Vertragsklausel unbedingt ausschließen (vgl. § 6 Abs. 1 MV).

Ein solcher Haftungsausschluss ist nach der Rechtsprechung des BGH auch formularvertraglich wirksam, da es sich bei dieser verschuldensunabhängigen Garantiehaftung des Vermieters um eine für das gesetzliche Haftungssystem („Verschuldensprinzip“) untypische Regelung handelt (BGH, Beschluss v. 4.10.1990, NJW-RR 1991, 74). Dies gilt selbst dann, wenn die Parteien bei Vertragsabschluss das Vorliegen von Mängeln, zum Beispiel eine gesundheitsgefährdende Schadstoffbelastung der Mieträume, für möglich gehalten haben und sich im Nachhinein herausstellt, dass das Ausmaß der Gesundheitsgefährdung die vertragsgemäße Nutzung der Mieträume völlig ausschließt (BGH, Urteil v. 3.7.2002, XII ZR 327/00, NZM 2002, 784).

Ausschluss der Garantiehaftung ist zulässig

Weitergehende Haftungsausschlüsse, zum Beispiel Ausschluss der Haftung für leichte Fahrlässigkeit des Vermieters, können formularvertraglich nicht wirksam vereinbart werden, da der Ausschluss von Schadensersatzansprüchen des Mieters wegen Sachschäden, die durch Mängel der Mietsache verursacht wurden, für die der Vermie-

Kein Ausschluss der Verschuldenshaftung

ter infolge leichter Fahrlässigkeit verantwortlich ist, nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 AGBG (seit 1.1.2002: § 307 Abs. 2 Nr. 2 BGB) unwirksam ist (BGH, Beschluss v. 24.10.2001, VIII ARZ 1/01, NZM 2002, 116).

Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

Nach den gesetzlichen Bestimmungen kann der Mieter gegen eine Mietforderung des Vermieters uneingeschränkt, das heißt auch mit Gegenforderungen, die nicht aus dem Mietverhältnis herrühren, aufrechnen, soweit die allgemeinen Voraussetzungen der §§ 387 ff. BGB (Gegenseitigkeit, Gleichartigkeit, Fälligkeit) vorliegen. Dieses Recht kann vertraglich nur in engen Grenzen ausgeschlossen bzw. eingeschränkt werden.

Vorsicht bei
Aufrechnungs-
verbot

Bei der Formulierung eines Aufrechnungsverbots bzw. einer Aufrechnungsbeschränkung ist daher Folgendes zu beachten:

- Das Recht des Mieters von Wohnraum, mit Schadensersatzansprüchen nach § 536 a BGB (zum Beispiel aus Garantiehaftung [s. oben] oder wegen Verzugs des Vermieters mit der Behebung eines Mangels), Aufwendungersatzansprüchen (§ 539 BGB) oder Ansprüchen aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete aufzurechnen oder wegen einer solchen Forderung ein Zurückbehaltungsrecht auszuüben, kann wegen § 556 b Abs. 2 BGB nicht völlig ausgeschlossen, sondern nur dahingehend eingeschränkt werden, dass der Mieter seine Absicht der Aufrechnung dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform anzeigen muss (§ 6 Abs. 2 S. 1 MV).
- Die Aufrechnung des Mieters mit anderen Forderungen kann grundsätzlich ausgeschlossen werden, soweit es sich nicht um unbestrittene, rechtskräftig festgestellte oder entscheidungsreife Forderungen handelt (§ 309 Nr. 3 BGB – bis 31.12.2001: § 11 Nr. 3 AGBG; OLG Celle, WuM 1990, 103; s. auch BGH, DWW 1993, 170).

Kündigung
bleibt wirksam

Praktische Bedeutung hat eine solche Aufrechnungsbeschränkung insbesondere bei der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs. Diese kann der Mieter unwirksam machen, wenn er unverzüglich nach der Kündigung (das heißt spätestens nach etwa zwei Wochen)

die Aufrechnung erklärt. Eine Klausel, wonach die Aufrechnung einen Monat vor Fälligkeit der Miete angezeigt werden muss, führt jedoch dazu, dass der Mieter die Aufrechnung nicht mehr „unverzüglich“ erklären und die Kündigung somit nicht mehr unwirksam machen kann.

2.1.9 Benutzung der Mieträume

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 7. Benutzung der Mieträume

- (1) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen.
- (2) Tierhaltung in den Mieträumen ist ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet. Dies gilt nicht für Kleintiere im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs.

Die Klausel, wonach der Mieter die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen darf (Abs. 1 MV), weist den Mieter ausdrücklich darauf hin, dass eine anderweitige Nutzung der Wohnräume (zum Beispiel zu gewerblichen Zwecken) unzulässig ist.

Enthält der Mietvertrag keine Bestimmung über die Tierhaltung in der Wohnung, geht ein Teil der Rechtsprechung davon aus, dass auch das Halten von Hunden und Katzen zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung gehört und daher erst beim Auftreten von Störungen untersagt werden kann. Zu empfehlen ist daher, die Tierhaltung zumindest unter den Vorbehalt der Erlaubnis durch den Vermieter zu stellen (Abs. 2 MV). In diesem Fall unterliegt die Erteilung der Erlaubnis dem Ermessen des Vermieters (OLG Hamm, RE v. 13.1.1981, WuM 1981, 53).

Uneinheitliche
Rechtsprechung
zur Tierhaltung

Umstritten ist, ob formularvertraglich auch ein Verbot der Tierhaltung wirksam vereinbart werden kann (für die Wirksamkeit: LG Hamburg, WuM 1993, 120).

Unwirksam ist ein Verbot jedenfalls dann, wenn es auch Kleintiere (Zierfische, Wellensittiche, Hamster und Ähnliches) erfasst (BGH, Urteil v. 20.1.1993, DWW 1993, 74).

Eine Vereinbarung über ein Verbot der Haltung bestimmter Tierarten (zum Beispiel Hunde, Katzen) sollte aus diesem Grund nicht formularmäßig, sondern jeweils unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls individuell (zum Beispiel unter § 17. Sonstige Vereinbarungen) erfolgen.

2.1.10 Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 8. Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache

- (1) Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, hat der Mieter zu dulden. Er darf deren Durchführung nicht behindern.
- (2) Bauliche oder sonstige den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.

Zwingende gesetzliche Regelung Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind, hat der Mieter nach § 554 Abs. 1 BGB uneingeschränkt zu dulden. Gleichermaßen gilt für Maßnahmen zur Gefahrenabwehr (Abs. 1 MV). Maßnahmen zur Verbesserung und Modernisierung muss der Mieter nur unter den Voraussetzungen des § 554 Abs. 2 BGB dulden. Von dieser Bestimmung kann zum Nachteil des Mieters weder durch Formularvertrag noch durch individuelle Vereinbarung abgewichen werden (§ 554 Abs. 5 BGB). Entsprechende Regelungen können somit nicht empfohlen werden.

Veränderungen an der Mietsache ohne Einwilligung des Vermieters können dem Mieter grundsätzlich untersagt werden (s. dazu ausführlich Kapitel 7). Von dieser Regelung müssen jedoch Maßnahmen im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs (zum Beispiel das Setzen von Dübeln in angemessenem Umfang) ausgenommen werden, da der Mieter hierzu auch ohne ausdrückliche Erlaubnis berechtigt ist (Abs. 2 MV).

2.1.11 Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 9. Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume, Schönheitsreparaturen

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln sowie die Mieträume entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu heizen und zu lüften.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen an Wänden und Decken der Küchen, Bäder und Duschräume im Allgemeinen alle drei Jahre, der Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten im Allgemeinen alle fünf Jahre, der sonstigen Räume im Allgemeinen alle sieben Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen an den Innenseiten von Fenstern und Außentüren, an Innentüren sowie an Heizkörpern einschließlich Heizrohre sind im Allgemeinen alle sieben Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen.
Endet das Mietverhältnis vor Ablauf des Renovierungsturnus und hat der Mieter im letzten Jahr vor der Beendigung die Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt, trägt er einen prozentualen Anteil an den Renovierungskosten, die aufgrund des Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts ermittelt werden. Der prozentuale Anteil bemisst sich nach dem Verhältnis des Zeitraums seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zum vollen Renovierungsturnus. Ist seit Beginn des Mietverhältnisses noch kein voller Turnus verstrichen, bemisst sich der prozentuale Anteil an den Renovierungskosten nach dem Verhältnis des Zeitraums seit Beginn des Mietverhältnisses zum vollen Renovierungsturnus.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie der Verschlussvorrichtungen von Fensterläden zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 125 Euro und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand sechs Prozent der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigen.
- (4) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die – ausgenommen bei Gefahr in Verzug – vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.

- (5) Für Beschädigungen der Mieträume sowie der in den Mieträumen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm sowie unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- oder Sorgfaltspflicht von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.

Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

Zu (1)

Die Verpflichtung des Mieters, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln sowie die Mieträume ausreichend zu heizen und zu lüften, zum Beispiel um Schimmelbefall vorzubeugen, ist Ausfluss der Obhutspflicht des Mieters.

Zu (2)

Vertragliche Vereinbarung erforderlich

Eine gesetzliche Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen existiert nicht. Der Mieter muss Schönheitsreparaturen daher nur ausführen, wenn und soweit er durch eine wirksame vertragliche Bestimmung dazu verpflichtet wurde.

Formularvertraglich kann der Mieter jedoch weder zur Anfangsnoch zur Endrenovierung verpflichtet werden.

Unwirksame Vereinbarung

Klauseln, die den Mieter zur Vornahme bestimmter Renovierungsarbeiten „bei Beginn“ oder „bei Beendigung“ des Mietverhältnisses verpflichten, sind unwirksam (zur Anfangsrenovierung vgl. OLG Hamburg, RE v. 13.9.1991, DWW 1991, 333; zur Endrenovierung vgl. OLG Hamm, RE v. 27.2.1981, DWW 1981, 149; OLG Frankfurt, RE v. 22.9.1981, DWW 1981, 293).

Wirksame Vereinbarung

Die Verpflichtung zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen während der Dauer des Mietverhältnisses kann auch durch Formularvertrag auf den Mieter übertragen werden. Die Übertragung kann durch eine so genannte Bedarfsregelung oder durch einen Fristenplan erfolgen.

Bedarfsregelungen beinhalten keine starren Fristen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen durch den Mieter, sondern verpflichten ihn lediglich zur Durchführung bei Bedarf bzw. Notwendigkeit.

Die Wirksamkeit einer Bedarfsregelung setzt voraus, dass der Mieter durch die Formulierung der Klausel nicht mit Abnutzungen durch seinen Vorgänger belastet bzw. zu einer Anfangsrenovierung verpflichtet wird. Lässt der Inhalt der Klausel insofern Zweifel zu, kann dies zur Unwirksamkeit führen (vgl. hierzu BayObLG, RE v. 12.5.1997, RE-Miet 1/96, WuM 1997, 362).

Probleatisch ist ferner, dass die Notwendigkeit der Schönheitsreparaturen häufig bestritten und dann zur Feststellung der Notwendigkeit ein kostenintensives Sachverständigungsgutachten erforderlich wird.

Dagegen müssen die Schönheitsreparaturen bei Vereinbarung eines Fristenplans unabhängig vom Zustand der Räume bereits bei Ablauf der Fristen durchgeführt werden. Die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nach einem Fristenplan ist daher einer Bedarfsregelung grundsätzlich vorzuziehen. Jedoch sind auch insofern bei der Formulierung des Inhalts der Klausel die hohen formellen Anforderungen der Rechtsprechung zu beachten. Danach darf die Formulierung keine Zweifel aufkommen lassen, dass die Fristen erst mit Anfang des Mietverhältnisses zu laufen beginnen.

Die Fristen müssen sich ferner im üblichen Rahmen halten und auch die unterschiedliche Abnutzung der verschiedenen Räume berücksichtigen. Als angemessen kann dabei ein Zeitraum von drei Jahren für Küchen, Bäder und Duschräume, von fünf Jahren für Wohn- und Schlafräume sowie für Flure, Dielen und Toiletten sowie von sieben Jahren für die sonstigen Räume gelten.

Strittig ist, ob eine weitere Differenzierung bezüglich der verschiedenen Arten der Schönheitsreparaturen erforderlich ist, zum Beispiel durch Festlegung längerer Fristen für die Ausführung der Lackarbeiten (Streichen von Heizkörpern, Türen, Fenstern etc.).

Während der BGH dies nicht ausdrücklich verlangt (vgl. RE v. 6.7.1988, NJW 1988, 2790; Urteil v. 3.6.1998, WuM 1998, 592), besteht bei den Mietgerichten die Tendenz, die Klausel als unwirk-

Für laufende
Schönheits-
reparaturen ist
ein Fristenplan
empfehlenswert

Fristen

2

Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?

sam anzusehen, wenn sie für Lackarbeiten eine kürzere Frist als sieben Jahre vorsieht (so zum Beispiel LG München II, Urteil v. 26.6.2001, 12 S 998/01, WuM 2001, 599).

In Formularmietverträgen dürfen die Renovierungsfristen nur als Richtlinie genannt werden, da dem Mieter der Nachweis offen bleiben muss, dass sich die Mieträume nach Ablauf der Fristen tatsächlich noch nicht in einem renovierungsbedürftigen Zustand befinden, zum Beispiel aufgrund längerer Abwesenheit des Mieters oder einer nur teilweisen Nutzung.

Neuere Auffassung zu starren Fristen

Zusätzliche Formulierungen, die beim Mieter den Eindruck erwecken, dass ein Spielraum hinsichtlich eines längeren Renovierungsturnus ausdrücklich ausgeschlossen ist und er die Räume spätestens nach Ablauf der genannten Fristen renovieren muss (zum Beispiel durch die Formulierung, wonach Schönheitsreparaturen mindestens alle 3/5/7 Jahre auszuführen sind; so genannte starre Fristen), benachteiligen den Mieter nach neuerer Auffassung des BGH unangemessen und führen zur Unwirksamkeit der gesamten Schönheitsreparaturklausel (BGH, Urteil v. 23.6.2004, VIII ZR 361/03, WuM 2004, 463 im Gegensatz zu BGH, RE v. 6.7.1988, NJW 1988, 2790, wonach eine solche Formulierung zulässig ist). Gleiches gilt dann, wenn die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen sowie die für die Erfüllung maßgebenden starren Fristen zwar in zwei verschiedenen Klauseln enthalten sind, zwischen diesen Klauseln jedoch ein innerer Zusammenhang besteht und sie damit als einheitliche Regelung erscheinen (BGH, Urteil v. 22.9.2004, VIII ZR 360/03, WuM 2004, 660).

Besondere Ausnahmefälle

Um einen starren Fristenplan handelt es sich aber jedenfalls dann nicht, wenn der Vermieter bei einem entsprechenden Zustand der Wohnung zur Verlängerung der Fristen verpflichtet ist (BGH, Urteil v. 20.10.2004, VIII ZR 387/03, WuM 2005, 50). Gleiches gilt, wenn die Klausel in besonderen Ausnahmefällen eine Verlängerung oder Verkürzung der Fristen in das billige Ermessen des Vermieters stellt, da der Vermieter in diesem Fall über eine Fristverlängerung nicht nach Belieben entscheiden kann und seine Entscheidung für den Mieter nur dann verbindlich ist, wenn sie der Billigkeit (§ 315 Abs. 3 BGB) entspricht (BGH, Urteil v. 16.2.2005, VIII ZR 48/04, NZM 2005, 299).

Die Klarstellung, dass es sich nicht um so genannte starre Fristen handelt, kann im Vertragstext zum Beispiel durch Formulierungen erfolgen, wonach Schönheitsreparaturen „in der Regel“ oder „im Allgemeinen“ alle 3/5/7 Jahre auszuführen sind.

Die Klausel darf den Mieter nur zur fachgerechten, jedoch nicht zur Ausführung durch einen Fachhandwerker verpflichten, da dem Mieter kostensparende – fachgerechte – Eigenleistungen nicht untersagt werden dürfen (BGH, RE v. 6.7.1988, NJW 1988, 2790; OLG Stuttgart, RE v. 19.8.1993, DWW 1993, 328).

Fachhandwerkerklausel ist unzulässig

Die Klausel darf den Mieter auch nicht zu Arbeiten verpflichten, die über den Begriff der Schönheitsreparatur hinausgehen. Die Schönheitsreparaturen umfassen nach der Definition des § 28 Abs. 4 S. 4 II. BV nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden sowie das Reinigen und Erneuern von Teppichböden zählt nach Auffassung der überwiegenden Rechtsprechung nicht zu den Schönheitsreparaturen (vgl. zum Beispiel OLG Hamm, RE v. 23.3.1991, DWW 1991, 145; LG Stuttgart, NJW-RR, 1989, 1170).

Nur Malerarbeiten, keine Arbeiten an Bodenbelägen

Soll sich die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auch auf die Kellerräume erstrecken, ist hierfür eine ausdrückliche Vereinbarung erforderlich (AG Langen, WuM 1997, 40; zum Beispiel unter § 17. Sonstige Vereinbarungen). Das Gleiche gilt für das Streichen des Balkons bzw. des Balkongeländers (Sternel, 3. Auflage II 408).

Kellerräume

Durch Formulklausel sollte der Mieter nur zur turnusmäßigen Durchführung von Arbeiten verpflichtet werden, die unter den Begriff „Schönheitsreparaturen“ fallen.

Unbedingt beachten!

Die Aufnahme von darüber hinausgehenden Arbeiten (zum Beispiel Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden) kann die Wirksamkeit der Formulklausel gefährden und sollte daher nur durch eine individuell ausgehandelte Vereinbarung erfolgen (zum Beispiel unter § 17. Sonstige Vereinbarungen).

2

Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?

Abzuraten ist jedoch davon, eine Formularklausel über die Verpflichtung zur Durchführung von laufenden Schönheitsreparaturen durch eine Vereinbarung über die Verpflichtung zur Renovierung bei Auszug zu ergänzen.

Keine Zusatzvereinbarung
Die Kombination beider Klauseln kann nämlich nach Auffassung des BGH infolge des Summierungseffekts eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darstellen und zur Unwirksamkeit beider Klauseln führen (BGH, Urteil v. 25.6.2003, VII ZR 335/02, WuM 2003, 561).

Dementsprechend ist auch eine formularvertragliche Zusatzvereinbarung unwirksam, wonach der Mieter (neben den laufenden Schönheitsreparaturen) beim Auszug zum Entfernen der Tapeten und des Klebers an Wand und Boden verpflichtet ist (LG Saarbrücken, Urteil v. 21.7.2000, 13 B 65/00, NJW-RR 2001, 82).

Erheblicher Nachteil
Die Unwirksamkeit der Gesamtregelung hat für den Vermieter die nachteilige Folge, dass der Mieter auch während der Dauer des Mietverhältnisses keine Schönheitsreparaturen ausführen muss.

Die Abwälzung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter durch eine Klausel, die einen Fristenplan enthält, ist auch dann möglich, wenn die Wohnung bei Vertragsbeginn nicht renoviert oder sogar renovierungsbedürftig war (BGH, RE v. 1.7.1987, NJW 1987, 2570).

Auch Kostenbeteiligung des Mieters kann vereinbart werden
Endet das Mietverhältnis, bevor die festgelegten Fristen abgelaufen sind, besteht aber keine Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen. In diesem Fall ist der Mieter ohne entsprechende vertragliche Regelung auch nicht zur Zahlung anteiliger Kosten von Schönheitsreparaturen verpflichtet.

Zu empfehlen ist daher, die Klausel über die Verpflichtung zur Durchführung der laufenden Schönheitsreparaturen durch eine weitere Klausel über eine Kostenbeteiligungspflicht des Mieters für den Fall zu ergänzen, dass das Mietverhältnis vor Ablauf der Renovierungsfristen endet (vgl. § 9 Abs. 2 S. 2 MV).

Klauseln gelten auch bei unrenovierten Wohnungen
Auch eine solche Klausel ist nach der Rechtsprechung des BGH selbst dann zulässig, wenn die Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses nicht renoviert oder renovierungsbedürftig waren (BGH, RE v. 6.7.1988, NJW 1988, 2790).

Die Wirksamkeit der Klausel setzt jedoch voraus, dass die für die Abgeltung maßgeblichen Fristen und Prozentsätze am Verhältnis zu den üblichen Renovierungsfristen ausgerichtet sind. Unwirksam ist eine Abgeltungsklausel, wenn sie die Kostenbeteiligung des Mieters auf Grundlage „starrer“ Fristen bzw. festgelegter Prozentsätze vor sieht, zum Beispiel dass der Mieter nach einer Nutzungsdauer von zwei Jahren für Küche und Bad 66 Prozent der Kosten für Schönheitsreparaturen zahlen muss.

Für Abgeltungsklauseln gilt insofern nichts anderes als für Renovierungsklauseln (siehe oben), da eine „starre“ Abgeltungsregelung dazu führt, dass der Mieter bei einem überdurchschnittlichen Erhaltungszustand der Wohnung mit (erheblich) höheren zeitanteiligen Renovierungskosten belastet wird, als es dem tatsächlichen Zustand der Wohnung entspricht (BGH, Urteil v. 18.10.2006, VIII ZR 52/06 in Abweichung zur früheren Rechtsprechung, etwa zum Urteil v. 6.10.2004, WuM 2004, 663).

Wirksam bleiben aber Abgeltungsklauseln, die an flexible Fristen in der zugrunde liegenden Renovierungsklausel anknüpfen und keine festgelegten Prozentsätze enthalten.

Dem Mieter darf es zudem nicht verwehrt sein, seiner anteiligen Zahlungspflicht durch Ausführung der an sich noch nicht fälligen Schönheitsreparaturen in kostensparender Eigenleistung vorzukommen. Die Ermittlung kann aufgrund eines Kostenvoranschlags erfolgen, den der Vermieter von einem Malerfachgeschäft einholt. Dieser Voranschlag darf jedoch nicht ausdrücklich für verbindlich erklärt werden. Eine Bestimmung, wonach die Kosten „aufgrund des Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachbetriebs“ ermittelt werden, ist daher zulässig, da diese Formulierung den Kostenvoranschlag nicht generell und ausdrücklich für verbindlich erklärt (BGH a. a. O.; LG Berlin, Urteil v. 4.9.1998, ZMR 1998, 777).

Auf die Möglichkeit, seine Zahlungsverpflichtung durch Eigenleistung abzuwenden, muss der Mieter im Mietvertrag nicht hingewiesen werden (LG Berlin, a. a. O.; LG Waldshut/Tiengen, Urteil v. 25.3.1999, WuM 2000, 240). Keine Hinweis-
pflicht

Beispiel

Endet das Mietverhältnis vier Jahre nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen bzw. nach Einzug des Mieters, ist der Mieter zwar nicht zum Streichen der Decken und Wände in den Wohn- und Schlafräumen verpflichtet, da der Renovierungsturnus (gemäß Abs. 1 der Klausel) hierfür fünf Jahre beträgt. Jedoch muss er vier Fünftel der veranschlagten Renovierungskosten (für Decken und Wände) zahlen. An den Kosten der Lackarbeiten an Innentüren, Fenstern und Heizkörpern in diesen Räumen muss sich der Mieter mit vier Siebteln beteiligen, da der Turnus hierfür sieben Jahre beträgt.

Auch eine Klausel, die dem Mieter nach ihrem Wortlauf ausdrücklich die Wahl zwischen Zahlung und fachgerechter Renovierung lässt, benachteiligt den Mieter nicht unangemessen. Dies gilt auch, wenn die Klausel so verstanden werden kann, dass die Zahlung nur insgesamt durch eine fachgerechte Renovierung der vollständigen Wohnung und nicht nur einzelner Räume abgewendet werden kann (BGH, Urteil v. 26.5.2004, VIII ZR 77/03, WuM 2004, 466).

Zu (3)

Vertragliche Vereinbarung erforderlich

Wie bei den Schönheitsreparaturen gibt es auch bei den so genannten Kleinreparaturen keine gesetzliche Bestimmung, die den Mieter zur Durchführung von Reparaturen verpflichtet, die infolge von Verschleiß bzw. altersgemäßer Abnutzung entstanden sind.

Zur Durchführung solcher Reparaturen ist gemäß § 535 BGB vielmehr der Vermieter verpflichtet. Etwas anderes gilt nur, wenn der Mieter einen Schaden durch ein ihm zurechenbares Verschulden verursacht hat, zum Beispiel durch unsachgemäße Handhabung oder Gewalteinwirkung. Für einen solchen Fall bedarf es keiner vertraglichen Regelung, da der Mieter in solchen Fällen bereits nach den gesetzlichen Bestimmungen (§§ 823 ff. BGB) zum Schadensersatz verpflichtet ist.

Eine vertragliche Regelung ist jedoch erforderlich, wenn der Mieter abweichend von der gesetzlichen Regelung des § 535 BGB auch zur Durchführung von Verschleißreparaturen verpflichtet werden soll. Allerdings kann eine solche Vereinbarung formularvertraglich nur sehr eingeschränkt vereinbart werden. Nach den grundsätzlichen Entscheidungen des BGH (Urteil v. 7.6.1989, NJW 1989, 2247 und

6.5.1992, DWW 1992, 207) kann der Mieter durch eine formularvertragliche Kleinreparaturklausel nur zur Tragung von Kosten in einer bestimmten Höhe, nicht aber zur eigenverantwortlichen Vornahme von Kleinreparaturen verpflichtet werden. Ferner muss die Klausel sowohl eine gegenständliche als auch eine betragsmäßige Begrenzung beinhalten.

Gegenständliche Begrenzung bedeutet, dass die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung von Reparaturkosten auf Teile der Mietsache beschränkt ist, die seinem häufigen und unmittelbaren Zugriff unterliegen. Die betragsmäßige Begrenzung muss sich sowohl auf die einzelne Reparatur als auch auf die Gesamtbela stung des Mieters durch Kleinreparaturen in einem bestimmten Zeitraum beziehen. Als Höchstgrenze für die einzelne Reparatur darf derzeit (2007) ein Betrag von maximal 125 Euro vereinbart werden (s. hierzu AG Braunschweig, Urteil v. 29.3.2005, 116 C 196/05, ZMR 2005, 717: 100 Euro zuzüglich der gesetzlichen Mehrwertsteuer, da dies ca. 1,5 Arbeitsstunden zuzüglich Anfahrtspauschale und Materialkosten entspricht). Unter diese Grenze fallen infolge der heutigen Kosten für Material und insbesondere für Arbeitszeit, Anfahrt etc. nur noch wenige Reparaturmaßnahmen. Von der Aufnahme eines höheren Betrags muss jedoch trotzdem abgeraten werden, weil dadurch die Wirksamkeit der Formulklausel als Ganzes gefährdet wird.

Abwälzung von
Kleinreparatu-
ren nur be-
grenzt möglic

Höhere Beträge können nur im Einzelfall durch individuelles Aus handeln vereinbart werden. Gleiches gilt für die Vereinbarung einer Beteiligungspflicht des Mieters an Reparaturkosten in einer be stimmten Höhe. Eine solche Beteiligungspflicht an den Kosten größerer Reparaturen kann formularvertraglich nicht wirksam verein bart werden.

Generell abzuraten ist von der Vereinbarung von so genannten Vor nahmeklauseln, wonach der Mieter nicht zur Tragung von Kosten, sondern zur eigenverantwortlichen Durchführung bestimmter Re paraturen verpflichtet werden soll. In der Begründung des BGH Urteils vom 6.5.1992 (a. a. O.) kommt zum Ausdruck, dass der BGH in der Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Reparaturen einen Verstoß gegen die zwingende Vorschrift des § 536 Abs. 4 BGB (Ausschluss des Minderungsrechts des Mieters) sieht. Von dieser

Bestimmung kann jedoch nicht einmal durch individuelle Vereinbarung abgewichen werden, sodass Bedenken gegen die Wirksamkeit jeglicher Art von Vornahmeklauseln bestehen, unabhängig von der Art und dem Umfang der auf den Mieter übertragenen Reparaturverpflichtung. Während der Dauer des Mietverhältnisses anfallende Kosten für Verschleißreparaturen sollten daher bereits bei der Kalkulation der Miete berücksichtigt werden.

Zu (4)**Anzeigepflicht**

Schäden in den Mieträumen muss der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzeigen (§ 536 c Abs. 1 BGB). Unterlässt der Mieter die Anzeige, ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet (§ 9 Abs. 4 S. 3 MV). Die Wirksamkeit einer Formularklausel dieses Inhalts wurde vom BGH mit Urteil v. 20.1.1993 (DWW 1993, 74) bestätigt.

Ausschluss von Erstattungsanspruch

Beseitigt der Mieter Mängel auf eigene Kosten, besteht ein Anspruch auf Kostenerstattung gegen den Vermieter nur dann, wenn er vor der Beseitigung Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt, der Vermieter die Mängel aber trotzdem nicht beseitigt hat. Etwas anderes gilt nur für nicht aufschiebbare Maßnahmen bei Gefahr im Verzug (zum Beispiel bei einem Rohrbruch).

Zu (5)**Ungenaue Bezeichnung macht Klausel unwirksam**

Eine Klausel, welche die Haftung des Mieters für Beschädigungen der Mieträume auf weitere Personen ausdehnt, muss diesen Personenkreis genau bezeichnen und abgrenzen. Eine Klausel, wonach der Mieter auch für Untermieter, Besucher, Lieferanten, Handwerker usw. haftet, ist unwirksam (OLG München, WuM 1989, 128; BGH, NJW 1991, 1750).

Die Beweislast für die Verursachung von Schäden in der Wohnung kann nur sehr eingeschränkt zum Nachteil des Mieters geändert werden. Unwirksam ist die Vertragsklausel: „Dem Mieter obliegt der Beweis dafür, dass schuldhaftes Verhalten nicht vorgelegen hat“ (OLG München, a. a. O.). Zulässig ist eine Beweislastregelung, nach der dem Mieter der Beweis für eine nicht schuldhafte Verursachung obliegt, nachdem der Vermieter bewiesen hat, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde.

2.1.12 Pfandrecht des Vermieters

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 10. Pfandrecht des Vermieters

Zur Sicherung seines Pfandrechts kann der Vermieter die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen nach den gesetzlichen Vorschriften auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und bei Auszug in Besitz nehmen.

Nach den gesetzlichen Vorschriften (§ 562 BGB) darf der Vermieter die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und bei Auszug des Mieters in Besitz nehmen. Dieses Vermieterpfandrecht hat jedoch nur noch geringe praktische Bedeutung, da der Erlös aus einer Verwertung nach Abzug der Unkosten oftmals sehr gering ist und einer Verwertung häufig auch Rechte anderer entgegenstehen, wenn die in der Wohnung befindlichen Sachen zum Beispiel unter Eigentumsvorbehalt stehen, sicherungsübereignet, gemietet oder geleast sind. Eine Klausel, wonach der Mieter dem Vermieter für den Fall der Unter vermietung die ihm gegenüber dem Untermieter zustehenden Forderungen einschließlich des Pfandrechts zur Sicherheit abtritt, ist unwirksam (BGH, NJW 1991, 1750).

Geringe praktische Bedeutung

2.1.13 Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 11. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Arbeiten zu betreten.
- (2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. (1) bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit dem Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung zur Besichtigung zu betreten.

Über den Umfang des Betretungsrechts des Vermieters gibt es keine gesetzlichen Bestimmungen. Es sind daher vertragliche Regelungen

zu empfehlen. Ein jederzeitiges Betretungsrecht des Vermieters kann jedoch weder formularvertraglich noch individuell vereinbart werden, da eine solche Vereinbarung gegen das Grundrecht der Unverletzlichkeit der Wohnung (Art. 13 Abs. 1 GG) verstößen würde (BVerfG, Beschluss v. 26.5.1993, WuM 1993, 377).

Formularvertraglich kann jedenfalls vereinbart werden dass der Vermieter die Mieträume im Fall der Kündigung des Mietverhältnisses sowie des Verkaufs der Mietwohnung zusammen mit den jeweiligen Interessenten betreten darf (§ 11 Abs. 2 MV). Die Festlegung von bestimmten Wochentagen und Tageszeiten ist zulässig, sofern sich diese im üblichen und angemessenen Rahmen halten (wochentags zwischen 10.00 und 13.00 Uhr sowie 15.00 und 18.00 Uhr, samstags zwischen 10.00 und 13.00 Uhr; vgl. hierzu AG Köln, Urteil v. 27.9.2000, NZM 2001, 41, wonach auch der Samstag zu den Werktagen zählt). Darüber hinausgehende Zeiträume sowie eine Besichtigung an Sonn- und Feiertagen werden formularvertraglich nicht vereinbart werden können.

Terminvereinbarung mit dem Mieter

Da nach überwiegender Rechtsprechung vor Besichtigung der Mieträume durch den Vermieter grundsätzlich eine Terminvereinbarung mit dem Mieter erfolgen muss (vgl. zum Beispiel LG Göttingen, WuM 1982, 279), könnte die formularmäßige Bestimmung eines Betretungsrechts nach bloßer einseitiger Ankündigung durch den Vermieter problematisch sein. Auch die Festlegung bestimmter Zeiten im Mietvertrag kann nicht generell empfohlen werden, da auch dann eine Terminabsprache innerhalb dieser Zeit erfolgen muss und der Mieter unter Berufung auf diese Zeiten eine Besichtigung zu anderen Terminen generell ablehnen könnte.

2.1.14 Beendigung der Mietzeit

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 12. Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit gesäubert und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. § 9 Abs. (2) bleibt unberührt.

Formularvertragliche Klauseln über eine generelle Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Beendi-

gung des Mietverhältnisses sind unzulässig (s. § 9 Abs. 2 MV). Neben der gesetzlichen Verpflichtung zur Herausgabe der vollständig geräumten Mieträume einschließlich der Schlüssel kann der Mieter daher nur zur Rückgabe in sauberem Zustand verpflichtet werden. Davon unberührt bleibt die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung der Schönheitsreparaturen, wenn die Renovierungsfristen bei Beendigung des Mietverhältnisses abgelaufen sind bzw. zur Zahlung von anteiligen Renovierungskosten, wenn das Mietverhältnis vor Ablauf der Fristen endet (s. § 9 Abs. 2 MV). Gleches gilt für die Verpflichtung des Mieters zur Herstellung des ursprünglichen Zustands bei baulichen Änderungen.

Eine Formularklausel, die dem Mieter eine verschuldensunabhängige Haftung für den Verlust der Wohnungsschlüssel auferlegt, ist unwirksam (Beispiel: „Kommt der Mieter seiner Verpflichtung zur Rückgabe sämtlicher Schlüssel bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht nach, ist der Vermieter berechtigt, auf Kosten des Mieters Ersatzschlüssel zu beschaffen, oder, soweit dies im Interesse des Nachmieters geboten ist, neue Schlosser mit anderen Schlüsseln einzubauen, soweit er den Mieter unter Fristsetzung zur Leistungserbringung gemahnt hat“). Nach den generellen Grundsätzen des Haftungsrechts kann Schadensersatz vom Mieter im Fall eines Verschuldens verlangt werden. Allein der Umstand, dass das Risiko des Verlusts von Schlüsseln regelmäßig der Sphäre des Vermieters entzogen und allein durch den Mieter beherrschbar ist, reicht nach Auffassung des OLG Brandenburg für eine solche Risikoabwälzung nicht aus (OLG Brandenburg, Urteil v. 21.4.2004, 7 U 165/03, WuM 2004, 597).

Verschuldens-
unabhängige
Haftung

2.1.15 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 13. Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete vermietet werden können. Die Geltendmachung eines weiteren vom Mieter zu vertretenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

Beruht eine fristlose Kündigung des Vermieters auf einer Vertragsverletzung durch den Mieter (zum Beispiel wegen Zahlungsverzugs, vertragswidrigen Gebrauchs der Mieträume), haftet der Mieter dem Vermieter auf Schadensersatz wegen Pflichtverletzung (§ 280 BGB in der seit 1.1.2002 geltenden Fassung). Das bedeutet, dass er insbesondere zur Zahlung eines Mietausfalls verpflichtet werden kann, der dem Vermieter durch einen vorübergehenden Leerstand der Räume oder infolge Vermietung zu einer niedrigeren Miete entsteht. Jedoch sollte die Geltendmachung eines weiteren Schadens, zum Beispiel für Inserate, Anwaltskosten etc., vorbehalten werden, da sich der vom Mieter zu ersetzende Schaden andernfalls auf den Mietausfall beschränkt.

2.1.16 Personenmehrheit als Mieter

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 14. Personenmehrheit als Mieter

- (1) Sind mehrere Personen Mieter (z. B. Ehegatten), so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in stets widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt nicht für die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für den Ausspruch von Kündigungen, für ein Verlangen auf Verlängerung des Mietverhältnisses sowie für Mietaufhebungs- und -änderungsverträge.

Wissenserklärungen, zum Beispiel Kündigungen oder Mieterhöhungen durch den Vermieter, müssen grundsätzlich gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Gleiches gilt für Willenserklärungen des bzw. der Mieter. Formularvertragliche Klauseln, wonach eine Willenserklärung des Vermieters, die nur an einen Mieter adressiert ist, auch gegenüber den anderen Mietern als zugegangen gilt, ist wegen Verstoßes gegen § 308 Nr. 6 BGB unwirksam (so genannte Erklärungs- bzw. Zugangsfiktionen).

Grundsätzlich zulässig sind dagegen so genannte Empfangsvollmachten, wonach sich die Mieter gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen bevollmächtigen.

Empfangsvollmachten sind empfehlenswert

Die Willenserklärung des Vermieters muss zwar auch bei bestehenden Empfangsvollmachten an alle Mieter adressiert sein, jedoch genügt es, dass die Erklärung einem Mieter zugeht. Dies kann insbesondere von Vorteil sein, wenn der andere Mieter aus der Wohnung ausgezogen und sein neuer Wohnsitz unbekannt ist.

Die gegenseitige Bevollmächtigung ist bereits gemäß § 168 S. 2 BGB grundsätzlich frei widerruflich. Einen entsprechenden Hinweis muss die Klausel daher nicht unbedingt enthalten (BGH, RE v. 10.9.1997, WuM 1997 S 599).

Jedoch müssen von der gegenseitigen Bevollmächtigung Erklärungen der Mieter ausgenommen werden, die den Bestand des Mietverhältnisses (zum Beispiel durch Kündigung oder Aufhebung) oder die Leistungspflicht des Mieters (zum Beispiel Zustimmung zu Mieterhöhungen) betreffen (OLG Celle, WuM 1990, 103). Formularvertragliche Empfangsvollmachten sind daher nur wirksam, wenn sie unter Berücksichtigung dieser Grundsätze formuliert sind (vgl. § 14 Abs. 2 MV).

2.1.17 Öffentlich geförderte Wohnungen

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 15. Öffentlich geförderte Wohnungen

Der Mieter verpflichtet sich, eine vom Vermieter in preisrechtlich zulässiger Weise geltend gemachte erhöhte Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen und etwaiger Umlagen vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab zu zahlen.

Die Erhöhung der Kostenmiete von öffentlich geförderten Wohnungen setzt Folgendes voraus: Die laufenden Aufwendungen des Vermieters müssen sich erhöht haben und dem Mieter muss eine den Vorschriften des § 10 WoBindG entsprechende Erhöhungserklärung zugegangen sein.

Erhöhungserklärung erforderlich

Die Erklärung des Vermieters hat die Wirkung, dass von dem Ersten des auf die Erklärung folgenden Monats an das erhöhte Entgelt an die Stelle des bisher zu entrichtenden Entgelts tritt. Wird die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so tritt diese Wir-

kung von dem Ersten des übernächsten Monats an ein. Dies gilt nach der gesetzlichen Regelung auch dann, wenn sich die laufenden Aufwendungen bereits zu einem früheren Zeitpunkt erhöht haben, zum Beispiel weil durch Gesetz oder Rechtsverordnung eine Erhöhung der Verwaltungs- oder der Instandhaltungskostenpauschale erfolgt ist.

Rückwirkende Mieterhöhung

Enthält der Mietvertrag jedoch eine so genannte Gleitklausel, wonach die erhöhte Miete bereits ab dem Zeitpunkt der Zulässigkeit zu zahlen ist, gilt die erhöhte Miete nicht erst ab Zugang einer Erhöhungserklärung des Vermieters, sondern bereits ab Erhöhung der laufenden Aufwendungen, zum Beispiel ab dem Zeitpunkt des Inkraft-Tretens der Verordnung über die Erhöhung der Verwaltungs- bzw. Instandhaltungskostenpauschale. Dadurch bleibt dem Vermieter auch bei verspäteter Abgabe der Erhöhungserklärung der Erhöhungsbetrag erhalten. Die Erhöhungserklärung ist in diesem Fall lediglich Fälligkeitsvoraussetzung, nicht aber Wirksamkeitsvoraussetzung (LG Dortmund, Urteil v. 13.6.2002, 11 S 45/02, NZM 2003, 511).

Eine solche Gleitklausel kann auch formularvertraglich wirksam vereinbart werden (BGH, Urteil v. 5.11.2003, VIII ZR 10/03, WuM 2004, 25; LG Köln WuM 1992, 254). Gleiches gilt für eine Formulierung, die nur Mieterhöhungen gleitend anpasst und damit allein den Vermieter begünstigt, da das Gesetz (§ 5 Abs. 1 S. 2 NMVO) zugunsten des Mieters eine entsprechende Anpassungsregelung enthält (BGH, Urteil v. 3.3.2004, VIII ZR 153/03, NZM 2004, 379). Eine darauf gestützte rückwirkende Mieterhöhung kann auch der Grundstückserwerber für den vor dem Eigentumserwerb liegenden Zeitraum geltend machen (LG Hamburg, WuM 1992, 593).

2.1.18 Meldepflicht

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 16. Meldepflicht

Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb einer Woche nach Bezug der Wohnung bei der Meldebehörde anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb einer weiteren Woche vorzulegen.

Nach den gesetzlichen Bestimmungen muss der Mieter der zuständigen Behörde einen geänderten Wohnsitz melden und kann vertraglich ferner zur Vorlage der Meldebestätigung beim Vermieter verpflichtet werden.

2.1.19 Sonstige Vereinbarungen

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

§ 17. Sonstige Vereinbarungen

Weitere Vereinbarungen, z. B. über Sammelheizung und Warmwasserversorgung, Zahlung von Betriebskosten nach Rechnungslegung, Direktabrechnung von Betriebskosten, Liftbenützung, Gartenbenützung und -pflege, Räum-, Streu- und Reinigungspflicht, ausreichenden Privathaftpflicht- und Hausratsversicherungsschutz, Verweisung auf einen eventuell abgeschlossenen Zusatzvertrag:

.....
.....
.....

Der Abschluss von besonderen Vereinbarungen ist insbesondere dann zu empfehlen, wenn es sich um eine vom Durchschnittsfall der Wohnungsvermietung abweichende Vermietung handelt (zum Beispiel bei Vermietung eines Einfamilienhauses mit Garten) oder die konkreten Umstände des Einzelfalls besondere Regelungen erfordern, zum Beispiel weil der Mieter mit Zustimmung der Vermieters bauliche Veränderungen in den Mieträumen vornehmen will.

Solche besonderen Vereinbarungen können im Formularmietvertrag direkt unter § 17 oder in Form eines Zusatzvertrags abgeschlossen werden. Insofern genügt eine Verweisung unter § 17 auf die mit „Zusatzvertrag zum Mietvertrag vom (Datum angeben)“ überschriebene Anlage.

Bei Vermietung eines Einfamilienhauses (auch Reihenhaus, Doppelhaushälften mit Garten) sind konkrete Vereinbarungen erforderlich, wenn der Mieter die Pflege des Gartens oder die Räum- und Streupflicht zum Beispiel auf dem Gehweg vor dem Anwesen übernehmen soll. Gleichermaßen gilt auch für Mehrfamilienhäuser, wenn bestimmte Arbeiten (Gartenpflege, Räum- und Streupflicht, Reinigung

Räum- und
Streupflicht

der Treppe) von den Mieter abwechselnd in einem bestimmten Turnus durchgeführt werden sollen.

Gartenpflege Gerade bei der Gartennutzung und der Gartenpflege durch den Mieter sind ausdrückliche und konkrete Regelungen im Mietvertrag über Art und Umfang der Benutzung sowie detaillierte Vereinbarungen über die Pflege des Gartens zu empfehlen. Ist die Gartenpflege nämlich ohne nähere Bestimmung auf den Mieter übertragen, lässt die Rechtsprechung dem Mieter für die Gartengestaltung einen großzügigen Spielraum und verpflichtet den Mieter nur zu einfachen Pflegearbeiten wie Rasenmähen. Soll der Mieter zu darüber hinausgehenden Arbeiten verpflichtet werden (zum Beispiel Schneiden von Büschen, Hecken und Bäumen, Reinigen von Terrassenplatten und Ähnliches), sollte dies im Mietvertrag ausdrücklich geregelt werden (vgl. hierzu LG Hamburg, Beschluss v. 29.9.2002, 316 T 66/02, ZMR 2003, 265).

Direktabrechnung Bei Vermietung eines Einfamilienhauses ist auch eine Vereinbarung nicht unüblich, wonach der Mieter anstelle einer Betriebskostenvorauszahlung (s. § 4 MV) die Betriebskosten, soweit möglich, direkt zum Beispiel an Gemeinde, Stadtwerke oder Kaminkehrer bezahlt. Insofern sollte aber vorher abgeklärt werden, ob die entsprechenden Stellen mit einer Direktabrechnung mit dem Mieter einverstanden sind, da dies örtlich unterschiedlich gehandhabt wird. Ist dies nicht möglich, kann auch vereinbart werden, dass der Mieter die Betriebskosten nach jeweiliger Rechnungslegung an den Vermieter zahlt. Über den Betrieb der Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage des Hauses kann vereinbart werden, dass der Mieter diese auf eigene Kosten und in eigener Regie betreibt (Lieferung des Heizöls, turnusmäßige Wartung und Pflege der Anlage).

Bauliche Veränderungen Nimmt der Mieter in den Mieträumen mit Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen (zum Beispiel Neuverfliesung des Bades) vor, bedarf es klarer und eindeutiger Regelungen, insbesondere über die Haftung für Schäden im Zusammenhang mit den beabsichtigten Arbeiten sowie zu der Frage, ob, und wenn ja, in welchem Umfang bzw. gegen wen (Vermieter, Nachmieter) Ablöseansprüche des Mieters bestehen oder ob solche Ansprüche generell ausgeschlossen werden. Entsprechendes gilt, wenn der Mieter in der

Wohnung Einrichtungen oder Einbauten vornehmen oder vom Vermieter übernehmen will (zum Beispiel Einbauküche, -schränke, das Verlegen von Parkettböden, die Montage von Holzdecken und Ähnliches).

Die Verpflichtung des Mieters zum Abschluss einer Privathaftpflichtversicherung sollte die Vereinbarung enthalten, dass die Versicherung auch Mietschäden abdecken muss und sie während der gesamten Dauer des Mietverhältnisses aufrechtzuerhalten und dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen ist.

Achtung

Problematisch sind besondere Vereinbarungen, wenn sie nicht nur die konkreten Umstände des vorliegenden Mietverhältnisses regeln, sondern den Mieter zu Leistungen verpflichten sollen, die über den Inhalt des Formularmietvertrags hinausgehen (etwa generelle Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Auszug, vgl. oben zu § 9 Abs. 2 MV). Solche Regelungen sind unwirksam, wenn sich aus den Umständen die Absicht einer mehrfachen Verwendung ergibt. Dies gilt unabhängig davon, ob sie vorgedruckt, hand- bzw. maschinenschriftlich oder per Computer abgefasst sind.

Die Wirksamkeit solcher über den Inhalt des Formularmietvertrags hinausgehenden Vereinbarungen würde ein individuelles Aushandeln jeder einzelnen Regelung mit dem Mieter voraussetzen, das heißt, die Regelungen müssten zur Disposition gestellt und dem Mieter Gelegenheit zur Beeinflussung des Inhalts gegeben werden, zum Beispiel in der Weise, dass der Mieter bestimmte Verpflichtungen als Gegenleistung für eine Senkung der Miete übernimmt.

Vermieter, die mehrere Mietobjekte – auch zeitlich nacheinander – vermieten, sollten daher in den Mietvertrag bzw. Zusatzvertrag grundsätzlich keine Verpflichtungen des Mieters aufnehmen, die das formularmäßig zulässige Maß überschreiten. Gleiches gilt für Hausverwaltungen, die Mietverträge für ihre Kunden in der Regel mit im wesentlichen gleichen Inhalt abschließen.

Zur Vereinbarung eines Kündigungsverzichts durch den Mieter, den Vermieter oder durch beide Parteien siehe § 2. Mietzeit im Mustervertrag.

Generell unwirksam sind besondere Vereinbarungen, die gegen zwingende gesetzliche Bestimmungen verstößen. Solche Vereinba-

Vorsicht vor zu weit gehenden Klauseln

Kündigungsverzicht

rungen können selbst durch individuelles Aushandeln nicht wirksam zustande kommen. Zwingende gesetzliche Bestimmungen liegen vor, wenn dies in der Vorschrift ausdrücklich bestimmt ist, zum Beispiel durch die Formulierung, dass „eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam“ ist.

Besondere Vereinbarungen können daher nicht abgeschlossen werden unter anderem über: Das Minderungsrecht des Mieters bei Mängeln der Mietsache (§ 536 Abs. 4 BGB); die Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungen (§ 554 Abs. 5 BGB); Beschränkungen des außerordentlichen Kündigungsrechts des Mieters (§ 569 Abs. 5 BGB); die Kündigungsbefugnis der Vermieter (§§ 569 Abs. 5, 573 Abs. 4 BGB); die Sozialklausel (§ 574 Abs. 4 BGB); Kündigungsfristen (§ 573 c Abs. 4 BGB); die Untervermietung (§ 553 Abs. 3 BGB); Zahlung von Vertragsstrafen (§ 555 BGB); Leistung der Kautions (§ 551 Abs. 4 BGB); Erhöhung der Miete abweichend von den Vorschriften der §§ 557 ff. BGB (vgl. § 4. Miete MV). Unwirksam sind ferner folgende Klauseln:

- So genannte salvatorische Ersetzungsklauseln, wonach bei Unwirksamkeit einer Klausel nicht die gesetzliche, sondern eine solche Regelung maßgebend sein soll, deren wirtschaftlicher Erfolg dem der unwirksamen Klausel soweit wie möglich entspricht, ist wegen des grundsätzlichen Verbots der geltungserhaltenden Reduktion unwirksam (§ 306 Abs. 2 BGB; LG Dortmund, AGBE I NR. XI).

Die Unwirksamkeit der salvatorischen Ersetzungsklausel hat aber nicht automatisch die Unwirksamkeit einer gleichzeitig vereinbarten salvatorischen Erhaltungsklausel zur Folge, da eine Ersetzungsklausel, wonach eine nichtige oder unwirksame Bestimmung durch eine solche zu ersetzen ist, die dem wirtschaftlich Gewollten in zulässiger Weise am nächsten kommt, ohne Weiteres gestrichen werden kann, ohne dass darunter der Sinn der weiteren Erhaltungsklausel leidet, nach der die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen erhalten bleibt, falls einzelne Bestimmungen des Vertrags ganz oder teilweise nichtig oder unwirksam sind. Eine Erhaltungsklausel ist auch in gewerbemietrechtlichen Allgemeinen Geschäftsbedingun-

gen unbedenklich und stellt auch für sich allein eine sinnvolle Regelung dar (BGH, Urteil v. 6.4.2005, XII ZR 132/03, ZMR 2005, 691).

- So genannte Schriftformklauseln, die bestimmen, dass Änderungen des Vertrags nur dann wirksam sind, wenn sie schriftlich vereinbart wurden, verstößen nicht generell gegen § 307 BGB; vielmehr kommt es auf die Ausgestaltung der Klausel im konkreten Fall an (so BGH, NJW 1991, 2559).

Allerdings haben nachträgliche individuelle Vereinbarungen Vorrang vor einer solchen Schriftformklausel. Dies gilt unabhängig von der Form der Vereinbarung, das heißt auch dann, wenn die Vereinbarung nur mündlich getroffen wurde, und sogar, wenn die Schriftformklausel bestimmt, dass mündliche Abreden unwirksam sind, zum Beispiel durch die Formulierung „Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen bedürfen der Schriftform“. Dabei kommt es nicht darauf an, ob die Parteien eine Änderung der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (hier: der Schriftformklausel) beabsichtigt haben oder sich der Kollision mit den Allgemeinen Geschäftsbedingungen bewusst geworden sind (BGH, Urteil v. 21.9.2005, XII ZR 312/02).

Nachträgliche
individuelle
Vereinbarungen



Muster: Individuelle Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag über Einfamilienhaus, DHH, RH oder Ähnliches

Anlage zum Mietvertrag vom
(Datum)
zwischen
(Vermieter)
und
(Mieter)

Die Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage betreiben die Mieter selbstständig und auf eigene Kosten. Sie übernehmen die Verantwortung für die Betriebsbereitschaft und -sicherheit und lassen die erforderlichen Wartungsarbeiten, insbesondere das Reinigen von Kessel und Brenner regelmäßig und fachmännisch (einmal jährlich vor Beginn der Heizperiode) durchführen. Gleiches gilt für eine notwendig werdende Reinigung des Öltanks.

2

Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?

- (2) Der Mieter verpflichtet sich zur regelmäßigen und fachgerechten Gartenpflege (insbesondere Rasenmähen, Zuschneiden der Bäume, Hecken und Sträucher, Bewässern bei Bedarf) sowie zur Durchführung der Räum-, Streu- und Reinigungspflicht innerhalb und außerhalb des Anwesens gemäß den städtischen/gemeindlichen Bedingungen.
- Die Natursteinbeläge im Eingangsbereich sowie auf der Terrasse müssen mindestens einmal jährlich gegebenenfalls mit einem Hochdruckreiniger gereinigt werden.
- (3) Das Mietobjekt ist den Mieter insbesondere nach Lage, Größe, Ausstattung und Zustand bekannt. Sie übernehmen das Mietobjekt wie besichtigt.
- (4) Zusätzliche Bohrungen in keramische Beläge dürfen nur nach Absprache mit dem Vermieter erfolgen.
Bodenbeläge dürfen nur lose verlegt, nicht verklebt werden.
- (5) Zu den sonstigen Räumen im Sinne von § 9 Abs. 2 zählen auch die Räume im Kellergeschoss sowie die Garage.
- (6) Sämtliche Parkettböden wurden vor Beginn des Mietverhältnisses durch eine Fachfirma abgeschliffen und versiegelt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieter auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, die Böden in gleicher Weise abschleifen und neu versiegeln zu lassen.
- (7) Die Kosten von Reparaturen und Erneuerungen an der Mietsache bis 300,00 Euro (inkl. USt.) im Einzelfall tragen die Mieter, wenn und soweit der dadurch den Mieter pro Mietjahr entstehende Gesamtaufwand drei Prozent der Jahresnettomiete nicht übersteigt.
Reparaturen, deren Kosten darüber hinausgehen, trägt in vollem Umfang der Vermieter.
- (8) Den Mietern ist bekannt, dass eine Einbauküche nicht vorhanden ist. Sie sind berechtigt, eine Einbauküche auf eigene Kosten und Gefahr einzubauen.
Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieter zur Herstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet. Ablöseansprüche bestehen nicht.
- (9) Die Mieter übernehmen das im Öltank befindliche Öl (1.000 Liter) zum Tagespreis laut Rechnung der Firma und zahlen bei Schlüsselübergabe den Kaufpreis in Höhe von EUR.
Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter gleichermaßen verpflichtet, den Mietern das Restöl zum dann geltenden Tagespreis abzulösen.
- (10) Die Mieter verpflichten sich, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die auch Mietschäden abdeckt, diese während der Dauer des Mietverhältnisses aufrechtzuerhalten und dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.

- (11) Die Mieter verpflichten sich zur Erteilung einer Einzugsermächtigung für die laufenden Zahlungen, insbesondere Miete und Betriebskosten.

Alternativ

Die Mieter richten für die monatlichen Mietzahlungen und für die viertel-jährlich fällig werdenden städtischen Gebühren Daueraufträge bei ihrer Bank ein.

- (12) Hinweise

- Wegen der absoluten Dichtigkeit der isolierverglasten Fenster und Türen muss auf ausreichendes Lüften der Räume geachtet werden. Gleiches gilt für Kellerräume. Insofern ist beim Aufstellen von Mobiliar ein Abstand zu Außenflächen einzuhalten, um eine ausreichende Luftzirkulation zu ermöglichen.
- Der Rückstauverschluss des Gullys im Wäschekeller ist bei Nichtbenutzung geschlossen zu halten.
- Vor Beginn der Frostperiode müssen das Gartenwasser abgesperrt und die Leitungen entleert werden.

- (13) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform.

- (14) Diese Anlage ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags.

....., den

(Ort) (Datum)

.....

.....

.....

.....

(Vermieter)

(Mieter)

Der Formularmietvertrag für Wohnraum sollte nicht verwendet werden, wenn der Vertragszweck nicht im Wohnen durch den Mieter selbst, sondern in der Weitervermietung – sei es auch zu Wohnzwecken – liegt.

In den nachfolgend angeführten Fällen wird das Mietverhältnis von der Rechtsprechung als Geschäftsräummietverhältnis qualifiziert, sodass der Formularmietvertrag für Geschäftsräume (s. 2.2) verwendet werden sollte.

Geschäfts-
räummietver-
hältnisse

Ein Geschäftsraummietverhältnis (oder gewerbliches Mietverhältnis) liegt vor,

- wenn ein gemeinnütziger Verein ein Haus zur Förderung der Rehabilitation psychisch Kranker anmietet und einzelne Zimmer zur Verfolgung eines sozialen satzungsgemäßen Zwecks an die Kranken weitervermietet werden sollen (OLG Karlsruhe, RE v. 24.10.1983, NJW 1984, 373; Weber/Marx, III/S. 101; OLG Braunschweig, RE v. 27.6.1984, WuM 1984, 237; OLG Stuttgart, RE v. 25.10.1984, WuM 1985, 80; vgl. auch BVerfG, WuM 1985, 335 sowie BayObLG, Beschluss v. 10.12.1984, WuM 1985, 51);
- wenn ein Verein ein Wohnhaus mietet, das von den Mitgliedern – dem ausschließlichen Vereinszweck entsprechend – zu Wohnzwecken benutzt wird (OLG Frankfurt, REv. 14.7.1986, DWW 1986, 241; Weber/Marx, VI/S. 30);
- wenn ein Studentenwerk Wohnungen zum Betrieb eines Studentenwohnheims anmietet (BGH, WuM 1982, 57);
- wenn eine Eigentumswohnung von einem Vermietungsunternehmen zum Zweck der Unter Vermietung zu Wohnzwecken angemietet wurde („Bauherrenmodell“);
- wenn eine Eigentümergemeinschaft eine Eigentumswohnung anmietet, um den Hausmeister unterzubringen (BayObLG, WuM 1985, 51);
- wenn ein Unternehmen eine Wohnung vom Eigentümer anmietet, um sie bestimmungsgemäß an betriebsangehörige Personen weiterzuvermieten (BayObLG, RE v. 30.8.1995, RE-Miet 6/94 WuM 1995, 645; OLG Karlsruhe, RE v. 4.7.1983, DWW 1983, 200; Weber/Marx, Sammelband Nr. 82; BGH, NJW 1981, 1377; BGH, WuM 1985, 288);
- wenn ein karitativ tätiger gemeinnütziger Verein eine Wohnung zur Unterbringung von Personen anmietet, die vom Verein betreut und unterstützt werden (BayObLG, RE v. 28.7.1995, RE-Miet 4/94 WuM 1995, 638) oder der Verein die Wohnung an einen seiner Mitarbeiter vermietet (BayObLG, RE v. 30.8.1995, RE-Miet 5/94 WuM 1995, 642).

2.2 Geschäftsraummietvertrag

Die Abgrenzung zwischen Wohn- und Gewerberaummietverhältnissen kann im Einzelfall schwierig sein, insbesondere dann, wenn Wohnräume und Geschäftsräume zugleich vermietet werden. Da ein Mietverhältnis jedoch entweder dem Wohnraum- oder dem gewerblichen Mietrecht zuzuordnen ist, ist es wichtig, hier eindeutige Bestimmungen zu treffen.

Die rechtlichen Auswirkungen sind je nach Qualifizierung erheblich: Im Wohnraummietrecht besteht Kündigungsschutz, das Mieterhöhungsverfahren ist formalisiert, die Vertragfreiheit im Einzelnen eingeschränkt. Entscheidend ist grundsätzlich der Parteiwillen, wie er regelmäßig im Mietvertrag zum Ausdruck kommt. Dies gilt natürlich nicht, wenn ein Geschäftsraummietvertrag lediglich zur Umgehung der Wohnraumschutzbestimmungen geschlossen wurde. Fehlt es an einer ausdrücklichen Vereinbarung, so kommt es darauf an, welches der Hauptzweck des Vertrags ist. Hierbei hat die Rechtsprechung die so genannte Übergewichtstheorie entwickelt. Ein Geschäftsraummietverhältnis liegt in der Regel vor, wenn der Mieter aus der Nutzung der Räume seinen Lebensunterhalt erwirtschaftet, zum Beispiel Vermietung einer Gaststätte mit Wirtwohnung.

Wann gilt
Wohnraum-
mietrecht?

Im Folgenden sollen einige Hinweise für die Benutzung des Musters gegeben werden. Gerade bei Geschäftsraummietverhältnissen ist grundsätzlich darauf hinzuweisen, dass Muster mit Vorsicht und Zurückhaltung benutzt werden sollten. Entscheidend sind die Besonderheiten des Einzelfalls. Das Muster stellt lediglich ein Grundgerüst dar. Es liegt auf der Hand, dass die Vermietung eines Ladens in einem Einkaufszentrum, einer Gaststätte mit Einliegerwohnung oder eines Grundstücks zur Betreibung eines Schrottplatzes nicht mit gleichem Vertrag geregelt werden können.

Vorsicht mit
Mustern!

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit, § 550 S. 1 BGB. Durch die Verweisung in § 578 Abs. 1 und 2 BGB gilt die Vorschrift auch für die Miete von Grundstücken und Geschäftsräumen. Dies gilt auch für Untermietverträge. Schriftform setzt gemäß § 126 BGB die Einheitlichkeit der Urkunde voraus. Dies ist insbesondere

bei Zusätzen oder Nachträgen zu beachten. Grundsätzlich muss der Vertrag in einer Urkunde enthalten sein. Besteht die Urkunde aus mehreren Blättern, muss deren Zusammengehörigkeit durch körperliche Verbindung oder in sonstiger Weise erkennbar gemacht werden. Bei Nachträgen ist die Rechtsprechung allerdings großzügiger, hier soll es genügen, wenn der Nachtrag durch klare und eindeutige Bezugnahme auf den Hauptmietvertrag erkennen lässt, dass es bis auf die Änderungen im Nachtrag bei den sonstigen Bestimmungen des Hauptmietvertrags, zum Beispiel Mieträume und Miete verbleiben soll.

Tipp

Wird die Schriftform nicht eingehalten, so ist der Vertrag nicht unwirklich, sondern gilt für unbestimmte Zeit geschlossen; die Kündigung ist jedoch nicht für eine frühere Zeit als für den Schluss des ersten Jahres zulässig, § 550 S. 2 BGB.

2.2.1 Die Parteien des Mietvertrags



Muster: Mietvertrag für Geschäftsraum

Mietvertrag**für Mietverhältnisse über Geschäftsräume**

Zwischen

Steuernummer Vertragsnummer als Vermieter
und

..... als Mieter wird folgender Mietvertrag geschlossen.

In Geschäftsraummietverträgen, in denen der Vermieter zur Mehrwertsteuerpflicht nach § 9 UStG optiert hat, ist er verpflichtet, für Mietverträge ab dem 1.1.2004 im Rubrum des Mietvertrags die Steuernummer und eine fortlaufende Nummerierung der Verträge anzugeben. Verträge, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen wurden, müssen nicht um eine Nummerierung ergänzt werden. Sämtliche Mietverträge eines Mietobjekts, so auch die Wohnraummietverträge für dieses Anwesen, müssen laufend nummeriert werden, sofern für

ein Mietverhältnis des Anwesens zur mehrwertsteuerpflichtigen Vermietung optiert wird. Als Steuernummer kann eine der folgenden eingetragen werden:

- Vom Finanzamt gesondert zugeteilte Steuernummern für Zwecke der Umsatzbesteuerung
- Die vom BfF erteilte Umsatzsteuer-Identifikationsnummer
- Die vom inländischen Finanzamt erteilte Steuernummer (in der Regel Einkommensteuernummer)

Wichtig ist die genaue Bestimmung der Parteien des Mietverhältnisses. So ist bei einer Einzelfirma nicht nur die Firmenbezeichnung, sondern auch Name, Vorname und Privatanschrift des Inhabers der Firma aufzunehmen. Ist eine juristische Person (KG, OHG, GmbH) Mieter, empfiehlt es sich, sich einen aktuellen Handelsregisterauszug vorlegen zu lassen. Hierbei muss auch geprüft werden, ob der unterzeichnende Vertragspartner überhaupt vertretungsberechtigt ist. Vor allem bei einer GmbH sollte überlegt werden, ob eine persönliche Bürgschaft des Geschäftsführers oder Gesellschafters der GmbH zusätzlich erforderlich ist oder ob eine dieser Personen als Naturalpartei den Mietvertrag mit abschließt. Auch bei Personenmehrheiten, sei es auf Vermieter- oder Mieterseite, kommt es häufig zu Unklarheiten, wenn nicht alle im Rubrum genannten Personen den Vertrag unterschreiben. Hierauf ist besonders zu achten.

Wer ist Mieter?

2.2.2 Die Mieträume



Muster: Mietvertrag für Geschäftsraum

§ 1. Mieträume

Vermietet werden in dem Haus Nr. ... an der/am Straße/Platz in folgende Räume:

zum Betrieb einer/eines

Wandflächen am oder im Haus außerhalb der Mieträume sind nicht vermietet. Die Benutzung dieser Wandflächen für Reklame oder sonstige Zwecke bedarf einer besonderen Vereinbarung. Das Gleiche gilt für Warenautomaten.

Folgendes Zubehör zu den Mieträumen wird mitvermietet:

Folgende Schlüssel wurden übergeben:

2

Worauf ist bei Abschluss des Mietvertrags zu achten?

Verwendungs-
zweck genau
bestimmen

Hier sollte besonders darauf geachtet werden, eine konkrete Zweckbestimmung festzulegen. Der Vermieter hat nämlich dafür einzustehen, dass die Mieträume zu dem vertraglichen Zweck geeignet sind. Auch der Umfang des Konkurrenzschutzes richtet sich nach dem vereinbarten Vertragszweck.

Die Räume sind mangelhaft, wenn die vereinbarte Nutzung aufgrund öffentlich-rechtlicher Hindernisse, die sich auf die Beschaffenheit der Mieträume beziehen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Mieters ihre Ursache haben, nicht möglich ist. Eine Formularklausel, die dem Mieter zum Beispiel einer Gaststätte auferlegt, selbst für die entsprechenden behördlichen Genehmigungen zu sorgen und die entsprechenden Auflagen zu erfüllen, ist wegen Verstoßes gegen § 307 Abs. 2 Nr. 1, 2 BGB unwirksam, weil diese Klausel auch Umstände aus dem Risikobereich der Vermieters erfasst.

2.2.3 Mietzeit



Muster: Mietvertrag für Geschäftsraum

§ 2. Mietzeit

Das Mitverhältnis beginnt am

- (1) Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jeder Partei mit einer Frist von Monaten zum Ablauf eines Kalendervierteljahres gekündigt werden.
- (2) (Für Verträge von bestimmter Dauer)

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von Jahren, also bis geschlossen. Wird es nicht spätestens Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt, so verlängert es sich jedes Mal um ein Vierteljahr – ein halbes Jahr – Jahr(e)*.

- (3) Die Kündigung bedarf der Schriftform. Für ihre Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.
- (4) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Die meisten Vertragsparteien sind an einer längerfristigen Bindung interessiert. In diesem Fall ist durch vertragliche Vereinbarungen sicherzustellen, dass auch während des festen Laufs des Vertrags die Miete erhöht werden kann.

Dies ist möglich durch Vereinbarung einer Staffelmiete oder einer Wertsicherungsklausel (s. 5.4.1). Bei einer Staffelmietvereinbarung legen die Parteien bereits bei Beginn des Mietverhältnisses die zukünftige Mietpreisentwicklung fest. Obwohl die Vorschriften für Wohnraummietverhältnisse nicht anwendbar sind, sollte aus Gründen der Klarheit analog verfahren werden: Anzugeben ist also zum einen der jeweilige Beginn der Staffel und zum anderen die ab diesem Zeitpunkt zu zahlende Miete, nicht nur der Erhöhungsbetrag oder der Prozentsatz. Das Problem bei der Staffelmiete ist, dass niemand so recht die Mietentwicklung einschätzen kann. Sie eignet sich daher vorwiegend für Verträge mit nicht allzu langer Laufzeit.

Bei längerfristigen Verträgen schließen die Parteien meistens eine Wertsicherungsklausel ab. Hierbei ändert sich die Miete automatisch, wenn sich die Bezugsgröße ändert. Solche Klauseln bedürfen dann nicht der Genehmigung, wenn sie der Regelung in § 4 Abs. 1 PrKV folgen: Voraussetzung ist eine Vertragsdauer von mindestens zehn Jahren sowie Verwendung einer zulässigen Bezugsgröße, zum Beispiel des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland.

Beispiel

Hierzu ein Formulierungsvorschlag:

- 1.) Falls und sobald der Verbraucherpreisindex für Deutschland (2000 = 100) ab Vertragsbeginn um mindestens fünf Prozent steigt oder fällt, so steigt oder fällt die Miete im gleichen Verhältnis. Das Gleiche gilt, wenn, sobald und sooft nach einer Erhöhung oder Ermäßigung der Miete der Index wiederum um mindestens fünf Prozent steigt oder fällt.
- 2.) Sollte der gewählte Index nicht fortgeführt werden, so vereinbaren die Parteien schon jetzt, dass ein neuer Index gelten soll, der dem hier gewählten Index vergleichbar ist.

Oftmals vereinbaren die Parteien ein Optionsrecht zugunsten des Mieters. Das heißt, dass der Mieter bei Ablauf der Mietzeit durch

einseitige Erklärung die Verlängerung der Mietzeit für einen weiteren bestimmten Zeitraum herbeiführen kann. Haben die Parteien für die Optionszeit keine gesonderte Bestimmung über die Höhe der Miete getroffen, bleibt es in der Regel bei der bisherigen Miete. Dies sollte bei der Einräumung eines Optionsrechts beachtet werden. Ist eine Indexklausel vereinbart, gilt diese weiter. Ist keine Möglichkeit der Mietanpassung vereinbart, sollte für den Fall der Ausübung der Option eine entsprechende Vereinbarung getroffen werden, zum Beispiel „Übt der Mieter die Option aus, erhöht sich die monatliche Miete ab ...“ oder: „... gilt folgende Staffelmietvereinbarung ...“.

2.2.4 Miete



Muster: Mietvertrag für Geschäftsraum

§ 3. Miete

- | | |
|---|-----------|
| (1) Die Miete beträgt monatlich
zuzüglich | EUR |
| Garagen- bzw. Stellplatzmiete | EUR |
| Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Heizung
und Warmwasser | EUR |
| Vorauszahlung auf die übrigen Betriebskosten gemäß
§ 2 Betriebskostenverordnung | EUR |
| Zwischensumme | EUR |
| Umsatzsteuer | EUR |
| insgesamt monatlich | EUR |
| (2) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden nach Ablauf
des jährlichen Abrechnungszeitraums abgerechnet und ausgeglichen. Den Ver-
teilungsschlüssel bestimmt der Vermieter nach billigem Ermessen. Betriebskos-
ten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverord-
nung abgerechnet. | |
| (3) Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Betriebskostenverordnung in
ihrer jeweils geltenden Fassung maßgebend. | |
| (4) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten
neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften
umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden. | |

- (5) Der Vermieter ist berechtigt, eine Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen für Betriebskosten im Rahmen des Ergebnisses der vorangegangenen Abrechnung vorzunehmen.
- (6) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten im Sinne von § 2 Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung anteilig auf den Mieter umzulegen, sofern Vorauszahlungen auf die Betriebskosten ganz oder teilweise nicht vereinbart sind (Bruttokalt- bzw. Teilbruttokaltmiete).
- (7) Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heizungs- und Warmwasser-Bereitungsanlagen trägt der Mieter.
Der Verbrauch von Energie geht zulasten des Mieters.
- (8) Die Miete ist spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf Kto.-Nr. bei BLZ im Voraus zu zahlen. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.
- (9) Bei Option des Vermieters zur Umsatzsteuer ist er berechtigt, vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete um den jeweiligen Steuerbetrag zu verlangen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter rückwirkend, entsprechend den Steuervorschriften, zur Umsatzsteuer optiert.

Die Vorauszahlungen auf die Betriebskosten für Heizung sowie Warmwasser und auf die übrigen Betriebskosten sollten getrennt ausgewiesen werden. Dies ermöglicht übersichtliche Abrechnungen, insbesondere wenn die Kosten für Heizung und Warmwasser von entsprechenden Firmen abgerechnet werden. Genaue Vereinbarungen

Dem Muster ist eine Aufstellung der übrigen Betriebskosten gemäß § 2 BETRKV beigelegt. Nach der Rechtsprechung ist dies zwar nicht erforderlich, da über den Umfang der Betriebskosten manchmal Unklarheit herrscht, sollte diese Aufstellung Bestandteil des Mietvertrags werden.

Bei Geschäftsraummietverhältnissen ist es – anders als bei Wohnraum – möglich, dem Mieter weitere Nebenkosten aufzuerlegen. Dies bedarf jedoch einer detaillierten Individualvereinbarung. Dies gilt auch, wenn der Mieter sonstige Betriebskosten (Nr. 17 der Aufstellung umlegbarer Betriebskosten) übernehmen soll, zum Beispiel die Kosten von Gemeinschaftsanlagen oder von Wachdiensten.

Achtung

Zur Zahlung der Mehrwertsteuer ist der Mieter nur bei einer ausdrücklichen Vereinbarung verpflichtet. Da die Betriebskosten Teil der Miete sind, ist auch auf diese Mehrwertsteuer zu zahlen. Optiert der Vermieter nach Beginn des Mietverhältnisses zur Mehrwertsteuer, ist der Mieter zur Zahlung der Mehrwertsteuer nur verpflichtet, wenn eine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung dahin besteht und der Mieter seinerseits zum Vorsteuerabzug berechtigt ist.

Vorfälligkeits-
klausel bei
Grundstücken

In Mietverträgen für ein Grundstück muss eine so genannte Vorfälligkeitsklausel (Zahlung der Miete spätestens am dritten Werktag) ausdrücklich vereinbart werden. Andernfalls gilt nämlich die Bestimmung des § 579 Abs. 1 BGB, wonach die Miete am Ende der Mietzeit fällig ist oder, wenn die Miete nach Zeitabschnitten bemessen ist, nach Ablauf der einzelnen Zeitabschnitte. Für Mietverhältnisse über Geschäftsräume, die nach dem In-Kraft-Treten des Mietrechtsreformgesetzes am 1.9.2001 abgeschlossen worden sind, ist nunmehr geregelt, dass die Miete zu Beginn, und zwar spätestens bis zum dritten Werktag im Voraus zu zahlen ist, §§ 556 b Abs. 1, 579 Abs. 2 BGB.

2.2.5 Kautions



Muster: Mietvertrag für Geschäftsraum

§ 4. Kautions

Der Mieter zahlt bei Vertragsabschluss an den Vermieter eine Kautions in Höhe von EUR – i. W. Euro – zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Die Kautions ist nach dem Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist zu verzinsen, es sei denn, die Verzinsung ist durch besondere Vereinbarung ausdrücklich ausgeschlossen.

Zinsen?

Bei Geschäftsräummietverhältnissen gilt die einschränkende Bestimmung des § 551 BGB nicht. Einzelvertraglich kann vereinbart werden, dass eine höhere Kautions als drei Monatsmieten zu zahlen ist, dass diese Kautions bereits bei Vertragabschluss fällig ist und dass sie nicht verzinst wird. Ist allerdings zur Verzinsung keine ausdrückliche vertragliche Vereinbarung getroffen worden, muss die Kautions verzinst werden. Bei Geschäftsräummietverhältnissen besteht auch

keine Verpflichtung des Vermieters, die Kaution auf einem Treuhandkonto anzulegen. Zu empfehlen ist dies aber durchaus.

Barkautioen sind allerdings bei Geschäftsraummietverhältnissen eher selten. In der Regel wird eine Bankbürgschaft gestellt. Hierbei ist zu beachten, dass die Bürgschaft unter Ausschluss der Einrede der Vorausklage und dass die Bürgschaft zeitlich unbefristet geleistet wird. Wenn ein Kreditinstitut bürgt, kann vereinbart werden, dass Zahlung auf erstes Anfordern erfolgt.

Bankbürg-schaften

Achtung

Manche Banken beschränken die Laufzeit der Bürgschaft auf die des Mietverhältnisses bzw. auf vier Wochen nach Ablauf des Mietverhältnisses. Hier muss der Bürge, also die Bank, rechtzeitig in Anspruch genommen werden. Besser ist es, wenn die Bürgschaft auf unbestimmte Zeit läuft.

2.2.6 Garantiehaftung

Muster: Mietvertrag für Geschäftsraum

§ 5. Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
- (2) Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen nur aufrechnen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Gleiches gilt für die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts.

Die strengen Schutzbereiche zugunsten des Mieters von Wohnraum gelten bei gewerblichen Mieten nur eingeschränkt. Auch hier sind die Bestimmungen der §§ 305 ff. BGB zu beachten. Weitergehende Haftungsausschlüsse sind nur unter Kaufleuten zulässig.

Vorsicht bei einseitigen Klauseln

Ein genereller Ausschluss der Aufrechnung ist nicht zulässig. In Individualvereinbarungen und unter Vollkaufleuten sind weitergehende Ausschlüsse als im Muster möglich. Bei Formularmietverträgen ist aber Vorsicht angebracht. Die Rechtsprechung prüft in letzter Zeit derartige Klauseln besonders kritisch, auch bei Geschäftsraummietverhältnissen.

2.2.7 Benutzung der Mieträume und Untervermietung



Muster: Mietvertrag für Geschäftsraum

§ 6. Benutzung der Mieträume

- (1) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, bedarf er der Erlaubnis der Vermieters.
- (2) Der Mieter darf die Mieträume nur mit Erlaubnis des Vermieters einem Dritten zum Gebrauch überlassen, insbesondere untervermieten. Der Vermieter kann die Erlaubnis widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

Wie zu § 1 des Musters bereits ausgeführt, ist es wichtig, eine möglichst genaue Zweckbestimmung zu treffen.

Erlaubnis erforderlich

Die Änderung des Betriebs bzw. der Branche durch den Mieter ist vertragswidrig, wenn der Vermieter ein erhebliches Interesse an der Beibehaltung des Mietzwecks hat und dem Vermieter eine Änderung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls nach Treu und Glauben nicht zumutbar ist. Eine Geschäftserweiterung ist dann vertragswidrig, wenn dies dem Vertragszweck widerspricht.

Ein vertragswidriger Gebrauch liegt in solchen Fällen vor, wenn eine Umwidmung des Vertragszwecks erfolgt, zum Beispiel Nutzung eines Stalls zu gewerblichen Zwecken oder Nutzung von Gewerberaum als Wohnraum. Bei der hier vorgeschlagenen Formulierung ist eine Erlaubnis des Vermieters bei einer Änderung des vertraglich vereinbarten Zwecks erforderlich. Die Verweigerung der Erlaubnis des Vermieters kann nur aus sachlichen Gründen erfolgen, andernfalls ist die Verweigerung rechtsmissbräuchlich.

Im Muster ist auch vereinbart, dass die Untervermietung der Erlaubnis des Vermieters bedarf. Dies ist bei Geschäftsräummiertverhältnissen zulässig. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht gemäß § 540 Abs. 1 S. 2 BGB.

Vorsicht, Mieter kann kündigen

Mieter, die sich aus einem längerfristigen Vertrag lösen wollen, vergehen oft diesen Weg. Der Vermieter sollte sich daher gut überlegen, einen konkreten Antrag zur Untervermietung (Name, Anschrift etc.

des Untermietinteressenten müssen genannt werden) ohne weitere Prüfung abzulehnen. Ein formularmäßiger Ausschluss der Sonderkündigungsmöglichkeit des Mieters, falls die Genehmigung zur Unter Vermietung verweigert wird, dürfte nach überwiegender Meinung nicht zulässig sein.

Eine Formularklausel, wonach der Vermieter die Erlaubnis zur Unter Vermietung jederzeit widerrufen kann, ist unwirksam. Ein Wider ruf ist nur aus wichtigem Grund möglich, zum Beispiel bei nicht vertragsgemäßen Gebrauch der zu überlassenden Sache, Änderungen des Vertragszwecks, Wettbewerb des Untermieters mit dem Vermieter oder anderen Mietern.

Ein Recht des Mieters, aus dem Vertrag auszuscheiden und einen Nachmieter zu stellen, besteht grundsätzlich nur, wenn eine entsprechende Nachmieterklausel vereinbart ist. Nachmieter
zulässig?

Bei der so genannten echten Nachmieterklausel hat der Mieter nicht nur das Recht, bei Stellung eines geeigneten Nachmieters aus dem Vertrag auszuscheiden, sondern auch einen Anspruch gegen den Vermieter, dass dieser Nachmieter in den Mietvertrag für die restliche Mietdauer eintritt. Solche Klauseln werden dann vereinbart, wenn der Mieter erhebliche Investitionen auf die Mietsache erbracht hat.

Fehlt eine solche Vereinbarung, die für den Vermieter grundsätzlich nicht von Vorteil ist, hat der Vermieter nur bei besonders gelagerten Ausnahmefällen aufgrund des Gebots von Treu und Glauben die Verpflichtung, einen geeigneten Nachmieter zu akzeptieren. Der Vermieter darf allerdings nicht arglistig die Weitervermietung an einen zumutbaren, insbesondere solventen Nachmieter verweigern, wie der BGH (WPM 1984, 93) entschieden hat.

Es empfiehlt sich, im Fall einer Ersatzmietvereinbarung den weichenden Mieter zu einer Bürgschaft bis zum Ablauf seines Mietvertrags zu verpflichten.

2.2.8 Duldungspflicht des Mieters, Veränderung der Mietsache



Muster: Mietvertrag für Geschäftsraum

§ 7. Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache

- (1) Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, hat der Mieter zu dulden. Er darf deren Durchführung nicht behindern.
- (2) Bauliche oder sonstige den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.

Duldungspflicht des Mieters Grundsätzlich kann hier auf die Ausführungen zum Wohnraummietvertrag verwiesen werden. Auch bei Geschäftsraummietverhältnissen richtet sich die Duldungspflicht des Mieters nach § 554 Abs. 1 BGB. Erhaltungsmaßnahmen hat er zu dulden. Die Duldung von Modernisierungs- und Verbesserungsmaßnahmen richtet sich nach § 554 Abs. 2 bis Abs. 4 BGB.

Diese Vorschrift, die bei Wohnraummietverhältnissen nicht abdingbar ist, bei Geschäftsraummietverhältnissen aber schon, ist in der Handhabung recht umständlich. Plant der Vermieter in absehbarer Zeit Modernisierungsmaßnahmen, sollte eine gesonderte Individualvereinbarung getroffen werden. Dabei kann eventuell eine Minde rungsquote festgelegt werden. § 559 BGB, der den Vermieter von Wohnraum nach beendeten Modernisierungsarbeiten zu einer Mieterhöhung von jährlich elf Prozent der auf den Mieter entfallenden Kosten der Modernisierung berechtigt, ist bei Geschäftsraummietverhältnissen nicht anwendbar. Eine analoge Anwendung kann nur individuell vereinbart werden. Einfacher ist es, hier eine Staffelmiete zu vereinbaren, wobei die Staffelung auf den Umfang der Modernisierung Rücksicht nimmt.

Keine Umbauten Grundsätzlich ist der Mieter zu größeren baulichen Veränderungen nicht berechtigt (s. MV). Innerhalb seines Mietgebrauchs hat der Mieter allerdings das Recht zu entsprechenden Maßnahmen, zum

Beispiel Einziehen von Leichtbauwänden, Anbringen von Regalen und Ladeneinrichtungsgegenständen etc. Bei größeren baulichen Veränderungen seitens des Mieters sollten konkrete Vereinbarungen über Art, Umfang, Zeitpunkt und Kosten getroffen werden. Wichtig ist auch eine Regelung, was bei Beendigung mit den Einbauten geschehen soll (s. hierzu Erläuterungen zu § 11 MV). Soll der Mieter nicht nur das Recht, sondern auch die Pflicht zu bestimmten Einbauten haben, muss dies in der Vereinbarung enthalten sein.

2.2.9 Instandhaltung und -setzung der Mieträume



Muster: Mietvertrag für Geschäftsräume

§ 8. Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln sowie die Mieträume entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu heizen und zu lüften.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen alle fünf Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen.
Endet das Mietverhältnis vor Ablauf des Renovierungsturnus und hat der Mieter im letzten Jahr vor der Beendigung die Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt, trägt er einen prozentualen Anteil an den Renovierungskosten, die aufgrund des Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts ermittelt werden. Der prozentuale Anteil bemisst sich nach dem Verhältnis des Zeitraums seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zum vollen Renovierungsturnus gemäß Abs. (1). Ist seit Beginn des Mietverhältnisses noch kein voller Turnus verstrichen, bemisst sich der prozentuale Anteil an den Renovierungskosten nach dem Verhältnis des Zeitraums seit Beginn des Mietverhältnisses zum vollen Renovierungsturnus.
- (3) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie der Verschlussvorrichtungen von Fensterläden zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 200 Euro und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand sieben Prozent der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigen.

- (4) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzugeben. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die – ausgenommen bei Gefahr in Verzug – vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
- (5) Für Beschädigungen der Mieträume sowie der in den Mieträumen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm sowie unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- oder Sorgfaltspflicht von den zu seinem Betrieb gehörenden Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden. Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

Zur Kommentierung dieser Klausel kann ebenfalls grundsätzlich auf die Ausführungen zum Wohnraummietvertrag verwiesen werden.

Vorsicht bei
Klausel-
Kombinationen

Die Schönheitsreparaturen sind nach dem Muster gemäß einem zeitlichen Turnus, einem so genannten Fristenplan durchzuführen. Zu achten ist darauf, dass auch bei Geschäftsraummietverhältnissen keine starren Fristen (zum Beispiel „die Schönheitsreparaturen sind alle fünf Jahre durchzuführen“) vereinbart werden. Wie auch bei Wohnraummietverträgen führt die Vereinbarung eines starren Fristenplans zur Unwirksamkeit (OLG Düsseldorf, Urteil v. 4.5.2006, 10 U 174/05, NZM 2006, 462).

Endrenovierungsklauseln (zum Beispiel „der Mieter verpflichtet sich zur Durchführung sämtlicher Schönheitsreparaturen bei Beendigung des Mietverhältnisses“) sind auch bei Geschäftsraummietverträgen unwirksam (BGH, Urteil vom 6.4.2005, XII ZR 308/02, DWW 2005, 289). Diese Unwirksamkeit gilt unabhängig davon, ob die Mieträume bei Beginn des Mietverhältnisses vom Vermieter renoviert oder unrenoviert überlassen wurden. Darüber hinaus führt die Kombination einer Endrenovierungsklausel mit einem Fristenplan – auch wenn diese Klausel für sich allein wirksam wäre – wegen des dabei auftretenden Summierungseffekts zur Unwirksamkeit beider Klauseln. Von Endrenovierungsklauseln ist daher dringend abzuraten.

Diese Folgen können auch nicht durch eine Individualvereinbarung umgangen werden. Ein zur Unwirksamkeit einer Formularklausel führender Summierungseffekt durch das Zusammenwirken zweier – jeweils für sich genommen – unbedenklicher Klauseln kann auch dann vorliegen, wenn nur eine der beiden Klauseln formularmäßig, die andere hingegen individuell vereinbart wurde (BGH, Urteil v. 5.4.2006, VIII ZR 163/05, NZM 2006, 623).

Unwirksam ist jedenfalls bei Wohnraummietverhältnissen eine Klausel, die den Mieter verpflichtet, bei seinem Auszug alle von ihm angebrachten oder vom Vormieter überlassenen Tapeten zu beseitigen (BGH, Urteil v. 5.4.2006, VIII ZR 152/05, NZM 2006, 621). Vereinbarungen über die Erneuerung von Teppichböden oder das Abschleifen des Parketts sind nur individuell möglich. Wichtig ist hier ein angemessener Zeitraum für die Durchführung der Maßnahmen.

Im Muster ist eine Kleinreparaturklausel enthalten. Durch Individualvereinbarungen können bei Geschäftsraummietverträgen dem Mieter die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten jedenfalls soweit auferlegt werden, als die Schäden und die Abnutzungen dem Mietgebrauch und dem Risikobereich des Mieters zuzuordnen sind. Die Gebäudesubstanz gehört hier nicht dazu. Unter Kaufleuten sind solche Regelungen auch in einem Formularvertrag möglich. Soll darüber hinaus dem Mieter die Wartungspflicht für einzelne Geräte auferlegt werden, bedarf dies einer entsprechenden Individualvereinbarung. Hier ist auch festzuhalten, dass der Mieter nur die reinen Wartungskosten, nicht aber Reparaturkosten zu übernehmen hat.

2.2.10 Pfandrecht des Vermieters



Muster: Mietvertrag für Geschäftsraum

§ 9. Pfandrecht des Vermieters

Zur Sicherung seines Pfandrechts kann der Vermieter die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen nach den gesetzlichen Vorschriften auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und bei Auszug in Besitz nehmen.

Auch hier kann auf die Ausführungen zum Wohnraummietvertrag verwiesen werden. Ein Urteil des LG Hamburg (NJW-RR 1986, 971)

kann im Einzelfall hilfreich sein: Danach stehen Gegenstände, die der Geschäftsführer einer GmbH in die Mieträume eingebracht hat, unter der Vermutung, dass sie im Eigentum der GmbH sind, § 1006 BGB. Will der Mieter diese Gegenstände vom Vermieterpfandrecht freihalten, muss er diese Vermutung widerlegen.

2.2.11 Betreten der Mieträume durch den Vermieter



Muster: Mietvertrag für Geschäftsraum

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Arbeiten zu betreten.
- (2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. (1) bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit dem Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung zur Besichtigung zu betreten.

Auch hier lässt sich auf die Ausführungen zum Wohnraummietvertrag verweisen. Die formularmäßige Vereinbarung eines laufenden Besichtigungsrechts ohne konkreten Anlass dürfte unwirksam sein.

2.2.12 Beendigung der Mietzeit



Muster: Mietvertrag für Geschäftsraum

§ 11. Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit gesäubert und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. § 8 Abs. (2) bleibt unberührt.

Mieter hat
Wegnahme-
recht

Grundsätzlich ist der Mieter dazu verpflichtet, Einbauten und Einrichtungen, mit denen er die Mietsache versehen hat, bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen. Dies gilt auch dann, wenn ihm der Vermieter die Vornahme der baulichen Änderungen gestattet hat.

Eine Ausnahme kann sich dann ergeben, wenn die baulichen Veränderungen erforderlich waren, um die Mieträume in einen vertrags-

gerechten Zustand zu bringen. Zur Vermeidung von Auslegungsschwierigkeiten empfiehlt es sich daher, hier eindeutige Vereinbarungen zu treffen. Sonst hat nämlich der Mieter auch gegen den Willen des Vermieters das Recht, seine Einbauten und Einrichtungen wegzunehmen, §§ 552 Abs. 1, 578 Abs. 2 BGB. Dieses Wegnahmerecht kann der Vermieter nur durch Zahlung einer angemessenen Entschädigung abwenden, sofern der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat.

Durch Individualvereinbarung kann der Mieter verpflichtet werden, Einbauten etc. entzündungsfrei in den Mieträumen zu belassen, soweit dies nicht zu im Einzelfall unbilligen Ergebnissen führt. Vereinbart werden kann aber zum Beispiel ein Wahlrecht des Vermieters: entweder Übernahme der Einbauten etc. zum Zeitwert oder Entfernung der Einbauten durch den Mieter und Wiederherstellung des alten Zustands. Allgemeine Muster sind in solchen Fällen wenig hilfreich, es sollten konkrete Vereinbarungen für den Einzelfall getroffen werden.

2.2.13 Vorzeitige Beendigung der Mietzeit



Muster: Mietvertrag für Geschäftsräum

§ 12. Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete vermietet werden können. Die Geltendmachung eines weiteren vom Mieter zu vertretenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

Auch hier kann zu den Ausführungen beim Wohnraummietvertrag verwiesen werden. Zwei in der Praxis leider immer häufiger auftretende Fälle sollen kurz behandelt werden: Der Mieter kommt mit der Zahlung von mindestens zwei Monatsmieten in Verzug, der Vermieter kündigt fristlos, der Mieter zieht aus. Der Mietausfall kann in diesem Fall als Kündigungsfolgeschaden geltend gemacht werden. Der Anspruch besteht so lange, bis eine Neuvermietung erfolgt ist oder das Mietverhältnis aufgrund von Befristung oder der

Schadensersatz bei vorzeitigem Auszug

Möglichkeit einer ordentlichen Kündigung beendet wäre. Da der Vermieter Schadensersatz verlangt, ist er gemäß § 245 Abs. 2 BGB verpflichtet, sich um einen Nachmieter zu bemühen. Erfolgt die Neuvermietung zu einer geringeren Miete, besteht der Schadensersatzanspruch auch in der Differenz zwischen alter und neuer Miete. Anders ist die Rechtslage, wenn der Mieter vorzeitig räumt, der Vermieter jedoch nicht fristlos kündigt, sondern zu einer geringeren Miete weitervermietet. Das OLG München (ZMR 1992, 251) hat die Klage des Vermieters auf Zahlung der Mietdifferenz unter Hinweis auf § 537 Abs. 2 BGB abgewiesen. Diese Bestimmung regelt, dass der Mieter die Miete dann nicht mehr zahlen muss, wenn ihm der Vermieter die Mietsache nicht mehr zur Verfügung stellen kann.

Dem ist der BGH entgegengetreten, da hier der Mieter rechtsmissbräuchlich handelt, wenn er ohne Rücksicht auf den Fortbestand des Mietverhältnisses auszieht, ohne die Miete zu zahlen. Nach Ansicht des BGH (WuM 1993, 346) handelt der Mieter jedoch dann nicht rechtsmissbräuchlich, wenn er davon ausgehen konnte, dass das Mietverhältnis beendet sei. Es empfiehlt sich daher, dass der Vermieter in solchen Fällen den Mieter auf seine Pflicht zur Weiterzahlung der Miete hinweist, ferner darauf, dass er versuchen wird, die Mietsache weiterzuvermieten und gegebenenfalls die Mietdifferenz geltend machen wird.

2.2.14 Personenmehrheit als Mieter



Muster: Mietvertrag für Geschäftsraum

§ 13. Personenmehrheit als Mieter

- (1) Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in stets widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt nicht für den Ausspruch von Kündigungen sowie für Mietaufhebungs- und -änderungsverträge.

Auch hier kann auf die Ausführungen zum Wohnraummietvertrag hingewiesen werden.

2.2.15 Sonstige Vereinbarungen



Muster: Mietvertrag für Geschäftsraum

§ 14. Sonstige Vereinbarungen

Zum Beispiel über

- Mietpreisveränderungen (Preisgleitklausel, Staffelmiete) bei längerfristigen Verträgen
 - Ausschluss der Kautionsverzinsung
 - Stellung einer Bankbürgschaft als Mietsicherheit
 - Zahlung von Nebenkosten, soweit Vorauszahlungen nicht vereinbart sind
 - Umlage von Verwaltungskosten
 - Renovierungspflichten des Mieters abweichend von § 8 Abs. (2)
 - Vornahme von Reparaturen/Wartungsarbeiten bzw. Kostentragung durch den Mieter abweichend von § 8 Abs. (3)
 - Firmenschilder, Reklame, Automaten, Haftungsausschluss bei Beschädigung der vom Mieter angebrachten Leuchtschriften, Nasenschilder, Markisen und sonstigen Einrichtungen
 - Räum-, Streu- und Reinigungspflicht, ausreichender Haftpflichtversicherungsschutz
 - Verweisung auf einen abgeschlossenen Zusatzvertrag
-
.....
.....
.....
.....

Die nachfolgend abgedruckte Hausordnung ist Bestandteil des Vertrags.

Ist Teileigentum Gegenstand des Mietverhältnisses und wurde die bei Vertragsabschluss bestehende Hausordnung der Eigentümergemeinschaft dem Mietvertrag angefügt, geht diese der nachfolgend abgedruckten Hausordnung vor.

....., den

(Ort) (Datum)

.....

.....

(Vermieter) (Mieter)

In einem Zusatzvertrag sollten folgende Punkte individuell ausgehandelt und geregelt werden:

1. Verkehrssicherungspflicht: „Der Mieter übernimmt die Verkehrssicherungspflicht für die von ihm gemieteten Räume. Ferner übernimmt der Mieter die Räum- und Streupflicht auf Gehwegen und Zufahrten vor und zu den Mieträumen auf eigene Kosten. Der Mieter stellt den Vermieter von allen Ansprüchen von Dritten frei, die wegen der Verletzung der Verkehrssicherungspflicht erhoben werden.“
Hierbei handelt es sich nur um einen Formulierungsvorschlag, der den örtlichen Gegebenheiten anzupassen ist.
Auch bei der Überwälzung der Verkehrssicherungspflicht auf den Mieter verbleibt beim Vermieter noch eine Überwachungspflicht, bei deren Verletzung er ebenfalls haftet.
2. Konkurrenzschutz: „Konkurrenzschutz ist ausgeschlossen (zum Beispiel, weil es sich um Teileigentum in einer größeren Wohnungseigentumsanlage handelt)“ oder: „Konkurrenzschutz wird gewährt für ... (zum Beispiel gleiche Branche ohne Nebenartikel, gleiche Fachrichtung)“.
Falls im Mietvertrag keine Bestimmungen getroffen werden, gilt Konkurrenzschutz als gewährt, da dies Teil der Gebrauchsge-währleistungspflicht des Vermieters ist.
3. Betriebspflicht: „Der Mieter ist verpflichtet, den Laden während der üblichen Geschäftszeiten offen zu halten.“
Der Mieter hat grundsätzlich keine Betriebspflicht. Falls der Vermieter zum Beispiel in einem Einkaufszentrum ein Interesse daran hat, dass der Mieter sein Geschäft betreibt, bedarf es einer ausdrücklichen Regelung.
4. Versicherungen: „Der Mieter ist verpflichtet, bei Beginn des Mietverhältnisses folgende Versicherungen abzuschließen und während der Mietzeit aufrechtzuerhalten: ...“
Er hat dies dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.“
Eine Versicherungspflicht des Mieters besteht nur bei einer besonderen Vereinbarung. Hier sollte geprüft werden, inwieweit der Vermieter selbst bereits Versicherungsschutz hat.
5. Außenwerbung: „Die Außenfassade ist nicht mitvermietet“ oder: „Dem Mieter ist gestattet, folgende Werbung anzubringen: ...“ Er

hat vorher auf eigene Kosten die erforderliche behördliche Genehmigung einzuholen und ist verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Werbung zu entfernen und den ursprünglichen Zustand der Fassade wiederherzustellen.“

Es ist umstritten, ob der Mieter ohne vertragliche Genehmigung berechtigt ist, Werbung etc. an der Außenfassade anzubringen. Es ist verkehrsüblich, wenn Ärzte und andere Freiberufler mit einem Schild in üblicher Größe auf ihre Tätigkeit hinweisen.

Die zum Mietvertrag für Geschäftsraum gehörende Aufstellung der Betriebskosten und eine Hausordnung für Geschäftsräume finden Sie auf der beiliegenden CD-ROM.



2.3 Garagenmietvertrag

Wird dem Mieter eine Garage bzw. ein Stellplatz zusammen mit einer auf demselben Grundstück befindlichen Wohnung überlassen, entsteht nach ständiger Rechtsprechung grundsätzlich ein so genanntes einheitliches Mietverhältnis über Wohnung und Garage mit der Folge, dass auch die Garage dem Kündigungsschutz für Wohnraum unterliegt und nicht separat gekündigt werden kann. Gleiches gilt für Mieterhöhungen. Insofern kann auf die Ausführungen unter 2.1 (§ 1. Mieträume, MV) verwiesen werden.

Einheitliches
Mietverhältnis

Anders ist die Rechtslage, wenn sich aus dem Parteiwillen ergibt, dass die Überlassung der Garage unabhängig von dem Bestand des Wohnraummietverhältnisses sein soll. Dann existieren weder für die Kündigung noch die Höhe der Miete bzw. Mieterhöhungen gesetzliche Beschränkungen. Ein separater Garagenmietvertrag sollte daher die klare und eindeutige Bestimmung enthalten, dass die Vermietung der Garage unabhängig von einem Mietverhältnis über andere Räume im selben Anwesen erfolgt (vgl. § 1 MV).

Zwei getrennte
Verträge

In Geschäftsraummietverträgen, dazu zählen auch Garagenmietverträge, in denen der Vermieter zur Mehrwertsteuerpflicht nach § 9 UStG optiert hat, ist er verpflichtet, für Mietverträge, die ab dem 1.1.2004 geschlossen werden, im Rubrum des Mietvertrags die Steuernummer und eine fortlaufende Nummerierung der Verträge anzugeben. Verträge, die vor dem 1.1.2004 abgeschlossen wurden,

müssen nicht um eine fortlaufende Nummerierung ergänzt werden. Sämtliche Mietverträge eines Mietobjekts, so auch die Wohnraum-mietverträge für dieses Anwesen, müssen laufen nummeriert wer-den, sofern für ein Mietverhältnis des Anwesens zur mehrwertsteuer-pflichtigen Vermietung optiert wird. Als Steuernummer kann eine der folgenden eingetragenen werden:

- Vom Finanzamt gesondert zugeteilte Steuernummern für Zwecke der Umsatzbesteuerung
- Die vom BfF erteilte Umsatzsteuer-Identifikationsnummer
- Die vom inländischen Finanzamt erteilte Steuernummer (in der Regel Einkommensteuernummer)

Die Länge der Kündigungsfrist kann zwischen den Parteien frei vereinbart werden. Fehlt eine entsprechende Vereinbarung, kann ein unbefristetes Mietverhältnis über eine Garage von jedem Teil unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von drei Monaten gekündigt wer-den. Die auf sechs Monate verlängerte Kündigungsfrist des § 580 a Abs. 2 BGB gilt nicht für Garagen, da es sich bei Garagen nicht um Geschäftsräume im Sinne dieser Vorschrift handelt (AG Wuppertal, WuM 1996, 548).

Mietstruktur

Erfahrungsgemäß werden für Garagen in der Regel Bruttomieten, das heißt Mieten inklusiv sämtlicher Betriebskosten (ohne eventuelle Heizkosten), vereinbart. Selbstverständlich können die Parteien auch vereinbaren, dass neben der Miete die anteilig auf die Garage/den Stellplatz anfallenden Betriebskosten vom Mieter zu entrich-ten sind.

Eine solche Vereinbarung erscheint jedoch nur dann sinnvoll, wenn dem Mieter die anteilig auf die Garage bzw. den Stellplatz entfallen-den Betriebskosten in nachvollziehbarer Weise dargelegt werden können (zum Beispiel bei Eigentumswohnanlagen durch die Wohn-geldabrechnung der Hausverwaltung, in der die jeweiligen Betriebs-kosten für die Wohnung und die Garage/den Stellplatz getrennt ausgewiesen sind). Empfehlenswert ist ferner ein Hinweis auf be-stimmte Verhaltensregeln (§ 4 MV).



Muster: Garagenmietvertrag

Garagenmietvertrag

Zwischen

Steuernummer Vertragsnummer als Vermieter
und Herrn/Frau
..... als Mieter

wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

Unabhängig von einem Mietverhältnis über andere Räume im Anwesen

..... Straße/Platz
in wird/werden*
im Anwesen Straße/Platz
in vermiert:
..... Garagen(n)*/Abstellplatz/-plätze* Nr. ... zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

§ 2

Das Mietverhältnis beginnt am

Es kann gemäß § 580 a Abs. 1 Ziffer 3 BGB von jeder Partei spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden.

§ 3

Die Miete beträgt monatlich EUR zuzüglich/inklusive* MwSt. in der jeweils geltenden Höhe. Sie ist spätestens am dritten Werktag des Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf Kto.-Nr. bei BLZ zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

§ 4

Der Mieter verpflichtet sich

- zur Einhaltung von Schritttempo bei der Zu- und Abfahrt
- Reparatur-, Wartungs- und Pflegearbeiten weder in noch außerhalb der Garage bzw. des Abstellplatzes auf dem Grundstück des Vermieters auszuführen
- die Garage bzw. den Abstellplatz nicht mit Feuer oder offenem Licht zu betreten
- weder Betriebsstoffe noch feuergefährliche oder sonstige nicht zum Betrieb des eingestellten Kraftfahrzeugs notwendige Gegenstände in der Garage oder dem Abstellplatz zu lagern und den Motor nur zur Ein- und Ausfahrt in Betrieb zu setzen.

§ 5

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen alle sieben Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen.

Endet das Mietverhältnis vor Ablauf des Renovierungsturnus und hat der Mieter im letzten Jahr vor der Beendigung die Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt, trägt er einen prozentualen Anteil an den Renovierungskosten, die aufgrund des Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts ermittelt werden. Der prozentuale Anteil bemisst sich nach dem Verhältnis des Zeitraums seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zum vollen Renovierungsturnus. Ist seit Beginn des Mietverhältnisses noch kein voller Turnus verstrichen, bemisst sich der prozentuale Anteil an den Renovierungskosten nach dem Verhältnis des Zeitraums seit Beginn des Mietverhältnisses zum vollen Renovierungsturnus.

- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen von Installationsgegenständen, Fenster-, Tür- und Torverschlüssen zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur sowie der dem Mieter entstehende jährliche Aufwand 150 Euro nicht übersteigen.
- (3) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzugeben. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die – ausgenommen bei Gefahr im Verzug – vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben.
- (4) Für Beschädigungen der Mietsache sowie der darin vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder durch Personen, denen er das Betreten gestattet hat, schulhaft verursacht werden.
Dem Vermieter obliegt der Beweis dafür, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schulhaft verursacht wurde.

§ 6

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
- (2) Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen nur aufrechnen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Gleiches gilt für die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts.

§ 7

Der Mieter darf die Garage bzw. den Abstellplatz nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Untervermietung oder Überlassung der Garage oder des Abstellplatzes an Dritte ist ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet.

§ 8

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Garage bzw. den Abstellplatz in gereinigtem Zustand mit sämtlichen dazugehörigen Schlüsseln zurückzugeben; § 5 Abs. (1) bleibt unberührt.

§ 9

Besondere Vereinbarungen zum Beispiel über Räum-, Streu- und Reinigungspflichten, ausreichenden Haftpflichtversicherungsschutz, Zahlung von Betriebskosten, Leistung einer Kautions:

.....
.....
.....
.....
.....

....., den

(Ort) (Datum)

.....

(Vermieter) (Mieter)

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

2.4 Hausordnung

Keine vertraglichen Hauptpflichten

Durch eine Hausordnung können grundsätzlich keine zusätzlichen vertraglichen Hauptpflichten des Mieters begründet werden. Ferner kann die Hausordnung keine dem Mieter nach dem Gesetz oder der Rechtsprechung zustehenden Rechte wirksam einschränken. Sinn und Zweck einer Hausordnung ist es vielmehr, die sich bereits aus dem Mietvertrag ergebenden Verpflichtungen des Mieters zu konkretisieren und den Mieter durch ausdrückliche Hinweise über ein vertragsgerechtes Verhalten zu informieren. Damit soll ein reibungsloses Zusammenleben der Hausbewohner ermöglicht und ferner eine Beschädigung des Anwesens sowie eine Gefährdung der Sicherheit der Bewohner vermieden werden.

Was soll in einer Hausordnung stehen?

Eine Hausordnung sollte daher Folgendes beinhalten:

1. Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme durch
 - Regelung über die Benutzung der Mülltonnen sowie über die Reinigungspflicht (zum Beispiel Treppenreinigung). Insofern ist jedoch zu beachten, dass die Übertragung einer solchen Nebenverpflichtung auf den Mieter durch eine Hausordnung nur dann wirksam ist, wenn die Hausordnung zum Bestandteil des Mietvertrags erklärt wurde.
 - Regelungen über die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume und Flächen (zum Beispiel Waschraum, Treppenhaus). Zulässig ist zum Beispiel ein Verbot, Fußmatten vor der Wohnungseingangstür auszulegen (AG Neukölln, Urteil v. 24.4.2003, 7 C 21/03, GE 2003, 1161) oder ein Schuhregal im Flur aufzustellen (AG Köln, WuM 1982, 86). Dagegen kann dem Mieter nicht untersagt werden, in der Wohnung eine eigene Waschmaschine aufzustellen (statt die vom Vermieter im Keller zur Verfügung gestellte Maschine zu benutzen); insbesondere dann nicht, wenn der Mieter drei kleine Kinder mit entsprechendem Wäschebedarf hat (LG Aachen, Urteil v. 10.3.2004, 7 S 46/03, NZM 2004, 459, wonach entgegenstehende Mietvertragsklauseln unwirksam sind).
 - Regelungen zur Vermeidung von Ruhestörungen. Diese sollten sich inhaltlich an den örtlich unterschiedlichen Immissions-

schutzbestimmungen orientieren (zum Beispiel Landesimmisionsschutzgesetz, Hausarbeits- und Musiklärmverordnungen der Städte/Gemeinden), da zu weit gehende Einschränkungen zur Unwirksamkeit einer solchen Regelung führen können.

2. Verpflichtung zur Vermeidung von Schäden am Anwesen durch
 - Regelungen über die pflegliche Behandlung der Mieträume (zum Beispiel Vermeidung von Wasser-, Feuchtigkeits- und Frostschäden, Verstopfungen).
 - Regelungen über die vertragsgemäße Benutzung der Mieträume.
3. Verpflichtung zur Einhaltung der Sicherheit und Ordnung durch
 - Regelungen über die Lagerung von Brennstoffen und brennbarem Material
 - Regelungen über das Verhalten beim Verlust von Hausschlüsseln etc.



Muster: Hausordnung für Wohnraum

Hausordnung

I. Die gebotene Rücksichtnahme der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese insbesondere zu Folgendem:

a) zu größtmöglicher Sauberkeit und Reinlichkeit:

Abfälle dürfen nur in (nicht neben) die hierzu bestimmten Tonnen oder Müllschlucker geleert werden. In den Müllschlucker dürfen Flaschen nicht, feuchte oder klebrige Abfälle nur in verpacktem Zustand (möglichst klein) geworfen werden. Sperrige oder leicht brennbare Abfälle sind aus dem Grundstück zu entfernen.

Ist hinsichtlich der Treppenreinigung keine besondere Vereinbarung getroffen, sind die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen sauber zu halten. Die Treppen sind je nach Beschaffenheit sachgemäß zu pflegen sowie wöchentlich einmal gründlich einschließlich Geländer und Treppenhausfenster zu putzen. Sind mehrere Parteien in einem Stockwerk, so haben sie mit der Treppenreinigung allwöchentlich zu wechseln.

Erfüllt der Mieter die Reinigungspflicht nicht, so ist der Vermieter nach fruchtloser Mahnung berechtigt, die Reinigung auf Kosten des Mieters ausführen zu lassen.

Teppiche, Vorlagen, Polstermöbel, Betten, Matratzen und andere Gegenstände dürfen weder im Treppenhaus noch vom Fenster herab oder auf Balkonen, sondern nur an den vom Vermieter hierfür bestimmten Stellen und nur werktags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und außerdem an Freitagen und Samstagen von 15.00 Uhr bis 17.00 Uhr gereinigt werden.

b) zur Erhaltung der Ordnung im Haus:

Für die Benutzer des Waschraums und der vorhandenen Einrichtungen gilt jeweils die nach dem Kalendereintrag reservierte Zeit. Der Waschraum mit dem Zubehör ist vor dem Verlassen zu säubern. Benutzereigene Gegenstände müssen entfernt werden.

Das Abstellen von Gegenständen, insbesondere von Krafträdern, Mopeds, Fahrrädern, Kinderwagen auf dem Hof, in der Garagenauffahrt, in den Gängen des Kellers oder des Speichers und im Treppenhaus, ist ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet.

Für Unfälle oder Beschädigungen haften die Zuwiderhandelnden, für Kinder deren Eltern im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften. Die Mitnahme von Krafträdern, Mopeds und Fahrrädern in die Wohnung ist unzulässig.

c) zur Vermeidung von Ruhestörungen:

Ruhestörende Haus- und Gartenarbeiten dürfen nur an Montagen mit Freitagen zwischen 8.00 Uhr und 12.00 Uhr sowie zwischen 15.00 Uhr und 17.00 Uhr ausgeführt werden, soweit örtlich geltende Lärmschutzverordnungen nichts anderes bestimmen.

Bei der Benutzung von Musikinstrumenten und von Tonübertragungs- und Tonwiedergabegeräten ist stets Zimmerlautstärke einzuhalten. Zwischen 22.00 Uhr und 7.00 Uhr darf die Nachtruhe nicht gestört werden.

II. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter insbesondere zu Folgendem:**a) zur pfleglichen Behandlung der Mieträume:**

Der Betrieb von Wasch- und Trockengeräten in den Mieträumen ist gestattet, wenn funktionssichere, fach- und standortgerecht angeschlossene Geräte benutzt werden.

Im Übrigen ist das Waschen und Trocknen von Wäsche in den Mieträumen, ausgenommen Kleinwäsche, nicht gestattet, wenn und soweit Räume gemäß § 1 Abs. 2 des Mietvertrags mitbenutzt werden können.

Gegenstände, die geeignet sind, eine Verstopfung zu verursachen, dürfen weder in das WC noch in Abflüsse verbracht werden. Abflüsse sind bis zum Fallrohr durchgängig zu halten. Verstopfungen des WC und der Abflüsse hat der Mieter auf eigene Kosten beseitigen zu lassen. Insoweit gilt § 9 Abs. 5 des Mietvertrags entsprechend.

Fußbodenbeläge sind vom Mieter sachgemäß zu pflegen.

Bei Frostgefahr hat der Mieter im Rahmen seiner Obhutspflicht Maßnahmen gegen das Einfrieren wasserführender Anlagen und Einrichtungen zu treffen.

Bei Regen sind die Fenster, bei Hagel und Sturm die Läden und Rollläden zu schließen.

Mit besonderer Sorgfalt ist bei Frost, Schneefall, Regen und Sturm auf das Schließen der Fenster in Keller- und Speicherabteilen zu achten. Für den jeweiligen Benutzer eines Gemeinschaftsraums, zum Beispiel des Wasch- und Trockenraums, gilt dies entsprechend.

Jeder unnötige Verbrauch von Wasser oder Strom in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen ist zu vermeiden.

b) zur Benutzung der Mieträume:

Der Mieter hat die unbefugte Benutzung von Hauseinrichtungen durch die in § 9 Abs. 5 des Mietvertrags aufgeführten Personen zu unterbinden.

Markisen dürfen nur mit Einwilligung des Vermieters angebracht werden.

III. Im Interesse der öffentlichen Sicherheit und Ordnung und der Sicherheit innerhalb des Hauses gilt insbesondere Folgendes:

In der Wohnung, im Treppenhaus und auf dem Speicher dürfen Vorräte an Brennmaterial und Brennstoffen, zum Beispiel Benzin, nicht gelagert werden.

Für die Lagerung von Heizöl gelten die jeweils einschlägigen gesetzlichen Vorschriften oder behördlichen Richtlinien.

Speicher und Keller dürfen nur mit geschlossenem Licht betreten werden. Sie sind nach jedesmaliger Benutzung wieder zu versperren. Keller- und Speicherfenster müssen nachts geschlossen, Haustüren bzw. Garten- oder Vorgartentüren nachts verschlossen werden.

Der Verlust von Schlüsseln ist dem Vermieter unverzüglich zu melden.

In den Speichernräumen dürfen leicht entzündliche Gegenstände, zum Beispiel Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, alte Kleider und alte Polstermöbel, nicht aufbewahrt bzw. aufgestellt werden. Größere Gegenstände, wie Möbelstücke, Reisekoffer und dergleichen, müssen so aufgestellt werden, dass die Speicher, insbesondere alle Ecken und Winkel, leicht übersichtlich und zugänglich sind. Kleinere Gegenstände, zum Beispiel Kleider und Wäsche, dürfen nur in geschlossenen Behältnissen aufbewahrt werden.

Bei Ein- und Ausfahrt in die bzw. aus der Garage und Abstellplätzen ist Schrittgeschwindigkeit einzuhalten.

Die Aufzugsanlagen sind schonend zu benutzen. Bei Störungen ist der Vermieter unverzüglich zu verständigen.

3 Was ist bei Übergabe der Mieträume und bei Anlage der Käution zu beachten?

3.1 Übergabeprotokoll

Der Sinn und Zweck eines bei Mietbeginn erstellten Übergabeprotokolls besteht darin, dass der Zustand der Mietsache beweissicher festgehalten wird (so BGH, NJW 1983, 446). Dem Vermieter, der für den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsache bei Übergabe an den Mieter die Beweislast trägt (so OLG Düsseldorf, Urteil v. 16.10.2003, I-10 U 46/03, WuM 2003, 621), ist daher zur Erleichterung der Beweisführung dringend anzuraten, bei Beginn des Mietverhältnisses und Übergabe der Wohnung an den Mieter ein Übergabeprotokoll zu erstellen.

Protokoll hat
Beweiskraft

Werden nämlich bei Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Wohnung Schäden an der Mietsache festgestellt (zum Beispiel Kratzer im Parkettboden, Schäden an sanitären Anlagen, Fenstern, Türen etc.) und behauptet der Mieter, diese Schäden hätten bereits bei seinem Einzug in die Mieträume vorgelegen, trifft den Vermieter die Beweislast dafür, dass er dem Mieter die Mieträume mangelfrei übergeben hatte.

Dieser Beweis kann mit einem vollständig ausgefüllten und vom Mieter unterschriebenen Übergabeprotokoll geführt werden. Ist darin kein Schaden vermerkt, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass der Zustand der Mietsache durch das Protokoll auch richtig wiedergegeben wird. Von Seiten des Mieters sind somit spätere Einwendungen ausgeschlossen und er kann insbesondere bei Vertragsende nicht geltend machen, dass die erst jetzt festgestellten Schäden bereits bei Mietbeginn vorhanden waren.

Vermutung der
Richtigkeit

Kann der Vermieter diesen Beweis nicht führen, zum Beispiel weil ein Übergabeprotokoll nicht erstellt oder vom Mieter nicht unterschrieben wurde, kann er weder Schadensersatzansprüche gegen den Mieter durchsetzen, noch die Kaution in Anspruch nehmen. Ein Nachweis durch Zeugen, die bei Übergabe der Wohnung an den Mieter anwesend waren, gelingt in der Praxis insbesondere dann nicht, wenn das Mietverhältnis länger gedauert hat und die Übergabe schon Jahre zurückliegt, da sich nach dieser Zeit kaum ein Zeuge glaubhaft an den damaligen Zustand der Mieträume erinnern wird.

Der Sinn und Zweck eines bei Mietbeginn erstellten Übergabeprotokolls besteht daher darin, dass der Zustand der Mietsache beweissicher festgehalten wird (so BGH, NJW 1983, S. 446). Ist im Übergabeprotokoll kein Schaden vermerkt und hat der Mieter dieses Protokoll unterschrieben, spricht eine tatsächliche Vermutung dafür, dass der Zustand der Mietsache durch das Protokoll richtig wiedergegeben wird. Der Mieter ist daher mit späteren Einwendungen ausgeschlossen und kann insbesondere bei Vertragsende nicht geltend machen, dass die jetzt festgestellten Schäden (zum Beispiel ein Haarriss im Waschbecken) bereits bei Mietbeginn vorhanden waren.

Macht der Mieter die Unrichtigkeit des Protokolls geltend, ist er hierfür beweispflichtig. Bietet der Mieter zum Beweis dafür, dass der Schaden bereits bei Beginn des Mietverhältnisses vorgelegen hat, Zeugen an, gelten auch insofern die vorstehenden Ausführungen. Deshalb muss der Mieter vortragen, wann diese Zeugen den beschädigten Gegenstand das erste Mal gesehen haben; andernfalls dürfen diese Zeugen vor Gericht nicht vernommen werden, da ein so genannter Ausforschungsbeweis unzulässig ist (OLG Düsseldorf, Urteil v. 27.3.2003, 10 U 64/02, GE 2003, 1080).

Zustand genau beschreiben

In das Übergabeprotokoll sollten daher sämtliche bei einer gemeinsamen Besichtigung der Räume festgestellten Mängel aufgenommen und möglichst genau beschrieben werden, zum Beispiel „2 cm langer Kratzer am oberen rechten Rand der Badewanne“. Dagegen ist die Formulierung „Schaden an der Badewanne“ unzureichend und wird bei weiteren im Lauf des Mietverhältnisses eingetretenen Schäden keinen Beweis dafür bieten können, dass bei Beginn des Mietverhältnisses nur ein Kratzer vorhanden war.

Im Streitfall bietet das Übergabeprotokoll Beweis dafür, dass nur die darin angeführten Schäden vorgelegen haben und alle anderen bei Beendigung des Mietverhältnisses festgestellten Schäden während der Mietzeit und damit im Verantwortungsbereich des Mieters entstanden sind.

In dem Übergabeprotokoll sollten auch die Ausstattung sowie die Einrichtungen in der Wohnung (zum Beispiel Art der Bodenbeläge, Einbauküche, Elektrogeräte) festgehalten und deren Zustand beschrieben werden. Was ist mitvermietet?

Hat der Mieter solche Ausstattungen und Einrichtungen vom Vormieter abgelöst, sodass diese in das Eigentum des Mieters übergegangen sind, sollte auch dieser Umstand im Übergabeprotokoll erwähnt werden, da die Gegenstände in diesem Fall nicht als mitvermietet gelten mit der Folge, dass den Vermieter bezüglich dieser Gegenstände auch keine Instandhaltungs-, Instandsetzungs- und Erneuerungspflichten treffen. Wurde dagegen bezüglich solcher sich in der Mietwohnung befindlichen Ausstattungen und Einrichtungen keine Vereinbarung zwischen dem Mieter und dem Vormieter getroffen und überlässt der Vermieter dem Mieter diese vom Vormieter zurückgelassenen Gegenstände, ist der Vermieter verpflichtet, diese während der Dauer des Mietverhältnisses auf seine Kosten in gebrauchsfähigem Zustand zu erhalten (§ 535 BGB). Will der Vermieter seine Erhaltungspflicht auch in diesem Fall auf den Mieter übertragen, ist der Abschluss einer individuellen Vereinbarung erforderlich (s. 2.1 MV § 9).

Die vorstehenden Ausführungen gelten entsprechend, wenn die Wohnung möbliert oder teilmöbliert überlassen wird. Auch hier sollten die Art, der Umfang und der Zustand der Möblierung sowie die Eigentumsverhältnisse schriftlich niedergelegt werden. In Ergänzung des Übergabeprotokolls kann es im Einzelfall auch sinnvoll sein, den Zustand der Wohnung bzw. einzelner Anlagen, Ausstattungen oder Einrichtungen zusätzlich durch Lichtbilder zu dokumentieren. Zur Unterzeichnung des Übergabeprotokolls ist der Mieter nicht verpflichtet. Verweigert der Mieter die Unterzeichnung des Protokolls, sollte ein unabhängiger Zeuge hinzugezogen werden, der mit seiner Unterschrift den im Protokoll festgestellten Zustand

Möblierte
Wohnungen

3

Übergabe der Mieträume und Anlage der Mietkaution

bestätigt. Wegen Mängel, die im Übergabeprotokoll vermerkt sind, kann der Mieter auch kein Kündigungsrecht in Anspruch nehmen, wenn er das Mietobjekt vorbehaltlos entgegengenommen hat (OLG Hamburg, Beschluss v. 12.4.2005, 4 U 162/04, ZMR 2005, 855).

Als Ergänzung zum Übergabeprotokoll für Wohnraum finden Sie auf der beiliegenden CD-ROM und im Anhang ein Übergabeprotokoll für Geschäftsräum.



Muster: Übergabeprotokoll für Wohnraum

Anlage zum Mietvertrag vom

Übergabeprotokoll

Die in § 1 des Mietvertrags aufgeführte Wohnung (Baujahr) ist abgeschlossen: ja – nein*

Sie besteht aus

.... Zimmer(n)	.... WC in der Wohnung	.... Speisekammer
.... Küche	.... WC im Hause	.... Abstellraum
.... Kochnische	.... Flur/Diele	.... Kelleranteil
.... Bad mit WC	.... Balkon(e)	.... Speicheranteil
.... Bad ohne WC	.... Loggia/Loggien	.... .....
.... Dusche	.... Terrasse(n)	.... .....

Ein Mitbenutzungsrecht besteht hinsichtlich des vorhandenen Waschraums – Trockenraums – Trockenplatzes – Gartens –*

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Die Wohnung ist ausgestattet mit:

Zentralheizung – zentraler Warmwasserversorgung – Etagenheizung – Ofenheizung – Anschluss an Gemeinschaftsanenne/Breitbandkabel – Boiler(n) – Einbauküche – Kühlenschrank – Gas-, Elektro-, Kombiherd –*

.....
.....
.....
.....
.....
.....

Vermieter und Mieter haben die Wohnung einschließlich aller Anlagen und Einrichtungen gemeinsam besichtigt.

Folgende Mängel wurden festgestellt:

.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....

Zählerstände:

Gas: Wasser:

Strom: Heizung:

Öl: Warmwasser:

Vorstehendes Übergabeprotokoll ergänzt den Mietvertrag.

....., den

(Ort) (Datum)

.....

.....

(Vermieter) (Mieter)

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

3.2 Anlage der Mietkaution

Bei Mietverhältnissen über Wohnraum ist der Vermieter gemäß § 551 Abs. 3 BGB verpflichtet, die vom Mieter geleistete Barkaution getrennt von seinem Vermögen bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen.

Ein Verstoß gegen diese Anlagepflicht kann nach der neuen Rechtsprechung des BGH nicht zur zivilrechtlichen Ansprüche des Mieters begründen, sondern auch den Straftatbestand der Untreue nach § 266 StBG erfüllen (BGH, Beschluss v. 23.8.1995, NJW 1996, 65).

Bei Verstoß
gegen die
Anlagepflicht

Der Vermieter kann jedoch frei entscheiden, ob er die Kaution auf einem Sparbuch anlegt, das auf seinen Namen lautet, oder ob er sich damit einverstanden erklärt, dass die Kaution auf den Namen des Mieters angelegt und das Sparbuch dem Vermieter verpfändet wird.

Barkaution
nicht auf
Namen des
Mieters anlegen

Schlichtweg falsch und zur Verunsicherung der Vermieter führend ist die bisweilen von Kreditinstituten geäußerte Auffassung, die Kaution dürfte nur auf den Namen des Mieters angelegt werden. Sofern der Vermieter die Kaution getrennt von seinem Vermögen anlegt, entspricht er auch mit der Anlage auf seinen Namen vollumfänglich den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Praxis zeigt, dass die Anlage der Kaution auf den Namen des Vermieters einer Anlage auf den Namen des Mieters (mit Verpfändung) vorzuziehen ist. Durch die Anlage auf den Namen des Vermieters hat dieser entsprechend dem Sicherungszweck der Kaution uneingeschr  kt Zugriff, während es bei einer Kaution, die der Mieter bei seiner Bank auf seinen Namen angelegt hat, immer wieder vorkommt, dass das Kreditinstitut die Auszahlung der Kaution mit der Begründung verweigert, der Mieter – ihr Kunde – würde die vom Vermieter geltend gemachten Ansprüche bestreiten. Dies ist zwar wegen Verstoßes gegen den Sicherungszweck der Kaution zweifellos rechtswidrig, jedoch hilft es dem Vermieter nicht weiter, wenn er nun gegen das Kreditinstitut auf Auszahlung der Kautionssumme vorgehen muss.

Unbegründet sind ferner Einwendungen gegen die Kautionsanlage auf den Namen des Vermieters, die auf das Zinsabschlagsteuergesetz gestützt werden. Ist der Vermieter Kontoinhaber, kann zwar weder der Vermieter noch der Mieter dem Kreditinstitut einen Freistellungsauftrag erteilen. Dem Mieter entstehen aber keine Nachteile, da das Kreditinstitut dem Vermieter als Kontoinhaber jährlich eine Bescheinigung über die Höhe der einbehaltenen Zinsabschlagsteuer ausstellt, die der Vermieter dem Mieter zur Verfügung stellen muss. Der Mieter kann dann in seiner Einkommensteuererklärung die einbehaltene Zinsabschlagsteuer ansetzen und bekommt – sofern die gesetzlichen Freibeträge nicht überschritten werden – die einbehaltene Zinsabschlagsteuer zurückerstattet bzw. angerechnet. Eine detaillierte Regelung über die Ausstellung der Steuerbescheinigung beinhaltet der Erlass des Bundesfinanzministers vom 26.10.1992 sowie des BMF-Schreibens vom 9.5.1994.

Eine Hausverwaltung ist nicht verpflichtet, für jeden Mieter ein separates Kautionskonto zu führen. Ausreichend ist die Anlage auf einem als Sonderkonto bezeichneten Konto.



► Muster: Anlage der Mietkaution für Wohnraum – Einzahlungsbestätigung

Bank für Haus- und Grundbesitz eG
HAUSBANK MÜNCHEN – Postfach 15 03 04 – 80043 München

Firma
Mustermann GmbH

81250 München München, 24.5.2007
Sachbearbeiterin: Frau Müller
Telefon: 0 89/5 51 41-4 99
Telefax: 0 89/5 51 41-2 98

MK 4: Kautions-Einzahlungsbestätigung
gemäß § 551 BGB auf Treuhand-Sparkonto Nr. 3333333

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bestätigen Ihnen hiermit, dass auf das oben genannte Sparkonto mit dreimonatiger Kündigungsfrist folgende Kautionszahlung geleistet wurde:

Betrag:	EUR 1.460,00	Betriebsstelle:	0
Kontoinhaber	Mustermann GmbH	Objekt-Nr.:	3
Treugeber	Paul Muster	Mieter-Nr.:	0004
Objekt	Musterstr. 25	33333 Musterhausen	

Bezüglich der Zinsen wurde vereinbart: Die Zinsen (ggf. abzüglich Zinsabschlagsteuer im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften) stehen dem Mieter zu. Sie wachsen der Mietkaution zu und sind zusammen mit dieser zur Auszahlung fällig.

Die Bank wird diesem Mietkautionskonto wegen Forderungen gegen den Konto-inhaber weder das Recht der Aufrechnung noch ein Pfand- oder Zurückbehaltungsrecht geltend machen, es sei denn wegen Forderungen, die in Bezug auf das Mietkautionskonto selbst entstanden sind. Die Bank nimmt keine Kenntnis davon, wer bei dem Mietkautionskonto Rechte gegen den Kontoinhaber geltend zu machen befugt ist. Die Bank prüft auch nicht die Rechtmäßigkeit der Verfügungen des Kontoinhabers in seinem Verhältnis zu Dritten.

3

Übergabe der Mieträume und Anlage der Mietkaution

Auszahlungen zulasten des oben angeführten Sparkontos sind nur gegen Vorlage des Originals dieser Bestätigung möglich. Zur Weiterleitung an den Mieter fügen wir die Zweitschrift dieser Bestätigung bei.

Mit freundlichen Grüßen

Bank für Haus und Grundbesitz eG
HAUSBANK MÜNCHEN

(Unterschrift)

Muster: Zinsgutschrift und Steuerbescheinigung für ein Kautions-Treuhand-Sparkonto

Bank für Haus- und Grundbesitz eG
HAUSBANK MÜNCHEN – Postfach 15 03 04 – 80043 München

Herrn
Klaus Mustermann

12345 Musterhausen

München, 31.12.2007

Kautions-Service

Telefon: 0 89/5 51 41-4 99

Telefax: 0 89/5 51 41-2 98

Zinsgutschrift und Steuerbescheinigung für Kautions-Treuhand-Sparkonto

Sparkonto-Nr.:	1234567	Mietername:	Mustermann Klaus
Objekt-Nr.:	1	Obj.-Bez.:	Sonnenstr.13
Mieter-Nr.:	1000	Kontobez.:	Müller Markus

Auf dem vorstehend angegebenen Sparkonto wurden im Jahr 2006 folgende Zinsen gutgeschrieben und Steuern abgeführt.

Nominalwert/Kapital:	31.12.2006	EUR	1.000,00+
Art der Kapitalerträge:	Zinsen		
Laufzeit:	1.1.2006–31.12.2006		
Zinsen per:	31.12.2006	EUR	30,91+
Anrechenbare Kapitalertragssteuer		EUR	9,27–
Anrechenbarer Solidaritätszuschlag		EUR	0,51–

Zahltag:	31.12.2006	EUR	21,13+
----------	------------	-----	--------

KAPSt und Sol.Zuschlag abgeführt an das Finanzamt München für Körperschaften Steuer-Nummer 143/837/80505

– Zinsen sind einkommensteuerpflichtig –

Bank für Haus- und Grundbesitz eG
HAUSBANK MÜNCHEN

3

Übergabe der Mieträume und Anlage der Mietkaution

Diese Mitteilung ist maschinengefertigt und wird nicht unterschrieben.

Kautionsauszug für Konto Nr.: 1234567

Auf vorstehend angegebenem Konto wurden in 2006 folgende Beträge gebucht:

Vortrag vom	31.12.2006	EUR 1.000,00+
Umsätze:	2006	
Zinsen für den Zeitraum	1.1.2006–31.12.2006	EUR 30,91+
Kapitalertragssteuer:		EUR 9,27–
Solidaritätszuschlag:		EUR 0,51–
Saldo am:	31.12.2006	EUR 1.021,13

4 Wie werden die Betriebskosten abgerechnet?

4.1 Die Betriebskostenabrechnung

Gemäß § 556 Abs. 2 BGB können die Mietvertragsparteien vereinbaren, dass sich die Miete aus der Grundmiete und einer Vorauszahlung oder Pauschale für die Betriebskosten zusammensetzt. Fehlt eine entsprechende mietvertragliche Vereinbarung, handelt es sich bei der Miete um eine Inklusiv- bzw. Bruttomiete. Der Vermieter hat keinen Rechtsanspruch auf Änderung der im Mietvertrag festgelegten Mietstruktur. Wurde eine Inklusivmiete vereinbart, kann der Vermieter die Abrechnung der zwischenzeitlich gestiegenen Betriebskosten nicht verlangen.

Vertragliche Vereinbarung notwendig

Will der Vermieter also jährlich über die Betriebskosten abrechnen, so muss er im Mietvertrag einen Vorauszahlungsbetrag auf die Betriebskosten festlegen.

Am 1.1.2004 ist die Betriebskostenverordnung (BetrkV) in Kraft getreten, welche § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV) und die Anlage 3 ablöst. In § 2 der BetrkV sind sämtliche umlagefähigen Betriebskosten aufgelistet.

Grundsteuer

Zu den umlagefähigen öffentlichen Lasten gehören gemäß § 2 Nr. 1 Grundsteuer BetrKV die Grundsteuer, Realkirchensteuer, Deichabgaben sowie Beiträge zu Wasser- und Bodenverbänden.

Wasserversorgung

Hierzu gehören gemäß § 2 Nr. 2 BetrKV die Kosten des Wasserverbrauchs, die Grundgebühren, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung von Wasserzählern sowie

die Kosten ihrer Verwendung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Berechnung und Aufteilung, die Kosten der Wartung von Wärmemengenreglern, die Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage und einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe.

Entwässerung

Abwasser

Hierzu gehören die Gebühren für Haus- und Grundstücksentwässerung, die Kosten des Betriebs einer entsprechenden nichtöffentlichen Anlage und die Kosten des Betriebs einer Entwässerungspumpe (§ 2 Nr. 3 BetrKV).

Heiz- und Warmwasserkosten

(Siehe dazu 4.2)

Aufzug

Aufzug

Hierunter fallen nach § 2 Nr. 7 BetrKV die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung, der Bedienung, Überwachung sowie Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft sowie die Kosten der Reinigung der Anlage.

Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Straßen-
reinigung

Umlagefähig sind sämtliche Straßenreinigungskosten, unabhängig davon, ob die Reinigung durch die Gemeinde, den Eigentümer oder einen von ihm beauftragten Dritten durchgeführt wird. Zu den Straßenreinigungskosten zählen auch Kosten für den Winterdienst. Die Kosten für Reinigungsmittel sind ebenfalls ansetzbar, im Winter vor allem Streugut.

Die Wartungs- und Reparaturkosten von maschinellen Arbeitshilfen gehören auch zu den umlagefähigen Betriebskosten, da der Einsatz motorgetriebener Geräte gegenüber den Lohnkosten einer manuellen Reinigung deutlich günstiger ist (LG Berlin v. 13.3.1986, 62 S 94/85, GE 1986, 1121; LG Hamburg v. 13.7.1989, 7 S 185/88, WuM 1989, 640).

Müll

Umlegbare Müllkosten sind nur solche, die laufend entstehen, unabhängig davon, ob es sich um gemeindliche Müllabfuhrgebühren oder Kosten einer privaten Müllentsorgung handelt. Auch die Kos-

ten für den Betrieb von Müllkompressoren, Müllschluckern, Müllabsauganlagen und Müllmengenerfassungsanlagen können unter den Müllkosten direkt geltend gemacht werden (§ 2 Nr. 8 BetrKV).

Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Die Kosten der Hausreinigung umfassen sowohl Personalkosten als auch Kosten für Reinigungsmittel, jedoch nicht die Anschaffungskosten für Reinigungsgeräte. Auch ein Reinigungsinstitut kann mit der Durchführung der Arbeiten beauftragt werden.

Gebäude-reinigung

Gartenpflege

Hierzu gehören die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölze, der Pflege von Spielplätzen einschließlich der Erneuerung von Sand und der Pflege von Plätzen, Zugängen und Zufahrten, die nicht dem öffentlichen Verkehr dienen.

Gartenpflege

Die Gartenpflege umfasst das Rasenmähen und das Nachsäen, das Schneiden von Bäumen etc., zudem die Beseitigung von Unkraut, das Vertikutieren, die Abfuhr der Gartenabfälle sowie das Bewässern der Flächen.

Beleuchtung

Hierzu gehören die Kosten des Stroms für die Außenbeleuchtung und die Beleuchtung der von den Bewohnern gemeinsam genutzten Gebäudeteile wie Zugänge, Flure, Treppen, Keller, Bodenräume, Waschküchen.

Strom

Es handelt sich hierbei ausschließlich um Stromkosten für die Beleuchtung der Gemeinschaftsflächen. Die Kosten umfassen die Grundgebühr, der mittels Arbeitspreis errechnete Verbrauch und gegebenenfalls die Zählermiete.

Schornsteinreinigung

(Siehe dazu 4.2)

Sach- und Haftpflichtversicherung

Hierzu gehören namentlich die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasser- sowie sonstige Elementarschäden, der Glasversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug.

Versicherungen

Hauswart/Hausmeister

Hausmeister

Nur die Kosten für die nachfolgend aufgelisteten klassischen Hausmeistertätigkeiten gehören zu den umlagefähigen Kosten:

- Laufende Reinigungsarbeiten
- Winterdienst
- Gartenpflege
- Bedienung und Überwachung der Heizung und der Wasserversorgung
- Kontrolle der Gemeinschaftsflächen und -einrichtungen
- Überwachung der Hausordnung
- Betreuung und Bedienung des Aufzugs
- Kontrolle der Wartungsfirmen

Zu den Kosten des Hausmeisters zählen die Vergütung, die Sozialbeiträge, Zahlungen an die Berufsgenossenschaft (Unfallversicherung) und alle geldwerten Leistungen, die der Eigentümer dem Hausmeister für seine Arbeit gewährt. Zu den Sachleistungen gehört insbesondere der Mietwert einer unentgeltlich oder verbilligt überlassenen Mietwohnung sowie anteilige Kosten für Telefon und Telefaxgebühren.

Antenne/Kabelanschluss

Kabelgebühren

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms und die Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft der Antennenanlage einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft oder das Nutzungsentgelt für eine nicht zu den Gebäuden gehörende Antennenanlage sowie die Gebühren, die nach dem Urheberrechtsgesetz für die Kabelweiterleitung entstehen. Nach § 20 b Urheberrechtsgesetz, der durch das 4. Urheberrechtsänderungsgesetz vom 8.5.1998 (BGBl. I, S. 902) eingefügt worden ist, besteht für Kabelweiterleitungs vorgänge eine Gebührenpflicht.

Zu den umlagefähigen Kabelgebühren gehören die laufenden monatlichen Grundgebühren für Breitbandkabelanschlüsse. Die einmaligen Kosten für die Einrichtung eines Kabelanschlusses können nicht im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung geltend gemacht werden. Diese Kosten berechtigen allerdings zu einer Mieterhöhung wegen Modernisierung gemäß § 559 BGB.

Kosten des Betriebs einer Einrichtungen für die Wäschepflege

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms sowie die der Überwachung, Pflege und Reinigung maschineller Einrichtung, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit.

Einrichtung für
Wäschepflege

Sonstige Betriebskosten

§ 2 Nr. 17 BetrKV ist ein Auffangtatbestand für Betriebskosten, die unter die allgemeine Definition der Betriebskosten fallen, aber nicht namentlich genannt werden.

Sonstige Be-
triebskosten

Die sonstigen Betriebskosten dürfen aber nur auf den Mieter umgelegt werden, wenn die einzelnen Positionen im Mietvertrag genau bezeichnet wurden. Nicht ausreichend ist die pauschale Anführung von „sonstigen Betriebskosten“. Beispiele für nach der Rechtsprechung anerkannte sonstige Betriebskosten:

Besondere
Vereinbarung
notwendig

- Wartung von Feuerlöschgeräten
- Kosten für das Reinigen der Dachrinnen
(BGH, Urteil v. 7.4.2004, VIII ZR 146/03, WuM 2004, 292).
- Kosten für die Dachrinnenheizung
- Kosten für die Prüfung von Blitzableiteranlagen
- Wartung einer Lüftungsanlage
- Kosten für eine Gemeinschaftseinrichtung (zum Beispiel Sauna, Schwimmbad, Spiel- oder Hobbyraum)
- Kosten von Brandmeldeanlagen
- Kosten der Druckerhöhungsanlage
- Wartung von Pumpen
- Wartung für eine Rauchabzugsanlage
- Wartung von Sprinkleranlagen
- Wartung einer Sprühwasser-Löschanlage
- Kosten der Prüfung der Elektroanlage (BGH, Urteil v. 14.2.2007, VIII ZR 123/06).

Nicht umlagefähig sind Instandhaltungskosten, Verwaltergebühren und Kapitalkosten.

4.1.1 Betriebskostenvorauszahlung oder Pauschale

Der Vermieter kann die Betriebskosten entweder in Form einer Vorauszahlung Betriebskostenpauschale oder als Betriebskostenvorauszahlung auf

den Mieter abwälzen, § 556 Abs. 2 BGB. Kalkuliert er die Betriebskosten in die Miete ein oder versäumt er schlicht, eine Vereinbarung zu treffen, sind die Betriebskosten in der Miete enthalten. Man spricht dann von einer Inklusivmiete oder Bruttomiete. Der Vermieter hat bei Vorliegen einer Inklusivmiete keinen Rechtsanspruch auf Änderung der Mietstruktur. Er muss dann allerdings auch keine Betriebskostenabrechnung vornehmen. Nur die Heiz- und Warmwasserkosten müssen gemäß § 6 HeizkV zwingend verbrauchsabhängig abgerechnet werden (Ausnahme: in einem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus, § 2 HeizkV).

Der Gesetzgeber hat in den §§ 556, 556 a und 560 BGB die Rechtsgrundlage für die Vereinbarung, Abrechnung und Veränderung von Betriebskosten geschaffen. Die Abrechnung von Betriebskosten kann jedoch nur mit mietvertraglicher Vereinbarung erfolgen. Auch im Gewerberäummiertrecht ist eine vertragliche Vereinbarung über die Umlage von Betriebskosten zwingend erforderlich.

Achtung

Grundsätzlich besteht kein Rechtsanspruch des Vermieters auf Änderung der Mietstruktur, sodass die Umstellung einer Bruttomiete auf eine Nettomiete zuzüglich einer Vorauszahlung auf die Betriebskosten nur einvernehmlich mit dem Mieter möglich ist.

Nach § 556 a Abs. 2 BGB dürfen die Betriebskosten abweichend von der bisher getroffenen Vereinbarung künftig nach dem Maßstab umgelegt werden, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Somit kann der Vermieter beispielsweise die Kosten der Wasserversorgung und der Entwässerung nachträglich auf den Mieter umlegen, wenn der Wasserverbrauch künftig durch neu eingebaute Wasserzähler erfasst wird.

Allerdings kann die Umstrukturierung nicht für das laufende Kalenderjahr, sondern nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums vorgenommen werden. Erfolgt die Umstrukturierung ausgehend von einer Bruttomiete, müssen die Kosten nun rechnerisch erfasst (durch Schätzung) und von der Bruttomiete in Abzug gebracht werden. Für die nun abzurechnenden Betriebskosten hat der Mieter eine Vorauszahlung zu leisten.

4.1.2 Abrechnungszeitraum

Gemäß § 556 Abs. 3 S. 1 BGB hat der Vermieter eine Betriebskostenabrechnung zu erstellen, wenn der Mieter eine monatliche Vorauszahlung auf die Betriebskosten leistet (Abrechnungspflicht).

Abrechnungspflicht

Der Vermieter ist zur Abrechnung verpflichtet, wenn Abrechnungsreife vorliegt. Die Abrechnungsreife tritt mit dem Ablauf der Abrechnungsfrist ein.

Mit Abrechnungszeitraum wird der Zeitraum bezeichnet, über den die Abrechnung zu erteilen ist. Über die Betriebskostenvorauszahlungen ist jährlich abzurechnen, § 556 Abs. 3 BGB. Hierbei handelt es sich um eine Höchstzeitspanne mit der Folge, dass die Abrechnung, welche über mehr als zwölf Monate geht, nicht ordnungsgemäß und somit nicht fällig ist (LG Düsseldorf v. 18.3.1997, 24 S 554/96, ZMR 1998, 167; AG Köln v. 28.10.1998, 213 C 156/96, WuM 2000, 213). Kürzere Abrechnungszeiträume sind im Ausnahmefall zulässig, zum Beispiel für die Zeit nach Einzug des Mieters bis zum Ende des für das Haus geltenden Abrechnungszeitraums (LG Berlin v. 27.1.1987, 64 S 278/86, GE 1987, 281; LG Berlin v. 23.4.1991, 64 S 458/90, GE 1991, 935). Liegen vernünftige Gründe vor, ist der Vermieter zur Änderung des Abrechnungszeitraums berechtigt, zum Beispiel bei Anpassung an die Abrechnungsperiode des Stromlieferanten (AG Köln, WuM 1997, 232).

Abrechnungszeitraum

Bei gewerblicher Vermietung sind die vertraglichen Vereinbarungen maßgeblich (OLG Düsseldorf, ZMR 1998, 12). Üblich ist jedoch eine jährliche Abrechnung. Fehlt eine abweichende Vereinbarung, wird nach der Verkehrssitte auch der Jahreszeitraum angenommen.

Zwölfmonatiger
Abrechnungs-
zeitraum
auch bei Ge-
werbemiet-
verhältnissen

Der Vermieter muss angeben, welche einzelnen Betriebskostenarten in welchem Abrechnungszeitraum angefallen sind. Der Vermieter braucht allerdings nicht nach dem Kalenderjahr abzurechnen, in Betracht kommt auch der Jahreszeitraum, innerhalb dessen regelmäßig die Abrechnungen der Versorgungsunternehmen erteilt werden, oder das Mietjahr (OLG Düsseldorf v. 11.11.1997, 24 U 216/96, ZMR 1998, 219). Er darf aber nur die Betriebskosten in Rechnung stellen, die im Abrechnungsjahr angefallen sind. Erlaubt ist es hingegen in einer Abrechnung für verschiedene Betriebskostenarten unterschiedliche Abrechnungszeiträume zugrunde zu legen.

Abrechnungsfrist	<p>Der Vermieter ist gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 BGB verpflichtet, dem Mieter die Abrechnung der Betriebskosten spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen (Abrechnungsfrist).</p> <p>Seit In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform (1.9.2001) gibt es erstmals auch für preisfreien Wohnraum eine gesetzliche Abrechnungsfrist. Gemäß § 20 Abs. 3 S. 4 NMV galt eine zwölfmonatige Abrechnungsfrist nur bei preisgebundenem Wohnraum.</p> <p>Nach § 556 Abs. 3 S. 2 BGB kommt es für den Fristbeginn auf die Mitteilung der Abrechnung an. Das bedeutet, dass es bei der Fristwahrung nicht auf die rechtzeitige Absendung der Abrechnung durch den Vermieter ankommt, sondern auf den Zugang beim Mieter innerhalb der Zwölfmonatsfrist. Da der Vermieter für den rechtzeitigen Zugang beweispflichtig ist, empfiehlt sich eine Zustellung per Einschreiben mit Rückschein oder per Boten.</p>
Abgrenzung notwendig	<p>Die Zuordnung von Betriebskosten zu einem bestimmten Abrechnungszeitraum richtet sich bei Wohnraummietverhältnissen grundsätzlich danach, zu welchem Zeitpunkt die in Rechnung gestellte Leistung erbracht worden ist (Leistungsprinzip) und nicht danach, zu welchem Zeitpunkt der Vermieter die Rechnung bezahlt hat (Abflussprinzip). Das bedeutet konkret, dass nur Kosten für Leistungen angesetzt werden dürfen, die im Abrechnungsjahr auch erbracht wurden (LG Hamburg v. 27.6.2000, NZM 2001, 806).</p>
Kein Nachzahlungsanspruch bei verspäteter Abrechnung	<h3>4.1.3 Ausschlussfrist</h3> <p>Nach § 556 Abs. 3 S. 3 BGB ist die Geltendmachung von Nachforderungen durch den Vermieter nach Ablauf der Jahresfrist ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Die Ausschlussfrist ist zwingend und vertraglich nicht abdingbar § 556 Abs. 4 BGB.</p> <p>Der Vermieter kann bei einer verspäteten Abrechnung weder Nachzahlungen beanspruchen, noch die Aufrechnung mit einer Nachzahlung erklären. Zahlt der Mieter die Nachforderung trotz Überschreiten der Abrechnungsfrist, weil ihm zum Beispiel die Rechtslage nicht bekannt war, kann er nach dem Urteil des BGH vom 18.2.2006 (VIII</p>

ZR 94/05, NZM 2006, 222) die Zahlung unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung zurückfordern.

Ausnahmen von der Ausschlussfrist bestehen dann, wenn der Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten hat. Dies muss im Einzelfall geprüft werden. Außerhalb des Einflussbereichs des Vermieters liegen folgende Fälle, die somit als entschuldigte Verspätung gelten:

- Der Vermieter erhält kommunale Bescheide oder Steuerbescheide verspätet
- Streitigkeiten des Vermieters mit Lieferanten
- Unvorhersehbare Verzögerung auf dem Postweg

Wenn das Abrechnungshindernis schließlich behoben ist, dann ist der Vermieter gehalten, die Abrechnung umgehend, spätesten aber nach drei Monaten zu fertigen (BGH, Urteil v. 5.7.2006, VIII ZR 220/05, WuM 2006, 516).

Der Vermieter muss sich darum bemühen, die für die Abrechnung notwendigen Unterlagen rechtzeitig zu erhalten. Fraglich ist aber, ob auch Ursachen wie verspätete Heizungsabrechnung der Abrechnungsfirma oder verspätete Verwalterabrechnung dem Vermieter zuzurechnen sind. Der Vermieter ist vielfach gar nicht in der Lage, zum Beispiel die Heizkostenabrechnung selbst fertig zu stellen.

Verspätete Abrechnung durch Hausverwalter

Bei vermietetem Sondereigentum wird der Vermieter erst dann über die Betriebskosten abrechnen können, wenn der Beschluss der Wohnungseigentümergemeinschaft über die Gesamt- und Einzelabrechnung bestandskräftig ist, da erst dann die konkrete Betriebskostenbelastung des Eigentümers endgültig feststeht (OLG Düsseldorf v. 23.3.2000, 10 U 160/97, ZMR 2000, 452).

Hier wird wohl darauf abzustellen sein, dass der Vermieter entschuldigt ist, wenn er die Abrechnung mit Nachdruck bei der Hausverwaltung oder dem Heizungsabrechnungsdienst angemahnt und mit Konsequenzen gedroht hat. Empfehlenswerterweise sollte der Mieter vor Fristablauf über diese Problematik informiert werden.

Die Ausschlusswirkung tritt auch ein, wenn der Mieter innerhalb der Abrechnungsfrist keine formal ordnungsgemäße Abrechnung erhält.

Ausschlusswirkung

Anforderungen an die Abrechnung Nach der Entscheidung des BGH vom 23.11.1981 (VIII ZR 298/80, NJW 1982, 573) ist eine Abrechnung formal ordnungsgemäß, wenn sie folgende Mindestangaben enthält:

- Zusammenstellung der Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung des Umlageschlüssels
- Berechnung der Einzelbeträge des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen

Zurückbehaltungsrecht des Mieters Bei einer nicht fristgerechter Abrechnung kann der Mieter gemäß § 273 BGB die Zahlung weiterer Betriebskostenvorauszahlungen verweigern, bis ihm die Abrechnung zugestellt wird (Zurückbehaltungsrecht). Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 9.3.2005 (VIII ZR 57/04, NZM 2005, 373) die Rechte des Mieters bei beendetem Mietverhältnis gestärkt. Nach BGH ist der Mieter, dessen Mietverhältnis beendet ist, nicht dazu gezwungen, den Vermieter auf Erteilung einer Abrechnung zu verklagen, bevor er Rückforderungsansprüche geltend macht. Vielmehr kann er die von ihm geleistete Vorauszahlung zurückverlangen, solange der Vermieter nicht durch eine ordnungsgemäße Abrechnung nachweist, dass die Vorschüsse durch die für den betreffenden Zeitraum angefallenen und vom Mieter zu erstattenden Nebenkosten verbraucht sind. Die Berücksichtigung der durch Schätzung ermittelten tatsächlichen Betriebskosten ist nicht nötig. Kommt der Vermieter seiner Abrechnungspflicht nicht nach, kann der Mieter die vollständige Erstattung der geleisteten Abschlagszahlungen verlangen. Eine Schätzung der tatsächlich angefallenen Betriebskosten muss der Mieter dabei nicht berücksichtigen, da es Sache des Vermieters ist, die tatsächlichen Betriebskosten im Prozess vorzutragen.

Für Abrechnungszeiträume ab 2001 ist § 556 Abs. 3 BGB maßgeblich. Auch danach ist der Vermieter zur jährlichen Abrechnung verpflichtet. Nun ist allerdings die Festschreibung einer Abrechnungsfrist und der Ausschluss von Nachforderungen verbindlich. Auch hier hat der Mieter bei beendetem Mietverhältnis das Recht auf Rückforderung der geleisteten Vorauszahlungen. Nach Auffassung des BGH (v. 9.3.2005, a. a. O.) kann der Mieter seine Vorauszahlungen in voller Höhe zurückverlangen. Dem Vermieter steht es frei, im selben oder einem gesonderten Prozess die tatsächlich entstandenen Betriebskosten geltend zu machen.

4.1.4 Korrektur der Abrechnung

Ändert der Vermieter Kleinigkeiten an einer formal ordnungsgemäßen Abrechnung, wird damit die formelle Richtigkeit der Abrechnung nicht berührt (LG Berlin v. 12.7.1992, 65 S 533/90, GE 1992, 989). Liegen größere Mängel vor, wird die Abrechnung unwirksam (AG Köln v. 19.9.2000, WuM 2001, 290). Korrigiert der Vermieter diese und lässt er dem Mieter eine neue Abrechnung zukommen, ist auf diese abzustellen. Erreicht den Mieter die Abrechnung aber erst nach der Jahresfrist, ist die Abrechnung verspätet (AG Bergheim v. 12.7.1993, 24 C 265/93, WuM 1993, 686). Eine fristgerechte Abrechnung kann jedenfalls dann nach Ablauf der Jahresfrist berichtigt werden, wenn die ursprüngliche Nachforderung verringert wird (LG Berlin v. 10.5.2001, 67 S 312/00, GE 2001, 923).

Nach der Entscheidung des BGH vom 17.11.2004 (VIII ZR 115/04, NZM 2005, 13) kommt es für die Einhaltung der Abrechnungsfrist auf die materielle Richtigkeit der Abrechnung nicht an. Die Frist wird mit einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung gewahrt. Inhaltliche Fehler können auch nach Fristablauf korrigiert werden. Die Gefahr, dass der Vermieter durch so genannte Alibi-Abrechnungen kurz vor Fristablauf, die er später nachbessert, die gesetzliche Regelung unterlaufen könnte, besteht dadurch nicht.

Materielle
Richtigkeit ist
nicht entschei-
dend

So gestattet der BGH (Urteil v. 19.1.2005, VIII ZR 116/04, GE 2005, 36) eine Korrektur des Verteilerschlüssels nach Fristablauf. Hat der Vermieter nicht den vertraglich vereinbarten Umlageschlüssel angesetzt, handelt es sich um einen inhaltlichen Fehler, der auch nach Ablauf der Ausschlussfrist korrigiert werden darf. Führt die Korrektur zu einer höheren Nachforderung gegenüber dem Mieter, ist eine Berichtigung wegen § 556 Abs. 3 S. 3 BGB ausgeschlossen.

Die Ausschlussfrist soll für den Mieter die Sicherheit gewähren, dass er nach Fristablauf nicht mit (weiteren) Nachforderungen des Mieters rechnen muss. Dieser Zweck würde verfehlt, wenn bei Vorlage einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung innerhalb der Frist ein darin enthaltener materieller Fehler noch nach Fristablauf zulasten des Mieters korrigiert werden könnte. Der Ablauf der Abrechnungsfrist hat deshalb zur Folge, dass die Nachforderung nach einer später

erfolgenden inhaltlichen Korrektur das Ergebnis der fristgemäß vorgelegten Rechnung weder in den Einzelpositionen noch insgesamt überschreiten darf. Nur wenn der Vermieter die verspätete Geltendmachung bzw. verspätete Korrektur nicht zu vertreten hat, ist das Interesse des Vermieters vorrangig.

4.1.5 Inhalt der Abrechnung

Mindestanforderungen für Abrechnung

Gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 BGB hat der Vermieter dem Mieter die Abrechnung nach Ablauf des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Die Abrechnung hat schriftlich und getrennt für jedes Mietverhältnis zu erfolgen und muss jedem Mieter zugehen. Eine Bekanntmachung im Treppenhaus genügt nicht. An den Inhalt einer Betriebskostenabrechnung werden folgende Mindestanforderungen gestellt:

- Zusammenstellung aller Gesamtkosten
- Angabe und Erläuterung des Verteilerschlüssels
- Berechnung des Anteils des Mieters
- Abzug der Vorauszahlungen des Mieters.

Die Betriebskostenabrechnung muss klar, übersichtlich und rechnerisch nachvollziehbar sein. Bei Geschäftsraummietverhältnissen, bei denen der Vermieter gemäß § 9 UStG zur Mehrwertsteuer optiert hat, ist der Vermieter verpflichtet, für Mietverträge ab 1.1.2004 seine Steuernummer sowie eine fortlaufende Nummerierung anzugeben. Dies gilt ab dem 1.1.2004 auch für Betriebskostenabrechnungen. Das heißt, dass alle Betriebskostenabrechnungen sowohl für Gewerbe als auch für Wohnraum die Steuernummer und eine fortlaufende Nummerierung enthalten müssen, falls der Vermieter auf die Mehrwertsteuer optiert hat.

Kostenzusammenstellung

Übersichtliche, aufgegliederte Darstellung

Bei der Aufstellung der Gesamtkosten sind Einnahmen und Ausgaben übersichtlich aufgegliedert darzustellen. Der Vermieter darf allerdings nur die Kosten ansetzen, die ihm tatsächlich entstanden sind. Auch ein betriebswirtschaftlich und juristisch nicht geschulter Mieter muss aus der Aufstellung die umgelegten Kosten klar erkennen und überprüfen können. Wie detailliert die Zusammenstellung der Gesamtkosten zu sein hat, ist in der Rechtsprechung streitig.

Die Aufstellung hat getrennt nach den jeweiligen Betriebskostenarten zu erfolgen, wobei nach Auffassung des Kammergerichts Berlin eine Zusammenfassung mehrerer Kosten, die einer Position zugeordnet werden können, auch möglich ist (RE v. 28.5.1998, 8 RE-Miet 4877/97, WuM 1998, 474). Das Landgericht Berlin hat dagegen mit Urteil vom 4.5.1995 (67 S 32/95, WuM 1996, 154) entschieden, dass eine Betriebskostenabrechnung nur wirksam ist, wenn jede einzelne Ausgabe erkennbar dargestellt ist. So ist etwa die Betriebskostenposition „Sach- und Haftpflichtversicherung“ in die einzelnen Versicherungsposten mit der dazugehörigen Prämie aufzugliedern.

Beispiel

Brandversicherung	1.600,00 EUR
Gebäudehaftpflichtversicherung	500,00 EUR
Öltankversicherung	269,00 EUR

Nur die Angabe der einzelnen Versicherungsarten ermöglicht dem Mieter, die Umlagefähigkeit und Plausibilität der Höhe der jeweiligen Kosten zu prüfen. Nach Auffassung einiger Gerichte ist sogar die Angabe des Datums der einzelnen Rechnungen erforderlich. Da das Rechnungsdatum als solches keinen eigenen Informationswert enthält, ist die Angabe des Datums im Hinblick auf die Kontrollrechte des Mieters nicht von Bedeutung. Auch wenn bei gemischt genutzten Anwesen ein Vorwegabzug erforderlich ist, muss der Vermieter die Gesamtkosten (vor dem Abzug) benennen (BGH, Urteil v. 14.2.2007, VIII ZR 1/06).

Die Gerichte stellen teilweise sehr hohe Anforderungen an die inhaltlich richtige Darstellung der Betriebskostenabrechnung. Aus diesem Grund sollte der Vermieter in der Betriebskostenabrechnung jede Einzelposition aufführen. Durch die Einführung der Ausschlussfrist besteht für den Vermieter außerdem nicht mehr die zeitlich unbegrenzte Möglichkeit, eine inhaltlich unzureichende Betriebskostenabrechnung nachzubessern. Stellt beispielsweise das Gericht fest, dass die Abrechnung mangels Nachprüfbarkeit unwirksam ist, kann der Vermieter eine Korrektur der Abrechnung nur vornehmen, wenn die Ausschlussfrist noch nicht abgelaufen ist. Das Risiko einer formell unwirksamen Betriebskostenabrechnung trägt grundsätzlich der Vermieter. Ist also die Ausschlussfrist abgelaufen, kann der Vermieter die Abrechnung weder berichtigen noch neu erstellen.

Jede Einzelposition aufführen

Angabe des Verteilerschlüssels

Verteilerschlüssel benennen und gegebenenfalls erläutern

Weiterer zwingender Bestandteil der Abrechnung ist die Angabe des Verteilerschlüssels für das gesamte Anwesen und die jeweilige Mietereinheit. Werden mehrere Verteilerschlüssel verwendet, sind alle Umlageschlüssel zu benennen und zu erklären. Der Vermieter ist verpflichtet, anhand der gesamten Betriebskosten für das Anwesen darzustellen und zu erläutern, welcher Verteilerschlüssel, unter Umständen auch für einzelne Positionen, verwendet wird und wie sich der Anteil des Mieters errechnet.

Bei Vorliegen einer Wirtschaftseinheit (mehrere Häuser eines Eigentümers stehen auf einem Grundstück) kann der Vermieter die Betriebskosten nach einem einheitlichen Verteilerschlüssel (zum Beispiel Wohnfläche) umlegen. Wenn allerdings einige der Betriebskosten nur auf bestimmte Häuser entfallen (zum Beispiel Liftkosten, wenn nur zwei von drei Häuser über einen Lift verfügen), können nur die darin wohnenden Mieter mit den Kosten belastet werden. Der Vermieter ist gehalten, in der Abrechnung darzustellen, welche Kosten nur für einige Häuser und welche für alle Häuser anfallen.

Vermieter darf den Umlageschlüssel frei auswählen

Mit Ausnahme der Kosten für Heizung und Warmwasser, die nach den Bestimmungen der Heizkostenverordnung (HeizkV) zu verteilen sind, können die Vertragsparteien den Umlageschlüssel für die Betriebskosten frei vereinbaren.

Seit dem 1.9.2001 hat der Vermieter von preisfreiem Wohnraum die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen (§ 556 a Abs. 1 S. 1 BGB) wenn eine vertragliche Regelung fehlt. Allerdings sind gemäß § 556 a Abs. 1 S. 2 BGB Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichem Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Achtung

Wird der Verbrauch von Kaltwasser durch Kaltwassermesser erfasst, ist der Vermieter nach dem Willen des Gesetzgebers dazu verpflichtet, verbrauchsabhängig abzurechnen. Fehlt eine Ausstattung zur Verbrauchserfassung, hat der Mieter aber keinen Anspruch gegenüber dem Vermieter, zum Beispiel Kaltwasseruhren einzubauen.

Wohn- und Nutzfläche

Seit dem 1.9.2001 wurde nunmehr die Wohnfläche als Verteilerschlüssel für die Betriebskosten gesetzlich festgelegt, § 556 a Abs. 1 BGB, wenn eine Bestimmung im Mietvertrag fehlt. Der Vermieter hat bei Anwendung des Flächenmaßstabs zunächst die Wohn- und Nutzfläche des Anwesens darzustellen und sodann darzulegen, wie der Mieteranteil unter Zugrundelegung seiner Wohn- bzw. Nutzfläche ermittelt wird. Die Wohnfläche ist anhand der Wohnflächenverordnung, die am 1.1.2004 in Kraft getreten ist, zu ermitteln.

Wohnflächen-verordnung

Personenzahl

Soweit keine zwingenden Vorschriften dagegen stehen, können die Vertragsparteien die Personenzahl als Verteilerschlüssel vereinbaren. Für die Anwendung dieses Umlagemaßstabs spricht die Annahme, dass er gerechter sei als die Verteilung nach Wohnflächen. Diese Annahme muss sich aber nicht bewahrheiten. Es gibt keine Garantie dafür, dass zum Beispiel ein Einzelmietner grundsätzlich weniger Wasser braucht als ein Dreipersonenhaushalt.

Der Vermieter, der sich für die Personenzahl als Umlageschlüssel entscheidet, muss wissen, dass ein erheblicher Verwaltungsaufwand damit verbunden ist. Er muss stets die Anzahl der Bewohner überprüfen. Bei jedem Mieterwechsel kann sich die Personenzahl verändern. Er hat nicht nur die gemeldeten Personen, sondern auch lang andauernden Besuch oder Untermieter zu berücksichtigen. Zu- oder Abschläge für Säuglinge oder sonstige Besonderheiten, die mit den Lebensgewohnheiten der Bewohner zusammenhängen, sind nicht vorzunehmen (LG Mannheim, NZM 1999, 365).

Hoher Verwaltungsaufwand

Der Vermieter hat in seiner Abrechnung darzulegen und gegebenenfalls zu beweisen, in welchem Monat wie viele Personen in den einzelnen Wohnungen wohnten. Alles in allem lohnt sich der enorme Aufwand für den Vermieter allenfalls bei Anwesen mit nur wenigen Wohneinheiten.

Miet- oder Wohneinheiten

Ein Umlagemaßstab nach Miet- oder Wohneinheiten kommt dann in Betracht, wenn die Miet- oder Wohneinheiten annähernd vergleichbar und gleich groß sind oder wenn jede Mieteinheit den glei-

Umlagemaßstab

chen Nutzen hat. Dieser Verteilerschlüssel eignet sich beispielsweise für die Abrechnung der Kabelgebühren.

Verbrauchs- und Verursachungserfassung

Wurden Verbrauchserfassungsgeräte installiert, hat der Vermieter in der verbrauchsabhängigen Abrechnung Folgendes darzustellen:

- Gesamtverbrauch,
- Einzelverbrauch und
- die entsprechenden umzulegenden Kosten.

Eichpflicht
bei Erfassungs-
geräten

Für das ordnungsgemäße Funktionieren der Verbrauchserfassungsgeräte ist der Vermieter beweispflichtig. Wenn zum Beispiel gegen das Eichrecht verstößen wurde, muss der Vermieter beweisen, dass die Geräte trotzdem einwandfrei funktioniert haben.

Miteigentumsanteile

Vermietete
Eigentums-
wohnungen

Bei vermieteten Eigentumswohnungen empfiehlt sich eine Abrechnung der Betriebskosten nach den Miteigentumsanteilen. Dieser Umlageschlüssel entspricht auch grundsätzlich der Billigkeit (OLG Brandenburg, WuM 1999, 173). Da das Sondereigentum und der Anteil am Gemeinschaftseigentum nicht zwingend übereinstimmen müssen, also das Verhältnis der Miteigentumsanteile nicht unbedingt das Verhältnis der nutzbaren Flächen widerspiegelt, ist es umstritten, ob die Umlage nach Miteigentumsanteilen billigem Ermessen entspricht. Auf jeden Fall kann eine Umlage nach Miteigentumsanteilen vorgenommen werden, wenn die Miteigentumsanteile mit den Nutzflächen übereinstimmen. Hiervon kann in der Regel ausgegangen werden. Nach dem AG Düsseldorf ist eine entsprechende Vereinbarung dieses Umlagemaßstabs auch in einem Formularvertrag zulässig (DWW 1991, 373). Fehlt eine entsprechende Vereinbarung im Mietvertrag, trägt der Vermieter die Beweislast, dass das Verhältnis der Miteigentumsanteile mit dem Flächenmaßstab übereinstimmt.

Umlageschlüssel bei gemischt-genutzten Anwesen/Vorwegabzug

Ist ein Vorweg-
abzug erforder-
lich?

Gibt es in einem Anwesen neben Wohneinheiten auch Gewerberäume (zum Beispiel Büroräume, Läden im Erdgeschoss), ist zu prüfen, ob in der Betriebskostenabrechnung für Wohnraummietier

ein Vorwegabzug für die auf die gewerblich genutzten Geschäftsräume entfallenden Kosten vorzunehmen ist, bevor die Aufteilung auf die einzelnen Wohnungen erfolgt. Bei preisgebundenem Wohnraum heißt es: „Betriebskosten, die nicht für Wohnraum entstanden sind, sind vorweg abzuziehen.“ Das bedeutet, dass zunächst ermittelt werden muss, welcher Anteil von den Gesamtkosten auf die gewerblichen Flächen entfallen. Die verbleibenden Kosten können dann auf die Wohnraummieterei verteilt werden.

Bei preisfreiem Wohnraum ist es grundsätzlich nicht unbillig, Gewerbe- und Wohnflächen gemeinsam abzurechnen, da die gewerbliche Mitbenutzung eines Anwesens nicht zwangsläufig höhere Betriebskosten mit sich bringt. Maßgeblich sind Art und Umfang der gewerblichen Nutzung (LG Lübeck, WuM 1989, 83). Der Grund für die nach Möglichkeit getrennte Betriebskostenabrechnung liegt in der unterschiedlichen Kostenverursachung. So können zum Beispiel

- die Versicherungsprämien für den Gewerbeanteil höher ausfallen,
- die Grundsteuer wegen der Gewerbenutzung höher sein,
- der Verbrauch beispielsweise bei einem Friseurgeschäft stärker ins Gewicht fallen

als bei einer reinen Wohnnutzung.

Hat der Vermieter in seiner Betriebskostenabrechnung Wohn- und Gewerbeflächen einheitlich abgerechnet, so muss der Mieter plausibel darlegen, dass die Gewerberäume erhöhte Kosten verursachen und er hierdurch benachteiligt wird (LG Düsseldorf, DWW 1990, 240). Das AG Wiesbaden ist dagegen der Auffassung, dass eine getrennte Vorwegerfassung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten der Gewerberäume stets zu erfolgen hat, es sei denn, dies ist objektiv nicht möglich (WuM 1996, 96).

Eine Vorwegerfassung kann ausnahmsweise auch entfallen, wenn die gewerblichen Kosten annäherungsweise denen einer Wohnraumnutzung entsprechen (KG Berlin, ZMR 1998, 627; LG Frankfurt/M., ZMR 1997, 642; AG Düren, WuM 2001, 47).

Bei gemischt genutzten Anwesen wird im Grundsteuerbescheid für Gewerberäume zumeist ein höherer Wert angesetzt als für Wohnräume. Die herrschende Meinung vertritt die Auffassung, dass eine

Art und Umfang
der gewerbelichen Nutzung

Vorwegerfas-
sung bei der
Grundsteuer

Vorverteilung der Grundsteuer im Verhältnis der Anteile der unterschiedlichen Nutzungen zu erfolgen hat (AG Köln, WuM 1990, 32; LG Frankfurt/M. WuM 1997, 630). Die Grundsteuer wird auf der Grundlage des Einheitswertes festgesetzt. Der Einheitswert wird vom Finanzamt nach der Höhe der Rohmieten ermittelt, wobei die Art der Nutzung unterschiedlich gewichtet wird. Der Vermieter muss also anhand des Einheitswertbescheids das Wertverhältnis Wohnraum zu Gewerberaum ermitteln.

Der BGH hat mit Urteil vom 8.3.2006 (VIII ZR 78/05, WuM 2006, 200) überraschend entschieden, dass ein Vorwegabzug nicht unter allen Umständen notwendig ist. In der Urteilsbegründung gibt er allerdings zu bedenken, dass er an die Sachverhaltsfeststellungen des Berufungsgerichts gebunden war und möglicherweise in einem anderen Fall anders entscheiden könnte.

Nach dieser Entscheidung des BGH ist ein Vorwegabzug nicht geboten, wenn die Gewerbeflächen nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führen.

Der Mieter trägt die Beweislast dafür, dass die Betriebskostenabrechnung ohne Vorwegabzug zu einer erheblichen Mehrbelastung der Wohnraummieter führt (BGH, Urteil v. 25.10.2006, VIII ZR 251/05, WuM 2006, 684).

4.1.6 Abzug der Vorauszahlungen

Benennung des
Saldos nach Ab-
zug der Voraus-
zahlungen

Wurden die Gesamtkosten mit den jeweiligen Verteilerschlüsseln korrekt dargestellt, muss der Vermieter die vom Mieter im Abrechnungszeitraum geleisteten Abschlagszahlungen ansetzen und vom ermittelten Abrechnungssaldo abziehen. Sodann ist der nach Verrechnung mit den Vorauszahlungen festgestellte Saldo zu benennen:

- Entweder ergibt sich ein Guthaben zugunsten des Mieters oder
- eine Nachforderung des Vermieters.

Hat der Mieter keine Vorauszahlungen geleistet, obwohl er mietvertraglich dazu verpflichtet war, muss der Vermieter dennoch eine Betriebskostenabrechnung erstellen (KG Berlin v. 25.1.2002, 8 W 420/01, NZM 2002, 671).

Besonderheiten bei Mietminderung: Bemessungsgrundlage für eine Mietminderung ist die Bruttomiete einschließlich aller Betriebskosten (BGH, Urteil v. 6.4.2005, XII ZR 225/03, WuM 2005, 394; BGH, Urteil v. 20.7.2005, VIII ZR 347/04, WuM 2005, 573). Der Mieter kann daher auch Betriebskostenvorauszahlungen bzw. -pauschalen entsprechend mindern.

Mietminderung ist von der Bruttomiete zu berechnen

Der Vermieter muss diese Minderung in der nachfolgenden Betriebskostenabrechnung berücksichtigen und den Abrechnungsbetrag (Summe aller Betriebskosten) entsprechend reduzieren. Andernfalls würde der Mieter bei reduzierten Vorauszahlungen eine höhere Nachforderung leisten müssen und so den finanziellen Vorteil der Minderung verlieren. Dementsprechend muss zunächst der endgültige Abrechnungsbetrag ohne Minderung ermittelt und dann um die Minderungsquote reduziert werden.

4.1.7 Leerstand

Stehen in einem Anwesen Gewerberäume oder Wohnungen leer, weil beispielsweise die Neuvermietung nicht gelungen oder ein Umbau geplant ist, hat der Vermieter die auf diese Flächen entfallenden Kosten zu tragen (BGH, Urteil v. 16.7.2003, VIII ZR 30/03, NJW 2003, 2902). Der Vermieter darf die Gesamtfläche nicht um die freistehende Fläche verringern. Das Vermietungsrisiko trägt der Vermieter. Das gilt für alle Betriebskostenpositionen.

Leerstand geht zulasten des Vermieters

Der BGH hat mit Urteil vom 31.5.2006 (VIII ZR 159/05, NZM 2006, 655) entschieden, dass das Leerstandsrisko des Vermieters auch für verbrauchsabhängige Betriebskosten wie die für Wasser, Abwasser und Müll gilt. Einen Anspruch auf Änderung des Umlageschlüssels wegen erheblichen Leerstands besteht nicht. Der Vermieter hat schließlich die Möglichkeit der einseitigen Umstellung auf eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 a Abs. 2 BGB. Der Vermieter übernimmt also den Anteil der leerstehenden Räumlichkeiten (OLG Hamburg, Urteil v. 22.8.1990, 4 U 51/89, WuM 2001, 343).

Werden die Betriebskosten nicht nach dem Flächenmaßstab, sondern nach Personenzahl umgelegt, treffen den Vermieter die anteiligen Kosten der leerstehenden Räumlichkeiten. Hier ist wohl von der

durchschnittlichen Belegung auszugehen. Im Zweifel ist wohl bei einer leerstehenden Wohnung von einer Belegung mit einer Person auszugehen (AG Köln, Urteil v. 7.3.1997, 201 C 609/96, WuM 1998, 290).

4.1.8 Einwendungen des Mieters/Ausschlussfrist

Einwendungen
gegen die
Betriebskosten-
abrechnung

Der Mieter kann Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitteilen, § 556 Abs. 3 S. 5 BGB. Danach kann er Einwendungen nicht mehr geltend machen (Ausschlussfrist), es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Frist beginnt
mit Zugang
beim Mieter

Hinsichtlich Fristbeginn ist zu beachten, dass die Einwendungsfrist nicht zu laufen beginnt, wenn der Vermieter eine formell unzureichende Abrechnung erstellt hat. Hat der Vermieter eine größtenteils korrekte Abrechnung durchgeführt, beginnt die Frist mit Zugang der Abrechnung beim Mieter.

Erstellt der Vermieter eine neue Abrechnung, beginnt eine neue Frist zu laufen. Bei einer Änderung der Abrechnung beginnt die Einwendungsfrist hinsichtlich der geänderten Position von Neuem. Der Mieter hat die Einwendungsfrist gewahrt, wenn seine Mitteilung innerhalb der Jahresfrist dem Mieter zugeht. Er trägt die Beweislast für den rechtzeitigen Zugang.

Nach Fristablauf kann der Mieter grundsätzlich keine Einwendungen gegen die Abrechnung mehr geltend machen. Das hat zur Folge, dass die Abrechnung als ordnungsgemäß gilt. Der Mieter hat keinen Anspruch mehr auf eine ordnungsgemäße Abrechnung, wenn die Abrechnung formell nicht korrekt war. Der Saldo der Abrechnung ist für den Mieter bindend.

Allgemeine
Äußerungen
sind unzurei-
chend

Die Einwendungsfrist ist nur gewahrt, wenn der Mieter in der Jahresfrist konkrete Beanstandungen vorbringt. Allgemeine Äußerungen reichen nicht aus. Nach Langenberg („Betriebskostenrecht der Wohn- und Gewerberäummiere“ Rn. G 195) sind innerhalb der Einwendungsfrist solche Mängel zu rügen, die sich auf eine dem Grund und der Kostenart nach zulässige Abrechnung beziehen.

Bei der dem Mieter zugestandenen Rügefrist handelt es sich um eine Ausschlussfrist. Er ist mit Einwendungen ausgeschlossen, die er nach

Ablauf der Zwölfmonatsfrist erhebt. Der Mieter hat die verspätete Geltendmachung allerdings nicht zu vertreten, wenn

- der Mieter überraschend für längere Zeit krank wurde,
- der Vermieter ihm kein Einsichtsrecht ermöglicht hat,
- der Vermieter trotz zugesagter Kostenübernahme die geforderten Kopien nicht schickt,
- der Vermieter auf Nachfrage unrichtige Auskünfte erteilt,
- der Fehler in der Abrechnung für ihn nicht erkennbar ist.

Die Berichtigung inhaltlicher Fehler ist grundsätzlich zulässig, aber längstens innerhalb von zwölf Monaten nach Zugang der Abrechnung an den Mieter (Schmid, ZMR 2001, 768). Über diesen Zeitraum hinaus ist eine Änderung nur möglich, wenn der Vermieter weder den Fehler noch die verspätete Berichtigung zu vertreten hat.

Berichtigung
inhaltlicher
Fehler

4.1.9 Einsichtsrecht des Mieters/Belege

Gemäß § 29 Abs. 1 NMV steht dem Mieter preisgebundener Wohnungen ein Belegeinsichtsrecht zu. Bei preisfreiem Wohnraum wird diese Vorschrift analog angewendet.

Das Einsichtsrecht erstreckt sich auf alle Unterlagen, auf denen die Abrechnung beruht. Dazu gehören im Einzelfall auch die Vollwartungsverträge, um Instandhaltungskosten ausgliedern zu können, oder Hausmeisterverträge, um Verwaltungskosten auszuschließen.

Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter Einsicht in die vorhandenen Originalunterlagen zu gewähren. Gescannte Belege muss der Mieter nicht akzeptieren. Bei Eigentumswohnungen hat der Mieter das Recht, in die Einzelbelege direkt bei der Hausverwaltung Einsicht zu nehmen. Um die Belege prüfen zu können, darf der Mieter eine Person seines Vertrauens hinzuziehen oder einen Dritten mit der Einsichtnahme beauftragen.

Einsicht in
Original-
unterlagen

Es ist umstritten, an welchem Ort die Belegeinsicht stattzufinden hat. Die herrschende Meinung geht davon aus, dass die Belegeinsicht am Sitz des Vermieters wahrzunehmen ist. Dies gilt zumindest dann, wenn die Wohnung des Vermieters oder das Büro des Hausverwalters sich am selben Ort wie die Mietwohnung befindet. Dem Mieter ist die Fahrt zum Sitz der Hausverwaltung zuzumuten, wenn er deren Räume leicht erreichen kann. Befindet sich der Wohnsitz des

Vermieters nicht am Ort der Mietwohnung, kann der Mieter verlangen, dass ihm die Belege am Mietobjekt vorgelegt werden (LG Hanau v. 18.6.1985, 2 S 53/85, WuM 1985, 346). Die dadurch entstehenden Kosten trägt der Vermieter.

Hat der Mieter ein Recht auf Fotokopien?

Bei preisgebundenem Wohnraum hat der Mieter gemäß § 29 Abs. 2 NVG ein Recht auf Erteilung von Fotokopien. Der BGH hat mit Urteil vom 8.3.2006 (VIII ZR 78/05, NZM 2006, 1419) entschieden, dass der Mieter von preisfreiem Wohnraum grundsätzlich keinen Anspruch gegen den Vermieter auf Überlassung von Fotokopien der Abrechnungsbelege hat. Seiner Auffassung nach kann ein Vermieter ein berechtigtes Interesse daran haben, den Mieter auf die Einsichtnahme zu verweisen, um den zusätzlichen Aufwand für das Anfertigen von Fotokopien zu vermeiden und dem Mieter mögliche Unklarheiten im Gespräch sofort zu erläutern.

Nur ausnahmsweise, wenn dem Mieter die Einsichtnahme in die Unterlagen in den Räumen des Vermieters nicht zugemutet werden kann, hat der Mieter nach Treu und Glauben (§ 242 BGB) einen Anspruch auf Fotokopien (LG Frankfurt/Main, Urteil v. 7.9.1999, 2/11 S 135/99, NZM 2000, 27; OLG Düsseldorf, Urteil v. 22.4.1993, 10 U 193/92, WuM 1993, 411). Bei größerer Entfernung zum Vermieter hat der Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf Übersendung der Kopien. Dieser besteht aber nur anstelle der Einsichtnahme. Der Mieter hat dem Vermieter die Kosten für Fotokopien zu erstatten. Die Auslagen umfassen neben den Kosten für den Kopievorgang auch die Personalkosten für die Anfertigung von Fotokopien sowie Versandkosten (Verpackung und Porto). Zur Abgeltung dieser Kosten werden pauschale Auslagen von 0,25 bis 0,50 Euro pro Kopie veranschlagt.

Kostenvorschuss vor Versand

In entsprechender Anwendung des § 811 Abs. 2 S. 2 BGB kann der Vermieter die Versendung der Fotokopien von einem Kostenvorschuss abhängig machen (AG Oldenburg v. 10.6.1992, 19 C 276/92 III, WuM 1993, 412; AG Brandenburg v. 13.9.2002, 32 C 82/0, Grundeigentum 2003, 55).

4.1.10 Fälligkeit

Der Nachzahlungsanspruch des Vermieters aus einer Betriebskostenabrechnung ist grundsätzlich mit Zugang der Abrechnung fällig,

wenn es sich um eine ordnungsgemäße und nachvollziehbare Abrechnung handelt.

Achtung

Ordnungsmäßigkeit ist gegeben, wenn jedenfalls die Mindestangaben, die jede Betriebskostenabrechnung enthalten muss, vorhanden sind. Das bedeutet, dass die Gesamtkosten zusammenzustellen sind, die Verteilerschlüssel genannt und erläutert und die Vorauszahlungen in Abzug gebracht werden. Liegen nicht einmal diese Grundvoraussetzungen vor, löst die Abrechnung keine Fälligkeit aus.

Hat der Mieter eine ordnungsgemäße und nachvollziehbare Abrechnung erhalten, stellt sich die Frage, ob ein sich hieraus ergebender Nachzahlungsanspruch des Vermieters grundsätzlich mit Zugang der Abrechnung fällig ist.

Wann ist die
Nachzahlung
fällig?

- Nach häufiger Meinung tritt die Fälligkeit des Zahlungsanspruchs erst ein, wenn dem Mieter auf sein Verlangen hin prüffähige Unterlagen überlassen wurden oder er von einem ihm angebotenen Einsichtsrecht in die Belege Gebrauch gemacht hat (LG Duisburg, Urteil v. 16.10.2001, 13 S 208/01, WuM 2002, 32; AG Diez, Urteil v. 26.9.2001, 8 C 210/01, WuM 2001, 560).
- Nach Auffassung des AG Hamburg wird ein Nachzahlungsanspruch des Vermieters aus der Betriebskostenabrechnung grundsätzlich erst fällig, wenn dem Mieter die abstrakte Möglichkeit gewährt wurde, Einsicht in die Originalabrechnungsgrundlagen zu nehmen (AG Hamburg, Urteil v. 17.7.2002, 46 C 74/02, WuM 2002, 499).
- Das AG Potsdam ist der Ansicht, dass die Fälligkeit einer Betriebskostennachforderung voraussetzt, dass dem Mieter eine prüffähige Abrechnung zugegangen und ein angemessener Zeitraum abgelaufen ist, in dem der Mieter die Möglichkeit zur Überprüfung der Abrechnung hatte (Urteil v. 16.12.1999, 26 C 473/99, NZM 2001, 378).
- Verwehrt der Vermieter dem Mieter die Einsicht in die Belege oder macht er sie ihm nicht zugänglich, ist ein Saldo aus der Betriebskostenabrechnung nicht durchsetzbar (OLG Düsseldorf, Urteil v. 23.3.2000, 10 U 160/97, ZMR 2000, 452).

- Der BGH hat in seinen Entscheidungen vom 11.11.2004 (IX ZR 237/03, WuM 2005, 147) und vom 9.3.2005 (VIII ZR 57/04, NJW 2005, 1499) betont, dass der Gläubiger gemäß § 271 Abs. 1 BGB die Leistung sofort verlangen kann, wenn eine Zeit für die Leistung weder bestimmt noch aus den Umständen zu entnehmen ist. Der Anspruch des Vermieters auf Bezahlung der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten wird daher grundsätzlich mit der Erteilung der – formell ordnungsgemäßen – Abrechnung fällig. Der Einritt der Fälligkeit setzt nicht voraus, dass nach Erteilung der Abrechnung zunächst eine angemessene Frist zu ihrer Überprüfung durch den Mieter verstrichen ist. Der Mieter hat das Recht, die Abrechnung in angemessener Zeit zu überprüfen. Je nach Umfang der Abrechnung und nach Einzelfall beträgt die angemessene Prüfungs- und Überlegungsfrist zwei bis drei Wochen (LG Berlin, Urteil v. 1.9.2000, 64 S 477/99, ZMR 2001, 33). Das AG Gelsenkirchen hat dem Mieter sogar einen Monat Zeit gelassen, um die Schlüssigkeit der Abrechnung prüfen zu können (Urteil v. 12.10.1992, 9 C 625/92, WuM 1994, 549).

Der Anspruch des Vermieters auf Zahlung einer Nachforderung aus einer Betriebskostenabrechnung verjährt in drei Jahren, § 195 BGB.

**Muster: Abrechnung der Betriebskosten**

(Absender)

.....
.....
.....

(Ort, Datum)

(Empfänger)

.....
.....
.....
.....

Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 3 BGB

Sehr geehrte Frau XY,

Sehr geehrter Herr XY,

gemäß § 556 Abs. 3 BGB ist über die mietvertragsgemäß von Ihnen geleisteten Abschlagszahlungen auf die Betriebskosten jährlich abzurechnen.

Die auf Ihre Wohnung entfallenden anteiligen Betriebskosten für den Zeitraum vom bis errechnen sich wie folgt:

Allgemeine Angaben zum Objekt:

Gesamtwohnfläche des Objekts: qm

Wohnfläche der Wohnung: qm

Gesamtanzahl der Wohnungen: Stück

Gesamtanteile des Objekts: /1.000

Miteigentumsanteil Ihrer Wohnung: /1.000

Betriebskosten der Mieträume, auf die Abschlagszahlungen geleistet wurden	Kosten im ge- samten Jahres- zeitraum in EUR	Umlageschlüs- sel (z. B. qm; Miteigentums- anteile, Anzahl d. Wohnungen)	Anteilige Kos- ten/Jahr in EUR
1a) Grundsteuer b. Eigen- tumswtg	entfällt	entfällt	
1b) Grundsteuer b. Miets- haus
2) Wasserversorgung
3) Entwässerung – Schmutzwasser
– Niederschlagswasser
4) Aufzug

5) Straßen- u. Gehwege reinigung	.....	.....	.....
- gemeindlich	.....	.....	.....
- privat	.....	.....	.....
6) Müllbeseitigung	.....	.....	.....
7) Gebäudereinigung u. Ungezieferbekämpfung	.....	.....	.....
8) Gartenpflege	.....	.....	.....
9) Allgemeinbeleuchtung	.....	.....	.....
10) Kaminkehrerreinigung (falls nicht in Heizkosten enthalten)	.....	.....	.....
11a) Gebäudehaftpflichtversicherung (u. a. auch für Aufzug, Öltank)	.....	.....	.....
11b) Gebäudesachversicherungen (insb. gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Glasversicherung usw.)	.....	.....	.....
12) Hausmeister	.....	.....	.....
13) Gemeinschaftsantenne/Breitbandkabelnetz-Verteilanlage/Satelliten-anlage*	.....	.....	.....
14) Einrichtung der Wäsche pflege	.....	.....	.....
15) Sonstige Betriebskosten (soweit vertraglich ausdrücklich vereinbart)	.....	.....	.....

Zwischensumme EUR

Hiervon entfällt auf den Abrechnungszeitraum EUR

ein Anteil von Monaten ./ . 12 Monate EUR

16) Heizungs- und Warmwasserkosten im Abrechnungszeitraum
gemäß anliegender Heizkostenabrechnung EUR

Summe der Betriebskosten Ihrer Mieträume EUR

Hierauf haben Sie Abschlagszahlungen in Höhe von geleistet EUR

Es errechnet sich ein Guthaben*/eine Nachzahlung* von EUR

Das Guthaben wird Ihnen erstattet.

Die Nachzahlung bitte(n) ich/wir bei der nächsten Mietzahlung zusätzlich zu entrichten.

Die Abrechnungsbelege können nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

.....
Ort, Datum Unterschrift(en)

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

4.2 Die Heizkostenabrechnung

Nach der HeizkV ist die Erfassung und Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten gesetzlich vorgeschrieben. Nur in einem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus kann von dieser Pflicht abgewichen werden, § 2 HeizkV. Gemäß § 6 HeizkV hat der Vermieter die Verpflichtung, die Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abzurechnen.

Pflicht zur
verbrauchsab-
hängigen
Abrechnung

Nach § 7 Abs. 1 HeizkV sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Heizanlage mindestens 50 Prozent, höchstens 70 Prozent nach dem erfassten Wärmeverbrauch der Nutzer zu verteilen. Die Vertragsparteien haben jedoch die Möglichkeit, einen höheren Verbrauchskostenanteil zu vereinbaren, § 10 Abs. 1 HeizkV Dies setzt jedoch voraus, dass im gesamten Haus derselbe Maßstab vereinbart wurde.

Die übrigen Kosten (Grundkosten) sind nach der Wohn- oder Nutzfläche oder nach dem umbauten Raum zu verteilen. Es kann aber auch die Wohn- oder Nutzfläche oder der umbaute Raum der beheizten Räume zugrunde gelegt werden. Zur Berechnung des Grundkostenanteils muss ein gleicher Maßstab für alle Wohnungen angelegt werden.

Grundkosten
nach Flächen-
maßstab

Nach § 8 Abs. 1 HeizkV sind von den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage mindestens 50 Prozent, höchstens 70 Prozent nach dem erfassten Warmwasserverbrauch die übrigen Kosten nach der Wohn- oder Nutzfläche zu verteilen.

Erfolgt die Abrechnung der Heizungs- oder Warmwasserkosten ausschließlich nach Flächenanteilen, liegt ein Verstoß gegen § 6 Abs. 1 HeizkV vor. Die Abrechnung ist nicht ordnungsgemäß und der Mieter kann die Zahlung einer Nachforderung verweigern.

Bei Leerständen von Wohnraum muss dies in die Abrechnung mit einbezogen werden. Die anteiligen Kosten trägt der Vermieter zu tragen.

4.2.1 Welche Kosten gehören in die Heizkostenabrechnung?

Gemäß § 7 Abs. 2 HeizkV gehören zu den Kosten des Betriebs der zentralen Heizanlage einschließlich Abgasanlage die Kosten der

Ansetzbare
Heizkosten

verbrauchten Brennstoffe und ihrer Lieferung, die Kosten des Betriebsstroms, die Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung ihrer Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft, der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums, die Kosten der Messungen nach dem Bundes-Immissionschutzgesetz, die Kosten der Anmietung oder anderer Arten der Gebrauchsüberlassung einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung einschließlich der Kosten der Eichung sowie der Kosten der Berechnung und Aufteilung. Zu den Heizungskosten gehören somit:

Die Kosten der verbrauchten Brennstoffe

Nur verbrauchte
Brennstoffe
ansetzen

Diese Kosten umfassen auch diejenigen für Brennstoffzusätze und Anfeuerungsmaterial. Kosten für das Trockenheizen eines Neubaus können nicht angesetzt werden, da sie nicht laufend, sondern einmalig entstehen. Zu beachten ist, dass es auf den Verbrauch kommt. Wird Heizöl verwendet, sind der Anfangs- und Endbestand des Öls im Tank zu ermitteln. Die Differenz ist der verbrauchte Brennstoff. Entscheidend ist also nicht der Zeitpunkt der Brennstoffrechnung, sondern der Zeitraum, in dem der Brennstoff verbraucht wurde. Unter dem Gesichtspunkt der Wirtschaftlichkeit hat der Vermieter das günstigste Angebot beim Brennstoff zu wählen. Zwar steht ihm eine gewisse Dispositionsfreiheit zu, die üblichen Kosten dürfen aber nicht um mehr als 20 Prozent überschritten werden (AG Tempelhof v. 27.5.1998, 2 C 516/97, GE 1998, 1465). Der Vermieter darf auch nur die tatsächlich entstandenen Kosten ansetzen, Mengenrabatte sowie Preisnachlässe sind zugunsten des Mieters zu berücksichtigen. Der Vermieter muss auf jeden Fall die Position „Brennstoffkosten“ erläutern, damit der Mieter prüfen kann, ob Investitionskosten des Heizungsbetreibers darin enthalten sind.

Die Kosten der Lieferung der Brennstoffe

Lieferkosten sind die Beträge, die der Brennstofflieferant dem Vermieter in Rechnung stellt, nicht aber dafür aufgewendete Eigenleistungen. Ob übliche und angemessene Trinkgelder angesetzt werden dürfen, ist streitig. Der Vermieter wird diese Kosten in der Regel nicht beweisen können.

Die Kosten des Betriebsstroms

Hierzu gehören sämtliche Stromkosten, die für das Betreiben der Heizungsanlage anfallen, zum Beispiel der Strom für Pumpen, Brenner, elektrisch arbeitende Wärmefühler sowie elektrische Wärmepumpen. Weiterhin zählen dazu die Kosten für die Beleuchtung des Heizraums sowie für Strom, der im Rahmen der Überwachung, Pflege und Reinigung der Anlage verbraucht wird.

Die Kosten für den Betriebsstrom können auch dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn es keinen Zwischenzähler gibt. In diesem Fall werden die Stromkosten entweder prozentual ermittelt oder sie lassen sich nach dem Anschlusswert der betroffenen Geräte errechnen. Die Stromkosten dürfen mit ca. fünf Prozent der gesamten Heizkosten veranschlagt werden. Nach dem LG Berlin (21.2.1978, Az: 63 S 166/77) ist der Stromverbrauch folgendermaßen zu errechnen: Anschlusswert der elektrischen Geräte x 24 Stunden x Anzahl der Heiztage x Strompreis = Betriebsstrom der Heizung.

Umlage ohne
Zwischenzähler

Kosten der Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage

Hierzu gehören Sach- und Personalkosten einschließlich Sozialbeiträge, die dem Eigentümer laufend entstehen, vor allem beim arbeitsintensiven Betrieb einer Koks-Zentralheizung. Bei vollautomatischen Öl- oder Gasheizungen werden Bedienungskosten meistens nicht anerkannt, es sei denn, es handelt sich um eine größere Anlage.

Kosten der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit einschließlich der Einstellung durch eine Fachkraft

Hierzu zählen die Kosten für einen Wartungsdienst (nicht Reparaturen). Eine Wartung beinhaltet zum Beispiel das Überprüfen und Einstellen der Feuerungseinrichtungen, das Reinigen und Einstellen des Brenners, einschließlich neuer Dichtungen, Filter und Zerstäuberdüsen, das Überprüfen der zentralen regeltechnischen Einrichtungen, Probeläufe, Messungen der Abgaswerte und der Abgastemperaturen und die Kontrolle und das Nachfüllen des Wasserstandes.

Wartung

Kosten der Reinigung der Anlage und des Betriebsraums

Dazu gehört die Reinigung des Heizkessels durch Entfernung von Verbrennungsrückständen und Wasserablagerungen, insbesondere

das Auswechseln kleinerer Teile, der Austausch eines Filtersatzes sowie beim Zerlegen und anschließenden Zusammenbau des Öl-brenners notwendige Dichtungen.

Reinigung des Öltanks

Umlagefähig-
keit ist um-
stritten

Strittig ist die Frage, ob die Reinigung des Öltanks sowie das Beseitigen des Ölschlamm unter die Reinigung der Anlage fällt. Die herrschende Rechtsprechung ist der Auffassung, dass es sich bei Tankreinigungskosten um nicht umlagefähige Instandhaltungskosten handelt (LG Hamburg v. 22.6.1989, 7 S 121/88, WuM 1989, 522; AG Ahrensburg v. 13.7.2000, 46 C 303/99, WuM 2002, 117; AG Hamburg v. 16.12.1997, 49 C 617/97, WuM 2000, 332). Die Kosten der Beschichtung oder des Anstrichs des Öltanks gehören zu den Instandhaltungskosten. Bei den Kosten für die Spülung einer Fußbodenheizung handelt es sich ebenfalls nicht um umlegbare Betriebskosten, sondern um Kosten, die in den Bereich der Instandhaltung fallen.

Kosten für Messungen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz, auch soweit sie vom Schornsteinfeger durchgeführt werden, sind umlegbar

Bei Zentralheizungen gilt die gesetzliche Verpflichtung zur jährlichen Überprüfung der Feuerungsanlage durch den Schornsteinfeger.

Kosten einer Ausstattung zur Verbrauchserfassung

Unter der Ausstattung zur Verbrauchserfassung sind zum Beispiel Wärmezähler und Heizkostenverteiler zu verstehen. Wenn diese Geräte gemietet oder geleast werden, gehören die Miet- oder Leasingkosten zu den Betriebskosten. Hinsichtlich der Mietkosten ist zu beachten, dass diese nur dann umgelegt werden können, wenn der Vermieter das Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 S. 2 HeizkV durchgeführt hat. Der Vermieter muss den Nutzern unter Angabe der dadurch verursachten Mehrkosten mitteilen, dass er die Geräte zur Verbrauchserfassung mieten will. Die Anmietung ist unzulässig, wenn die Mehrheit der Nutzer binnen Monatsfrist widerspricht.

Eichkosten

Auch aperiodische Kosten, also Kosten, die zwar regelmäßig, aber in längeren zeitlichen Abständen anfallen, sind umlagefähig. Wenn kein Leasing- oder Mietvertrag hinsichtlich der Geräte zur Ver-

brauchserfassung besteht, ist der Vermieter gezwungen, diese nach Ablauf der Eichgültigkeit austauschen zu lassen. Die Eich- und Wartungskosten für die Erfassungsgeräte sind ebenso umlagefähig wie die Austauschkosten anlässlich einer Eichung. Hierbei können die Kosten auf mehrere Jahre aufgeteilt werden (AG Koblenz v. 28.5.1996, 42 C 970/96, DWW 1996, 252). Weiterhin umlagefähig sind Kosten für den Austausch von Flüssigkeitsampullen oder neue Batterien.

Kosten der Berechnung und Aufteilung

Hierzu gehören die Kosten der Erstellung der Heizkostenabrechnung (zum Beispiel Kosten für den Wärmemessdienst). Dazu gehören auch die Kosten für die Ablesung.

Belaufen sich die Kosten des Wärmemessdienstes auf etwa die Hälfte der Energiekosten der Abrechnungsperiode, ist die Heizkostenabrechnung fehlerhaft, solange der Vermieter nicht nachweist, dass am Markt keine weniger teure Wärmedienstleistung zu erlangen ist (AG Münster v. 14.9.2001, 3 C 3188/01, WuM 2001, 499).

Kosten der gewerblichen Lieferung von Wärme/Wärmecontracting

Die „eigenständige“ Lieferung ist gegeben, wenn der Lieferant die Anlage im eigenen Namen und für eigene Rechnung betreibt und die Wärme ebenso liefert (Fernwärme). Der Vermieter ist berechtigt, von der Eigenerzeugung von Wärme (zum Beispiel Zentralheizung) auf Fernwärme umzustellen, ohne dass es der Einwilligung des Mieters bedarf.

Diese Umstellung auf Wärmecontracting wirft die Frage auf, ob der volle Wärmepreis in die Heizkostenabrechnung einfließen darf. Während bei der Eigenerzeugung von Wärme nur Verbrauchskosten angesetzt werden dürfen, enthält der Wärmepreis (bei der Fernwärme) nicht nur Verbrauchsanteile, sondern auch einen Anteil für die Abschreibung der Heizungsanlage sowie einen Gewinnanteil für das Wärme-Unternehmen.

Grundsätzlich ist die Umlage der Wärmekosten gemäß §§ 1, 7 der HeizkV zulässig. Der BGH hat in mehreren Entscheidungen folgende Grundsätze herausgestellt: Die Umstellung einer bei Abschluss des Mietvertrags vom Vermieter selbst betriebenen Heizanlage auf Wärmecontracting, also Betrieb durch einen Dritten, bedarf der

Fernwärme

Zustimmung des Mieters. Ausnahme: wenn der Mietvertrag eine entsprechende Regelung enthält und dem Mieter durch die Umstellung keine zusätzlichen Kosten entstehen. (BGH, Urteil v. 6.4.2005, VIII ZR 54/04, WuM 2005, 387; Urteil v. 15.3.2006, VIII ZR 153/05, WuM 2006, 256).

Kosten der Wartung von Etagenheizung

Entkalkung und
Reinigung

Die Beseitigung von Wasserablagerungen erfolgt üblicherweise durch die Entkalkung oder die Reinigung der wasserführenden Teile, insbesondere des Kessels, der Heizkörper und der Leitungen. Zur Beseitigung von Verbrennungsrückständen gehört auch die Reinigung des Brennerraums, des Kessels und des Brenners sowie der Abgasanlage.

4.2.2 Welche Kosten gehören in die Warmwasserkostenabrechnung?

Gemäß § 8 Abs. 2 HeizkV gehören zu den Kosten des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage die Kosten des Frischwassers, soweit sie nicht schon entsprechend § 2 Nr. 2 BetrKV in der Betriebskostenabrechnung berücksichtigt wurden, und die Kosten der Wassererwärmung entsprechend § 7 Abs. 2 HeizkV. Zu den Kosten der Wasserversorgung gehören:

- Kosten des Wasserverbrauchs
- Grundgebühren
- Zählermiete
- Kosten der Verwendung von Zwischenzählern
- Kosten des Betriebs einer hauseigenen Wasserversorgungsanlage
- Kosten des Betriebs einer Wasseraufbereitungsanlage einschließlich der Aufbereitungsstoffe

Tipp

Wir empfehlen, die Heiz- und Warmwasserkosten durch eine professionelle Abrechnungsfirma erstellen zu lassen, da diese hohe Anforderungen erfüllen muss und die Abrechnungskosten in voller Höhe auf die Bewohner umgelegt werden dürfen.

Muster: Einzelabrechnung**Einzelabrechnung**

Liegenschaft-Nutzer: 16-800-0531/8-0004/0

Abrechnung erstellt am: 21.7.2007

Abrechnungszeitraum: 1.1.06–31.12.06

Frau
 Lisa Mustermann
 Gräfenstr. 24
 88795 Musterstadt

Abrechnungswährung der Liegenschaften: EUR

>>>>>>>>>> AUFSTELLUNG DER GESAMTKOSTEN <<<<<<<<<

Brennstoffkosten	Datum	m³ Gas	Betrag	Kostenart	Datum	Betrag	Betrag
Rechnung			839,00	Brennstoffkosten Übertrag			8.357,85
Rechnung			839,00	Heiznebenkosten			1.102,56
Rechnung			839,00	Betriebskosten		417,89	
Rechnung			839,00	Wartungskosten		200,27	
Rechnung	20.197		248,85	Kaminfeuer		103,89	
Rechnung			679,00	Geb. Verbrauchserfsg.		380,42	
Rechnung			679,00	Kosten Heizanlage			9.460,41
Rechnung			679,00	Zusatzkosten Heizung			825,03
Rechnung			679,00	Miet/Wart. Geräte Hzg.			
Rechnung			679,00				
Rechnung			679,00	Gebühren/Nebenkosten (s.Ziff.2)			5,22
Rechnung			679,00				
<i>Brennstoffkosten Summe</i>			8.357,85	<i>Gesamtkosten der Liegenschaften</i>			10.290,66

>>>>>>>>>>>>>> IHRE ABRECHNUNG <<<<<<<<<

Wärmezähler:

Lfd.Nr.	Raum	Geräte-Nr.	Ablesewert neu	Ablesewert alt	Verbrauchswert	Bemerkungen
01/0	F	950030706	27.511,30	19.328,90	8.182,40	

Verbrauchseinheiten 8.182,40

Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.1.06–31.12.06 8.182,40

Warmwasserdurchflusszähler:

Lfd.Nr.	Raum	Geräte-Nr.	Ablesewert neu	Ablesewert alt	Verbrauchswert	Bemerkungen
02/0	K		0,00	0,00	15,00	
03/0	B		0,00	0,00	30,00	

Verbrauchseinheiten 45,00

Summe Verbrauchseinheiten für den Zeitraum 1.1.06–31.12.06 45,00

4

Wie werden die Betriebskosten abgerechnet?

Einzelabrechnung

Liegenschaft-Nutzer: 16-800-0531/8-0004/0

Abrechnung erstellt am: 21.7.2007

Abrechnungszeitraum: 1.1.06–31.12.06

Frau

Lisa Mustermann

Abrechnungswährung der Liegenschaften: EUR

>>>>>>>>>>>>>>>IHRE ABRECHNUNG<<<<<<<<<<<

Aufstellung der Gesamtkosten von	Gesamtbetrag	: Gesamt-einheiten	= Betrag/Einheit	x Ihre Einheiten	= Ihre Kosten
<i>1. Heiz- und Warmwasserkosten</i>					
Heizkosten	= 8.582,57				
davon					
30 % Grundk.Heizung	= 2.574,77	: 824,29	= 3.123,622	x 90,56	= 282,88
70 % Verbrauchsk.	= 6.007,80	: 82.526,11	= 0,072799	x 8.182,40	= 595,67
Heizung		kWh			
<i>Heizkostenermittlung:</i>					
Kosten Heizanlage	= 9.460,41 EUR				
- Warmwasser-	= 1.702,87 EUR				
erwärmung					
+ Zusatzkosten	= 825,03 EUR				
Heizung					
= Heizkosten	= 8.582,57 EUR				
Warmwasser-	= 1.702,87				
kosten					
davon					
50 % Grundk.	= 851,44	: 824,29 qm	= 1.032937	x 90,56	= 93,54
Warmwasser		Wohnfläche			
50 % Verbrauchsk.	= 851,43	: 293,66	= 2.899373	x 45,00	= 130,47
Warmw.		WKKV-Einheiten			
<i>Warmwasserkostenermittlung:</i>					
18 % der Koten	= 9.460,41 EUR				
Heizanlage von					
= Warmwasser-	= 1.702,87 EUR				
kostenanteil					
<i>Ihre Heiz- und Warmwasserkosten</i>					= 1.102,56
2. Gebüren/Nebenkosten	5,22				
Sonder.einz.Nutzer	= 5,22		Ihr Anteil		= 0,00
Ihre Hausnebenkosten					= 0,00
			Ihre Gesamtkosten		= 1.102,56

Eine Heizkosten-/Warmwasserkostenabrechnung muss die folgenden Mindestanforderungen berücksichtigen.

Allgemeine Daten

- a) Nutzer, Name und Anschrift
- b) Wer rechnet ab? Name der mit der Abrechnung beauftragten Firma
- c) Abrechnungszeitraum bzw. Nutzungsdauer, wenn vom Abrechnungszeitraum abweichend

Kostenaufstellung

- d) Brennstoffverbrauch und -kosten
 - bei leistungsgebundener Versorgung (zum Beispiel Gas oder Fernwärme): die bezogene Menge und Kosten
 - bei nicht leistungsgebundener Versorgung (zum Beispiel Heizöl): Menge und Kosten des Anfangsbestandes (= Endbestand Vorjahr), Zukaufmengen und deren Kosten, Endbestand, Gesamtverbrauch
- e) weitere Betriebskosten, zum Beispiel:
 - Betriebsstrom nach Verbrauch (Zwischenzähler) oder realitätsnahe Schätzung
 - Wartungskosten ohne Reparaturen
 - Reinigungskosten des Öltanks (umstritten!)
 - Kaminkehrerkosten
 - Mietkosten für Heizkostenverteiler, Wärme- und Warmwassenzähler
 - Eich-/Austauschkosten von Wärmezählern oder Warmwassergeräten
 - Kosten für die Ablesung und Erstellung der Abrechnung
- f) Betriebskosten bei der Warmwasserversorgung, sofern sie nicht separat in der Betriebskostenabrechnung unter der Position Kaltwasser angesetzt werden.

Weitere Heiznebenkosten

Trennung der Kosten für Heizung und Warmwasser

- g) Handelt es sich um eine verbundene Anlage für Heizung und Warmwasser, sind die einheitlich entstandenen Kosten des Betriebs gemäß § 9 HeizkV aufzuteilen. Dieser Fall liegt vor, wenn nur ein gemeinsamer Kessel für Heizung und Warmwasser vorhanden ist. Die Aufteilung muss folgendermaßen erfolgen:

Aufteilung der Kosten

Aus den Brennstoffkosten wird der Anteil für die Warmwassererwärmung herausgerechnet. Der Brennstoffverbrauch für das Warmwasser wird nach einer Formel gemäß § 9 Abs. 2 HeizkV errechnet, vorausgesetzt, dass die verbrauchte Warmwassermenge durch Wasserzähler erfasst wurde. Kann die Warmwassermenge mangels Zähler nicht ermittelt werden, darf der Anteil des Warmwassers am Brennstoffverbrauch mit 18 Prozent des gesamten Brennstoffverbrauchs zugrunde gelegt werden.

Verteilung der Kosten

Verteilung der Grundkosten nach festem Maßstab

h) Im Beispiel auf Seite 164f. entfallen 30 Prozent der Heizkosten auf die Grundkosten, 70 Prozent auf die Verbrauchskosten. Die Grundkosten werden nach einem festen Maßstab auf die Nutzer verteilt. Sinnvoll ist es, die Verteilung nach dem Flächenverhältnis vorzunehmen. Die Verbrauchskosten werden nach den abgelesenen Strichen oder Einheiten der montierten Heizkostenverteiler entsprechend verteilt. Dann wird folgender Rechenvorgang dargestellt: Die Grundkosten der Heizung werden durch die Gesamtwohnfläche des Hauses geteilt. Der so entstandene Betrag wird mit den Quadratmetern der jeweiligen Wohnung multipliziert. Dies ergibt den Grundkostenanteil der Heizung für den Mieter.

Die Verbrauchskosten der Heizung werden durch die Summe der Einheiten/Striche dividiert und mit dem Ablesewert der Wohnung multipliziert = Verbrauchskostenanteil der Heizung für den Mieter. Dieselbe Rechnung wird für die Warmwasserkosten erstellt: Die Grundkosten für das Warmwasser werden durch die Gesamtwohnfläche dividiert und mit der jeweiligen Wohnfläche multipliziert = Grundkostenanteil des Warmwassers für den Mieter.

Die Verbrauchskosten für Warmwasser werden durch die Gesamtkubikmeterzahl dividiert und dann mit dem Ablesewert der jeweiligen Wohnung multipliziert = Verbrauchskostenanteil für Warmwasser. Addiert ergeben sich die Heiz- und Warmwasserkosten des Mieters. Nach Abzug der von ihm während der Abrechnungszeit geleisteten Vorauszahlungen errechnet sich der Saldo.

4.2.3 Was ist bei einem Mieterwechsel zu beachten?

Bei einem Mieterwechsel innerhalb eines Abrechnungszeitraums hat der Gebäudeeigentümer eine Zwischenablesung vorzunehmen, § 9 b Abs. 1 HeizkV. Bezuglich des verbrauchsabhängigen Anteils erfolgt die Verteilung sowohl bei den Heiz- als auch bei den Warmwasserkosten auf der Grundlage der Zwischenablesung. Bezuglich des verbrauchsunabhängigen Anteils erfolgt die Verteilung bei den Heizkosten entweder nach Gradtagszahlen oder zeitanteilig und bei den Warmwasserkosten ausschließlich zeitanteilig gemäß § 9 b Abs. 2 HeizkV, da der Warmwasserverbrauch nicht von der Jahreszeit abhängt. Die Gradtagszahlmethode darf nur bei Mieterwechsel, nicht bei einem fortlaufenden Mietverhältnis angewendet werden (LG Osnabrück v. 17.7.2003, NZM 2004, 95).

Zwischen-
ablesung

Ist eine Zwischenablesung nicht möglich, sind die gesamten Kosten nach Gradtagszahlen oder zeitanteilig aufzuteilen.

Achtung

§ 9 b HeizkV enthält keine Regelung über die Kostentragung. Da die Frage, wer die Kosten einer Zwischenablesung zu tragen hat, strittig ist, empfiehlt es sich, die Kosten dem Mieter mietvertraglich aufzuerlegen.

4.2.4 Gradtagstabelle

Was versteht man unter zeitanteilig oder dem Begriff „Gradtagszahlen“? Bei zeitanteiliger Berechnung wird für jeden Monat das Gleiche berechnet, also ein Zwölftel. Bei den Heizverbrauchskosten wäre eine zeitanteilige Berechnung nicht richtig, da die Mieter in den Wintermonaten ein anderes Heizverhalten haben als in den Sommermonaten.

Gradtagstabelle
berücksichtigt
Winter/Sommer

Ein Mieter, der eine Wohnung nur von Februar bis April eines Jahres bewohnt, würde bei einer zeitanteiligen Berechnung zulasten der übrigen Hausbewohner und des Nachmieters bevorzugt werden. Denn der Wärmeverbrauch liegt schwerpunktmäßig in den Wintermonaten. Erfahrungsgemäß machen die Monate Dezember, Januar und Februar etwa 48 Prozent des ganzjährigen Heizenergieverbrauchs aus.

Die Gradtagstabelle gewichtet Monate mit hohem Heizverbrauch stärker als Monate, in denen wenig Wärme benötigt wird. Damit werden Ungereimtheiten der rein zeitanteiligen Berechnung vermieden. Die Gradtagszahlen, denen ein Beobachtungszeitraum von 20 Jahren zugrunde liegt, berücksichtigen den unterschiedlichen Wärmebedarf in den verschiedenen Monaten.



Gradtagszahlentabelle			
Monat		Promille je Monat	Promille je Tag
September		30	$30/30 = 1,00$
Oktober		80	$80/31 = 2,58$
November		120	$120/30 = 4,00$
Dezember		160	$160/31 = 5,16$
Januar		170	$170/31 = 5,48$
Februar		150	$150/28 = 5,35$
			$150/29 = 5,17$
März		130	$130/31 = 4,19$
April		80	$80/30 = 2,66$
Mai		40	$40/31 = 1,29$
Juni			
Juli		zusammen 40	$40/92 = 0,43$
August			

Beispiel zur Anwendung der Gradtagszahlenmethode

Die Abrechnung umfasst den Zeitraum 1.1.2006 bis 31.12.2006. Am 31.3.2006 zieht Mieter A aus. Der nächste Mieter B zieht am 1.4.2006 ein. Es erfolgte keine Zwischenablesung.

Lösung:

Auf den Mieter A entfallen für Januar $170/1000 +$ Februar $150/1000 +$ März $130/1000 = 450/1000$ der Heizkosten. Der Anteil für Warmwasser beträgt für A $3/12$.

Der Mieter B trägt folgende Heizkosten: April $80/1000 +$ Mai $40/1000 +$ Juni/Juli/August $40/1000 +$ September $30/1000 +$ Oktober $80/1000 +$ November $120/1000 +$ Dezember $160/1000 = 550/1000$; sein Warmwasserkostenanteil lautet $9/12$.

4.3 Anpassung der Betriebskosten-vorauszahlung

§ 560 Abs. 4 BGB stellt die rechtliche Grundlage für die Anpassung der Vorauszahlungen auf die Betriebskosten dar. Danach kann jede Mietpartei die Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen. Es bedarf daher keiner zusätzlichen vertraglichen Regelung, die eine Anpassungsmöglichkeit für Vorauszahlungen vorsieht.

Ausgangspunkt für die Anpassung von Vorauszahlungen bzw. Abschlagszahlungen ist zunächst, dass die Vertragsparteien eine vertragliche Vereinbarung getroffen haben, nach der mieterseits die Zahlung von monatlichen Abschlagsleistungen auf die Betriebskosten zu erfolgen hat. § 556 Abs. 2 S. 1 BGB sieht vor, dass die Vertragsparteien die Betriebskosten entweder als Pauschale oder als Vorauszahlung vereinbaren können.

Vertragliche Vereinbarung

Ist eine so genannte Inklusivmiete bzw. Bruttomiete vereinbart, kann über die Betriebskosten weder abgerechnet noch die Anpassung von Vorauszahlungen verlangt werden. Gleiches gilt, wenn der Mieter lediglich eine Pauschale zur Abgeltung der Betriebskosten zu zahlen hat.

Eine eindeutige vertragliche Grundlage, nach der die Mietpartei verpflichtet ist, monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten im Sinne der BetrKV zu leisten, ist daher wichtig. Darüber hinaus müssen die Vorauszahlungen in angemessener Höhe vereinbart werden, § 556 Abs. 2 S. 2 BGB. Das bedeutet nicht, dass die Vorauszahlungsleistungen auch dem tatsächlichen Saldo entsprechen müssen. Rechtliche Probleme können sich jedoch dann ergeben, wenn die monatlichen Abschlagszahlungen erheblich zu niedrig angesetzt waren und die Mietpartei deshalb eine sehr hohe Nachzahlung zu leisten hat.

Angemessene Höhe

Nach einem neuen Urteil des BGH ist der Vermieter nicht verpflichtet, Vorauszahlungen auf die umlegbaren Betriebskosten so zu kalkulieren, dass sie in etwa kostendeckend sind. Nach den gesetzlichen Vorschriften ist dem Vermieter nämlich lediglich untersagt, unangemessen hohe Vorauszahlungen zu verlangen (§ 556 Abs. 2 S. 2 BGB). Dementsprechend können die Parteien von Vorauszahlungen

sogar gänzlich absehen. Der Begriff der „Vorauszahlung“ besagt lediglich, dass dem Mieter die vorausbezahlten Beträge gutzubringen sind, nicht aber, dass die Summe der Vorauszahlungen den Abrechnungsbetrag auch nur annähernd erreicht.

Ein Mieter darf daher nicht darauf vertrauen, dass die vereinbarten Vorauszahlungen die tatsächlich anfallenden Betriebskosten abdecken. Der Mieter darf die Nachzahlung selbst dann nicht verweigern, wenn die tatsächlichen Betriebskosten um mehr als 100 Prozent über den Vorauszahlungen liegen.

Allerdings handelt es sich dann um eine Pflichtverletzung, wenn besondere Umstände vorliegen, die den Schluss zulassen, dass der Mieter über den tatsächlichen Umfang der Kosten getäuscht wurde, um ihn zum Abschluss des Mietvertrags zu bewegen; zum Beispiel wenn der Vermieter bei Vertragsabschluss die Angemessenheit der Betriebskosten ausdrücklich zugesichert oder diese bewusst zu niedrig angesetzt hat (BGH, Urteil v. 11.2.2004, VIII ZR 195/03).

Pflicht zur Abrechnung

Nach Ablauf des Abrechnungszeitraums ist der Vermieter dazu verpflichtet, eine Abrechnung über die angefallenen Betriebskosten zu erstellen (s. hierzu 4.1).

Notwendigerweise ergibt sich aus der Betriebskostenabrechnung ein Saldo, das entweder ein Guthaben zugunsten des Mieters oder eine Nachzahlung zu seinen Lasten ausweist. Nach Ermittlung des Abrechnungsergebnisses stellt sich die Frage, ob die Höhe der bisher geleisteten Vorauszahlungen auch weiterhin angemessen ist. § 560 Abs. 4 BGB sieht deshalb vor, dass jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe vornehmen kann. Voraussetzung dafür ist, dass eine Betriebskostenabrechnung erstellt und dem Mieter mitgeteilt wurde. Es genügt nicht, wenn ein Wirtschaftsplan erhöhte Wohngeldleistungen vorsieht und deshalb eine Erhöhung der Vorauszahlungen verlangt wird.

Schuldet der Mieter eine Nachzahlung, so ist der Vermieter berechtigt, eine Anpassung bzw. Erhöhung der monatlichen Abschlagszahlungen auf die Betriebskosten zu verlangen. Der Erhöhungsbetrag hat sich an dem Saldo der Abrechnung zu orientieren und entspricht ca. einem Zwölftel des Saldos.

Die Erklärung über die Anpassung der Vorauszahlung ist dem Mietvertragspartner in Textform, § 126 b BGB, mitzuteilen. Der Gesetzesstext sieht keine Erklärungsfrist vor, deshalb wird die Anpassungserklärung grundsätzlich mit ihrem Zugang beim Vertragspartner wirksam. Es ist strittig, ab wann die erhöhten Vorauszahlungen fällig sind. Nach herrschender Meinung muss dem Mieter eine angemessene Prüfmöglichkeit gegeben werden, sodass die erhöhten Vorauszahlungen mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats fällig sind, in Anlehnung an § 560 Abs. 2 BGB. Die Zustimmung des Mieters ist, anders als bei einer Mieterhöhung gemäß §§ 558 ff. BGB, nicht erforderlich. Zahlt der Mieter den erhöhten Vorauszahlungsbetrag trotz wirksamer Erklärung des Vermieters nicht, so kann der Vermieter auf Zahlung klagen.

§ 560 Abs. 4 BGB regelt nicht nur die Voraussetzungen für eine Erhöhung der monatlichen Abschlagszahlungen, sondern umfasst umgekehrt auch die Reduzierung der Vorauszahlung. Der Mieter kann daher die Reduzierung verlangen, wenn sich aus dem Saldo der Betriebskostenabrechnung ergibt, dass die bisher geleisteten Abschlagszahlungen zu hoch angesetzt waren.

Erhöhung
und Reuzierung
von Voraus-
zahlungen



Musterbrief: Erklärung zur Anpassung der monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten

Sabine Richter
Franz Richter
Seidlstr. 25
80345 München

Susanne Neubert
Christoph Neubert
Arabellastr. 5/1. Stock

81925 München

München, 1.5.2007

Anpassungserklärung gemäß § 560 Abs. 4 BGB

Sehr geehrte Frau Neubert,
sehr geehrter Herr Neubert,

mit Schreiben vom 15.3.2007 haben Sie die Abrechnung über die Betriebskosten für den Zeitraum vom 1.1.2006 bis 31.12.2006 erhalten. In die Belege haben Sie am 2.4.2007 Einsicht genommen.

Aus dieser Abrechnung ergibt sich ein Nachzahlungsbetrag in Höhe von 370,00 Euro. Dieser Betrag entspricht einer monatlichen Unterdeckung von 30,83 Euro.

Wir dürfen Sie daher bitten, mit Wirkung ab 1.7.2007 Ihre bisherigen monatlichen Vorauszahlung in Höhe von 120,00 Euro um 31,00 Euro zu erhöhen. Die künftige monatliche Vorauszahlung beträgt dann insgesamt 151,00 Euro.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Richter

Franz Richter

Bei einem gewerblichen Mietverhältnis empfiehlt sich die Vereinbarung einer entsprechenden Anpassungsklausel im Mietvertrag.

Muster: „Der Vermieter ist berechtigt, eine Erhöhung der monatlichen Abschlagszahlungen für die Betriebskosten im Rahmen des Ergebnisses der vorangegangenen Abrechnung vorzunehmen.“

4.4 Änderung der Mietstruktur

Bei Vertragsabschluss wird zwischen den Vertragsparteien die so genannte Mietstruktur festgelegt. In der Praxis gibt es hierzu eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten.

Von einer Brutto- bzw. Inklusivmiete spricht man, wenn als Miete ein einziger Betrag geschuldet ist, ohne dass für die Betriebskosten eine gesonderte Zahlung, sei es als Vorauszahlung oder Pauschale, vereinbart ist.

Vereinbarung
der Miet-
struktur

Bei einer Nettomiete wird neben der vereinbarten Miete zusätzlich für sämtliche Betriebskosten eine Zahlung in Form einer Abschlagszahlung oder Pauschale erhoben. Wird neben der Miete für einzelne, jedoch nicht für alle umlegbaren Betriebskostenarten eine Pauschale oder Vorauszahlung geschuldet, so handelt es sich um eine Teilinklusiv- bzw. Teilbruttomiete.

Wird also die Mietstruktur bei Vertragsabschluss festgelegt, so stellt sich die Frage, ob und inwieweit diese während der Dauer des Mietverhältnisses geändert werden kann. Sind sich die Vertragspartner über eine Änderung der Mietstruktur einig, so kann jederzeit eine Umstrukturierung erfolgen, die aus Beweisgründen in Form einer schriftlichen Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag erfolgen sollte.

4.4.1 Bei einem gewerblichen Mietvertrag

Bei gewerblichen Mietverhältnissen kann durch den Ausspruch einer so genannten Änderungskündigung eine Veränderung der Mietstruktur herbeigeführt werden.

Gewerbemiet-
vertrag

Läuft das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, so kann durch Ausspruch einer Kündigung unter Einhaltung der vertraglich festgelegten oder gesetzlichen Kündigungsfrist unter gleichzeitigem Angebot eines neuen Vertrags die gewünschte Änderung erreicht werden. Ist

4

Wie werden die Betriebskosten abgerechnet?

der Vertrag allerdings auf bestimmte Zeit geschlossen, so kann eine Kündigung grundsätzlich nur zum Ablauf der vereinbarten Laufzeit erfolgen.



Musterbrief: Änderungskündigung

Michael Graufuß
Möhlstr. 12
81675 München

Fortuna AG
Herrn Sebastian Grosser
Münchner Str. 19

85540 München

München, 10.6.2007

Änderungskündigung

Sehr geehrter Herr Grosser,

hiermit kündige ich Ihnen das gewerbliche Mietverhältnis über die Räume im Anwesen Münchner Str. 19, 85540 München unter Einhaltung der gesetzlichen bzw. vertraglich vereinbarten Kündigungsfrist zum 31.12.2007.

Gleichzeitig biete ich Ihnen den Neuabschluss eines Mietvertrags zu folgenden geänderten Konditionen an:

.....
.....

Mit freundlichen Grüßen

Michael Graufuß

4.4.2 Bei einem Wohnraummietvertrag

Für Wohnungen im frei finanzierten Wohnungsbau besteht eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass eine Änderung der vertraglich vereinbarten Mietstruktur nur einvernehmlich erfolgen kann. § 556 a Abs. 2 BGB bestimmt, dass der Vermieter Betriebskosten abweichend von getroffenen Vereinbarungen künftig nach einem Maßstab umlegen darf, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Die Verbrauchserfassung erfolgt in der Regel durch Zähler, zum Beispiel Wasserzähler. Die Erfassung der Verursachung hingegen schafft praktische Probleme. Hier ist insbesondere an Gewichtsmessungen bei der Müllbeseitigung oder Zählung der Benutzung von Aufzugsanlagen zu denken. Hierfür bedarf es jedoch in der Regel umfassender technischer Installationen, die mit erheblichen Kosten verbunden sind, was die Eigentümer vor solchen Neuerungen zurückschrecken lässt.

Verbrauchserfassung

Vom Gesetzeswortlaut nicht gedeckt und daher nicht möglich ist eine künftige Verteilung der Betriebskosten nach Kopfanteilen oder Stockwerkslage, wenn bisher diese Kostenarten gar nicht oder nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen des Anwesens abgerechnet wurden. Ebenso ist eine Umstrukturierung nicht möglich, wenn bei einer Pauschale oder Inklusivmiete künftig nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen abgerechnet werden soll.

Achtung

Verbrauchserfassung bzw. Verursachungsermittlung setzt die eindeutige Zuordnung von Betriebskosten zu einer Wohnung voraus. Werden Zähler eingebaut um zum Beispiel die Wasserkosten nach Verbrauch feststellen und abrechnen zu können, so ist an jeder Zapfstelle im Anwesen ein entsprechender Zähler zu installieren. Nach herrschender Meinung genügt es nicht, wenn nur einzelne Wohnungen mit Wasserzählern ausgestattet werden.

Die Umstrukturierung wird durch eine einseitige empfangsbedürftige Erklärung in Textform, § 126 b BGB mitgeteilt. „Textform“ bedeutet nicht, dass die Erklärung eigenhändig unterzeichnet sein muss. Hauptanwendungsfall ist die Übermittlung von Erklärungen durch Telefax oder auch die Übermittlung von Fotokopien.

Formwirksame Erklärung

Die Wirksamkeit der Erklärung hängt nicht von der Zustimmung des Mieters ab und kann nur für künftige Abrechnungszeiträume erklärt werden. Ist zum Beispiel das Abrechnungsjahr identisch mit dem Kalenderjahr, so muss die Erklärung des Vermieters spätestens am 31. Dezember eines Jahres zugehen, damit die Änderung der Mietstruktur für die nächste Abrechnungsperiode wirksam wird.

Erläuterung der Änderung In der Erklärung ist der Grund für die Umstrukturierung zu nennen und zu erläutern. Diejenigen Betriebskosten über die künftig abgerechnet werden soll, müssen benannt sowie der künftige Verteilerschlüssel mitgeteilt werden. Die Art der Verbrauchs- bzw. Verursachungserfassung ist ebenfalls zu erläutern.

Werden die neu abzurechnenden Betriebskosten bereits neben der Miete als Pauschale gezahlt, so wird die Pauschale künftig als Vorauszahlung anzusetzen sein. Sind die künftig abzurechnenden Kosten dagegen in der Miete enthalten (Inklusivmiete), so hat der Vermieter eine angemessene Vorauszahlung zu ermitteln. Gleichzeitig hat eine Reduzierung der Inklusivmiete um diesen Vorauszahlungsbetrag zu erfolgen. Bliebe die Miete gleich und würde der Vermieter zusätzlich eine Vorauszahlung verlangen, läge eine Mieterhöhung und somit Besserstellung des Vermieters vor.

Anspruch aufgrund der HeizkV Für die Umstellung einer Bruttowarmmiete in eine Bruttokaltmiete besteht schon aufgrund der Heizkostenverordnung ein Anspruch. Nach § 6 HeizkV ist der Vermieter verpflichtet, die Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abzurechnen (s. 4.2). Sind mit der Zahlung der monatlichen Miete auch die Heiz- und Warmwasserkosten abgegolten (Bruttowarmmiete), so verstößt dies gegen die Verpflichtung des § 6 HeizkV zur Abrechnung.



Musterbrief: Änderung der Mietstruktur

Sabine Richter
Franz Richter
Seidlstr. 25
80345 München

Else Bauer
Martin Bauer
Elfriedenstr. 31

81827 München

München, 1.5.2007

Änderung der Mietstruktur, § 556 a Abs. 2 BGB

Sehr geehrte Frau Bauer,
sehr geehrter Herr Bauer,

aufgrund des § 556 a Abs. 2 BGB sind wir berechtigt, die Betriebskosten künftig abweichend von den getroffenen Vereinbarungen ganz oder teilweise nach einem Maßstab umzulegen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.

Es handelt sich hierbei um folgende Betriebskosten:

1. Wasser
2. Abwasser

Diese Positionen werden künftig, das heißt mit Wirkung des nächsten Abrechnungszeitraums (1.1.2008 bis 31.12.2008), nach Verbrauch abgerechnet.

Für die Verbrauchserfassung wurden Zähler installiert.

Bisher haben Sie für diese Betriebskosten eine Pauschale in Höhe von monatlich 30,00 Euro gezahlt. Künftig wird diese Pauschale als Vorauszahlung angesetzt und nach Ablauf des Abrechnungszeitraums abgerechnet.

Ihre Mietzahlung setzt sich mit Wirkung ab 1.1.2008 wie folgt zusammen:

Miete wie bisher	500,00 Euro
Zzgl. Vorauszahlung auf Wasser, Abwasser	30,00 Euro
Gesamt	530,00 Euro

Alternativ

Diese Positionen waren bisher in Ihrer Miete enthalten. Künftig werden hierauf Abschlagszahlungen in Höhe von monatlich 50,00 Euro neben der Miete erhoben. Die bisherige Miete wird um den Betrag der Vorauszahlung reduziert. Ihre Miete setzt sich mit Wirkung ab 1.1.2005 wie folgt zusammen:

Bisherige Miete	500,00 Euro
Neue Miete	450,00 Euro
Zzgl. Vorauszahlung auf Wasser, Abwasser	50,00 Euro
Gesamt	500,00 Euro

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Richter

Franz Richter

Selbstverständlich können sich die Mietvertragsparteien dahingehend einigen, künftig von der vereinbarten Bruttokaltmiete oder Teilbruttokaltmiete abweichend eine neue Mietstruktur zu vereinbaren. Dies kommt insbesondere dann vor, wenn in Zukunft sämtliche Betriebskosten abgerechnet werden sollen (so genannte Nettokaltmiete).

Ein Muster zur Umstellung einer Bruttomietvereinbarung in eine Nettokaltmietvereinbarung finden Sie auf der CD-ROM.



4.5 Neueinführung von Betriebskosten

Mit Vertragsabschluss haben die Vertragsparteien die Mietstruktur festgelegt. Im Lauf eines Mietverhältnisses können sich jedoch Änderungen ergeben, die die Neueinführung von Betriebskosten erforderlich machen. Neben der Möglichkeit der einvernehmlichen Anpassung der vertraglichen Vereinbarungen können die neuen Betriebskosten nur dann an den Mieter weitergegeben werden, wenn im Vertrag ein entsprechender Vorbehalt formuliert ist bzw. die Umlage der Betriebskosten schon dem Grunde nach vereinbart war.

Die Umlage neuer Betriebskosten kann sich auch durch eine ergänzende Vertragsauslegung ergeben. Wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, die neue Betriebskosten verursachen, zum Beispiel der Einbau eines Aufzugs oder die Installation von Kabelfernsehen, so sollen die Betriebskosten für diese Neuerungen dem Mieter weiter berechnet werden können, auch wenn ein vertraglicher Vorbehalt fehlt (OLG Köln, Urteil v. 13.7.1994, 16 U 9/94, ZMR 95, 69).

Der BGH hat nunmehr entschieden (Urteil v. 27.9.2006, VIII ZR 80/06, WuM 06, 612), dass die Kosten einer Sach- und Haftpflichtversicherung, die der Vermieter während des bestehenden Mietverhältnisses abschließt, anteilig auf den Mieter umgelegt werden können, wenn im Mietvertrag die Kosten einer derartigen Versicherung als umlagefähige Betriebskosten bezeichnet sind und dem Vermieter das Recht eingeräumt ist, auch neu entstehende Betriebskosten auf die Mieter umzulegen.

Tipp

Formulierungsvorschlag für die Einführung neuer Betriebskosten:

Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.

5 Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?

Viele Mieterhöhungsverlangen können bei Gericht bereits aus formellen Gründen nicht durchgesetzt werden. Das Gericht prüft in diesen Fällen also gar nicht, ob die neu verlangte Miete noch der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht.

5.1 Mieterhöhung bei Wohnraum

Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren. Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557 a BGB (s. 5.1.5) oder als Indexmiete nach § 557 b BGB (s. 5.1.6) vereinbaren. Eine solche Vereinbarung sollte zu Beweiszwecken schriftlich geschlossen werden. In Ausnahmefällen kann sie auch durch schlüssiges Verhalten zustande kommen.

Der BGH hat dies angenommen, wenn der Vermieter schriftlich eine höhere Mieter verlangt und der Mieter sie neuneinhalb Jahre lang gezahlt hat (BGH, Urteil v. 29.6.2005, VIII ZR 182/04, DWW 2005, 3279).

Ist eine solche Vereinbarung nicht möglich, kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, s. hierzu im Folgenden), § 559 BGB (Mieterhöhung bei Modernisierung, 6.3) oder § 560 BGB (Veränderung von Betriebskosten) verlangen.

Folgende Kurzcheckliste soll erste Anhaltspunkte liefern, um formale Fehler zu vermeiden:

Einvernehmliche Einigung

Kurzcheckliste beachten!

1. Zwischen den Parteien muss ein Wohnraummietverhältnis bestehen,
2. welches nicht preisgebunden ist.

3. Die Mieterhöhung darf nicht vertraglich ausgeschlossen sein.
4. Und es darf keine Staffel- oder Indexmietvereinbarung bestehen.
5. Die Miete muss ein Jahr gleich geblieben sein und
6. die ortsübliche Vergleichsmiete darf nicht überschritten werden.
7. Die Kappungsgrenze von 20 Prozent in drei Jahren muss eingehalten werden.

Zustimmung zur Mieterhöhung Im Mieterhöhungsverlangen selbst müssen diese ganzen Voraussetzungen nicht dargelegt werden. Stimmt der Mieter allerdings der Mieterhöhung nicht zu, muss zu diesen Punkten in der Klage auf Zustimmung zur Mieterhöhung ein schlüssiger Sachvortrag erfolgen, sonst wird die Klage abgewiesen.

Zu 1.

Die Mieterhöhung bei Geschäftsraummietverhältnissen erfolgt nicht nach den Bestimmungen der §§ 556 ff. BGB, sondern nach den vertraglichen Vereinbarungen (s. 2.2). Bei Mischmietverhältnissen (Vermietung von Wohn- und Geschäftsräumen in einem Vertrag) ist der Parteiwillen entscheidend, wie er regelmäßig im Mietvertrag zum Ausdruck kommt. Fehlt eine solche Vereinbarung, so kommt es darauf an, welches der Hauptzweck des Vertrags ist.

Zu 2.

Kostenmiete Bei öffentlich gefördertem Wohnraum ist eine Mieterhöhung nach § 558 BGB nicht zulässig. Hier darf nur die Kostenmiete verlangt werden.

Zu 3.

Ausschluss nach Vereinbarung Der Ausschluss einer Mieterhöhung kann sich nicht nur aus einer ausdrücklichen vertraglichen Vereinbarung zum Beispiel im Mietvertrag ergeben, sondern auch aus den Umständen, zum Beispiel aus der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit einer festen Miete. Nach Ansicht des OLG Stuttgart (RE v. 31.5.1994, Weber/Marx Rechtsentscheide zum Wohnraummietrecht, Bd. XIV, S. 74) kann gleichwohl eine Mieterhöhung verlangt werden, wenn in einem befristeten Mietverhältnis über Wohnraum im Formularmietvertrag (Einheitsmietvertrag) unter „Miete“ ohne jeden sonstigen Hinweis auf die Vereinbarung einer festen Miete handschriftlich lediglich ein bestimmter Geldbetrag eingesetzt wor-

den ist. In einer solchen vertraglichen Regelung ist kein das Erhöhungsverlangen ausschließender Umstand zu erblicken.

Tipp

Da dieser Rechtsentscheid verschiedentlich auf Kritik gestoßen und eine Änderung der Rechtsprechung nicht auszuschließen ist, wird empfohlen, bei Abschluss eines Mietvertrags auf feste Zeit folgende Formulierung aufzunehmen: „Die gesetzlichen Rechte des Vermieters, nämlich Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB), wegen baulicher Änderung (§559 BGB) oder wegen Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB), bleiben auch dann bestehen, wenn der Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist.“

Zu 4.

Nach dem Auslaufen einer Staffelmietvereinbarung kann eine Mieterhöhung nach § 558 BGB verlangt werden. Hierbei ist jedoch die Jahresfrist zu beachten.

Zu 5.

Bei der Jahresfrist handelt es sich um eine Sperrfrist, die bei Zugang des Erhöhungsverlangens verstrichen sein muss. Die Frist beginnt mit dem Wirksamwerden der früheren Mieterhöhung. Dies gilt auch beim Neuabschluss eines Mietvertrags, das heißt, auch hier muss ein Jahr gewartet werden, bevor die Miete erhöht werden kann.

Jahresfrist
beachten

Beispiel

Eine Mieterhöhung erfolgt zum 1. Juni eines Jahres. Ein neues Mieterhöhungsverlangen kann erst nach Ablauf eines Jahres, das heißt im Juni mit Wirkung zum 1. September, gestellt werden.

Ein vor Ablauf der Wartefrist zugegangenes Erhöhungsverlangen ist unwirksam (BGH, RE vom 16.6.1993; Weber/Marx, Rechtsentscheide zum Wohnraummietvertrag, Bd. XIII, S. 112).

Nicht von der einjährigen Wartefrist betroffen sind Mieterhöhungen nach den §§ 559, 560 BGB, also Mieterhöhungen, die aufgrund von Modernisierungen und Veränderungen bei den Betriebskosten vorgenommen werden.

Die Wartefrist gilt auch beim Wegfall der Mietpreisbindung (Kostenmiete). Dies bedeutet, dass ab der letzten Mieterhöhung der

5

Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?

Kostenmiete, soweit nicht deren Rechtsgrund unter die §§ 559, 560 BGB fallen würde, die Jahresfrist einzuhalten ist.

Zu 6.

Ortsübliche
Miete ist
Obergrenze

Die ortsübliche Vergleichsmiete bildet die Obergrenze für eine Miet erhöhung nach § 558 BGB. Darunter versteht man die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Betriebskostenerhöhungen abgesehen, geändert worden sind.

Behebbare Mängel der Wohnung werden bei Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete außer Acht gelassen. Bei der Ausstattung sind nur die vom Vermieter selbst zur Verfügung gestellten Wohnungseinrichtungen zu berücksichtigen, nicht etwa jene, mit denen der Mieter die Mietsache versehen hat, es sei denn, der Vermieter hat die vom Mieter verauslagten Kosten erstattet. Hat also der Mieter auf eigene Kosten ein Bad eingebaut, so sind zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete Wohnungen ohne Bad heranzuziehen.

Bei der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ im Sinne des § 558 BGB handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Die exakte Ermittlung führt oft zu Schwierigkeiten für den Vermieter, der die Darlegungs- und Beweislast für die Höhe der Vergleichsmiete hat. Besteitet der Mieter im Prozess die Ortsüblichkeit der neu verlangten Miete, muss der Vermieter Beweis antreten durch Einholen eines Sachverständigengutachtens oder Berechnung der Miete nach einem gültigen Mietspiegel.

Zugang beim
Mieter ist
maßgeblich

Der maßgebliche Zeitraum für die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete ist nicht der Wirksamkeitszeitpunkt eines Erhöhungsverlangens, sondern der Zugang beim Mieter.

Bei Überschreitung der ortüblichen Vergleichsmiete ist § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) zu beachten. Danach handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen unangemessen hohe Entgelte fordert. Unangemessen hoch sind Entgelte, die in Folge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte

um mehr als 20 Prozent übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind.

Wird die Grenze von 20 Prozent nicht eingehalten oder liegen die übrigen Voraussetzungen dieser Bestimmung vor, wobei der Mieter die Darlegungs- und Beweislast hat, steht dem Mieter ein Rückforderungsanspruch zu.

Zu 7.

Die Kappungsgrenze soll unangemessene Mieterhöhungen im Einzelfall verhindern. Sie beträgt für Mieterhöhungen, die dem Mieter ab 1.9.2001 zugehen, einheitlich 20 Prozent.

Die Kappungsgrenze ist auch beim Übergang vom preisgebundenen Wohnraum zum preisfreien Wohnraum einzuhalten.

Die Dreijahresfrist wird wie folgt berechnet: Für die Feststellung der Voraussetzungen des § 558 Abs. 3 BGB ist die Miete zugrunde zu legen, die drei Jahre vor dem Wirksamwerden des Erhöhungsverlangens geschuldet wurde. Auf die drei Jahre vor Zugang des Erhöhungsverlangens geschuldete Miete kommt es nicht an, so OLG Celle, RE vom 31.10.1995, WuM 1996, 96. Fristberechnung

Beispiel

Der Vermieter verlangt die Zustimmung zur Mieterhöhung ab 1.7.2007. Die Ausgangsmiete, ab der die Kappungsgrenze zu berechnen ist, ist der 1.7.2004.

Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB bleiben bei der Berechnung der Kappungsgrenze unberührt, wenn sie während der Dreijahresfrist erfolgt sind.

Beispiel

Miete am 1.7.2004: 600 Euro

Modernisierungsumlage zum 1.7.2007 um 80 Euro auf 680 Euro, Kappungsgrenze für eine Mieterhöhung zum 1.7.2007: 600 Euro plus 20 Prozent plus 80 Euro.

5

Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?

Modernisierung als durchlaufender Posten Nur Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB sind jedoch hinzuzuzählen, also nur Modernisierungsumlagen sowie Modernisierungsvereinbarungen (BGH, WuM 2004, 344) und Betriebskosten erhöhungen, nicht jedoch innerhalb der Dreijahresfrist vorgenommene Mieterhöhungen gemäß § 558 BGB.

Beispiel

Miete am 1.7.2004: 600 Euro

Mieterhöhung gemäß § 558 BGB zum 1.10.2005 auf 680 Euro, Kappungsgrenze für eine Mieterhöhung zum 1.7.2007: 600 Euro plus 20 Prozent, also noch bis 720 Euro.

Wichtig: Im Erhöhungsverlangen ist die Modernisierungsumlage nicht gesondert auszuweisen; sie ist lediglich als durchlaufender Posten bei der Berechnung der Kappungsgrenze zu berücksichtigen. Andernfalls liegt eine Änderung der Mietstruktur vor, die zur Unwirksamkeit der Erhöhung führt (LG München I, WuM 1996, 43; LG Wiesbaden, a. A. WuM 1996, 419 – nur materieller Begründungsmangel).

Hat der Mieter bisher eine Fehlbelegungsabgabe bezahlt und ist diese Fehlbelegungsabgabe aufgrund des Freierdens der Wohnung von der öffentlichen Bindung weggefallen, entfällt die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung der Fehlbelegungsabgabe; in diesem Fall gilt keine Kappungsgrenze, soweit die Mieterhöhung den für die Fehlbelegungsabgabe bezahlten Betrag nicht übersteigt, § 558 Abs. 4 BGB. Ein Verstoß gegen die Kappungsgrenze hat nicht die Unwirksamkeit des Mieterhöhungsverlangens zur Folge, vielmehr reduziert sich das angestrebte Entgelt auf das zulässige Maß.

Keine Unwirksamkeit



Muster: Mieterhöhungsformular

Absender

.....
..... (Ort) (Datum)
.....
.....

Herrn/Frau

.....
.....
.....
.....

Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Sehr geehrte Frau,
sehr geehrter Herr,

gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) sowie gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB) werden nicht berücksichtigt.

Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen. Diese Kappungsgrenze gilt nicht, wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Fehlbelegungsabgabe nicht übersteigt.

Die Wohnung ist im Jahr fertig gestellt worden.

Ihre Miete ist, von Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert. Die Erhöhungsbegrenzung, falls erforderlich, ist eingehalten.

5

Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?

Die übrigen Voraussetzungen sind erfüllt, wie Sie den Merkmalen der umseitig aufgeführten Wohnungen, die mit Ihrer Wohnung vergleichbar sind*/ der anliegenden Berechnung der Miete nach dem Mietspiegel der Stadt*/ Gemeinde* /dem beiliegenden Gutachten des Sachverständigen vom * entnehmen können.

Ich/wir bitte(n) deshalb um Zustimmung zur Erhöhung Ihrer Miete bis spätestens zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang diese Verlangens auf monatlich

..... Euro pro qm Wohnfläche x qm Wohnfläche = EUR
zuzüglich Betriebskosten – wie bisher –* EUR
..... EUR

Dieser Betrag entspricht einer Bruttokaltmiete/Nettomiete von EUR
pro qm Wohnfläche
zzgl. Kosten für Sammelheizung EUR
und Warmwasser – wie bisher –* EUR
zuzüglich Kosten für Garage/Stellplatz
– wie bisher –* EUR
Neue Gesamtmiete = EUR

Nach erteilter Zustimmung ist die neue Gesamtmiete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang dieses Erhöhungsverlangens zu zahlen.

Mit freundlichen Grüßen

.....

.....

Unterschrift(en)

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Anlage: Berechnung der Miete nach dem Mietspiegel
(Nur erforderlich, wenn ein qualifizierter Mietspiegel der Stadt/Gemeinde im Sinne des § 558 d BGB vorliegt und dieser Mietspiegel Angaben für die Wohnung enthält.)

Die Anlage ist wesentlicher Bestandteil des Mieterhöhungsverlangens

Das Mieterhöhungsverlangen ist in Textform zu stellen. Durch das Gesetz zur Anpassung der Formvorschriften des Privatrechts und anderer Vorschriften an den modernen Rechtsgeschäftsverkehr ist § 126 b BGB in das BGB neu eingefügt worden. Damit sind rechtsgeschäftliche Erklärungen in Textform möglich. Die Erklärungen müssen einem anderen gegenüber so abgegeben werden, dass sie in Schriftzeichen lesbar, die Person des Erklärenden angegeben und der Abschluss der Erklärung in geeigneter Weise erkennbar gemacht ist. Eine eigenhändige Unterschrift ist nicht erforderlich. Möglich ist also eine Übermittlung in Kopie, per Fax oder per E-Mail. Da der Absender einer Mieterhöhung den Beweis für den Zugang der Erklärung zu erbringen hat, ist jedoch Vorsicht geboten. Die sicherste Art der Zustellung erfolgt immer noch in Schriftform (Absender, Datum, Unterschrift) mithilfe eines Boten oder mit Zustellung durch den Gerichtsvollzieher. Der Vermieter hat den Nachweis einer wirksamen Zustellung zu führen.

Es empfiehlt sich daher eine Versendung mit Einschreiben gegen Rückschein oder die Zustellung durch Boten. Bei Personenmehrheit auf Vermieter- oder Mieterseite muss die Mieterhöhung von allen Vermietern gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Bevollmächtigung ist zulässig. Die Mieterhöhung stellt eine einseitige, rechtsgeschäftsähnliche Handlung dar. Wird sie von der Hausverwaltung vorgenommen, ist sie grundsätzlich unwirksam, wenn eine Vollmacht nicht vorgelegt wird und der Mieter die Erklärung unverzüglich zurückweist, § 174 S. 1 BGB.

Ist einer von mehreren Mietern zwar aus der Wohnung ausgezogen, aber nicht aus dem Mietvertrag ausgeschieden, muss auch ihm das Mieterhöhungsverlangen unter der neuen Adresse, soweit bekannt, zugestellt werden. Ist eine neue Adresse nicht bekannt, kann die Mieterhöhung an die bisherige Wohnadresse zugestellt werden. Die Mieterhöhung muss also auch an diesen Mieter adressiert werden.

Zustellung
unter neuer
Adresse

Die Angabe des Baujahres empfiehlt sich zur Einordnung bei Verwendung von Mietspiegeln.

Es ist besonders darauf zu achten, dass im Erhöhungsverlangen die tatsächliche Wohnfläche richtig angegeben wird. Übersteigt nämlich die in einem Mieterhöhungsverlangen angegebene und der Berech-

Richtige Wohn-
fläche einsetzen

nung zugrunde gelegte Wohnfläche die tatsächliche Wohnfläche, so kann der Mieter unter dem Gesichtspunkt der ungerechtfertigten Bereicherung die Rückzahlung der in der Folgezeit aufgrund der fehlerhaften Berechnung überzählten Miete verlangen, wenn die Abweichung der tatsächlichen von der angegebenen Wohnfläche mehr als zehn Prozent beträgt (BHG, Urteil v. 7.7.2004, VIII ZR 192/03, NZM 2004, 699).

Mietstruktur
beibehalten

Das Mieterhöhungsverlangen ist zu begründen, § 558 a BGB. Dabei ist die im Mietvertrag vereinbarte Mietstruktur beizubehalten, andernfalls wird das Mieterhöhungsverlangen unwirksam.

Beispiel

Im Mietvertrag ist eine Bruttokaltmiete inklusive Betriebskosten ohne Heizung vereinbart. Der Vermieter kann im Mieterhöhungsverlangen keine Nettomiete zuzüglich Betriebskostenvorauszahlung fordern. Begründet werden muss ein konkreter Quadratmeterpreis. Es genügt also nicht, Zustimmung von 400 Euro um 20 Prozent auf 480 Euro zu fordern. Vielmehr muss die Wohnfläche und die Miete pro Quadratmeter Wohnfläche angegeben werden.

Das Gesetz lässt vier Begründungsmittel zu, nämlich den Mietspiegel, Sachverständigungsgutachten, mindestens drei Vergleichsmieten oder eine Auskunft aus einer Mietdatenbank.

5.1.1 Mietspiegel

Kein Zuschlag
auf Mietspiegel

Das häufigste Begründungsmittel wird der jeweils für eine Gemeinde gültige Mietspiegel sein. Ein pauschaler Zuschlag auf alte oder veraltete Mietspiegel durch den Vermieter im Erhöhungsverlangen ist nicht zulässig (wohl aber für das Gericht im Mieterhöhungsstreit, vgl. OLG Hamm, RE vom 30.8.1996, WuM 1996, 610). Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt (§ 558 a Abs. 4 S. 1 BGB). Das Hauptproblem für den Vermieter bei der Verwendung eines Mietspiegels ist, dass er im Erhöhungsverlangen die Bewertungsmerkmale (Rasterfelder) des Mietspiegels so eindeutig anzugeben hat, dass sich hieraus der von ihm für zutreffend gehaltene und seiner Berechnung zugrunde gelegte Quadratmetersatz ergibt. Die Angaben müssen so genau erfolgen, dass der Mieter selbst

berechnen kann, welchen Tabellensatz bzw. welche Werte des Mietspiegels der Vermieter zugrunde legen will, insbesondere was Baujahr, Ausstattung und Lage sowie Zu- und Abschlagsmerkmale angeht. Gibt der Vermieter die Bewertungsmerkmale des Mietspiegels nicht in der geschilderten nachvollziehbaren Weise an, so ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam und damit nichtig. Teilweise haben die örtlichen Haus- und Grundbesitzervereine spezielle Mieterhöhungsformulare für den jeweils örtlichen Mietspiegel entwickelt, deren Verwendung dringend empfohlen wird. Im Zweifel sollte der Vermieter, einen vollständig ausgefüllten Mietspiegel zusammen mit der Mieterhöhung verschicken.

Wenn der Vermieter sein Zustimmungsverlangen bei einer Bruttokaltmiete mit einem Mietspiegel begründet, der lediglich Nettokaltmieten ausweist, bedarf es einer Umrechnung, um die Vergleichbarkeit der unterschiedlichen Mietstrukturen – Bruttomiete einerseits, Nettomiete andererseits – herzustellen. Dies kann so erfolgen, dass ein Zuschlag in Höhe der derzeit konkret auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten zu der im Mietspiegel ausgewiesenen Netto-kaltmiete hinzugerechnet wird, sofern sie den Rahmen des Üblichen nicht überschreiten (BGH, Urteil v. 26.10.2005, VIII ZR 41/05, WuM 2006, 39). Umgekehrt kann der Betriebskostenanteil aus der vereinbarten Bruttomiete herausgerechnet werden, um den in der Vertragsmiete enthaltenen Nettomietanteil dem Nettomietspiegelwert gegenüberzustellen. Nicht zulässig ist es nach Ansicht des BGH, zur Nettomiete des Mietspiegels einen durchschnittlichen (pauschalen) Betriebskostenanteil hinzuzurechnen, sofern der Mietspiegel solche Werte ausweist. Dies gilt jedenfalls für den Berliner Mietspiegel. Inwieweit die Instanzgerichte dieser Rechtsprechung auch für andere Mietspiegel folgen, bleibt abzuwarten

Bruttokaltmiete

5.1.2 Mietdatenbanken

Eine Mieterhöhung kann nunmehr auch durch eine Auskunft aus einer Mietdatenbank begründet werden. Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam ge-

Sammlung orts-
üblicher Ver-
gleichsmieten

führt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen, § 558 e BGB. Da bisher nur in Hannover eine solche Datenbank existiert, sind die praktischen Auswirkungen noch gering.

5.1.3 Sachverständigengutachten

Die Verwendung eines Sachverständigengutachtens ist wohl die teuerste Möglichkeit, ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen. Das schriftliche Gutachten ist dem Mieterhöhungsverlangen beizufügen. Der Gutachter muss öffentlich bestellt oder vereidigt sein, das Gutachten ist mit Gründen zu versehen. Strittig ist, inwieweit ein Sachverständiger konkrete Vergleichswohnungen so benennen muss, dass diese nachprüfbar sind. Da es sich bei einem solchen Gutachten um ein Parteigutachten handelt, kann es vom Gericht im Prozess auf Zustimmung zur Mieterhöhung nicht als Sachverständigengutachten verwendet werden. Die Kosten eines solchen Privatgutachtens zur Begründung eines Erhöhungsverlangens sind daher auch nicht erstattungsfähig.

In der Regel prüfen die Gerichte die Ortsüblichkeit der neu verlangten Miete anhand des örtlichen Mietspiegels nach. Ein Gutachten sollte daher nur verwendet werden, wenn keine anderen Begründungsmittel zur Verfügung stehen.

5.1.4 Vergleichswohnungen

Konkrete Angaben

Die einfachste Begründungsmöglichkeit ist oft die mit Vergleichswohnungen. Es müssen mindestens drei angegeben werden, eine Höchstzahl ist vom Gesetz nicht bestimmt. Sie können auch aus dem eigenen Bestand des Vermieters stammen. Mindestangaben nennt das Gesetz nicht; die Vergleichswohnungen müssen lediglich „vergleichbar“ sein. Hierzu gibt es eine umfangreiche Rechtsprechung. Die Vergleichsobjekte müssen mindestens so bezeichnet sein, dass sie der Mieter auffinden kann. Das ist möglich, wenn Straße, Hausnummer, Stockwerk und, sofern sich in einem Stockwerk mehrere Wohnungen befinden, die Lage innerhalb des Stockwerks

(rechts, Mitte, links) angegeben sind. Die Angabe des Namens des Vermieters oder Mieters ist nicht erforderlich, zur eindeutigen Identifizierung der Wohnung aber manchmal durchaus sinnvoll.

Ferner sind die Daten der Mietbildung der Vergleichswohnungen, also die Quadratmeterzahl der Wohnfläche, sowie die monatliche Miete pro Quadratmeter anzugeben. Drei Vergleichsobjekte müssen über der neu geforderten Miete liegen, andernfalls erfolgt eine Reduzierung auf die dritthöchste Vergleichsmiete. Notwendige Angaben

Die Mietstruktur der zu erhöhenden Miete und der Miete für die Vergleichswohnung sollen übereinstimmen (brutto, netto, teilinklusive). Andernfalls sind umständliche Umrechnungen erforderlich, um die Vergleichbarkeit herzustellen. Es empfiehlt sich die Benennung von deutlich mehr als drei Vergleichswohnungen, um Schwierigkeiten zu vermeiden.

Die Vergleichswohnungen müssen in wesentlichen Punkten mit derjenigen, für die die Miete erhöht werden soll, übereinstimmen. Hierfür genügt eine überwiegende Übereinstimmung in den wesentlichen Kriterien. Nicht vergleichbar sind unterschiedliche Wohnungstypen zum Beispiel Appartement, Zwei- bis Dreizimmerwohnungen und Großwohnungen (ab ca. 120 qm) oder verschiedene Baualtersklassen (Altbau vor dem Ersten Weltkrieg, Neubau nach dem Zweiten Weltkrieg). Eine zeitliche Differenz von ca. zehn Jahren ist jedoch unschädlich. Nicht vergleichbar sind ferner Wohnungen mit Bad und Sammelheizung mit Wohnungen ohne diese Ausstattungsmerkmale. Vergleichbarkeit

5.1.5 Qualifizierter Mietspiegel

Neu eingeführt durch das Mietrechtsreformgesetz ab 1.9.2001 wurde der so genannte qualifizierte Mietspiegel, § 558 d BGB. Dabei handelt es sich um einen Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist. Er ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen. Sind diese Bestimmungen eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die

5

Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?

Berechnung
nach dem
qualifizierten
Mietspiegel
beifügen

ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Ihm kommt somit eine Vermutungswirkung im Prozess zu. Es handelt sich um eine widerlegliche Vermutung, der Beweis des Gegenteils bleibt gemäß § 292 ZPO deshalb für beide Prozessparteien zulässig.

Neu durch die Mietrechtsreform eingeführt wurde auch die Bestimmung des § 558 a Abs. 3 BGB. Enthält ein qualifizierter Mietspiegel Angaben über die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel (Mietdatenbank, Sachverständigungsgutachten oder Vergleichsmieten) stützt. Dies bedeutet, dass der Vermieter in der Mieterhöhung dem Mieter vorrechnen muss, wie hoch die Miete nach dem qualifizierten Mietspiegel ist, auch wenn er das Erhöhungsverlangen mit Vergleichsmieten begründet, die höher liegen.

Vermutungswir-
kung ist zu
widerlegen

Da in solchen Fällen mit einer Zustimmung nicht zu rechnen ist, muss der Vermieter im anschließenden Prozess die Vermutungswirkung des qualifizierten Mietspiegels widerlegen, um eine höhere Miete zu erhalten. Er muss den Beweis dafür erbringen, dass dieser Mietspiegel die ortsübliche Vergleichsmiete für die streitgegenständige Wohnung nicht wiedergibt. Dies wird nur in Ausnahmefällen möglich sein, sodass die Gemeinden mithilfe des qualifizierten Mietspiegels die Mietpreisentwicklung erheblich beeinflussen können.

Das Gericht ist jedenfalls nicht verpflichtet, zur Einordnung der Wohnung in die Mietspiegelspannen eines qualifizierten Mietspiegels ein Sachverständigungsgutachten einzuholen, auch wenn dies vom Vermieter beantragt wird (BGH, Urteil v. 20.4.2005, VIII ZR 110/04, WuM 2005, 394). Unterlässt der Vermieter diese Angaben nach dem qualifizierten Mietspiegel, ist das Erhöhungsverlangen unzulässig.

Klagefrist
beachten

5.1.6 Überlegungsfrist, Klagefrist

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, im Erhöhungsverlangen die Überlegungsfrist des Mieters oder den Wirksamkeitszeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens anzugeben. Zur Vermeidung von Rechtsunsicherheit empfiehlt es sich jedoch dringend, entsprechende Angaben zu machen. Gemäß § 558 b Abs. 2 S. 1 BGB hat der Mieter eine Überlegungsfrist bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt.

Stimmt der Mieter innerhalb dieser Frist nicht zu, so kann der Vermieter bis zum Ablauf von weiteren drei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen, § 558 Abs. 2 S. 2 BGB. Versäumt der Vermieter diese Frist, bleibt es bei der bisherigen Miete. Ist die Zustimmung erteilt, so schuldet der Mieter die erhöhte Miete von dem Beginn des dritten Kalendermonats ab, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt, § 558 b Abs. 1 BGB.

Beispiel

Zugang des Erhöhungsverlangens: 5. Januar

Überlegungsfrist des Mieters: bis 31. März

Klagefrist des Vermieters: bis 30. Juni

Es empfiehlt sich eine Zustimmungserklärung oder eine Zweitschrift der Erhöhung mitzusenden. Es genügt, wenn die Erklärung die neue Miete und das Datum, ab dem sie zu zahlen ist, verbunden mit der Zustimmung des Mieters, enthält.

Macht der Vermieter eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB oder eine Mieterhöhung bei Modernisierung nach § 559 BGB geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, dann tritt die Miet erhöhung nicht ein (§ 561 Abs. 1 BGB). Gemäß § 561 Abs. 2 BGB ist eine hiervon abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters unwirksam.

Beispiel

Zugang des Erhöhungsverlangens: 5. Januar

Sonderkündigungsrecht des Mieters: bis 31. März

Zugang der Kündigung: bis spätestens 31. März

Wirkung der Kündigung: zum 31. Mai

5.1.7 Wohnraum mit Staffelmiete

Gemäß § 557 a Abs. 1 BGB kann die Miete für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Eine zeitliche Begrenzung besteht

5

Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?

nicht. Ob eine Bindung über einen längeren Zeitraum für den Vermieter sinnvoll ist, erscheint fraglich. Zum einen hat der Mieter ein Sonderkündigungsrecht, kann sich also aus der Vereinbarung lösen, der Vermieter bleibt hingegen daran gebunden und handelt sich womöglich, wenn er die Staffeln zu hoch ansetzt, ein Verfahren wegen Mietpreisüberhöhung ein. Zum anderen ist es sehr schwer, für längere Zeiträume eine Prognose über die Entwicklung der Miete zu geben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559 b BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete und Modernisierungsumlage) ausgeschlossen, § 557 a Abs. 2 S. 2 BGB.

Unveränderte
Miete für ein
Jahr

Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Staffelmietvereinbarung ist bei einem Verstoß hiergegen auch dann vollständig und nicht nur teilweise unwirksam, wenn nur bei einer von mehreren Zeitspannen die gesetzliche Jahresfrist nicht eingehalten ist. Die Miete oder die jeweilige Erhöhung muss ferner betragsmäßig ausgewiesen sein.



Muster: Vereinbarung einer Staffelmiete

Die Parteien vereinbaren, dass sich die Miete, ausgenommen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, wie folgt erhöht. Sie beträgt ab:		
Datum	Miete für Wohnraum	Miete für Garage/ Stellplatz
	EUR	EUR

Die Staffelmiete wird sinnvollerweise bei Abschluss des Mietvertrags vereinbart. Ein Anspruch auf Abschluss einer neuen Vereinbarung nach Ablauf besteht nicht. Der Vermieter kann in diesem Fall die Miete nur gemäß § 558 BGB erhöhen (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete), wenn auch die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Eine Erhöhungserklärung ist nicht erforderlich, da sich die jeweils zu zahlende Miete aus der Vereinbarung ergibt. Zahlt der Mieter nach Fälligkeit die erhöhte Miete nicht, sollte er daran erinnert werden. Andernfalls könnte der Anspruch verwirken. So ist es einem Vermieter ergangen, der zweieinhalb Jahre später den Erhöhungsbetrag verlangen wollte. Das Gericht hat aufgrund der abgelaufenen Zeit einen stillschweigenden Verzicht, hilfsweise Verwirkung angenommen (LG München I ZMR 2003, 431).

Mieter an
höhere Zahlung
erinnern

5.1.8 Wohnraum mit Indexmiete

Die Vertragsparteien können gemäß § 557 b Abs. 1 BGB schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird. Eine Mindestlaufzeit hierfür besteht nicht. Verwendet werden darf nur der oben genannte Index. Dieser wird ab dem Basisjahr 2000 nur noch für Deutschland ohne Trennung nach alten und neuen Bundesländern ausgewiesen.



Muster: Vereinbarung einer Indexmiete

Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Die Miete muss jedoch, von Erhöhungen wegen baulicher Maßnahmen oder gestiegener Betriebskosten abgesehen, mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

Das Gleiche gilt bei jeder erneuten Indexänderung nach einer Erhöhung oder Ermäßigung der Miete.

Während der Geltung dieser Vereinbarung ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB) kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter diese aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

Wie bereits aus dem Muster hervorgeht, kann während der Geltung einer Indexmiete eine Erhöhung nach § 558 BGB auf die ortsübliche

5

Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?

Vergleichsmiete nicht vorgenommen werden. Eine Modernisierungsumlage nach § 559 BGB kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.



Muster: Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete

Absender

.....
..... (Ort) (Datum)
.....
.....

Herrn/Frau

.....
.....
.....
.....

Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete (§ 557 b BGB)

Sehr geehrte Frau,
sehr geehrter Herr

gemäß § 557 b Abs. 1 BGB können Vermieter und Mieter schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).

Eine solche Vereinbarung beinhaltet § des Mietvertrags.

Im Zeitpunkt des Mietbeginns*/der letzten Mietanpassung* betrug der zugrunde gelegte Preisindex

..... Punkte (alter Indexstand). Der Preisindex im Monat (letzter veröffentlichter Indexstand) beträgt Punkte (neuer Indexstand)

Die Erhöhung des Preisindex berechnet sich wie folgt: (Neuer Indexstand geteilt durch alter Indexstand mal 100) minus 100 = Indexerhöhung in Prozent

Somit errechnet sich folgende Indexerhöhung:

(Neuer Indexstand = / . alter Indexstand x 100) – 100 = %

Ihre Miete ist, von Erhöhungen wegen Modernisierung oder gestiegener Baukosten (§§ 559 bis 560 BGB) abgesehen, seit mindestens einem Jahr unverändert. Sie beträgt, ohne Vorauszahlung auf die Betriebskosten, derzeit EUR

Sie erhöht sich um % (Indexerhöhung) = EUR auf EUR

Die erhöhte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang dieser Erklärung zu entrichten (§ 557 b Abs. 3 S. 3 BGB).

Mit freundlichen Grüßen

.....
Unterschrift(en)

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Die Erhöhung tritt nicht automatisch ein. Gemäß § 557 b Abs. 3 BGB muss die Änderung der Miete schriftlich oder in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind, wie im Formular vorgesehen, die eingetretenen Änderungen des Preisindex, die beim Statistischen Bundesamt oder beim jeweiligen Statistischen Landesamt (in Bayern zum Beispiel Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Neuhauser Str. 8, 80331 München) erfragt werden können, sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben.

Die geänderte Miete ist dann mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu zahlen. Die Jahresfrist beginnt mit dem Beginn des Mietverhältnisses oder mit dem Zeitpunkt der letzten Mieterhöhung. Diese Frist muss mit dem Zeitpunkt der Fälligkeit der nächsten Mietänderung abgelaufen sein, § 557 b Abs. 3 BGB. Dies bedeutet, dass die Änderungserklärung bereits vor Ablauf der Jahresfrist zugestellt werden kann.

Fälligkeit der
geänderten
Miete

5

Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?

Beispiel

Zugang der Erklärung erfolgt am 10. Januar eines Jahres.

Die neue Miete wird ab 1. März des Jahres wirksam.

Klarstellung

Hierbei kommt es nicht darauf an, wann im Januar die Erklärung zugegangen ist. Die nächste Erhöhung ist dann zum 1. März des Folgejahres möglich, wenn die entsprechende Erklärung spätestens im Januar zugegangen ist. Zwar muss in der Erklärung der Zeitpunkt des Wirksamwerdens nicht genannt werden, zur Klarstellung wird dies aber empfohlen.

Achtung

Wichtig ist, dass die Erklärung von allen Vermietern unterzeichnet wird und bei einer Mehrheit von Mietern an alle Mieter gerichtet ist.

Vorschrift gilt auch bei Miet- senkung

Zu beachten ist, dass die Vorschrift auch bei Mietsenkungen anwendbar ist. Die Regelungen gelten insoweit sinngemäß. Entgegenstehende Vereinbarungen, zum Beispiel die Vereinbarung eines anderen Index, sind unwirksam.

Die Berechnung der prozentualen Erhöhung aufgrund der Indexsteigerung erfolgt gemäß der Formel im Muster.

5.2 Mieterhöhung bei Geschäftsräumen und Garagen

5.2.1 Erhöhung der Miete für Geschäftsräume

Bei der Vermietung von Geschäftsräumen bestehen lediglich vertragliche Mieterhöhungsmöglichkeiten. Eine gesetzliche Regelung in diesem Zusammenhang, wie sie für Wohnraummietverhältnisse gilt, besteht nicht.

Änderungs- kündigung

Bei unbefristeten Geschäftsräummietverhältnissen kann daher unter Einhaltung der vertraglichen bzw. gesetzlichen Kündigungsfristen ohne Vorliegen eines berechtigten Interesses gekündigt werden. Anschließend wird ein neuer Mietvertrag mit einer höheren Miete vorgeschlagen.

Bei befristeten Geschäftsraummietverhältnissen dagegen ist eine Mieterhöhung nur möglich, wenn dies im Mietvertrag ausdrücklich festgelegt wurde, zum Beispiel durch Staffelmiete oder eine Wertsicherungsklausel bei Mietverträgen mit einer Laufzeit von zehn Jahren oder durch Leistungsvorbehalt bei Mietverträgen mit einer Laufzeit unter zehn Jahren.

Achtung

Fehlt in einem befristeten Gewerbemietvertrag eine entsprechende Vereinbarung über die Mieterhöhung, besteht vermieterseits kein Rechtsanspruch auf Anhebung der Miete.

Bei einer Wertsicherungsklausel führt die Änderung der vereinbarten Bezugsgröße (Verbraucherpreisindex) automatisch zu einer Änderung der Miete. Die Wertsicherungsklausel kann nur bei Verträgen mit einer Laufzeit von mindestens zehn Jahren vereinbart werden.

In Verträge, die mit einer kurzen Laufzeit als zehn Jahre vereinbart werden, kann ein Leistungsvorbehalt aufgenommen werden. Beim Leistungsvorbehalt ist die Änderung der vereinbarten Bezugsgröße Voraussetzung für eine Mietänderung, doch in welcher Größenordnung die Miete geändert wird, bestimmt in aller Regel ein Sachverständigengutachten.

Leistungs-
vorbehalt

5

Wie werden Mieterhöhungen durchgeführt?



Musterbrief: Änderungskündigung für Geschäftsraum

Gustav Schobert
Ottilienstr. 1
81825 München

Novorta GmbH
Andrea Claussen
Oberhuberstr. 3

81827 München

München,

Mietobjekt: Oberhuberstr. 3, 81827 München
Änderungskündigung

Sehr geehrte Frau Claussen,

hiermit kündige ich das zwischen uns gemäß schriftlichem Mietvertrag vom bestehende unbefristete Mietverhältnis über die Ladenräume im Anwesen Oberhuberstr. 3, 81827 München zum

Allerdings biete ich Ihnen an, den Mietvertrag bis zum (oder auf unbestimmte Dauer) fortzusetzen, sofern Sie ab dem eine erhöhte Miete von bezahlen. Bitte teilen Sie mir bis zum mit, ob Sie mit der Vertragsänderung einverstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Gustav Schobert



Musterbrief: Mieterhöhung aufgrund einer Wertsicherungsklausel

Gustav Schobert
Ottilienstr. 1
81825 München

Kanther GmbH
Herrn Alexander Kanther
Sonnenstr. 13

89990 Musterstadt

Musterstadt,

Mietobjekt Sonnenstr. 13, 89990 Musterstadt
Mietanpassung

Sehr geehrter Herr Kanther,

in dem mit Ihnen geschlossenen bis zum 31.12.2012 befristeten Mietverhältnis über die Ladenräume Sonnenstr. 13, 89990 Musterstadt wurde unter § 12 des Mietvertrags vom eine Wertsicherungsklausel vereinbart. Danach steigt oder fällt die Miete, sobald der Verbraucherpreisindex für Deutschland (2000 = 100) um mindestens fünf Prozent ab Vertragsbeginn steigt oder fällt. Das Gleiche gilt, wenn, sobald und sooft nach einer Erhöhung oder Ermäßigung der Miete der Index wiederum um mindestens fünf Prozent steigt oder fällt.

Der vereinbarte Verbraucherpreisindex hat sich seit Vertragsbeginn in dem erforderlichen Umfang geändert:

Vertragsbeginn 1.1.2002	VPI 102,9
Dezember 2006	VPI 111,1

Die prozentuale Veränderung errechnet sich nach folgender Formel:
Neuer Index minus alter Index x 100 = prozentuale Veränderung
Alter Index

111,1 – 102,9 x 100 = 7,97 %
102,9

Der Verbraucherpreisindex hat sich um 7,97 Prozent erhöht. Somit wird die derzeitige Miete von 2.500,00 Euro um 7,97 Prozent (199,25 Euro) auf 2.699,25 Euro ab dem 1.1.2007 angehoben. Die Betriebskostenvorauszahlung bleibt unverändert.

Mit freundlichen Grüßen

Gustav Schobert

5.2.2 Erhöhung der Garagenmiete

Einheitliches
Mietverhältnis

Vorab ist zu prüfen, ob ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnraum und Garage besteht oder ob zwei getrennte Vertragsverhältnisse vorliegen. Wurden Garage und Wohnung mit einem gemeinsamen Mietvertrag vermietet, handelt es sich um ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnraum. Hat der Mieter zunächst eine Wohnung und zu einem späterem Zeitpunkt eine Garage ohne eigenen Garagenmietvertrag angemietet, handelt es sich gleichwohl um ein einheitliches Mietverhältnis, für das die Vorschriften für Wohnraummietverhältnisse gelten. Das bedeutet für die Erhöhung der Garagenmiete, dass § 558 BGB anzuwenden ist. Die Garagenmiete darf nur bis zur Kappungsgrenze (das sind maximal 20 Prozent) in einem Zeitraum von drei Jahren angehoben werden. Des Weiteren muss die Mieterhöhung für die Garage begründet werden, zum Beispiel mit Benennung von drei Vergleichsgaragen.

Getrennter
Garagenmiet-
vertrag

Handelt es sich dagegen um einen separaten Garagenmietvertrag, finden die Wohnraummietvorschriften keine Anwendung. Zur Durchsetzung einer Erhöhung der Garagenmiete kann der Vermieter bei einem unbefristeten Garagenmietvertrag eine Änderungskündigung aussprechen. Wurde im Garagenmietvertrag keine Kündigungsfrist vereinbart, gilt die gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten.

6 Worauf muss der Vermieter bei Modernisierungen achten?

§ 554 BGB regelt die Duldungspflicht des Mieters bei Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch den Vermieter. Während der Mieter Maßnahmen, die der Erhaltung der Mietsache dienen, uneingeschränkt zu dulden hat, § 554 Abs. 1 BGB, ist die Duldungspflicht bei Modernisierungsmaßnahmen eingeschränkt, § 554 Abs. 2 BGB. Die Bestimmungen des § 554 Abs. 1 bis 4 BGB über die Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen gelten auch für Geschäftsraummietverträge, § 578 Abs. 2 BGB.

Duldungspflicht

6.1 Erhaltungsmaßnahmen

Nach § 535 BGB trifft den Vermieter die Pflicht, die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB.

Instandsetzung
bzw. -haltung

Unter Maßnahmen, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind, fallen solche, die der Instandsetzung bzw. Instandhaltung dienen. Dazu zählen Erneuerungen und Auswechseln schadhafter Teile, des Weiteren die Behebung von Schäden, die durch Abnutzung, Alterung oder Witterungseinflüsse entstanden sind. Wenn zum Beispiel ein 20 Jahre alter Bodenbelag erneuert oder eine 30 Jahre alte Badewanne ersetzt wird, handelt es sich jedenfalls um eine Erhaltungsmaßnahme. Gleiches gilt selbstverständlich auch für Notreparaturen. Für Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungsarbeiten, die das Grundstück oder das Anwesen betreffen, besteht ebenfalls eine uneingeschränkte Duldungspflicht des Mieters.

Beabsichtigt der Vermieter, Erhaltungsmaßnahmen durchzuführen, und ist hierfür der Zutritt zur Wohnung des Mieters erforderlich, so kann er dennoch nicht ohne Vorankündigung die Mieträume betre-

6

Worauf muss der Vermieter bei Modernisierungen achten?

ten. Er hat den Mieter aufzufordern, den Zutritt zu den Mieträumen zu dulden und diesem auch den Umfang der beabsichtigten Maßnahme mitzuteilen, damit der Mieter beurteilen kann, ob er zur uningeschränkten Duldung gemäß § 554 Abs. 1 BGB verpflichtet ist.



Musterbrief: Ankündigung einer Erhaltungsmaßnahme

Karla Schwarz
Andreas Schwarz
Menzingerstr. 18/EG
82325 München

Sibylle Kluger
Manfred Kluger
Elektrastr. 5/6. Stock

81925 München

München, 1.5.2007

Ankündigung einer notwendigen Erhaltungsmaßnahme am Anwesen
Elektrastr. 5/6. Stock, 81925 München

Sehr geehrte Frau Kluger,
sehr geehrter Herr Kluger,

aufgrund der extremen Witterungsverhältnisse der letzten Tage (orkanartige Böen, Platzregen) wurden zahlreiche Dachziegel beschädigt und abgedeckt, weshalb es zur Durchfeuchtung der Fassade und des Dachgeschoßes kam. Zur Durchführung dringender Dach- und Fassadenarbeiten, die zur Behebung der entstandenen Schäden erforderlich sind, müsste den Handwerkern Zutritt in die von Ihnen bewohnte Dachgeschoßwohnung gewährt werden.

Die Arbeiten werden am 20.5.2007 beginnen und voraussichtlich bis 28.5.2007 dauern. Gemäß § 554 Abs. 1 BGB sind Sie verpflichtet, Erhaltungsmaßnahmen zu dulden, wir haben Sie daher aufzufordern, bis spätestens 10.5.2007 mitzuteilen, ob Sie diese Maßnahmen dulden. Andernfalls müssten wir Sie auf Duldung der Maßnahmen verklagen.

Sollten Ihnen durch diese Arbeiten Aufwendungen entstehen, werden sie Ihnen in angemessenem Umfang ersetzt.

Mit freundlichen Grüßen

Karla Schwarz

Andreas Schwarz

6.2 Der Energieausweis

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung und das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie haben am 16.11.2006 den neuesten Referentenentwurf zur neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) veröffentlicht. Die Rechtsgrundlage hierfür ist die EU-Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden.

Der Entwurf vom 16.11.2006 sieht nunmehr ein Inkrafttreten der neuen EnEV zum 1.1.2008 vor. Ursprünglich hätten die Vorgaben der EU-Richtlinie bereits zum 4.1.2006 in nationales Recht umgesetzt werden müssen. Allerdings steht derzeit eine Beschlussfassung über den aktuellen Referentenentwurf noch aus. Diese Beschlussfassung soll jedoch im Frühjahr 2007 erfolgen, sodass grundsätzlich auch davon ausgegangen werden kann, dass der 1.1.2008 als Termin für das Inkrafttreten der neuen Verordnung eingehalten werden kann.

Beschlussfassung noch im Frühjahr 2007

Achtung

Solange über den Referentenentwurf der neuen EnEV noch nicht entschieden ist, können noch inhaltliche Änderungen erfolgen. Mit der Erstellung eines Energieausweises ist daher jedenfalls bis zur Entschlussfassung zuzuwarten.

War durch die bestehende EnEV schon seit dem Jahr 2002 für Neubauten die Ausstellung eines Energiebedarfssausweises verpflichtend, wird nunmehr auch für Bestandsimmobilien der Energieausweis eingeführt.

6.2.1 Sinn und Zweck des Energieausweises

Der Energieausweis soll dazu beitragen, über die Energieeffizienz einer Immobilie Auskunft zu erteilen und Maßnahmen beziehungsweise Möglichkeiten zur Energieeinsparung aufzuzeigen. Bei Vermietung, Verpachtung und Verkauf ist der Ausweis dann dem jeweiligen Vertragspartner vorzulegen. Eine Verpflichtung zur Aushändigung des Ausweises ist dagegen nicht vorgesehen.

Die Energieausweise werden für Gebäude oder bei gemischter Nutzung für Teile von Gebäuden ausgestellt (§ 17 Abs. 3 sowie § 22

EnEV). Für einzelne Wohnungen wird dagegen kein Energieausweis ausgestellt. Der Eigentümer einer Eigentumswohnung kann daher nur für das gesamte Gebäude einen Ausweis vorlegen.

6.2.2 Arten des Energieausweises



Es wird zwischen dem bedarfsorientierten und dem verbrauchsorientierten Energieausweis unterschieden.

Bedarfsoorientierter Energieausweis, § 18 (Referentenentwurf zur EnEV)

Errechneter
Energiebedarf

Dieser wird aufgrund eines für das Gebäude errechneten Energiebedarfs erstellt, wobei standardisierte Rahmenbedingungen (Normklima und normiertes Nutzerverhalten) zugrunde gelegt werden. Der bedarfsoorientierte Ausweis enthält Angaben über den Energiebedarf und den Primärenergiebedarf.

Für Neubauten ist der Bedarfssausweis gemäß § 13 EnEV die Regel.

Verbrauchsorientierter Energieausweis, § 19 (Referentenentwurf zur EnEV)

Gemessene
Verbrauchs-
daten

Dieser Ausweis stützt sich auf die gemessenen Verbrauchsdaten. Es kann also auf die Heiz- und Warmwasserkostenabrechnung abgestellt werden.

6.2.3 Wann ist der Energieausweis erforderlich?

Ein Energieausweis ist grundsätzlich nur dann erforderlich, wenn die Immobilie verkauft oder vermietet wird oder wenn öffentliche Zuschüsse für energetische Sanierungsmaßnahmen in Anspruch genommen werden. In der Regel wird der verbrauchsorientierte Energieausweis ausreichen und der aufwändigeren und kostenintensiveren Bedarfssausweis nur in bestimmten Fällen erforderlich sein.

Nach derzeitigem Entwurfsinhalt sollen alle Hauseigentümer, unabhängig von Größe und Alter des Anwesens, die Möglichkeit haben, bis 31.12.2006 einen kostengünstigen Verbrauchsausweis erstellen zu lassen. Dieser soll dann grundsätzlich zehn Jahre Gültigkeit haben.

Welche Form des Energieausweises im Einzelfall empfehlenswert beziehungsweise ob es sinnvoll ist, noch im Jahr 2007 einen Ver-

brauchsausweis erstellen zu lassen, ohne dass eine Neuvermietung oder ein Verkauf ansteht, hängt von den individuellen Gegebenheiten ab.

Sind zum Beispiel am Anwesen in den letzten drei Jahren energetisch relevante Änderungen vorgenommen worden (Austausch der Fenster, Wärmedämmung der Fassade oder des Dachs, Erneuerung beziehungsweise Nachrüstung der Heizungsanlage) oder sind solche Maßnahmen in nächster Zeit beabsichtigt, so ist die Ausstellung eines Verbrauchsausweises nicht sinnvoll, da die zu einer Reduzierung der Energie führenden Maßnahmen dann in einem Verbrauchsausweis nicht ausreichend beziehungsweise gar nicht berücksichtigt werden. Der Bedarfssausweis erfasst nämlich nur die Verbräuche der letzten drei Jahre.

6.3 Modernisierungsmaßnahmen

Hierunter fallen Arbeiten, die der

- Verbesserung der Mietsache,
- der Einsparung von Energie oder Wasser oder
- der Schaffung neuen Wohnraums dienen,

§ 554 Abs. 2 S. 1 BGB.

Wird ein Lift in das Anwesen eingebaut, eine Gegensprechanlage installiert oder werden Balkone neu errichtet, so liegt eine Verbesserung der Mietsache vor.

Die Abgrenzung zwischen Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahme kann im Einzelfall schwierig sein. In Anlehnung an den aufgehobenen § 3 Abs. 4 ModEnG ist als Instandsetzung jede Maßnahme zu verstehen, die die Behebung von baulichen Mängeln vor sieht, insbesondere solcher Mängel, die durch Abnutzung, Wittringseinflüsse oder Einwirkungen Dritter entstanden sind. Ebenso fallen hierunter Maßnahmen, die den zum bestimmungsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand in den Wohnungen wiederherstellen.

Abgrenzung
kann schwierig
sein

Andererseits liegt eine Modernisierung vor, wenn der Substanz- oder Gebrauchswert der Mieträume oder des Gebäudes erhöht wird

und dadurch eine komfortablere oder bessere Nutzung ermöglicht wird. Ob eine Verbesserung im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB vorliegt, beurteilt sich nicht nach subjektiven Kriterien, sondern nach objektiven Maßstäben.

Gemischte Maßnahmen

Problematisch ist in diesem Zusammenhang die Bewertung von den Baumaßnahmen, bei denen Erhaltungsmaßnahmen mit Modernisierungen einhergehen, so genannte gemischte Baumaßnahmen. Eine exakte Trennung der einzelnen Arbeiten ist oft nicht möglich.

Beispiel

Es sollen alte reparaturbedürftige Holzkastenfenster durch neue, isolierverglaste Kunststofffenster ausgetauscht werden. Einerseits müssen die alten Fenster erneuert werden, weil sie kaputt sind, andererseits wird durch den Einbau moderner Kunststofffenster ein besserer Lärmschutz und eine bessere Isolierung erreicht.

Wird an eine sanierungsbedürftige Fassade eine Wärmeisolierung angebracht, so sind einerseits Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Zusätzlich bewirkt das Anbringen der Dämmung Einsparung von Heizenergie.

Behandlung gemischter Maßnahmen

Man könnte in diesen Fällen eine Unterscheidung nach dem Schwerpunkt der Maßnahme treffen. Für den Fall, dass die Verbesserung der Mietsache die Erhaltungsarbeiten an dieser überwiegt, ließe sich die Anwendung des § 554 Abs. 2 BGB befürworten, andererseits bei überwiegenden Instandsetzung- bzw. Instandhaltungsarbeiten nach § 554 Abs. 1 BGB vorgehen.

Eine derartige Unterscheidung ist jedoch sehr theoretisch und missachtet die Vorgaben des § 554 Abs. 2 BGB, der ja gerade für Modernisierungen spezielle Regelungen enthält.

Tipp

Jedem sanierungswilligen Vermieter ist daher zu raten, bei gemischten Baumaßnahmen, die eine eindeutige Trennung und Zuordnung der einzelnen Maßnahmen nicht zulassen, die erhöhten Anforderungen des § 554 Abs. 2 BGB zu beachten.

Als Beispiele für Modernisierungsmaßnahmen, die den Gebrauchswert der Wohnung bzw. Mietsache erhöhen, gelten Arbeiten, die zur Verbesserung

- des Zuschnitts der Wohnung,
- des Schallschutzes,
- der Belichtung und Belüftung,
- der Energieversorgung,
- der Wasserversorgung,
- der Entwässerung,
- des Schutzes vor Diebstahl oder Gewalt,
- der Beheizung,
- der sanitären Einrichtungen,
- der Kochmöglichkeiten

führen. Die Absicht, Energie oder Wasser einzusparen, begründet ebenfalls häufig Modernisierungsmaßnahmen. Zu denken ist hier in erster Linie an die Anbringung von Wärmedämmungen an Fassaden oder Dächern, Rückgewinnung von Wärme, Nutzung von Energie durch Wärmepumpen und Solaranlagen. Aber auch der Einbau von Wasserzählern stellt eine Maßnahme zur Einsparung in diesem Sinne dar. Darüber hinaus findet § 554 Abs. 2 BGB auf jede Art der Energieeinsparung Anwendung, zum Beispiel auch auf die Einsparung von Strom.

Wasser oder
Energie sparen

6.3.1 Duldungspflicht

Beabsichtigt der Vermieter eine Modernisierungsmaßnahme durchzuführen, ist der Mieter grundsätzlich zur Duldung verpflichtet.

Achtung

Soll die Wohnung oder das Anwesen durch die beabsichtigte Verbesserung überdurchschnittlich gut ausgestattet werden, so liegt eine Luxusmodernisierung vor, die der Mieter nicht dulden muss (zum Beispiel Einbau von Hallenbad oder Sauna).

Die Duldungspflicht des Mieters unterliegt jedoch einer Einschränkung. Würde nämlich die Maßnahme für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist, § 554 Abs. 2 S. 2 und 3 BGB, so ist der Mieter nicht zur Duldung der Modernisierungsmaßnahme verpflichtet.

Beschränkung
der Duldungs-
pflicht

Bei dieser Interessenabwägung sind nach dem Gesetzeswortlaut insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen, § 554 Abs. 2 S. 3 BGB.

Im Rahmen der Interessenabwägung ist daher auch das Alter und der Gesundheitszustand des Mieters, seiner Familie oder anderer Haushaltsangehöriger zu berücksichtigen.

Härtegründe Werden durch die baulichen Maßnahmen Zuschnitt und Größe der Wohnung wesentlich verändert, zum Beispiel beim Einbau eines Lifts, wenn hierdurch ein Zimmer der Wohnung wegfallen würde, so kann die Abwägung der gegenseitigen Interessen unter Umständen dazu führen, dass die Modernisierungsmaßnahme vom Mieter nicht zu dulden ist.

Außerdem können als Härtegrund die vorangegangenen Aufwendungen des Mieters infrage kommen. Hat der Mieter zum Beispiel auf eigene Kosten eine Nachtstromspeicherheizung einbauen lassen und der Vermieter möchte nunmehr eine neue Gaszentralheizung installieren lassen, ist danach zu unterscheiden, ob der Vermieter dem Einbau durch den Mieter zugestimmt und der Mieter seine Investitionen bereits abgewohnt hat. Wusste der Vermieter nichts von den Baumaßnahmen des Mieters bzw. sind diese längst wirtschaftlich abgeschrieben, dann kann der Mieter seine Verwendungen nicht als Härtegrund gegen das Modernisierungsbegehr des Vermieters vorbringen.

Mieterhöhung als Härtegrund Auch die zu erwartende Mieterhöhung kann als Härtegrund gelten. Würde sich durch die Modernisierung die bisher gezahlte Miete verdoppeln, so hätte der Mieter dies nicht hinzunehmen. Werden die Mieträume bzw. Teile des Gebäudes lediglich in einen Zustand versetzt, wie er allgemein üblich ist, ohne dass es sich hierbei um eine Erhaltungsmaßnahme handelt, so stellt die zu erwartende Mieterhöhung keinen Härtegrund dar (zum Beispiel Einbau eines Bades oder Installation einer Zentralheizung).

Gleiches gilt, wenn die Maßnahmen nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen (§ 554 Abs. 3 S. 3 BGB).

6.3.2 Ankündigungserklärung

Gemäß § 554 Abs. 3 BGB hat der Vermieter dem Mieter drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang, Beginn, die voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform, § 126 b BGB, mitzuteilen.

Frist für Ankündigung

Die Ankündigungsfrist wurde mit In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform von vormals zwei Monaten auf drei Monate verlängert.

Achtung

Textform bedeutet, dass die Erklärung, die einem anderen gegenüber abgegeben wird, in Schriftzeichen lesbar, die Person des Erklärenden angegeben und der Abschluss der Erklärung in geeigneter Weise erkennbar gemacht wird, § 126 b BGB. Im Unterschied zur Schriftform bedarf es bei der Textform nicht der eigenhändigen Unterschrift des Erklärenden. Hauptanwendungsfall der Textform ist die Übermittlung per Fax oder die Übersendung von Fotokopien.

Inhaltlich stellt die Rechtsprechung zum Teil sehr hohe Anforderungen an die Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ist deshalb wichtig, die einzelnen beabsichtigten Maßnahmen genau und konkret zu beschreiben und mitzuteilen.

Beispiel

Sollen zum Beispiel Einzelöfen durch eine Gaszentralheizung ausgetauscht werden, so genügt es keineswegs, dies so anzukündigen. Vielmehr muss der Vermieter darstellen, in welchen Räumen an welcher Stelle die Heizkörper angebracht werden. Sonstige weitere Maßnahmen, Versetzen oder Durchbrechen von Wänden, Verlegen von Leitungssträngen etc. sind ebenfalls zu beschreiben. Es genügt nicht, wenn der Vermieter zur Erläuterung der Maßnahme lediglich auf ein in Anlage beigelegtes Kostenangebot eines Handwerkers verweist.

Sollen ein Badezimmer oder WC geschaffen werden, ist die Aufteilung und der Zuschnitt der Wohnung nach Durchführung der Arbeiten darzustellen, zudem, wie das Bad künftig ausgestattet sein wird. Unter Umständen sind Pläne vorzulegen, wenn sich durch die Maßnahmen Grundrissänderungen ergeben.

Der voraussichtliche Umfang, der Beginn sowie die voraussichtliche Dauer der Arbeiten sollten so konkret wie möglich mitgeteilt werden. Beabsichtigt der Vermieter wegen der Modernisierung eine

Getrennte**Auflistung der Kosten**

Mieterhöhung zu verlangen, § 559 BGB, so hat er auch die zu erwartende Mieterhöhung mitzuteilen.

Die Auflistung der jeweiligen Kosten für die Maßnahmen hat gegebenenfalls unter Bezugnahme auf die Kostenangebote getrennt zu erfolgen. Besteht vermietenseits die Absicht, nach der Modernisierung die Miete zu erhöhen, so hat der Vermieter diese anhand von Kostenvoranschlägen unter Benennung des Verteilerschlüssels der Mietpartei darzulegen. Die zu erwartende Mieterhöhung beträgt elf Prozent im Jahr der für die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten (§ 559 Abs. 1 BGB).

Achtung

Handelt es sich, wie so oft, um gemischte Baumaßnahmen, bei denen sowohl Erhaltungs- als auch Verbesserungsmaßnahmen vorgenommen werden, so können selbstverständlich nur die Kosten für die Verbesserungsmaßnahmen für die zu erwartende Mieterhöhung in Ansatz gebracht werden. Die für die Erhaltungsarbeiten erforderlichen Kosten sind dagegen vom Vermieter zu tragen und müssen gegebenenfalls rechnerisch dargestellt werden.

Beabsichtigt der Vermieter keine Mieterhöhung, so hat er gleichwohl die übrigen inhaltlichen Anforderungen an das Mitteilungsschreiben einzuhalten.

Folgen nicht richtiger Ankündigung

Eine Modernisierungskündigung, die den formellen Vorgaben nicht gerecht wird, verpflichtet den Mieter nicht zur Duldung der Maßnahme. Des Weiteren stellt eine den Voraussetzungen des § 554 Abs. 2 und 3 BGB entsprechende Modernisierungskündigung eine formelle Voraussetzung für die Mieterhöhung gemäß § 559 BGB dar. Hat der Vermieter dem Mieter eine Modernisierungskündigung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben des § 554 Abs. 2 und 3 BGB mitgeteilt und weigert sich der Mieter trotzdem, die Arbeiten zu dulden, so hat der Vermieter seinen Duldungsanspruch gerichtlich durchzusetzen.

Schriftliche Zustimmung

Es empfiehlt sich jedenfalls, den Mieter aufzufordern, eine schriftliche Zustimmung zur Duldung der Modernisierungsmaßnahmen zu erteilen. Auch wenn die Durchführung der Maßnahme nicht von der Zustimmung der Mietpartei abhängt, so ist der Vermieter gleichwohl darauf angewiesen, dass die Maßnahme mieterseits ge-

duldet wird. Wenn sich erst bei Eintreffen der Handwerker herausstellt, dass der Mieter die Arbeiten nicht akzeptiert, so verliert der Vermieter kostbare Zeit und muss zum Teil erhebliche wirtschaftliche Nachteile hinnehmen.

Eine Duldung durch den Mieter ist jedenfalls gegeben, wenn er den Handwerkern den Zutritt zur Wohnung ermöglicht. Nach Auffassung des KG Berlin vom 16.7.1997 (WuM 92, 514) bedeutet Duldung im Sinne des § 554 Abs. 2 BGB lediglich, dass sich der Mieter in Kenntnis der Modernisierungsabsicht des Vermieters passiv verhält.

Entspricht die Ankündigung über geplante Modernisierungen nicht den Anforderungen des § 554 BGB, so besteht eine Duldungspflicht des Mieters grundsätzlich nicht. Nach herrschender Meinung ist die Duldungspflicht jedoch Voraussetzung für eine Mieterhöhung nach § 559 BGB. Zum Teil wird auch die Ansicht vertreten, dass sich bei einer fehlerhaften Ankündigung die Mieterhöhung gemäß § 559 BGB um sechs Monate verschiebt. Dies ist namentlich der Fall, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Mieterhöhung nicht nach § 554 Abs. 3 S. 1 BGB mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung über zehn Prozent höher ausfällt als angekündigt.

6.3.3 Aufwendungsersatz

Der Vermieter hat dem Mieter Aufwendungen, die dieser infolge einer Maßnahme nach § 554 Abs. 1 oder Abs. 2 S. 1 machen musste, in einem angemessenen Umfang zu ersetzen, § 554 Abs. 4 BGB. Der Aufwendungsersatzanspruch des Mieters besteht daher nicht nur bei Modernisierungsmaßnahmen, sondern auch für Erhaltungsmaßnahmen.

Rechte des
Mieters

Beispiel

Es kann sich hierbei um Kosten handeln, die für Reinigung, Einlagerung von Möbeln oder auch Schönheitsreparaturen, die infolge der Maßnahmen erforderlich geworden sind, handeln. Ist es dem Mieter nicht zumutbar, während der Modernisierungsarbeiten in der Wohnung zu wohnen, zum Beispiel wenn das Bad und WC komplett modernisiert werden, so kann er sogar Unterbringungskosten gegenüber dem Vermieter geltend machen.

Der Aufwendungsersatz besteht allerdings nur in angemessener Höhe, das heißt, die vom Mieter geltend gemachten Kosten müssen tatsächlich objektiv erforderlich gewesen sein. § 554 Abs. 4 S. 2 BGB sieht vor, dass der Mieter vom Vermieter die Zahlung eines Vorschusses verlangen kann.

6.3.4 Sonderkündigungsrecht des Mieters

Kündigung

Dem Mieter steht gemäß § 554 Abs. 3 S. 2 BGB ein Sonderkündigungsrecht zu, wenn er bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsmeldung folgt, kündigt. Die Kündigung ist dann zum Ablauf des folgenden Monats wirksam. Hat der Mieter von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht, ist die Maßnahme bis zum Ablauf der Mietzeit zu unterlassen.

Beispiel

Zugang der Modernisierungskündigung im März.

Mieter muss bis spätestens Ende April kündigen.

Kündigt der Mieter im April, so wird das Mietverhältnis zum Ende Mai beendet.



Musterbrief: Ankündigung einer Modernisierungsmaßnahme

Karla Schwarz
Andreas Schwarz
Menzingerstr. 18/EG
82325 München

Angela Percher
Simon Percher
Kreillerstr. 171/2. Stock

81825 München

München, 1.5.2007

Mitteilung über vorgesehene Modernisierungsmaßnahmen im Anwesen Kreillerstr. 171, 81825 München gemäß § 554 Abs. 3 BGB

Sehr geehrte Frau Percher,
sehr geehrter Herr Percher,

wir beabsichtigen Maßnahmen

- zur Verbesserung der Mietsache*
- zur Einsparung von Energie/Wasser*
- zur Schaffung neuen Wohnraums*

durchzuführen, die mit Einwirkungen auf die von Ihnen gemieteten Räume verbunden sind.

- I. Im Einzelnen handelt es sich um folgende Maßnahmen:
(Genaue Beschreibung und Erläuterung der vorgesehenen Maßnahmen, getrennt nach verschiedenen Gewerken!)
 1. Einbau eines Lifts vom Kellergeschoss bis 5. Stock
 2. Errichtung eines Kinderspielplatzes
 3.
- II. Mit den Arbeiten zu I.1 wird voraussichtlich am 15.8.2007 begonnen.
Sie werden voraussichtlich am 30.9.2007 beendet sein.
Mit den Arbeiten zu I.2 wird voraussichtlich am 15.8.2007 begonnen.
Sie werden voraussichtlich am 31.8.2007 beendet sein.
Mit den Arbeiten zu I.3 wird voraussichtlich am begonnen.
Sie werden voraussichtlich am beendet sein.

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

6

Worauf muss der Vermieter bei Modernisierungen achten?

- III. Die zu erwartende Mieterhöhung berechnet sich nach vorliegenden Kostenangeboten aus dem auf Ihre Wohnung entfallenden Gesamtaufwand.

Im Einzelnen entfallen auf die Maßnahme zu

I.1 folgende Kosten: 10.000,00 Euro

I.2 folgende Kosten: 1.000,00 Euro

I.3 folgende Kosten: Euro

Gesamtaufwand: 11.000,00 Euro : 1.200 qm x 63 qm = 577,50 Euro

Die zu erwartende Mieterhöhung beträgt elf Prozent aus dem Gesamtaufwand: 577,50 Euro

hier von elf Prozent = 63,53 Euro/Jahr = 5,29 Euro/Monat

Alternativ

Eine Mieterhöhung ist mit der Maßnahme für Sie nicht verbunden.

- IV. Zum Zeichen Ihres Einverständnisses mit der Duldung der Arbeiten bitten wir um Unterzeichnung und alsbaldige Rückleitung beiliegender Zweitschrift.

Wir werden bemüht sein, die Störungen, die mit der Durchführung der Maßnahmen verbunden sind, so gering wie möglich zu halten. Die genauen Termine werden Ihnen, sobald sie bekannt sind, mitgeteilt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Karla Schwarz

Andreas Schwarz

Kenntnis genommen und einverstanden.

....., den

.....
(Unterschriften)

6.4 Mieterhöhung bei Modernisierung nach § 559 BGB

Anders als § 554 BGB findet § 559 BGB keine Anwendung auf Geschäftsräummiertverträge. Beabsichtigt der Vermieter einer Gewerbeeinheit eine Mieterhöhung wegen Verbesserungsmaßnahmen

geltend zu machen, so bedarf es einer ausdrücklichen Vereinbarung mit der Mietpartei.

6.4.1 Voraussetzung der Erhöhung

Der Vermieter von Wohnraum kann gemäß § 559 BGB eine Erhöhung der Miete verlangen, wenn er durch bauliche Maßnahmen den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert oder nachhaltig Einsparung von Energie oder Wasser bewirkt hat, oder wenn er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

In der Mieterhöhungserklärung sind zunächst die Verbesserungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen darzustellen. Je nach Art der Modernisierung sind die Erläuterungen unterschiedlich. So ist zum Beispiel bei Energiesparmaßnahmen nicht nur die Einsparung von Energie, sondern auch deren Nachhaltigkeit darzustellen, was im Streitfall dazu führen kann, dass ein Sachverständigengutachten einzuholen ist.

Erhöhter
Gebrauchswert

Inhalte der
Mieterhöhungserklärung

- Maßnahmen, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen: Zu denken ist hier an die Einrichtung eines Bades oder WCs. Auch der Anbau von Balkonen fällt hierunter. Hauptanwendungsfall ist in diesem Bereich der Austausch von alten Holzkastenfenstern durch moderne isolierverglaste Fenster. Zunächst wird hierdurch verbesserter Lärmschutz und Energieeinsparung erreicht. Muss der Mieter jedoch aufgrund der isolierenden Wirkung der neuen Fenster vermehrt lüften, sodass im Endeffekt keine nachhaltige Einsparung von Energie eintritt, so liegt eine Modernisierung in diesem Sinne nicht vor und der Vermieter kann keine Mieterhöhung verlangen.
- Maßnahmen, die die allgemeinen Wohnverhältnisse dauerhaft verbessern: Dazu zählen zum Beispiel der Einbau eines Lifts in das Anwesen, die Installation einer Gegensprechanlage oder auch die Einrichtung von Kabelfernsehen.
- Maßnahmen, die der Vermieter aufgrund von Umständen durchführen muss, die er nicht zu vertreten hat: Es handelt

sich hierbei grundsätzlich um solche baulichen Änderungen, die aufgrund behördlicher Anordnung oder gesetzlicher Bestimmungen erforderlich sind. Anders als bei den anderen Maßnahmen ist hier keine Verbesserung des Gebrauchswertes Voraussetzung für die Mieterhöhung. Als solche Maßnahmen kommen in Betracht: Anschluss an das Kanalsystem, Umstellung von Stadtgas auf Erdgas.

- Bauliche Maßnahmen die zu einer nachhaltigen Einsparung von Energie oder Wasser führen: In der Praxis sind dies insbesondere das Anbringen von Wärmedämmungen an Fassaden, Zwischendecken oder Ähnliches. Auch die Einrichtung von Wärmerückgewinnungsanlagen oder der Einbau von Kaltwasserzählern fällt darunter.

In der Praxis
umstritten

Inwieweit das Verhältnis der Energieeinsparung zur Mieterhöhung angemessen und wirtschaftlich ist, ist in der Praxis umstritten. Beträgt die Energieeinsparung zum Beispiel 35 Prozent und macht die Mieterhöhung 200 Prozent aus, so ist nach einem Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe (RE v. 20.9.1984, WuM 1985, 17) die Verhältnismäßigkeit nicht mehr gegeben.

6.4.2 Berechnung der Mieterhöhung

Die Mieterhöhung beträgt elf Prozent der auf die Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten. Das bedeutet, dass bei gemischten Baumaßnahmen die Kosten für Instandsetzung- bzw. Instandhaltungsarbeiten herauszurechnen sind. Danach folgt die Gesamtaufstellung der Kosten für die Verbesserungsmaßnahmen, unter Umständen getrennt nach einzelnen Gewerken. Werden Drittmittel in Anspruch genommen, so sind die Vorgaben des § 559 a BGB zu beachten.

Sodann ist der Verteilerschlüssel mitzuteilen, wenn sich die Maßnahme auf mehrere Wohnungen oder das gesamte Anwesen bezieht. Bei Fassadendämmungen sind diese Kosten zum Beispiel nach Wohneinheiten oder Größe der Wohnung aufzuteilen. Wichtig ist es, hierbei einen Verteilerschlüssel zu wählen, der angemessen und gerecht ist. Bei Einbau eines Lifts ist zum Beispiel die Verteilung nach der Wohnfläche nicht angemessen, da ein Erdgeschossbewoh-

ner unter Umständen keinen oder nur geringen Nutzen davon hat. Hier kann eine Kostenaufteilung nach Stockwerkslage erfolgen.

Von den auf diese Weise ermittelten Kosten für die einzelne Wohnung können elf Prozent im Jahr auf die Miete umgelegt werden. Die monatliche Mieterhöhung errechnet sich somit wie im folgenden Beispiel. Elf Prozent

Beispiel

Kosten für die Fassadendämmung: 12.000 Euro.

Insgesamt zehn Wohneinheiten im Anwesen ergibt Kosten pro Wohnung von $12.000 : 10 = 1.200$ Euro. Erhöhung pro Jahr elf Prozent hieraus = 132 Euro.

Dies ergibt eine monatliche Mieterhöhung von $132 \text{ Euro} : 12 \text{ Monate} = 11 \text{ Euro pro Wohnung}$.

6.4.3 Geltendmachung der Mieterhöhung, § 559 b BGB

Die Mieterhöhung kann erst nach Abschluss der Modernisierungsarbeiten und Vorliegen der Schlussrechnung geltend gemacht werden. Anders als bei einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 BGB), bedarf es hier keiner Zustimmung des Mieters. Zahlt der Mieter die Mieterhöhung nicht, so kann der Vermieter auf Zahlung klagen. Eine Kappungsgrenze ist nicht einzuhalten. Die Mieterhöhung nach § 559 BGB führt zu einer dauerhaften Anpassung der Miete. Diese gilt auch dann, wenn sich die Investitionen des Vermieters schon amortisiert haben.

Ohne Zustimmung des Mieters

Nach herrschender Meinung ist eine entsprechend den formellen Vorgaben des § 554 BGB angefertigte Modernisierungsmeldung Voraussetzung für die Mieterhöhung nach § 559 BGB.

Gemäß § 559 b BGB ist die Mieterhöhung in Textform zu erklären. Der Mieter schuldet danach die Mieterhöhung mit Beginn des dritten Monats, der auf den Zugang der Erklärung folgt. Diese Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Mieterhöhung nicht nach § 554 Abs. 3 S. 1 BGB mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung über zehn Prozent höher ausfällt als die mitgeteilte, § 559 b Abs. 2 BGB.

Wirkung der Erklärung

Beispiel

Zugang der Mieterhöhung im August

Mieterhöhung zum 1. November

Hat der Vermieter die zu erwartende Mieterhöhung dem Mieter nicht mitgeteilt oder übersteigt die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte um zehn Prozent, so verlängert sich die Frist um sechs Monate; im Beispiel wirkt die Mieterhöhung dann zum 1. Mai des nächsten Jahres (Beginn des neunten Monats nach Zustellung).

6.4.4 Sonderkündigungsrecht

Keine Mieter-
höhung bei
Kündigung

Dem Mieter steht gemäß § 561 BGB ein Sonderkündigungsrecht nach Geltendmachung einer Mieterhöhung gemäß § 559 BGB zu. Danach kann er das Mietverhältnis bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Beispiel

Zugang der Modernisierungserhöhung im April, Kündigung spätestens bis Ende Juni. Kündigt der Mieter im Juni, so ist das Mietverhältnis Ende August beendet.



Musterbrief: Ankündigung der Mieterhöhung nach einer Modernisierungsmaßnahme

Karla Schwarz
Andreas Schwarz
Menzingerstr. 18/EG
82325 München

Angela Percher
Simon Percher
Kreillerstr. 171/2. Stock

81825 München

München, 10.5.2007

Mieterhöhung wegen Modernisierung, §§ 559, 559 b BGB

Sehr geehrte Frau Percher,
sehr geehrter Herr Percher,

wie bereits mit Schreiben vom 31.10.2006 angekündigt, sind die Modernisierungsmaßnahmen im Anwesen Kreillerstr. 171 durchgeführt worden und zum 5.4.2007 beendet.

I. Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen am Anwesen durchgeführt:

1. Lifteinbau

Kosten: 10.000,00 Euro

2. Errichtung eines Kinderspielplatzes

Kosten: 1.000,00 Euro

3.

Kosten: Euro

Die Modernisierungskosten betragen insgesamt: 11.000,00 Euro

Auf Ihre Wohnung entfällt ein Anteil von:

1. Alternative

(Betrag von 1.) 10.000,00 Euro : 20 Wohneinheiten = 500,00 Euro

(Betrag von 2.) 1.000,00 Euro : 20 Wohneinheiten = 50,00 Euro

2. Alternative

(Betrag von 1.) 10.000,00 Euro : 1.200 qm (Summe aller Wohn- und Nutzflächen des Anwesens) x 63 qm (Wohnfläche Ihrer Wohnung) = 525,00 Euro
(Betrag von 2.) 1.000,00 Euro : 1.200 qm (Summe aller Wohn- und Nutzflächen des Anwesens) x 63 qm (Wohnfläche Ihrer Wohnung) = 52,50 Euro

II. Im Einzelnen wurden folgende Maßnahmen in Ihrer Wohnung durchgeführt:

1. Einbau eines Bades

Kosten: 3.000,00 Euro

2. Anbringen von sechs Rollläden à 320,00 Euro

Kosten: 1.920,00 Euro

3.

Kosten: Euro

Die Modernisierungskosten für Ihre Wohnung betragen insgesamt: 4.920,00 Euro

III. Es ergibt sich folgende monatliche Mieterhöhung:

Die auf Ihre Wohnung aufgewendeten Modernisierungskosten betragen:
550,00 Euro (1. Alternative) + 4.920,00 Euro = 5.470,00 Euro

(Ergebnis von I oder/und II)

hiervon elf Prozent = 601,70 Euro/Jahr

ergibt eine monatliche Erhöhung von 50,14 Euro

Wir fordern Sie auf, diesen Betrag zusätzlich zu Ihrer bisherigen Miete mit Wirkung ab 1.8.2007 zuzüglich Betriebskosten für den Aufzug von monatlich 8,50 Euro zu zahlen.

Die Rechnungsbelege können nach Terminvereinbarung eingesehen werden.

Mit freundlichen Grüßen

Karla Schwarz

Andreas Schwarz

7 Was ist bei baulichen Änderungen des Mieters zu bedenken?

Beabsichtigt der Mieter, bauliche Veränderungen in der Mietwohnung durchzuführen, benötigt er die Einwilligung des Vermieters. Eingriffe in die bauliche Substanz sind dem Mieter regelmäßig nicht gestattet. Von der Zustimmungspflicht durch den Vermieter sind folgende Maßnahmen ausgenommen:

Einwilligung des Vermieters ist nötig

- Einrichtungen, die zum normalen Mietgebrauch gehören, wie Einbauküche, Raumteiler
- Vorrichtungen wie Nägel, Dübel, Gardinenstangen, zusätzliche Steckdosen, Jalousie, Austausch des WC-Beckens etc.
- Einrichtungen wie Teppichboden, Anbringen einer Holzdecke, Einbau einer Dusche

Beispiele für zustimmungspflichtige Maßnahmen:

- Montage einer Parabolschüssel
- Ausbau des Speichers zu Wohnzwecken
- Einbau einer Gasetagenheizung
- Einbau einer Sauna
- Umrüstung der Heizung von Strom auf Gas
- Anbringen einer Balkonverkleidung

Nimmt der Mieter ohne Zustimmung des Vermieters bauliche Veränderungen vor, verletzt er seine Obhutspflicht und ist zum Schadensersatz verpflichtet. Der Vermieter kann entweder sofort die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands verlangen oder sich ausdrücklich vorbehalten, dies bei Mietende zu fordern. Bei Beendigung des Mietverhältnisses hat der Mieter die Wohnung wieder in den ursprünglichen Zustand zu versetzen (vgl. 12.3).

Verletzung der Obhutspflicht

Ist der Vermieter mit den vom Mieter beabsichtigten Maßnahmen einverstanden, sollte eine schriftliche Vereinbarung zwischen den Mietparteien getroffen werden. Diese sollte Folgendes beinhalten:

- Was ist beabsichtigt? Genaue Beschreibung und Bezeichnung der geplanten Maßnahme
- Wer trägt die Kosten?
- Wer hat Gewährleistungsrechte dem Handwerker gegenüber geltend zu machen?
- Darf die Einrichtung bei Mietende in der Wohnung bleiben?
- Welcher Ablösebetrag wird fällig? Es empfiehlt sich, einen bestimmten Abschreibungssatz pro Jahr festzulegen (zum Beispiel zehn Prozent pro Jahr).

7.1 Vereinbarung über eine Parabolantenne

Voraussetzungen für die Zustimmung

Das Anbringen einer Parabolantenne gehört nicht mehr zum vertragsgemäßen Gebrauch und ist somit eine zustimmungspflichtige Maßnahme. Allerdings hat die Rechtsprechung in einem Grundsatzurteil (OLG Frankfurt, RE vom 22.7.1992, NJW 1992, 2490) entschieden, dass der Vermieter die Zustimmung zur Parabolantenne erteilen muss, wenn folgende Voraussetzungen vorliegen:

- Das Haus hat weder Kabelanschluss noch eine Parabolantenne und es ist ungewiss, ob ein solcher Anschluss verlegt werden soll.
- Alle Kosten trägt der Mieter (Einbau und Rückbau).
- Die Montage wird von einem Fachhandwerker durchgeführt.
- Der Vermieter bestimmt den Montageort.
- Der Vermieter kann vom Mieter den Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung verlangen.

Ausnahmefälle

In Ausnahmefällen kann der Anspruch des Mieters abgelehnt werden, wenn beispielsweise ein denkmalgeschütztes Anwesen durch die Parabolschüssel verunziert werden würde.

Ist das Anwesen bereits mit einem Kabelanschluss ausgestattet, kann der Vermieter die Montage einer Parabolschüssel untersagen. Das Grundrecht auf Informationsfreiheit ist nur unwesentlich beeinträchtigt, wenn der Mieter sein Informationsinteresse weit gehend durch die in das Kabelfernsehen eingespeisten Programme decken kann.

Anders ist die Situation zu beurteilen, wenn ein ausländischer Mieter im Kabelfernsehen keinen Heimatsender empfangen kann. Nach dem Rechtsentscheid des OLG Karlsruhe vom 24.8.1993 (WuM 1993, 525) muss der Vermieter die Montage einer Parabolantenne trotz Kabelanschluss unter folgenden Voraussetzungen zu dulden:

- Im Kabelprogramm befindet sich kein Heimatsender des Mieters.
- Dem Einbau der Parabolantenne stehen keine Vorschriften des Baurechts oder Denkmalschutzes und keine Rechte Dritter entgegen.
- Der Vermieter bestimmt den Montageort.
- Der Einbau wird von einem Fachmann durchgeführt.
- Sämtliche Kosten trägt der Mieter.
- Das Haftungsrisiko ist durch eine Privathaftpflichtversicherung des Mieters und zusätzliche Kautionsabzuschirmen.



Muster: Vereinbarung über eine Parabolantenne

Vereinbarung

zwischen

– Vermieter –

und

– Mieter –

1. Der Vermieter erklärt sich damit einverstanden, dass der Mieter auf dem Dach (genaue Beschreibung des Montageorts) eine Parabolantenne anbringt.
2. Die Montage der Parabolantenne ist von einem Fachmann auszuführen.
3. Der Mieter trägt alle Kosten dieser Maßnahme.
4. Der Mieter hat vor Anbringung der Parabolantenne den Nachweis des Abschlusses einer Privathaftpflichtversicherung, die das Risiko einer Beeinträchtigung anderer durch die Parabolantenne abdeckt, zu erbringen.
5. Der Mieter hat bis zum eine Kautionssumme von 500,00 Euro an den Vermieter zu zahlen. Diese Kautionssumme dient als Sicherheit für die Kosten der Entfernung der Parabolantenne bei Auszug des Mieters.

München, den München, den

.....
Unterschrift Vermieter Unterschrift Mieter

7.2 Vereinbarung über bauliche Veränderungen im Rahmen der Barrierefreiheit

Behindertengerechte Nutzung	Seit In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform (1.9.2001) gibt es eine Ausnahme von dem Grundsatz der Zustimmungspflicht durch den Vermieter. Nach § 554 a BGB kann ein behinderter Mieter die Zustimmung zu bestimmten Maßnahmen verlangen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung erforderlich sind (Barrierefreiheit). Als Maßnahmen kommen zum Beispiel der Einbau eines Treppenlifts, eines behindertengerechten Bades oder verbreiterter Türen infrage. Die Zustimmung ist auch zu erteilen, wenn nicht der Mieter, sondern seine Angehörigen oder der Lebensgefährte eine behindertengerechte Nutzung beansprucht.
Interessenabwägung	Eine Behinderung im Sinne dieser Vorschrift bedeutet eine erhebliche und dauerhafte Einschränkung der Bewegungsfähigkeit. Dies gilt unabhängig davon, ob die Behinderung bereits bei Mietbeginn vorhanden ist oder erst während der Mietzeit durch Unfall oder aufgrund Alters entsteht. Der Vermieter kann den Nachweis verlangen, dass die beanspruchte Maßnahme für die behindertengerechte Nutzung der Wohnung auch tatsächlich erforderlich ist. Unter Umständen ist über den Grad der Behinderung Auskunft zu erteilen. Der Vermieter kann seine Zustimmung zu der Maßnahme verweigern, wenn sein Interesse an der unveränderten Erhaltung des Gebäudes das Interesse des Mieters an einer behindertengerechten Nutzung der Wohnung überwiegt. Bei der Interessenabwägung sind alle Umstände wie Art und Schwere der Behinderung, Umfang der Maßnahme, Bauzeit, bauordnungsrechtliche Probleme, Statik, Beeinträchtigung der übrigen Hausbewohner und vieles mehr zu berücksichtigen.
Auflagen bei Zustimmung	Der Vermieter hat allerdings die Möglichkeit, seine Zustimmung zu den geplanten Maßnahmen von der Erfüllung von Auflagen abhängig zu machen. Er kann den Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung durch den Mieter verlangen. Außerdem besteht der Anspruch des Vermieters, gemäß § 554 a Abs. 2 BGB eine zusätzliche Mietsicherheit (Kaution) zu verlangen, damit sein Anspruch auf Rückbau bei Vertragsende finanziell abgesichert ist. Dieser Anspruch besteht unabhängig von einer bereits nach § 551 BGB geleis-

teten Kaution. Die Sonderkaution ist gemäß § 551 Abs. 3 BGB zu verzinsen. Der Vermieter muss die Mietsicherheit getrennt von seinem Vermögen anlegen. Die Höhe der Sonderkaution richtet sich nach den zu erwartenden Rückbaukosten, das heißt nach den Kosten, um die Mietsache in den ursprünglichen Zustand zurückzuversetzen. Die Höhe der Rückbaukosten kann dabei geschätzt werden.



Muster: Vereinbarung der baulichen Veränderung wegen Barrierefreiheit

Vereinbarung

zwischen

– Vermieter –

und

– Mieter –

1. Der Mieter beabsichtigt aufgrund der 80%igen Schwerbehinderung seines Sohnes in die Mietwohnung ein behindertengerechtes Bad einzurichten. Da sich die Wohnung in der Etage befindet, wird er zusätzlich einen Treppenlift einbauen.
2. Der Vermieter erteilt seine Zustimmung zu vorgenannten Maßnahmen unter folgenden Voraussetzungen: Der Umbau muss durch einen anerkannten Fachbetrieb unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften durchgeführt werden.
3. Der Mieter muss vor Umbaubeginn den Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung nachweisen, die Schäden durch die Baumaßnahme und durch die Nutzung der in Ziffer 1 genannten Maßnahmen abdeckt.
4. Der Mieter hat vor Umbaubeginn, spätestens bis zum, eine Sonderkaution als zusätzliche zu der bereits gemäß Mietvertrag geleisteten Kaution zu leisten. Die Höhe der Kaution beträgt Euro, da der Sachverständige die Rückbaukosten mit dieser Summe veranschlagt hat. Die Sonderkaution wird entsprechend § 551 BGB verzinslich angelegt. Die Zinsen wachsen der Kaution zu.
5. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die in Ziffer 1 genannten Einrichtungen auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

München, den München, den

.....
Unterschrift Vermieter Unterschrift Mieter

8 Was ist bei Mietminderung und Gewährleistungsansprüchen zu tun?

Nach Überlassung der Mietsache richten sich die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien in Bezug auf Mängel der Mietsache nach den Bestimmungen der §§ 535 ff. BGB.

Instandsetzungs- bzw.
Instandhal-
tungspflicht

Der Vermieter hat die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Den Vermieter trifft daher grundsätzlich die Instandsetzungs- bzw. Instandhaltungspflicht der Mieträume.

8.1 Zurückweisen einer Mietminderung

Hat die Mietsache zum Zeitpunkt der Überlassung an den Mieter einen Fehler, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Fehler, so ist der Mieter für den Zeitraum, in dem die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit.

Angemessen
herabgesetzte
Miete

Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten (§ 536 Abs. 1 BGB). Das Gleiche gilt, wenn eine zugesicherte Eigenschaft der Mietsache fehlt oder später wegfällt (§ 536 Abs. 2 BGB). Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt jedoch außer Betracht, § 536 Abs. 1 S. 3 BGB.

Die Mietminderung tritt kraft Gesetzes ein und muss vom Mieter nicht geltend gemacht werden. Sie kann nicht zum Nachteil eines Wohnraummieters wirksam ausgeschlossen oder eingeschränkt werden, § 536 Abs. 4 BGB (s. 2.1).

Istzustand
weicht vom
Sollzustand ab

8.1.1 Mangelbegriff

Ein Mangel liegt grundsätzlich vor, wenn der Istzustand der Mietsache vom Sollzustand abweicht. Hierbei sind nicht nur tatsächliche, sondern auch rechtliche Umstände maßgeblich, sofern sie auf die Gebrauchstauglichkeit erhebliche Auswirkungen haben.

In der Praxis spielt hierbei die Frage eine große Rolle, ob ein Vermieter verpflichtet ist, die Mietsache an neuere Standards anzupassen. Grundsätzlich gilt der Grundsatz „angemietet wie besehen und besichtigt“. Ein Mieter kann daher nur einen dem Baujahr entsprechenden Standard der Mietsache verlangen, eine Nachrüstungspflicht seitens des Vermieters besteht grundsätzlich nicht.

8.1.2 Minderung

Liegt ein Mangel im Sinne des § 536 BGB vor oder fehlt eine zugesicherte Eigenschaft, so ist der Mieter nur zur Entrichtung einer angemessen herabgesetzten Miete verpflichtet.

Berechnung der
Mietminderung

Bis in die jüngste Zeit hinein war es umstritten, ob bei der Festlegung der Mietminderung von der Brutto- oder der Nettomiete auszugehen ist. Durch ein Urteil des BGH ist dieser Rechtsstreit zugunsten der Bruttomiete gelöst worden. In seiner Entscheidung vom 6.4.2005 (XII ZR 225/03, WuM 05/384) hat der BGH klargestellt, dass als Bemessungsgrundlage für eine Minderung ausschließlich die Bruttomiete infrage kommt. Hierbei ist unerheblich, ob die Betriebskosten als Vorauszahlung oder Pauschale geschuldet sind. Es ist also immer von der Gesamtmiete auszugehen. Ausgangspunkt für die Mietminderung ist sowohl bei Wohnraum- wie auch bei Geschäftsraummietverhältnissen immer die Bruttomiete.

Für die Berechnung der Minderungsquote kommt es entscheidend auf das Maß der Einschränkung der vertragsgemäßen Gebrauchstauglichkeit der Mietsache an, entsprechend zahlreich und umfangreich ist die hierzu ergangene Rechtsprechung.

Beispiel

Ereignet sich ein Wasserschaden, der vermieterteits zu vertreten ist, etwa weil das Dach undicht ist, oder gehen von Bauarbeiten im Haus erhebliche Lärmelästigungen aus, sind die Rolladengurte abgenutzt oder ist die Gegensprechanlage kaputt, ist der Mieter zur Minderung berechtigt.

Liegt dagegen ein Mangel vor, der vom Mieter verursacht oder zu vertreten ist, zum Beispiel Feuchte- und Schimmelschäden, weil der Mieter nicht ausreichend die Wohnung beheizt oder lüftet, (s. 9.5) und mindert der Mieter gleichwohl die Miete, so kann der Vermieter die Minderung zurückweisen. Die Ablehnung der Minderung hat sowohl im Hinblick auf die Höhe – wenn der Mieter schon einen Teil von der Miete abgezogen hat – als auch im Hinblick auf die Ursache zu erfolgen.

Gleichzeitig ist der Grund für die Ablehnung mitzuteilen. Das Schreiben sollte darüber hinaus eine Fristsetzung zur Nachzahlung der zu Unrecht einbehaltenen Miete enthalten.

Frist zur Nach-
zahlung der
einbehaltenen
Miete



Musterbrief: Widerspruch gegen eine Mietminderung

Michael Graufuß
Möhlstr. 12
81675 München

Lara Meinekens
Dirk Meinekens
Menzelstr. 4 a/2. Stock

81679 München

München, 1.5.2007

Widerspruch gegen Ihre Mietminderung

Sehr geehrte Frau Meinekens,
sehr geehrter Herr Meinekens,

mit schriftlichem Mietvertrag vom 1.1.2006 haben Sie die Wohnung im Anwesen Menzelstr. 4 a, 81679 München angemietet. Gemäß § 3 dieses Mietvertrags sind Sie verpflichtet einen monatlichen Mietzins in Höhe von 800,00 Euro zu bezahlen.

Mit Schreiben vom 20.2.2007 teilten Sie mit, dass Sie im Schlafzimmer an der Westwand und im Bereich der Fensterlaibungen Feuchte- und Schimmelstellen festgestellt haben. Sie teilen des Weiteren mit, dass Sie wegen dieser Mängel mit Wirkung ab 1.3.2007 die Miete um 80,00 Euro bzw. zehn Prozent monatlich mindern werden.

Am 2.3.2007 habe ich die von Ihnen gerügten Mängel besichtigt und festgestellt, dass diese tatsächlich vorhanden, jedoch nicht bauseitig verursacht und daher nicht vom Vermieter zu vertreten sind.

Ich musste feststellen, dass die Heizkörper im Schlafzimmer nicht in Betrieb waren, das Fenster verschlossen und Wäsche zum Trocknen aufgehängt war.

Die Ursache der festgestellten Mängel liegt daher in Ihrem falschen Heiz- und Lüftverhalten und ist daher allein von Ihnen zu verantworten.

Ich widerspreche daher ausdrücklich der von Ihnen vorgenommenen bzw. angekündigten Mietminderung in Höhe von 80,00 Euro bzw. zehn Prozent und forde Sie auf, die festgestellten Schäden durch geeignete Maßnahmen wie ausreichendes Heizen, Lüften und Streichen der betroffenen Stellen zu beseitigen. Des Weiteren werden Sie aufgefordert, in Zukunft für ein adäquates Raumklima zu sorgen, damit solche Schäden nicht mehr auftreten.

Sie werden aufgefordert, die zu Unrecht einbehaltene Miete für die Monate März und April in Höhe von je 80,00 Euro, insgesamt 160,00 Euro, bis spätestens 10.5.2007 nachzuzahlen. Andernfalls werde ich die Rückstände gerichtlich geltend machen.

Des Weiteren behalte ich mir die Geltendmachung von Schadensersatz für Schäden vor, die durch ihr vertragswidriges Verhalten entstanden sind.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Graufuß

8.2 Ablehnen von Schadens- und Aufwendungsersatzansprüchen

Gemäß § 535 BGB trifft den Vermieter grundsätzlich die Instandsetzung- bzw. Instandhaltungspflicht der Mieträume. Tritt während der Dauer des Mietvertrags ein Mangel an der Mietsache auf, der in den Verantwortungsbereich des Vermieters fällt (zum Beispiel Defekt an der Klingelanlage, am mitvermieteten Herd, Ausfall der

Warmwasserversorgung und Ähnliches), so kann der Mieter vom Vermieter die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands bzw. Reparatur verlangen.

In der Praxis wird jedoch der Vermieter oft mit Rechnungen von Handwerkern konfrontiert, die nicht er, sondern der Mieter veranlasst hat, indem er Handwerker ohne vorherige Absprache mit dem Vermieter beauftragt hat. Auch wenn es sich um eine Reparaturaufnahme handelt, die in den Verantwortungsbereich des Vermieters fällt, kann der Mieter nicht so ohne weiteres Reparaturen in Auftrag geben und die Erstattung seiner Aufwendungen vom Vermieter verlangen.

Voraussetzung für einen entsprechenden Schadensersatz- bzw. Aufwendungersatzanspruch des Mieters ist gemäß § 536 a BGB, das Vorliegen eines Mangels, der bei Vertragsschluss schon vorhanden ist oder später aufgrund eines Umstandes entsteht, den der Vermieter zu vertreten hat oder mit dessen Beseitigung sich der Vermieter in Verzug befindet, § 536 a Abs. 1 BGB.

Verzug des
Vermieters

Achtung

Erstattung von Aufwendungen kann der Mieter nur verlangen, wenn sich der Vermieter in Verzug mit der Mängelbeseitigung befindet oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig war, § 536 a Abs. 2 BGB (so genannte Notreparaturen, zum Beispiel Stromausfall am Wochenende).

Mängel sind
vom Mieter
anzuzeigen

Stellt der Mieter einen Mangel an der Mietsache fest, so hat er dem Vermieter zunächst diesen Mangel anzugeben und ihn unter Fristsetzung zur Mängelbeseitigung aufzufordern. Erst wenn der Vermieter hierauf untätig bleibt, kann der Mieter den Mangel selbst beheben lassen und die hierdurch entstandenen Aufwendungen erstattet verlangen. Bei so genannten Notreparaturen, zum Beispiel bei einem Wasserrohrbruch oder Ausfall der Heizungsanlage am Wochenende im Winter, kann der Mieter grundsätzlich auch ohne Verzugsetzung des Vermieters tätig werden. Diese Notmaßnahmen stellen jedoch die Ausnahme dar.

Neben dem Recht zur Minderung steht dem Mieter ein Schadensersatzanspruch unter den vorgenannten Voraussetzungen zu (§ 536 a Abs. 1 BGB).



Musterbrief: Widerspruch gegen einen Aufwendungs- und Schadensersatzanspruch

Sabine Richter
Franz Richter
Seidlstr. 25
80345 München

Marlies Grieber
Stefan Grieber
Schumannstr. 7 a

81679 München

München, 1.5.2007

Widerspruch gegen Ihren Aufwendungs- und Schadensersatzanspruch

Sehr geehrte Frau Grieber,
sehr geehrter Herr Grieber,

mit Schreiben vom 20.4.2007 verlangen Sie die Erstattung von 65,00 Euro gemäß der beigelegten Rechnung des Handwerkers Dieter Bresten vom 1.4.2007 für den Austausch eines Rollladengurts im Schlafzimmer sowie die Erstattung entgangenen Gewinns in Höhe von 100,00 Euro für die Dauer der Reparaturmaßnahme.

Hiermit weisen wir sowohl Ihren Aufwendungs- als auch Schadensersatzanspruch zurück, denn Sie hätten uns vor Beauftragung des Handwerkers über den Mangel informieren und uns die Möglichkeit geben müssen, den Mangel zu besichtigen und gegebenenfalls selbst beheben zu lassen. Dies haben Sie versäumt. Beim Austausch eines Rollladengurts handelt es sich auch nicht um eine Notreparatur, die keinerlei Aufschub duldet. Die Kosten des von Ihnen beauftragten Handwerkers sowie Ihr entgangener Gewinn sind daher von Ihnen zu tragen.

Künftig werden Sie aufgefordert, uns rechtzeitig über entstandene Mängel in Kenntnis zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Richter

Franz Richter

9 Wann ist eine Abmahnung gerechtfertigt?

Im Lauf eines Mietverhältnisses kann es dazu kommen, dass der Mieter gegen vertragliche und/oder gesetzliche Pflichten verstößt. Der Vermieter kann darauf mit Kündigung, Abmahnung oder Unterlassungsaufforderung reagieren. Zum Teil setzt der Ausspruch einer Kündigung jedoch eine erfolglose Abmahnung voraus (s. Kapitel 11). Die Abmahnung hat den Sinn und Zweck, dem Mieter die Möglichkeit zu geben, sein vertragswidriges Verhalten einzustellen oder zu ändern, ohne gleich mit Sanktionen rechnen zu müssen.

Abmahnung als
Kündigungs-
voraussetzung

Achtung

Die Abmahnung ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung und sollte aus Beweisgründen schriftlich gegenüber der Mietpartei ausgesprochen werden. Zum Zwecke des Nachweises empfiehlt sich die Zustellung durch einen Boten oder per Einschreiben/Rückschein.

Eine gesetzlich vorgeschriebene Form für die Abmahnung existiert nicht. Gleichwohl empfiehlt es sich aus Beweisgründen, die Abmahnung schriftlich zu erklären und nachweislich zuzustellen. Darüber hinaus sollte die Abmahnung zeitnah ausgesprochen werden.

Keine gesetzlich
vorgeschriebene
Form

Beispiel

Zahlt der Mieter seine Mieten für Januar und Februar verspätet, in der Folgezeit jedoch pünktlich, so kann eine Abmahnung erst im November für die Anfang des Jahres erfolgte verspätete Zahlung keinerlei rechtliche Wirkung mehr entfalten.

Inhaltlich muss das Schreiben die Verstöße des Mieters so konkret wie möglich beschreiben, wobei hier im Fall verspäteter Mietzahlung der Hinweis auf die Fälligkeit, in der Regel der dritte Werktag, aufgenommen werden soll. Als Vorbereitung auf eine Kündigung sollte die Abmahnung auch diejenigen Monate der verspäteten Zahlung sowie den Eingang bzw. Nichteingang der Zahlung enthalten und

**Kündigungs-
androhung**

gegebenenfalls die ausstehenden Beträge benennen, um es dem Mieter zu ermöglichen, sein vertragswidriges Verhalten abzustellen.

Strittig ist, inwieweit in der Abmahnung auch die Konsequenzen, zum Beispiel Kündigung, Unterlassung, für den Fall weiterer verspätet Zahlung mitgeteilt werden müssen. Um bei einer späteren Kündigung keine rechtlichen Nachteile zu erleiden, empfiehlt es sich jedenfalls auch die rechtlichen Konsequenzen, die weitere Vertragsverstöße nach sich ziehen können, in der Abmahnung mitzuteilen.

9.1 Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlung

**Fälligkeit der
Miete**

Die meisten Mietverträge sehen für die Fälligkeit der Mietzahlung durch den Mieter eine Regelung vor, wonach der Mieter die Miete bis spätestens zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus an den Vermieter zu zahlen hat. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern den Eingang des Geldes an.

Mit In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform zum 1.9.2001 ist nunmehr in §§ 556 b, 579 Abs. 2 BGB für Wohn- und Geschäftsraum-mietverträge sowie sonstige Verträge über Räume, zum Beispiel Garagen oder Lager, allgemein die Fälligkeit für die Mietzahlung spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte festgelegt worden.

Verzug

Geht die Miete daher erst am vierten Werktag oder später beim Vermieter ein, befindet sich der Mieter in Verzug mit seiner Zahlungsverpflichtung und verstößt gegen seine vertragliche bzw. gesetzliche Verpflichtung zur pünktlichen Mietzahlung. Zusammen mit der Miete sind auch die Betriebskostenzahlungen, die neben der Miete vertraglich geschuldet sind, fällig.

Zahlungsverzug

Ein Verstoß gegen die Pflicht zur pünktlichen Mietzahlung kann in unterschiedlicher Weise begangen werden. Entweder zahlt der Mieter die geschuldete Miete gar nicht, nur einen Teilbetrag davon oder verspätet. Befindet sich der Mieter mit der Zahlung der Miete für zwei aufeinander folgende Termine oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug oder zahlt er in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, Mieten in Höhe eines Betrags,

der die Miete für zwei Monate erreicht, nicht, so kann der Vermieter außerordentlich fristlos kündigen, § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB. Dafür ist dann grundsätzlich keine vorherige Abmahnung nötig.

In allen anderen Fällen bedarf es für den Ausspruch einer Kündigung der vorherigen Abmahnung. Abmahnung vor Kündigung



Musterbrief: Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlung

Sabine Richter

Franz Richter

Seidlstr. 25

80345 München

Anneliese Schmidt

Albert Schmidt

Wörthstr. 28/3. Stock

81667 München

München, 1.5.2007

Abmahnung wegen verspäteter Mietzahlung

Sehr geehrte Frau Schmidt,
sehr geehrter Herr Schmidt

In § 3 unseres Mietvertrags vom 1.8.2004 ist vereinbart, dass die Miete spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus zu zahlen ist. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

In der Vergangenheit haben sie jedoch die Mieten wie folgt verspätet gezahlt:

Monat März 2007, Eingang am 15.3.2007

Monat April 2007, Eingang am 20.4.2007

Sie werden aufgefordert, Ihre Mietzahlungen künftig pünktlich zu leisten, andernfalls Sie mit dem Ausspruch einer ordentlichen, gegebenenfalls einer fristlosen Kündigung rechnen müssen.

Darüber hinaus behalten wir uns vor, den uns durch Ihre verspätete Zahlung entstandenen Zinsverlust geltend zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Richter

Franz Richter

Alternativ können Sie auch das folgende Schreiben verwenden.



Musterbrief: Abmahnung wegen nicht eingegangener Mietzahlung

Marion Schreiber
Richard Schreiber
Ickstattstr. 28
80469 München

Maurice Christiansen
Schmuckerweg 1

81825 München

München, 1.5.2007

Abmahnung wegen nicht eingegangener Mietzahlung

Sehr geehrter Herr Christiansen,

gemäß § 3 unseres Mietvertrags vom 15.9.2005 schulden Sie die Mietzahlung spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern den Eingang des Geldes an.

Für die Monate Januar und Februar haben Sie die Mieten nur teilweise entrichtet. Sie schulden monatlich 700,00 Euro, gezahlt haben Sie jedoch lediglich je 600,00 Euro.

Sie werden aufgefordert die ausstehenden Mieten für den die Monate Januar und Februar in Höhe von je 100,00 Euro, insgesamt 200,00 Euro, unverzüglich, spätestens jedoch bis 20.5.2007 nachzuzahlen.

Sollten Sie in Zukunft wieder gegen Ihre Verpflichtung, die Miete pünktlich und in voller Höhe zu zahlen, verstößen, so müssen Sie mit dem Ausspruch einer ordentlichen, gegebenenfalls einer fristlosen Kündigung rechnen.

Des Weiteren behalten wir uns vor, den durch Ihre Nichtzahlung entstandenen Zinsverslust geltend zu machen.

Mit freundlichen Grüßen

Marion Schreiber

Richard Schreiber

9.2 Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung

Über die Frage, ob die Haltung von Tieren zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Mietsache gehört oder nicht, wird viel gestritten. Vereinbarungen im Vertrag

Hier ist grundsätzlich danach zu unterscheiden, ob der Mietvertrag entsprechende Regelungen enthält und wenn ja, ob diese Regelungen wirksam sind. Sieht ein Mietvertrag keinerlei Regelungen zur Tierhaltung vor, so zählt die Haltung einiger Kleintiere noch zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache.

Die meisten Formularverträge enthalten jedoch Regelung zur Tierhaltung. Ist danach die Tierhaltung generell uneingeschränkt verboten, so ist die entsprechende Formularklausel wegen Verstoßes gegen § 307 BGB unwirksam (BGH v. 20.1.1993, VIII ZR 10/92, NJW 93, 1061).

Individualvereinbarungen, die ein Verbot der Haltung bestimmter Tiere wie Hunde, Katzen, Reptilien und Ähnliches vorsehen, sind jedenfalls wirksam, sofern dem Mieter nur die Haltung von Kleintieren wie Hamster, Ziervögel, Hasen und Ähnliches gestattet wird. Haltung von Kleintieren

Die herrschende Meinung vertritt die Auffassung, dass die Haltung von Kleintieren zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört und daher nicht untersagt werden kann.

Strittig ist in diesem Zusammenhang auch die Beurteilung der Frage, ob Katzen und kleinere Hunde zu den Kleintieren zählen.

Tipp

Zur Vermeidung solcher Streitigkeiten, sollte bei der Auffassung des Mietvertrags darauf geachtet werden, Regelungen zur Hunde- bzw. Katzenhaltung zu treffen.

Problematisch sind auch die Fälle, in denen im Mietvertrag die Tierhaltung unter Erlaubnisvorbehalt steht. Hier stellt sich die Frage, ob der Vermieter die Erteilung der Erlaubnis nach freiem Ermessen abgeben darf oder nicht. Der Ermessensspielraum des Vermieters ist jedenfalls durch einen eventuellen Rechtsmissbrauch eingeschränkt. Dieser kann zum Beispiel dann vorliegen, wenn der Vermieter einem Mieter die Hundehaltung gestattet hat, einer anderen Mietpartei dies aber ohne ausreichende Begründung untersagt. Es empfiehlt

sich jedenfalls, in derart gelagerten Fällen für die Verweigerung der Erlaubnis nachvollziehbare, vernünftige Gründe anzugeben.

Beispiel

Wenn die Haltung eines Blindenhundes im Hause gestattet wurde, kann einem anderen Mieter die Haltung eines Hundes, ohne dass bei diesem ein vergleichbares berechtigtes Interesse vorliegt, untersagt werden; ist das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs befristet und ist die Person für die der Eigenbedarf vorgesehen ist, Allergiker, so kann unter diesem Hinweis auch die Hunde- bzw. Katzenhaltung untersagt werden.

Die Zustimmung zur Hundehaltung trotz entsprechenden Verbots kann vom Mieter ausnahmsweise dann verlangt werden, wenn er auf das Tier angewiesen ist, zum Beispiel bei einem Blindenhund. Der Haltung eines Kampfhundes muss der Vermieter jedoch unter keinen Umständen zustimmen.

Widerruf aus wichtigem Grund

Ist die Tierhaltung gestattet worden, so kann gleichwohl zu einem späteren Zeitpunkt bei Vorliegen eines wichtigen Grundes die Genehmigung widerrufen werden. Als Widerrufgründe können in Betracht kommen: konkrete Belästigungen der Mitbewohner, Gefährlichkeit der Tierrasse oder des betreffenden Tieres.

Auch bezieht sich die Erlaubnis zur Haltung eines Hundes in der Regel nur auf ein Tier, die weitere Aufnahme von Hunden bedarf dann wiederum der Erlaubnis des Vermieters.

Handelt der Mieter einem zulässigen Tierhaltungsverbot zuwider, so kann der Vermieter die Beseitigung des Tieres und Unterlassung der Tierhaltung, § 541 BGB verlangen, da es sich um einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache handelt. Daneben steht dem Vermieter auch die Möglichkeit offen, eine Kündigung des Mietverhältnisses gemäß §§ 543, 569 Abs. 3 BGB auszusprechen.

Beseitigung, Unterlassung

Sowohl der Unterlassungsanspruch als auch der Ausspruch einer außerordentlichen fristlosen Kündigung setzen eine vorausgegangene vergebliche Abmahnung durch den Vermieter voraus.

Aus Beweisgründen ist die Abmahnung schriftlich unter Erläuterung des vertragswidrigen Verhaltens dem Mieter gegenüber auszusprechen. Die Zustellung sollte ebenfalls durch Boten oder mit Einschreiben und Rückschein erfolgen.



Musterbrief: Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung 1

Michael Graufuß
Möhlstr. 12
81675 München

Larissa Klamm
Bernd Fröhlich
Sperberstr. 8

81827 München

München, 1.5.2007

Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung

Sehr geehrte Frau Klamm,
sehr geehrter Herr Fröhlich,

mit schriftlichem Mietvertrag vom 15.9.2006 haben Sie die Wohnung im Anwesen Sperberstr. 8 angemietet. In § 7 dieses Mietvertrags ist wirksam die Haltung von Hunden ausgeschlossen worden.

Gleichwohl haben Sie sich nunmehr seit 1.4.2007 einen Hund der Rasse, Farbe, Größe angeschafft. Aufgrund der Größe/ Rasse des Hundes und des auffälligen, aggressiven Verhaltens Ihres Hundes, wie zum Beispiel Knurren, Zähne fletschen, liegen bereits Beschwerden seitens der Mitbewohner vor. Das Auftreten und die Verhaltensweise des Hundes führt zu Ängstigungen bei den Mitbewohnern.

Darüber hinaus sind die „Hinterlassenschaften“ Ihres Hundes im Hof, Garten und auf dem Kinderspielplatz vorzufinden, dies führt zu Ärgernissen bei den Bewohnern. Zudem stellt dies eine Gesundheitsgefährdung für die Kinder dar, die in diesen Bereichen spielen.

Sie werden hiermit wegen unerlaubter Hundehaltung abgemahnt und aufgefordert, den vorbezeichneten Hund abzuschaffen und künftig keinen Hund mehr zu halten. Für die Beseitigung des Hundes habe ich Ihnen Frist bis

31.5.2007

zu setzen. Sollten Sie sich nicht an diese Aufforderung halten, müssen Sie mit einer Klage auf Unterlassung bzw. mit dem Ausspruch einer Kündigung rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Graufuß

Sie können – abhängig vom Einzelfall – auch ein Anschreiben nach folgendem Musterbrief verwenden.



Musterbrief: Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung 2

Michael Graufuß
Möhlstr. 12
81675 München

Sandra Stauder
Tobias Stauder
Keplerstr. 1

81679 München

München, 1.5.2007

Abmahnung wegen unerlaubter Tierhaltung

Sehr geehrte Frau Stauder,
sehr geehrter Herr Stauder,

mit schriftlichem Mietvertrag haben Sie eine Wohnung im Anwesen Keplerstr. 1, 81679 München angemietet. Ausweislich § 6 dieses Mietvertrags ist mit Ausnahme der Kleintierhaltung im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs die Haltung von Tieren in den Mieträumen ohne Einwilligung des Vermieters untersagt.

Anlässlich einer Wohnungsbegehung am 4.3.2007 musste ich feststellen, dass Sie in Ihrer Wohnung fünf Katzen, über sechs Kaninchen und zahlreiche Ziervögel halten. Zwar ist die Kleintierhaltung grundsätzlich dem vertragsgemäßen Gebrauch zuzuordnen, vorliegend ist die Anzahl der Tiere nicht mehr vertragsgemäß, da Sie in einem Appartement wohnen, das nur über ein Zimmer, Küche und Bad, insgesamt 40 qm Wohnfläche, verfügt. In diesen beengten Verhältnissen ist eine artgerechte Tierhaltung nicht möglich. Zudem wird durch die intensive Tierhaltung die Wohnung überverhältnismäßig abgenutzt und beschädigt. Folgende Beschädigungen wurden anlässlich der Besichtigung bereits festgestellt:
großflächige Verfleckungen des Teppichbodens,
tiefe Kratzer an Türen und Türläubungen im unteren Bereich,

.....
.....

Die Haltung dieser vielen Tiere führt bereits zu Geruchsbelästigungen, die von den anderen Mitbewohnern als störend empfunden werden. Sie werden daher abgemahnt und aufgefordert, die unerlaubte, weil nicht mehr vertragsgemäße Tierhaltung einzuschränken und künftig im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs zu halten. Nach Einschätzung des Tierschutzvereins kann unter diesen Umständen der artgerechten Tierhaltung von Katzen, Hasen und Ziervögeln zugestimmt werden.

Für die Beseitigung der übrigen Tiere wird Ihnen Frist bis
31.5.2007
gesetzt.

Für den Fall der Nichtbefolgung der Abmahnung und Fristsetzung müssen Sie mit einer Unterlassungsklage und dem Ausspruch einer fristlosen Kündigung rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Graufuß

9.3 Abmahnung wegen unzulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte

Die gesetzliche Grundlage zur Bewertung eines Anspruchs des Mieters auf Zustimmung zur Untervermietung findet sich in §§ 540, 553 BGB. Der Mieter ist danach grundsätzlich nicht berechtigt, ohne die Erlaubnis des Vermieters den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiterzuvermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung, so steht dem Mieter grundsätzlich das Recht zu, das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein besonderer Grund liegt, § 540 Abs. 1 S. 2 BGB.

Das Sonderkündigungsrecht des Mieters entsteht auch dann, wenn der Vermieter generell die Erlaubnis zur Untervermietung verweigert, ohne dass der Mieter bereits einen konkreten Interessenten benannt hat (LG Berlin v. 12.6.2001, 64 S 13/01, ZMR 2001, 969). Sonderkündigungsrecht

Benennung eines konkreten Interessenten	Ebenso besteht ein Sonderkündigungsrecht, wenn der Vermieter nicht innerhalb der vom Mieter gesetzten angemessenen Frist eine Erklärung zu dem vom Mieter vorgeschlagenen konkreten Untermieter abgibt. Dagegen stellt es keine generelle Verweigerung der Unter Vermietungserlaubnis dar, wenn der Vermieter auf Anfrage des Mieters keine Antwort abgibt, solange der Mieter keinen konkreten Interessenten benennt.
Berechtigtes Interesse	Dritte im Sinne des §§ 540, 553 BGB sind nicht die nächsten Familienangehörigen oder Bedienstete, das heißt, die Aufnahme von Eltern, Kindern oder Personal in die Wohnung kann grundsätzlich auch ohne Zustimmung des Vermieters erfolgen. Nimmt der Mieter Besucher in die Wohnung auf, auch für einen längeren Zeitraum, so handelt es sich ebenfalls nicht um <u>Unter Vermietung</u> . Gestritten wird häufig um die Frage, wann zugunsten des Mieters ein berechtigtes Interesse zur Unter Vermietung, § 553 Abs. 1 BGB, vorliegt und er deshalb einen Anspruch auf Erlaubniserteilung gegenüber dem Vermieter hat. Voraussetzung ist nach dem Gesetzeswortlaut, dass ein berechtigtes Interesse erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist. Ein Mieter, der bei Abschluss des Mietvertrags bereits beabsichtigt, eine dritte Person mit in die Wohnung aufzunehmen, um zum Beispiel die Mietkosten zu reduzieren, hat keinen Anspruch auf Erlaubnis durch den Vermieter. Die Rechtsprechung ist bei der Annahme des Vorliegens eines berechtigten Interesses sehr großzügig. Bei einer Interessenbewertung sind jedoch, wie so oft, die Umstände des Einzelfalls, persönliche als auch wirtschaftliche Gründe, maßgeblich. Allerdings genügt es nicht, wenn der Mieter ohne nachvollziehbare Gründe nennen zu können, lediglich den Wunsch hat, eine dritte Person mit in die Wohnung aufzunehmen.

Beispiel

So kann ein Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis zur Unter Vermietung bestehen, wenn der Mieter zeitlich begrenzt beruflich abwesend ist und er zur Vermeidung doppelter Kosten für die Haushaltsführung seine Wohnung oder auch nur einen Teil davon unter vermietet möchte.

Der Vermieter kann die Erlaubnis zur Unter Vermietung verweigern, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund liegt, zum Bei-

spiel persönliche Feindschaft oder berechtigte Gründe, die befürchten lassen, dass der Dritte den Hausfrieden nachhaltig stört. Auch die Überbelegung der Wohnung oder sonstige Gründe, die dem Vermieter die Überlassung unzumutbar machen würden, berechtigen diesen zur Verweigerung der Erlaubnis, § 553 Abs. 1 S. 2 BGB.

Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Mieterhöhung zuzumuten, so kann er die Erteilung der Erlaubnis (Untermieterzuschlag) von der Zahlung einer erhöhten Miete abhängig machen. Über die Höhe des Untermietzuschlags selbst enthält das Gesetz keine Regelung, § 553 Abs. 2 BGB.



Musterbrief: Abmahnung wegen unzulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte

Marion Schreiber
Richard Schreiber
Ickstattstr. 28
80469 München

Sandra Wagner
Michael Wagner
Elbestr. 5/2. Stock

81677 München

München, 8.1.2007

Abmahnung wegen unzulässiger Gebrauchsüberlassung an Dritte

Sehr geehrte Frau Wagner,
sehr geehrter Herr Wagner,

mit schriftlichem Mietvertrag vom 15.7.2005 haben Sie die Zweizimmerwohnung im Anwesen Elbestr. 5/2. Stock als alleiniger Mieter angemietet.

Wie wir nunmehr feststellen mussten, sind Sie aus der Wohnung ausgezogen und haben die Wohnung ohne unsere Erlaubnis an Herrn Manfred Herbst zur alleinigen Nutzung überlassen.

Darüber hinaus haben Sie an Ihrem Namenschild/Klingelschild/Briefkasten den Namen Manfred Herbst angebracht.

Die Überlassung Ihrer Wohnung an dritte Personen ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht zulässig.

Wir fordern Sie auf, die unerlaubte Überlassung der Wohnung unverzüglich, spätestens jedoch bis 30.4.2007 einzustellen und künftig zu unterlassen.

Sollten sie dieser Aufforderung nicht nachkommen, so müssen Sie mit dem Ausspruch einer fristlosen Kündigung rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Marion Schreiber

Richard Schreiber

9.4 Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens oder Lärm-/Ruhestörungen

Vertragsgemäß-
ßer Gebrauch

Zum vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zählt es grundsätzlich, wenn der Mieter Radio hört, fernsieht, Haushaltsgeräte bedient, ein Musikinstrument spielt oder sonstige Arbeiten in der Wohnung oder im Garten vornimmt. Selbst wenn die Betätigung von Geräten mit Geräuschentwicklungen verbunden sind, ist dies vom vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache grundsätzlich noch gedeckt.

Eine Einschränkung dieser Rechte ergibt sich jedoch einerseits aus den Ruhezeiten und andererseits aus der Verpflichtung zur gegenseitigen Rücksichtnahme.

Ruhezeiten
beachten!

Regelungen zu den Ruhezeiten finden sich in den Hausordnungen. So wird zumeist die Mittagsruhe von 13.00 Uhr bis 15.00 Uhr festgelegt und die Nachtruhe von 22.00 Uhr bis 7.00 Uhr. An Sonn- und Feiertagen ist ebenfalls ganztägig auf Einhaltung der Zimmerlautstärke zu achten. Darüber hinaus können Immissionsschutzgesetze der Länder oder Verordnungen entsprechende Beschränkungen vorsehen. Doch auch außerhalb von Ruhezeiten hat der Mieter darauf

Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens oder Lärm-/Ruhestörungen

zu achten, dass die Zimmerlautstärke nicht überschritten wird. Dies ist bei Ausübung eines Musikinstruments bzw. der Betätigung von Haushaltsgeräten nicht immer möglich. Hier muss eine gerechte Interessenabwägung erfolgen. So ist ein generelles Musizierverbot unwirksam, andererseits kann eine zeitliche Beschränkung der Musikausübung vereinbart werden.

Tipp

Schwierig ist der Nachweis, dass die Intensität der Belästigung nicht mehr vertragsgemäß ist und somit einen Verstoß gegen die Hausordnung vorliegt. In diesem Zusammenhang lassen sich Lärmessungen durchführen, wobei die Lärm-Richtwerte (TA-Lärm) einen ungefähren Anhaltspunkt für noch zulässige Lärmelästigungen geben können.

Bei Feiern oder Partys sind ebenfalls die Ruhezeiten einzuhalten. Es gibt kein Gewohnheitsrecht, wonach jeder Mieter einmal im Jahr anlässlich zum Beispiel seines Geburtstages auch während der Ruhezeiten feiern darf (OLG Düsseldorf v. 15.1.1990, 5 Ss [Owi] 475/89 [Owi] 197/89 I, NJW 1990, 1676).

Verstöße gegen die Ruhezeiten und die Hausordnung stellen ein vertragswidriges Verhalten des Mieters dar, das nach ergebnisloser Abmahnung zur Erhebung einer Unterlassungsklage oder zum Ausspruch einer ordentlichen bzw. fristlosen Kündigung berechtigt (s. Kapitel 11).

Inhaltlich werden an die Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens hohe Anforderungen gestellt. Es genügt danach nicht, wenn der Mieter ganz allgemein aufgefordert wird, sich an die Ruhezeiten zu halten. Vielmehr sind die einzelnen Verstöße nach Datum, Uhrzeit, Art und Intensität der Belästigung in das Schreiben aufzunehmen. Wenn der Vermieter, wie zumeist der Fall, nicht selbst im Anwesenwohnt, ist er ganz besonders auf die Mithilfe der übrigen Bewohner oder Nachbarn angewiesen. So empfiehlt es sich, die Mitmieter aufzufordern, so genannte Lärmprotokolle zu erstellen, die möglichst genau und konkret die Verstöße festhalten.

Auch kann es im Einzelfall notwendig und sinnvoll sein, Anzeige bei der Polizei zu erstatten. Denn der Vermieter ist für die behaupteten Vertragsverstöße beweispflichtig.

Lärmprotokoll

**Musterbrief: Abmahnung wegen Störung des Hausfriedens oder Lärm-/Ruhestörungen**

Gustav Schobert
Ottilienstr. 1
81825 München

Claudia Langer
Axel Neuberger
Freischützstr. 79/7. Stock

81927 München

München, 1.5.2007

Abmahnung wegen Ruhestörung

Sehr geehrte Frau Langer,
sehr geehrter Herr Neuberger,

mit schriftlichem Mietvertrag vom 15.8.2005 haben Sie die Wohnung im 7. Stock links im Anwesen Freischützstr. 79, 81927 München angemietet.

Mir liegen zahlreiche Beschwerden von Mitbewohnern des Anwesens über Sie wegen erheblicher Ruhestörungen vor. Im Einzelnen handelt es sich hierbei um folgende Vorkommnisse: Am 31.3.2007 in der Zeit zwischen 22.00 und 24.00 Uhr haben Sie durch lautes Abspielen von Tonwiedergabegeräten die Nachtruhe nicht nur Ihrer unmittelbaren Nachbarn, sondern auch der Parteien, die in anderen Stockwerken wohnen, erheblich gestört.

Ab 24.00 Uhr haben Ihre Gäste laut polternd Ihre Wohnung verlassen und sind mit Gejohle durch das Treppenhaus gegangen. Zudem wurde Ihre Wohnungstür beim Weggehen der Gäste jedes Mal mit Schwung und lautem Knall geschlossen. Die übrigen Mieter des Anwesens wurden durch diese Vorkommnisse erheblich gestört.

Dieses Verhalten stellt ein vertragswidriges Verhalten dar. Sie werden daher aufgefordert, künftig derartige Störungen zu vermeiden, die Ruhezeiten zu beachten und sich an die Hausordnung zu halten.

Für den Fall weiterer Vorkommnisse teile ich Ihnen schon jetzt mit, dass Sie mit einer Unterlassungsklage bzw. dem Ausspruch einer Kündigung rechnen müssen.

Mit freundlichen Grüßen

Gustav Schobert

9.5 Abmahnung wegen Verstoßes gegen die Sorgfaltspflichten

Dem Mieter obliegt eine allgemeine Sorgfalts- und Obhutspflicht bezüglich des Mietgegenstands. Das bedeutet, der Mieter hat die Mietsache nicht nur im Rahmen seines vertragsgemäßen Gebrauchs zu nutzen, sondern auch pfleglich zu behandeln und Schäden, soweit möglich, von ihr fernzuhalten.

Dies umfasst die Reinigung, regelmäßiges Lüften und ausreichendes Beheizen der Wohnung, aber auch die Mitteilung an den Vermieter, wenn der Mieter Schäden an der Mietsache feststellt. Zur Einhaltung dieser Verpflichtung ist der Mieter auch bei Abwesenheit verpflichtet. Wenn er verreist, muss er dafür Sorge tragen, dass auch während seiner Abwesenheit, zum Beispiel im Winter, eine ausreichende Beheizung und Belüftung erfolgt. Darüber hinaus muss er bei extremen Witterungsverhältnissen auch dafür sorgen, dass Fenster und Türen geschlossen werden.

Pfleglicher
Umgang mit der
Mietsache

Der Mieter ist in diesem Zusammenhang jedoch nicht verpflichtet, dem Vermieter oder Hausverwalter einen Schlüssel zu überlassen, damit dieser während seiner Abwesenheit für die Einhaltung der nötigen Sorgfalts- und Obhutspflicht sorgen kann.

Beispiel

Hortet der Mieter Abfälle in der Wohnung oder lagert er Gegenstände, Zeitungen und Ähnliches in der Wohnung, sodass Befall mit Ungeziefer zu befürchten ist bzw. Brandgefahr besteht oder auch aus statischen Gründen eine Gefährdung der Bausubstanz droht, liegt ein Verstoß gegen die Sorgfaltspflicht vor.

Die Grenze zwischen noch vertragsgemäßen Gebrauch sowie persönlicher Lebensgestaltung einerseits und Verstoß gegen vertragliche bzw. gesetzliche Verpflichtungen andererseits, ist in der Praxis schwer zu ziehen. Hier kommt es jedenfalls auf die Umstände des Einzelfalls an. Insbesondere sind die Belästigungen der Mitbewohner durch Geruch und Ähnliches oder auch der Zustand der Wohnung und die Beeinträchtigungen für das Anwesen und die Bausubstanz zu bewerten.

Feuchte- bzw. Schimmelschäden

Schimmelbefall	In den vergangenen Jahren haben die Auseinandersetzungen zwischen Vermietern und Mietern bezüglich des Auftretens und der Ursache von Feuchte- und Schimmelschäden zugenommen. Von Mieterseite werden diese Schäden mit der schlechten Bausubstanz, fehlender Dämmung und Ähnlichem begründet mit der Folge, dass hieraus Minderungsansprüche oder auch Schadensersatzansprüche wegen Gesundheitsgefährdung zugunsten der Mietpartei abgeleitet werden. Von Vermieterseite wird dem Mieter falsches Heiz- und Lüftverhalten als Schadensursache vorgehalten.
Ursache der Schäden	Für die rechtlichen Konsequenzen kommt es ganz entscheidend auf die Ursache dieser Schäden an. Sind sie auf Baumängel zurückzuführen, so ergeben sich hieraus Gewährleistungsansprüche zugunsten des Mieters, zum Beispiel Mietminderung, Schadensersatz oder Kündigung; ist die Ursache im falschen Verhalten des Mieters zu suchen, so kann der Vermieter Unterlassung oder Schadensersatz verlangen oder das Mietverhältnis kündigen.
Heiz- und Lüftverhalten	Mit letzter Sicherheit wird die Ursache von Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall nur durch die Einschaltung eines Sachverständigen geklärt werden können. Als Indiz für unsachgemäßes Heiz- und Lüftverhalten können folgende Sachverhalte gelten:

- Wesentlich geringere Heizkosten als der Durchschnittsverbrauch des Anwesens bzw. der letzten Heizperiode
- Wäschetrocknung in der Wohnung
- Zugestellte Fenster und Heizkörper
- Zahlreiche Pflanzen in der Wohnung
- Überbelegung der Wohnung
- Häufige Abwesenheit des Mieters

Ein ausreichendes Belüften der Wohnung setzt mindestens dreimaliges Stoßlüften täglich voraus (OLG Frankfurt/M v. 11.2.2000, 19 U 7/99; NZM 2001, 39).

Als Indiz für bauseitig verursachte Feuchte- und Schimmelschäden kommen folgende Sachverhalte infrage:

- Austausch alter Holzkastenfenster durch neue, isolierverglaste Kunststofffenster, dadurch verursachter geringerer oder kein Luftaustausch
- Risse in der Fassade, Schäden am Mauerwerk
- Zu geringe Leistung der Heizanlage
- Andere bauseitigen Mängel, undichtes Dach, verstopfte Regenrinnen und Ähnliches

Der Verstoß gegen die Obhuts- und Sorgfaltspflichten durch den Mieter stellt ein vertragswidriges Verhalten dar, dessen Unterlassung der Vermieter verlangen (§ 541 BGB) und gegebenenfalls bei Fortführung trotz vorangegangener Abmahnung mit einer Kündigung ahnen kann (s. Kapitel 11).



Musterbrief: Abmahnung wegen Verstoßes gegen die Sorgfaltspflichten

Gustav Schobert
Ottilienstr. 1
81825 München

Rolf Michaelsen
Seiffertstr. 25

81929 München

München, 1.5.2007

Abmahnung wegen Verstoßes gegen die Sorgfaltspflichten

Sehr geehrter Herr Michaelsen,

aufgrund Ihrer Mängelanzeige vom 1.4.2007 wegen Schimmelflecken im Bad- und Schlafzimmer fand eine Besichtigung am 15.4.2007 statt. Hierbei wurden folgende Feuchtigkeitsschäden und Schimmelbefall festgestellt:

1. Badezimmer: Schwarzfärbung in allen Ecken in einer Größe von ca. 25 cm x 30 cm
2. Schlafzimmer: feuchte Wände im Bereich um das Fenster an der Westseite in einer Größe von ca. 10 cm bis 15 cm.
3.

Bei der Begehung der Wohnung wurde festgestellt, dass Sie im Schlafzimmer Wäsche zur Trocknung aufgehängt haben. Des Weiteren waren das Fenster geschlossen und die Vorhänge vor der Heizung zugezogen.

Das Raumklima habe ich als feucht und kalt empfunden.

Die vorgefundenen Feuchtigkeitsschäden sind allein durch Ihr Verhalten verursacht. Sie sind verpflichtet, mindestens dreimal am Tag stoßzulüften und darauf zu achten, dass eine angemessene Zimmertemperatur vorherrscht. Das Trocknen von Wäsche in dem vorgefundenen Umfang ist ebenfalls nicht zulässig. Hierfür steht Ihnen im Haus der Waschkeller zur Verfügung.

Das Verstellen von Heizkörpern führt ebenfalls dazu, dass eine ausreichende Beheizung nicht gewährleistet wird.

Sie werden aufgefordert, Ihr Heiz- und Lüftverhalten zu ändern und künftig alles zu unterlassen, was zu Beschädigungen der Mieträume und Bausubstanz führt. Sie sind dafür verantwortlich, dass die Feuchte- und Schimmelschäden durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden.

Hierfür wird Ihnen Frist bis 31.5.2007 gesetzt.

Nach Ablauf dieser Frist werde ich nochmals eine Begehung Ihrer Wohnung und Prüfung Ihres Verhaltens durchführen.

Wegen noch nicht absehbarer weiterer Schäden behalte ich mir die Geltendmachung weiterer Schadensersatzansprüche vor.

Bei Nichtbeachtung dieser Maßnahme müssen Sie des Weiteren mit einer Kündigung rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Gustav Schobert

9.6 Abmahnung wegen unzulässiger gewerblicher Nutzung

Der Mieter darf die Mieträume grundsätzlich nur zu dem vertraglich vereinbarten Zweck nutzen. Probleme tauchen unter anderem dann auf, wenn der Mieter seine Wohnung zusätzlich beruflich oder gewerblich nutzen möchte. Hierzu bedarf es grundsätzlich der Erlaubnis des Vermieters.

Vertraglich vereinbarter Zweck

Eine vertragswidrige Nutzung liegt jedoch dann nicht vor, wenn die berufliche bzw. gewerbliche Nutzung von untergeordneter Bedeutung ist und mit ihr keine Belästigungen der Mitbewohner oder sonstige Nachteile verbunden sind.

Die Abgrenzung ist im Einzelfall schwierig. Als Abgrenzungskriterium kann unter anderem die Gefahr einer erhöhten Abnutzung des Mietobjekts herangezogen werden. Das gilt zum Beispiel, wenn über die Hälfte der gemieteten Fläche nicht vertragsgemäß, das heißt zu anderen als Wohnzwecken, genutzt wird.

Was ist berufliche/gewerbliche Nutzung?

Die Einrichtung eines Arbeitszimmers und die Installation von PC, Faxgerät oder Kopierer berechtigt allein noch nicht zu der Annahme, der Mieter übt in unzulässiger Weise ein Gewerbe aus. So werden in der Regel Buchhaltungs- und Bürotätigkeiten in der Wohnung noch als vertragsgemäß eingestuft (LG Frankfurt v. 28.7.1995, 2/17 S 42/95, WuM 1996, 532).

Das Anbringen eines zusätzlichen Schildes an der Fassade oder festgestellter Parteiverkehr im Rahmen einer beruflichen Tätigkeit des Mieters in der Wohnung stellen jedoch einen unzulässigen Gebrauch der Mietsache dar.

Unzulässiger Gebrauch

Bei der Erteilung einer Erlaubnis zur gewerblichen Nutzung der Wohnung hat der Vermieter darauf zu achten, dass kein Verstoß gegen ein Zweckentfremdungsverbot besteht. Ein Verstoß hiergegen stellt eine Ordnungswidrigkeit dar und wird mit einer Geldbuße geahndet. Ob ein Zweckentfremdungsverbot für den örtlichen Bereich besteht, in dem die Wohnung gelegen ist, lässt sich anhand der Rechtsverordnung der jeweiligen Landesregierungen überprüfen, die aufgrund des Artikels 6 § 1 Abs. 1 des Gesetzes zur Verbesserung des Mietrechts vom 4.11.1971 zum Erlass solcher Verordnungen ermächtigt sind.

Mieterhöhung Ist die berufliche Tätigkeit des Mieters erlaubnispflichtig, so kann der Vermieter die Erlaubnis von der Zahlung eines angemessenen Gewerbezuschlags abhängig machen.

Wenn der Mieter die vertragswidrige Nutzung der Wohnung trotz Abmahnung fortführt, so kann der Vermieter entweder gerichtlich die Unterlassung verlangen, § 541 BGB, oder auch eine Kündigung aussprechen.



Musterbrief: Abmahnung wegen unzulässiger gewerblicher Nutzung

Alexandra Wimmer
Brodstr. 7 b
81829 München

Thomas Gruber
Zamdorfer Str. 20

81677 München

München, 1.5.2007

Abmahnung wegen unzulässiger gewerblicher Nutzung

Sehr geehrter Herr Gruber,

mit schriftlichem Mietvertrag vom 15.8.2006 haben Sie die Wohnung Zamdorferstr. 20/2. Stock links, 81667 München angemietet. Die Wohnung besteht aus zwei Zimmern, Küche und Bad und umfasst eine Wohnfläche von ca. 50 qm.

Sie haben die Wohnung ausschließlich zu Wohnzwecken angemietet. Anlässlich einer Ortsbegehung musste ich feststellen, dass Sie ein ca. 30 cm x 30 cm großes Schild an der Fassade angebracht haben, mit dem Sie auf Ihre Tätigkeit im Haus als Vermögensberater hinweisen.

Erkundigungen bei den Mitbewohnern haben ergeben, dass regelmäßiger Parteiverkehr in Ihrer Wohnung stattfindet. So empfangen Sie ca. fünf bis sieben Personen täglich, um Ihre Dienste anzubieten.

Die Mitbewohner werden durch die vielen Kunden, die das Treppenhaus auch während der Mittagsruhe benutzen, erheblich gestört.

Darüber hinaus gibt es folgende Vorkommnisse:

.....
.....
.....

Die Größe der Wohnung und die oben geschilderten Umstände zeigen, dass Sie die Wohnung vertragswidrig, weil überwiegend gewerblich nutzen.

Sie werden daher aufgefordert, die vertragswidrige Nutzung bis 20.5.2007 einzustellen und künftig keinen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache mehr vorzunehmen. Ebenso haben Sie das Schild an der Fassade zu entfernen und die dadurch entstandenen Schäden zu beheben. Hierfür gilt ebenfalls vorgenannte Frist.

Für den Fall der Nichtbeachtung dieser Abmahnung müssen Sie mit einer gerichtlichen Unterlassungsklage bzw. mit einer Kündigung rechnen.

Mit freundlichen Grüßen

Alexandra Wimmer

10 Wann darf der Vermieter die Mieträume besichtigen?

Da der Mieter in den angemieteten Räumen das Hausrecht auch gegenüber dem Vermieter genießt, hat der Vermieter nur bei Vorliegen eines trifftigen Grundes einen Anspruch auf Besichtigung der vermieteten Wohnung. Er darf nur in Absprache mit dem Mieter die Mieträume betreten. Ein trifftiger Grund liegt vor, wenn konkrete Mängel überprüft oder behoben werden sollen. Einen Anspruch des Vermieters auf Besichtigung ohne konkreten Anlass kann der Mieter ablehnen.

Nur bei Vorliegen eines Grundes

Soll das Mietobjekt allerdings verkauft oder neu vermietet werden, weil das Mietverhältnis gekündigt wurde, darf der Vermieter mit Miet- bzw. Kaufinteressenten die Mieträume besichtigen. Es bestehen keine gesetzlichen Regelungen über ein Besichtigungs- und Betretungsrecht des Vermieters. Soweit keine vertraglichen Vereinbarungen existieren, gesteht die Rechtsprechung dem Vermieter ein Besichtigungs- und Betretungsrecht nur in engen Grenzen zu. Danach darf der Vermieter die Räume betreten, wenn dies notwendig ist, damit er seiner Verpflichtung zur Erhaltung eines vertragsgemäßigen Gebrauchs nachkommen kann (Reparatur, Wartungsarbeiten und Ähnliches).

Wenn ein konkreter Anlass wie ein Schimmel- oder Wasserschaden vorliegt, kann der Vermieter in aller Regel auf einen kurzfristigen Besichtigungstermin bestehen. Das Hinzuziehen eines Fachmanns kann der Mieter nicht ablehnen, da dessen Anwesenheit ihm zumutbar ist.

Hinzuziehung eines Fachmanns

Wenn ein wichtiger Anlass zur Besichtigung vorliegt, hat der Vermieter einen Rechtsanspruch auf Gestattung der Besichtigung. Sollte die Besichtigung die Befürchtungen (zum Beispiel Verwahrlosung der Mietsache) bestätigen, kann nach erfolgloser Abmahnung das Mietverhältnis unter Umständen fristlos gekündigt werden.

10

Wann darf der Vermieter die Mieträume besichtigen?



Musterbrief: Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen Mängeln mit Handwerkern

Sven Berger
Markgrafenstr. 22
81827 München

Michael Karger
Samosastr. 32

81827 München

München,

Vereinbarung eines Besichtigungstermins wegen Mängeln

Sehr geehrter Herr Karger,

mit Schreiben vom teilten Sie mir mit, dass an der Schlafzimmeraußenwand ein Schimmelschaden aufgetreten ist. Aufgrund Ihrer Mängelanzeige möchte ich Ihre Wohnung besichtigen, um die Ursache dieses Feuchtigkeitsschadens feststellen zu können.

Ich schlage daher als Besichtigungstermin folgende Tage vor:

Montag, den zwischen 9.00 und 11.00 Uhr

Mittwoch, den zwischen 8.00 und 10.00 Uhr oder

Freitag, den zwischen 10.00 und 12.00 Uhr

Die Besichtigung muss am Tag erfolgen, da ich den Bausachverständigen Herrn Achenbach mitbringen werde. Die Teilnahme von Herrn Achenbach ist notwendig, da ich nicht die berufliche Qualifikation besitze, um die Schadensursache herauszufinden.

Bitte teilen Sie mir bis zum mit, welcher Termin infrage kommt.

Sollten Sie an allen genannten Terminen verhindert sein, bitte ich um Bekanntgabe eines zeitnahen Ersatztermins.

Mit freundlichen Grüßen

Sven Berger

**Musterbrief: Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung wegen vertragswidrigem Gebrauchs (Gesundheitsgefahr)**

Sven Berger
Markgrafenstr. 22
81827 München

Thomas Krause
Possartstr. 9

81679 München

München,

Vereinbarung einer Wohnungsbesichtigung

Sehr geehrter Herr Krause,

seit Wochen geben Sie Anlass zu Beschwerden mehrerer Hausbewohner. Aus Ihrer Wohnung dringt Gestank von Abfallbergen ins Treppenhaus. Es wurde mir berichtet, dass Ihre Wohnung mit Unrat und vor allem Essensresten übersät ist. Sobald Sie Ihre Wohnungstür öffnen, verbreitet sich bestialischer Geruch. Es ist zu befürchten, dass durch die Essensreste und den angehäuften Abfall Ungeziefer angezogen wird.

Aus diesem Grund muss ich Sie bitten, mir die Besichtigung Ihrer Wohnung am um 15.00 Uhr zu gestatten.

Sollten Sie an diesem Termin verhindert sein, bitte ich Sie, mir einen zeitnahen Ersatztermin zu benennen. Sollten Sie weder meinen Termin noch einen Ersatztermin ermöglichen, weise ich Sie darauf hin, dass ich eine Klage auf Besichtigung der Wohnung erheben werde.

Mit freundlichen Grüßen

Sven Berger



Musterbrief: Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Kaufinteressenten

Sven Berger
Markgrafenstr. 22
81827 München

Ulrike Mastrich
Huchenstr. 40

81825 München

München,

Vereinbarung eines Besichtigungstermin in Ihrer Wohnung mit einem Kaufinteressenten

Sehr geehrte Frau Mastrich,

wie ich Ihnen bereits vor einiger Zeit mitgeteilt habe, beabsichtige ich, die an Sie vermietete Wohnung zu verkaufen. Aufgrund mehrerer Inserate stehen nun drei Kaufinteressenten zur Verfügung. Bezug nehmend auf § des Mietvertrags vom möchte ich Sie bitten, die Besichtigung der Wohnung durch die Kaufinteressenten zu gestatten. Als Besichtigungstermine schlage ich vor:

Montag, den zwischen 19.00 und 20.00 Uhr

Freitag, den zwischen 18.00 und 19.00 Uhr

Ich möchte Sie bitten, an diesen Terminen die Besichtigungen zu ermöglichen. Da Sie nicht persönlich anwesend sein müssen, können Sie selbstverständlich eine Person beauftragen, die zu diesen Zeiten den Zugang ermöglicht.

Mit freundlichen Grüßen

Sven Berger

Anmerkung

Bei Verkauf des Mietobjekts hat der Vermieter einen Rechtsanspruch auf Gewährung des Zutritts. Nach LG Kiel (WuM 1993, 52) muss der Mieter bei Vorstellung von Kaufinteressenten die Wohnung grundsätzlich ein-

mal wöchentlich zur Besichtigung freigeben. Der Mieter ist auch nicht berechtigt, Kaufinteressenten der Wohnung ungefragt seine Vermutungen zum Zustand des Hauses und der Mietsache mitzuteilen und das Kaufobjekt in unsachlicher Weise schlecht zu machen. Dies stellt eine eklatante Vertragsverletzung dar und kann den Vermieter insbesondere bei Hinzutreten weiterer Umstände zur fristlosen Kündigung nach § 543 BGB berechtigen (LG Hannover, Urteil v. 2.6.1995, WuM 1995, 538).

Muster: Aufforderung zur Gestattung der Besichtigung mit Mietinteressenten

Alexandra Wimmer
Brodstr. 7 b
81829 München

Mechthild Gärtner
Preziosastr. 17/4. Stock

81927 München

München,

Vereinbarung eines Besichtigungstermins in Ihrer Wohnung mit einem Mietinteressenten

Sehr geehrte Frau Gärtner,

das zwischen uns bestehende Mietverhältnis über die Wohnung Preziosastr. 17, 4. Stock, 81927 München wurde zum gekündigt. Es stehen mehrere Mietinteressenten zur Verfügung. Ich möchte Sie daher bitten, gemäß § des Mietvertrags vom 1.5.1998 mir die Besichtigung unter Begleitung der Mietinteressenten zu gestatten. Ich stelle Ihnen drei Termine zur Auswahl:

Montag, den zwischen 17.00 und 18.00 Uhr

Mittwoch, den zwischen 18.00 und 19.00 Uhr

Freitag, den zwischen 16.00 und 17.00 Uhr

Sollten Sie an einem dieser Termine verhindert sein, bitte ich um umgehende Mitteilung und Benennung eines Ersatztermins.

Mit freundlichen Grüßen

Alexandra Wimmer

11 Wie wird ein Mietverhältnis beendet?

Soll das Mietverhältnis durch eine Kündigung des Vermieters beendet werden, ist sowohl bei der ordentlichen als auch bei der außerordentlichen fristlosen Kündigung Folgendes zu beachten.

11.1 Form der Kündigung

Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum muss die Kündigung schriftlich erfolgen (§ 568 Abs. 1 BGB). Dagegen ist die Kündigung eines Mietverhältnisses über Räume, die nicht zu Wohnzwecken vermietet wurden (zum Beispiel Geschäftsräume), grundsätzlich formlos, zum Beispiel auch auf mündlichem Weg möglich, wenn nicht vertraglich eine andere Form, zum Beispiel Schriftform, vereinbart wurde.

Gemäß § 126 Abs. 1 BGB kann die vorgeschriebene schriftliche Form einer Kündigung durch die elektronische Form ersetzt werden, wenn sich nicht aus dem Gesetz etwas anderes ergibt. Da in den mietrechtlichen Bestimmungen keine Vorschrift existiert, wonach die schriftliche Form nicht durch die elektronische Form ersetzt werden darf, ist dies grundsätzlich möglich. § 126 a BGB regelt, wie eine entsprechende Erklärung in elektronischer Form auszusehen hat. Danach muss der Aussteller der Erklärung dieser seinen Namen hinzufügen und das elektronische Dokument mit einer qualifizierten elektronischen Signatur nach dem Signaturgesetz versehen. „Qualifizierte elektronische Signaturen“ sind elektronische Signaturen, die auf einem zum Zeitpunkt ihrer Erzeugung gültigen qualifizierten Zertifikat beruhen und mit einer Signaturerstellungseinheit erzeugt werden (§ 2 Nr. 3 Signaturgesetz). Der Kündigende muss somit ein derart gestaltetes Zertifikat mit einer sicheren eindeutig zuordenbaren Signaturerstellungseinheit besitzen.

Eine Kündigung per E-Mail stellt grundsätzlich keine qualifizierte elektronische Form im Sinne des § 126 a BGB in Verbindung mit dem Signaturgesetz dar.

11.1.1 Kündigung durch einen Bevollmächtigten

Vollmacht

Bei der Kündigung durch einen Bevollmächtigten (zum Beispiel Hausverwalter, Rechtsanwalt, Haus- und Grundbesitzerverein) muss das Kündigungsschreiben einen klaren Hinweis auf das Vertretungsverhältnis enthalten, zum Beispiel durch die Formulierung: „Namens und in Vollmacht des Vermieters Herrn X kündige ich das Mietverhältnis über die Räume“

Gemäß § 174 BGB ist die Kündigung unwirksam, wenn der Bevollmächtigte eine Vollmachtsurkunde nicht vorgelegt hat und der andere die Kündigung aus diesem Grund unverzüglich, das heißt ohne schuldhaftes Zögern (§ 121 BGB), zurückweist. In der Regel wird die Zurückweisung innerhalb einer Woche, maximal aber innerhalb von zwei Wochen erfolgen müssen.

Dies bedeutet, dass eine Kündigung ohne Vorlage einer Vollmachtsurkunde zwar nicht unwirksam ist, der Kündigungsempfänger jedoch die Möglichkeit der Zurückweisung der Kündigung hat und die Kündigung daher unwirksam wird, wenn der Kündigungsempfänger die Kündigung aus diesem Grund unverzüglich zurückweist. § 174 BGB ist nicht anwendbar, das heißt eine Vollmacht muss nicht vorgelegt werden, wenn sich die Vertretungsmacht aus dem Gesetz oder aus einem öffentlichen Register ergibt, zum Beispiel bei Kündigung durch den Geschäftsführer einer GmbH (§ 35 GmbHG), den Vorstand eines Vereins (§ 26 BGB), den Gesellschafter einer OHG (§ 125 HGB), den Vorstand einer AG (§ 78 AktG) oder den Vorstand einer Genossenschaft (§ 24 GenG).

Vertretungsmacht bei GbR

Dagegen ergibt sich bei einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR, zum Beispiel einer Eigentümer-, Erbgemeinschaft) die Vertretungsmacht weder aus dem Gesetz noch aus einem öffentlichen Register, sodass der Vertretungsberechtigte seine Vertretungsmacht nachweisen muss, zum Beispiel durch Beifügung einer von den anderen Gesellschaftern unterschriebenen Vollmacht oder Erklärung bzw. Vorlage des Gesellschaftsvertrags, wenn sich daraus die

Alleinvertretungsbefugnis ergibt (BGH v. 9.11.2001, LwZR 4/01, NZM 2002, 163).

Erfolgt die Zurückweisung nicht, nicht unverzüglich oder nicht ausdrücklich wegen der fehlenden Vollmacht, ist die Kündigung auch ohne Vollmachtsvorlage wirksam. Die Zurückweisung der Kündigung wegen fehlender Vollmacht ist ausgeschlossen, wenn der Vollmachtgeber den Kündigungsempfänger von der Bevollmächtigung in Kenntnis gesetzt hatte (§ 174 S. 2 BGB).

Der Umfang der Vollmacht sollte genau definiert sein. Eine Vollmacht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs bevollmächtigt zum Beispiel nicht zur hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses (LG Berlin v. 8.10.2001, 61 S 608/00, GE 2002, 331).

Genaue Formulierung erforderlich

11.1.2 Kündigung bei Personenmehrheit

Bei Personenmehrheiten (zum Beispiel Erbengemeinschaft auf der Vermieterseite, Ehegatten auf der Mieterseite) ist die Kündigung grundsätzlich von allen an alle zu richten, das heißt, die Kündigungserklärung hat sowohl als Adressat als auch als Absender sämtliche Vertragspartner zu enthalten und ist von allen Absendern zu unterzeichnen. Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag nur mündlich geschlossen wurde (LG Düsseldorf, DWW 1991, 24).

Mehrere Mieter

Weigert sich ein Mitvermieter, an der Kündigung mitzuwirken, kann er von den anderen verklagt und vom Gericht zur Mitwirkung verurteilt werden, da mehrere Eigentümer im Innenverhältnis eine Gemeinschaft im Sinne des § 741 BGB bilden und jeder Teilhaber die Aufhebung dieser Gemeinschaft verlangen kann (§ 749 Abs. 1 BGB; OLG Hamburg, Urteil v. 1.6.2001, 11 U 47/01; NZM 2002, 521).

Kündigt ein Berechtigter zugleich im Namen der anderen, muss dies unter Angabe des Vertretungsverhältnisses und Vorlage einer Originalvollmacht erfolgen; andernfalls ist die Kündigung unwirksam und entfaltet keine Rechtswirkungen.

Wird durch Umwandlung eines Mietwohnhauses in eine Wohnungseigentumsanlage Sondereigentum an einem Nebenraum (zum Sonderfall

Beispiel am mitvermieteten Speicherabteil, Kellerraum) begründet und der Nebenraum an einen anderen als den Eigentümer der vermieteten Wohnung verkauft, kann die Teilkündigung des Nebenraums nur gemeinschaftlich durch dessen (neuen) Eigentümer und den (neuen) Eigentümer der Wohnung erfolgen, da eine Mehrheit von Vermietern entsteht, wenn Teile der Mietsache, die ursprünglich Gegenstand eines einheitlichen Mietvertrags (zum Beispiel über Wohnung und Speicherabteil) waren, an verschiedene Erwerber veräußert werden (OLG Celle v. 11.10.1995, WuM 1996, 222; LG Hamburg v. 15.7.1999, 333 S 30/99, ZMR 1999, 765; vgl. auch Bay-ObLG, WuM 1991, 78).

Dagegen ist der Erwerber der vermieteten Eigentumswohnung alleiniger Vermieter und kann die Wohnung einschließlich des Nebenraums auch alleine kündigen, wenn der Nebenraum nach der Teilkündigung lediglich im Gemeinschaftseigentum aller Wohnungseigentümer steht (BGH v. 28.4.1999, NZM 1999, 553).

Erleichterung
der Zustellung

Empfangsvollmachten, wonach sich die Mieter zur Entgegennahme von Erklärungen, zum Beispiel von Kündigungen, bevollmächtigen, können wirksam vereinbart werden (zum Beispiel im Mietvertrag, s. 2.1, MV § 14). Diese Klausel erspart dem Vermieter zwar die Zustellung der Kündigung an jeden einzelnen Mieter, nicht jedoch, diese an alle Mieter zu adressieren. Dagegen können sich Mieter jedenfalls formularvertraglich nicht zur Abgabe von Kündigungserklärungen bevollmächtigen.

11.1.3 Zugang der Kündigung

Maßgeblicher
Zeitpunkt

Die Kündigung wird als einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung wirksam, wenn sie dem Kündigungsempfänger zugeht (§ 130 Abs. 1 BGB). Dies ist der Fall, wenn sie so in den Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Verhältnissen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen (BGH, NJW 1980, 990; 1983, 930). Einer Annahme durch den Kündigungsempfänger bedarf es nicht.

Zum Bereich des Empfängers gehören auch die von ihm zur Entgegennahme von Erklärungen bereitgehaltenen Einrichtungen, zum Beispiel der Briefkasten. Ist ein solcher nicht vorhanden, kann die

Zustellung auch durch Anheften des Schreibens an die Eingangstüre oder mittels Durchschieben unter der Türe bewerkstelligt werden.

Bei einer GmbH, die ihren Sitz ins Ausland verlegt hat, kann eine Kündigung auch durch Einlegen des Kündigungsschreibens in das private Postfach des Geschäftsführers wirksam zugestellt werden (§§ 130 Abs. 1 S. 1, 164 BGB; BGH, Beschluss v. 31.7.2003, III ZR 353/02).

Die Kenntnisnahme muss möglich und nach der Verkehrsanschauung zu erwarten sein. Daher geht zum Beispiel die nachts – wenn auch noch vor 24.00 Uhr – in den Briefkasten eingeworfene Kündigung erst am nächsten Morgen zu, da erst zu diesem Zeitpunkt mit einer Leerung des Briefkastens durch den Empfänger zu rechnen ist (BAG NJW 1984, 1651). Nach Auffassung des LG Berlin (v. 13.11.2001, 65 S 132/01) geht sogar ein nach 16.00 Uhr in den Briefkasten eingeworfenes Schreiben erst am nächsten Tag zu, da die Rechtsprechung, nach der ein Zugang innerhalb der gewöhnlichen Geschäftszeiten zu erwarten sei, nur für Geschäftsbriefkästen gilt und eine Privatperson nicht damit rechnen muss, dass noch nach 16.00 Uhr Post in ihren Briefkasten eingeworfen wird.

Etwas anderes kann nur ausnahmsweise gelten, wenn der Empfänger aufgrund einer besonderen Situation auch noch am Abend mit dem Zugang einer rechtsgeschäftlichen Erklärung rechnen muss (vgl. für den Einwurf in den Briefkasten um 18.05 Uhr: LG München II v. 14.11.1991, 8 S 983/91 und Bayerischer Verfassungsgerichtshof v. 15.10.1992, Vf. 117-VI-91, beide abgedruckt in WuM 1993, 331).

Unerheblich ist, ob und wann der Empfänger tatsächlich Kenntnis genommen hat, da es ausschließlich auf die Möglichkeit der Kenntnisnahme ankommt.

Einem Zugang der Erklärung steht auch nicht entgegen, dass der Empfänger wegen Urlaub, Krankheit oder sonstiger Abwesenheit nicht in der Lage ist, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen, da er Zugangshindernissen aus seinem Bereich durch geeignete Vorkehrungen begegnen muss, indem er zum Beispiel bei längerer Abwesenheit einen Bevollmächtigten bestellen oder die Nachsendung der Post veranlasst.

Zugang bei
Abwesenheit

Die Erklärung gilt auch dann als zugegangen, wenn der Empfänger die Annahme unberechtigt verweigert (BGH, NJW 1983, 930; OLG

Düsseldorf, WuM 1995, 585). Berechtigt wäre die Annahmeverweigerung zum Beispiel bei unzureichender oder fehlender Frankierung oder Adressierung.

Zugang bei
Annahmever-
weigerung

Als zugegangen gilt eine Erklärung ferner, wenn der Empfänger den Zugang arglistig vereitelt. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn der Mieter keinen mit seinem Namen beschrifteten Briefkasten bereithält, da der Mieter aufgrund des durch Mietvertrag begründeten Dauerschuldverhältnisses die Obliegenheit hat, Vorkehrungen für den Zugang mietvertraglich relevanter Erklärungen zu treffen; andernfalls muss er sich so behandeln lassen, als sei die Erklärung zugegangen (LG Berlin v. 10.10.2001, 63 S 87/01, NZM 2003, 21).

Problem beim
Einschreibbrief

Kann ein Einschreibbrief wegen Abwesenheit des Empfängers nicht zugestellt werden und hinterlässt der Postbote einen Benachrichtigungszettel mit der Aufforderung, das Einschreiben bei der Post abzuholen, bewirkt dies nach ständiger Rechtsprechung nicht den Zugang des Einschreibens (BGH, NJW 1998, 976). Das Einschreiben geht erst dann zu, wenn es bei der Post abgeholt wird. Holt der Empfänger das Einschreiben nicht ab, gilt es nach dem Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) nur dann als fristgerecht zugegangen, wenn der Empfänger mit dem Zugang von rechtserheblichen Erklärungen rechnen musste (zum Beispiel aufgrund einer vorausgegangenen Kündigung oder Mieterhöhung; s. LG Osnabrück v. 16.6.2000, 12 S 1325/99, WuM 2001, 196) und auch der Erklärende alles Erforderliche und ihm Zumutbare getan hat, damit seine Erklärung den Adressaten erreichen kann.

Dazu gehört in der Regel, dass er nach Kenntnis von dem nicht erfolgten Zugang unverzüglich einen erneuten Versuch unternimmt, seine Erklärung in den Machtbereich des Empfängers zu bringen (vgl. LG Hamburg v. 15.6.2000, 333 S 24/00, NJW-RR 2001, 586). Dies ist nur dann entbehrlich, wenn der Empfänger die Annahme grundlos verweigert oder arglistig vereitelt (BGH, a. a. O.; LG Aachen, WuM 1989, 250).

Wird der Zugang oder der Zeitpunkt des Zugangs bestritten, trifft die Beweislast für den Zugang bzw. den rechtzeitigen Zugang den Erklärenden, wobei weder für normale Postsendungen noch für Einschreiben ein Beweis des ersten Anscheins besteht, dass eine zur Post gegebene Sendung den Empfänger auch erreicht hat.

Nachgewiesen werden kann der Zugang durch Sendung per Einschreiben mit Rückschein, da auf dem Rückschein, den der Absender zurückhält, das Datum des Zugangs und die Unterschrift des Empfängers (Empfangsbestätigung) vermerkt sind. Diese Form der Zustellung kann jedoch zu erheblichen Zeitverzögerungen (zum Beispiel bei Abwesenheit des Empfängers) führen. Daher ist eine Zustellung durch Gerichtsvollzieher (§ 132 Abs. 1 BGB) oder Boten ratsam, wenn eine Verzögerung der Zustellung zu Nachteilen führen würde (zum Beispiel bei Fristablauf).

Bote ist besser als Einschreiben

Bote kann jede (möglichst volljährige) Person sein, die nicht Vertragspartner ist. Bei Zustellung durch einen Boten trägt das Original über der Anschrift des Empfängers den Vermerk „Zugestellt durch Boten“. Auf der Durchschrift bestätigt der Bote durch seine Unterschrift, dass er das Original dieses Schriftstücks durchgelesen und am (Datum) um (Uhrzeit) in den Briefkasten in der Wohnung (Adresse) eingeworfen hat.

Der Bote muss den Inhalt des zuzustellenden Schriftstücks kennen und dieses so in den Bereich des Empfängers bringen, dass dieser die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen BGHZ, 67, 275; BAG, NJW 1984, 1651). Wirft der Bote des Vermieters das Schriftstück (zum Beispiel Kündigung, Mieterhöhungsverlangen), dessen Inhalt ihm bekannt ist, in den Briefkasten des Mieters ein, gilt dieses grundsätzlich auch dann als zugegangen, wenn der Empfänger wegen Abwesenheit nicht in der Lage war, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen (vgl. OLG Hamm, MDR 1981, 965).

Tipp

Die Zustellung durch einen Boten ist daher insbesondere dann zu empfehlen, wenn damit zu rechnen ist, dass der Empfänger die Annahme des Schriftstücks verweigern wird. Gleiches gilt, wenn der Empfänger die Annahme bereits verweigert hat und das Schriftstück daher von der Post zurückgesandt wurde.

Im Streitfall ist der Bote Zeuge dafür, dass und wann ein Schriftstück zugestellt wurde.

Von der Zustellung durch so genannte Einwurf-Einschreiben muss derzeit noch abgeraten werden, da die Rechtsprechung noch nicht

eindeutig bestätigt hat, dass damit der Zugang eines bestimmten Schriftstücks nachgewiesen werden kann.

Probleme bei
Telefax

Strittig ist auch, ob eine Kündigung durch Fax-Schreiben zulässig ist. Dies ist jedenfalls bei Gewerberäumen der Fall, da hier gesetzlich keine Schriftform vorgeschrieben ist (BGH, NJW-RR 1996, 866).

Wird allerdings der Zugang des Faxes vom Gegner bestritten, kann allein durch Vorlage des Sendeprotokolls ein wirksamer Zugang nicht bewiesen werden, da dieses lediglich das Zustandekommen der Verbindung belegt, nicht aber, welches Schriftstück genau gefaxt worden ist (LG Berlin v. 22.5.2002, 64 T 34/01, ZMR 2002, 751; vgl. auch BGH v. 4.5.1994, XII ZB 21/94, NJW 1994, 2097).

Bei Geschäftsunfähigkeit des Kündigungsgegners muss die Kündigung gegenüber dem gesetzlichen Vertreter erklärt werden (§ 131 BGB). Insofern kann der Vermieter die Bestellung eines Betreuers anregen und ist gegen die ablehnende Entscheidung des Vormundschaftsgerichts beschwerdeberechtigt (BayObLG v. 27.2.1996, WuM 1996, 275).

Ist für den Mieter ein Betreuer (§ 1896 BGB) bestellt, muss die Kündigung an den Betreuer gerichtet werden. Dessen bloße Kenntnisnahme vom Inhalt eines Kündigungsschreibens reicht für eine wirksame Kündigung allerdings nicht aus (LG Dresden, WuM 1994, 377).

11.1.4 Widerruf und Rücknahme der Kündigung

Die Kündigung als einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung wird mit dem Zeitpunkt des Zugangs wirksam (§ 130 Abs. 1 S. 1 BGB); es sei denn, dem Empfänger geht vorher oder gleichzeitig ein Widerruf zu (§ 130 Abs. 1 S. 2 BGB).

Umdeutung
möglich

Ein Widerruf oder eine Rücknahme nach Zugang ist nicht möglich. Eine solche Erklärung kann daher unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls lediglich als Angebot zur Fortsetzung des Mietvertrags oder zur Neubegründung eines Mietverhältnisses zu den ursprünglichen Bedingungen gewertet werden, was jedoch einer zumindest schlüssigen Annahme durch den anderen Beteiligten bedarf.

11.1.5 Unzulässigkeit von Teilkündigungen

Die Kündigung sowohl durch den Vermieter als auch durch den Mieter muss sich immer auf das gesamte Mietverhältnis erstrecken. Grundsätzlich unzulässig ist die Teilkündigung eines einheitlichen Mietverhältnisses.

Beispiel

Kündigung von zwei Zimmern einer Vierzimmerwohnung; Kündigung einer Garage, wenn ein einheitliches Mietverhältnis über Wohnraum und Garage vorliegt; Kündigung des Gartens bei einem Einfamilienhaus; Kündigung von Neben- oder Zubehörräume, zum Beispiel Speicher-, Kellerabteil, Waschküche und Ähnliches.

Eine Ausnahme vom Grundsatz der Unzulässigkeit von Teilkündigungen beinhaltet § 573 b BGB: Danach kann der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume (etwa Speicher-, Kellerräume) oder Teile eines Grundstücks (etwa den Garten) ohne ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 BGB kündigen, wenn er die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt und sie dazu verwenden will, Wohnraum zum Zweck der Vermietung zu schaffen oder neu zu schaffenden und vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen auszustatten (s. 11.4). Im Übrigen kann eine teilweise Beendigung des Mietverhältnisses nicht einseitig durch eine Kündigung, sondern nur einvernehmlich durch Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags erfolgen (s. 11.7).

Einer Kündigung bedarf es jedoch nicht, wenn der Nebenraum (zum Beispiel Kellerraum) dem Mieter mangels Erwähnung im schriftlichen Mietvertrag nicht mitvermietet, sondern dessen Nutzung dem Mieter lediglich gestattet wurde. Eine solche Gestattung ist grundsätzlich widerruflich, sodass der Vermieter die Herausgabe solcher nicht vermieteter Räume verlangen kann; es sei denn, das Herausgabeverlangen würde aufgrund besonderer Umstände gegen Treu und Glauben verstößen. Gleiches gilt für den Fall einer leihweisen Überlassung der Räume (LG Saarbrücken, WuM 1996, 468; vgl. auch Sternel, I 213, II 180).

Dementsprechend begründet selbst die Nutzung eines mit der Wohnung nicht mitvermieteten Raums über mehrere Jahre weder ein

Kein Vertrags-
verhältnis

Recht zum Besitz noch einen Anspruch auf Zur-Verfügung-Stellung eines entsprechenden Raums, wenn der fragliche Raum an einen anderen Mieter vermietet ist oder wird (AG Lichtenberg, Urteil v. 29.5.2002, 7 C 570/01, NZM 2003, 714).

11.2 Die ordentliche Kündigung

Kündigungs-schutz	Der Vermieter von Wohnraum kann – von wenigen Ausnahmen abgesehen – das Mietverhältnis nur dann kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (Kündigungsgrund, § 573 BGB).
Ausnahmen	<p>Eine Ausnahme besteht nur bei folgenden Arten von Mietverhältnissen (§§ 549 Abs. 2, 573 a, b BGB):</p> <ul style="list-style-type: none">• Bei Mietverhältnissen über Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 Nr. 1 BGB).• Bei Mietverhältnissen über Wohnraum, der Teil der vom Vermieter bewohnten Wohnung ist und den dieser überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten Haushalt führt (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB).• Bei Mietverhältnissen über Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim (§ 549 Abs. 3 BGB).• Bei Mietverhältnissen über Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB).• Bei einem Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Zweifamilienhaus (s. 11.2) sowie bei Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung (§ 573 a BGB).

- Bei Nebenräumen oder Teilen eines Grundstücks (zum Beispiel Garten), wenn der Vermieter die Kündigung auf diese Räume bzw. diese Grundstücksteile beschränkt und sie dazu verwenden will, Wohnraum zum Zweck der Vermietung zu schaffen oder den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen auszustatten (§ 573 b BGB; s. 11.2).

Die Kündigungs vorschrift des § 573 BGB gilt ferner nicht für Mietverhältnisse über Räume, die zu anderen als Wohnzwecken vermietet sind. Diese können ohne Vorliegen eines berechtigten Interesses gekündigt werden.

Mischmiet-
verhältnisse

Gleiches gilt, wenn durch einheitlichen Vertrag sowohl Wohnraum als auch gewerblich genutzte Räume vermietet sind (Mischmietverhältnisse) und die gewerbliche Nutzungsart überwiegt (OLG Schleswig v. 8.6.1982, DWW 1982, 302). Der gewerbliche Teil in einem Mischmietverhältnis überwiegt jedenfalls dann, wenn die Fläche der vermieteten Gewerberäume und die auf sie entfallende Miete ein Vielfaches der entsprechenden Größe der Wohnräume darstellen und sich eine hiervon abweichende rechtliche Einordnung des Vertrags aus vertraglichen Erklärungen der Parteien nicht ergibt. Der Umstand allein, dass die Wohnung den Lebensmittelpunkt des Mieters bildet, führt nicht dazu, dass auf den Wohnraumteil die Bestimmung des § 573 Abs. 1 BGB anzuwenden ist. Die nur wirtschaftliche Teilbarkeit des Mietobjekts in Gewerberäume und Wohnräume erlaubt es jedenfalls dann nicht, auf den Wohnraumteil die Bestimmung des § 573 Abs. 1 BGB anzuwenden, wenn aufgrund des Parteiwillens von einer rechtlichen Einheit des Mietverhältnisses auszugehen ist (OLG Schleswig, a. a. O.).

Zur Verhinderung einer Umgehung dieses Bestandschutzes durch Abschluss von zeitlich begrenzten Mietverträgen können Zeitmietverträge nur unter bestimmten Voraussetzungen abgeschlossen werden (§ 575 BGB).

Zwingendes
Recht

Diese Bestimmungen sind vertraglich nicht abänderbar und gelten daher selbst dann, wenn der Mietvertrag ausdrücklich erleichterte Kündigungs voraussetzungen für den Vermieter vorsehen sollte.

**Beispielhafte
Aufzählung**

Die Formulierung „insbesondere“ in § 573 Abs. 2 BGB, bedeutet aber, dass die in den Nummern 1 bis 3 genannten Gründe nicht abschließend sind und auch andere – gleichwertige – Gründe ein berechtigtes Interesse darstellen können.

Danach kommen als Kündigungsgründe in Betracht:

- Eigenbedarf durch den Vermieter oder seine Angehörigen (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)
- Schuldhafte Vertragsverletzungen durch den Mieter (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)
- Hinderung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit der Mietsache (§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB)

Eine ordentliche Kündigung ist nur bei einem unbefristeten Mietverhältnis möglich. Befristete Mietverhältnisse, das heißt Mietverhältnisse, die für eine bestimmte Dauer fest abgeschlossen sind, können während ihrer Laufzeit – auch bei Vorliegen von gesetzlichen Kündigungsgründen – nicht ordentlich, sondern nur außerordentlich (s. 11.3) gekündigt werden.

Gleiches gilt, wenn der Vermieter auf sein ordentliches Kündigungsrecht für eine bestimmte Dauer verzichtet hat. Ein solcher Verzicht kann sowohl zugunsten des Vermieters als auch des Mieters vereinbart werden (s. 2.1).

**Detaillierte
Ausführungen
erforderlich**

Bei der ordentlichen Kündigung von Wohnraum muss der Vermieter nach § 573 Abs. 3 BGB im Kündigungsschreiben die Kündigungsgründe angeben; andernfalls ist die Kündigung unwirksam und kann auch nicht durch Nachschieben von Gründen geheilt werden, sondern muss – unter erneuter Einhaltung der Kündigungsfrist – nochmals durchgeführt werden (ständige Rechtsprechung vgl. zum Beispiel LG Düsseldorf, WuM 1990, 505; LG Köln, WuM 1990, 155). Nur für nachträglich entstandene Gründe ist ein Nachschieben möglich, sodass eine wirksame Kündigung auch dann wirksam bleibt, wenn die angegebenen Gründe zwar nach Ausspruch der Kündigung entfallen sind, jedoch neue – nachträglich entstandene – Gründe die Kündigung stützen können.

Im Kündigungsschreiben sind sämtliche Gründe, die als berechtigtes Interesse des Vermieters für die ausgesprochene Kündigung berück-

sichtigt werden sollen, grundsätzlich auch dann nochmals anzugeben, wenn sie dem Mieter bereits zuvor mündlich oder schriftlich mitgeteilt worden sind (BayObLG v. 14.7.1981, DWW 1981, 234; v. 17.12.1984, WuM 1985, 50).

Tipp

Da erfahrungsgemäß die Mehrzahl der Kündigungen nicht am Fehlen der Kündigungsgründe, sondern an einer unzureichenden Form der Kündigung scheitern, ist dringend zu empfehlen, im Kündigungsschreiben sämtliche für eine Beendigung des Mietverhältnisses sprechende Umstände möglichst ausführlich, verständlich und substantiiert darzustellen.

Die vorstehenden Ausführungen gelten nicht für Mietverhältnisse über Geschäftsräume. Im Kündigungsschreiben brauchen daher Gründe selbst dann nicht genannt zu werden, wenn solche tatsächlich vorliegen müssen (zum Beispiel bei einer außerordentlichen Kündigung).

11.2.1 Kündigungsfristen

Bei der ordentlichen Kündigung des unbefristeten Mietverhältnisses sind die gesetzlichen Kündigungsfristen einzuhalten.

Gesetzliche
Kündigungs-
fristen

Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten folgende Kündigungsfristen: Sind seit Überlassung des Wohnraums noch keine fünf Jahre vergangen, ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig (zum Beispiel spätestens am dritten Werktag im Februar zum 30.4.), das heißt die Kündigungsfrist beträgt für beide Parteien drei Monate (§ 573 c Abs. 1 S. 1 BGB).

Mit dem Mietrechtsreformgesetz wurden so genannte asymmetrische, das heißt ungleiche Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter eingeführt. Danach verlängert sich die Frist nur für den Vermieter nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate (§ 573 c Abs. 1 S. 2 BGB). Dies bedeutet, dass die Kündigungsfrist für den Vermieter ab einer Mietdauer von fünf Jahren sechs Monate und ab acht Jahren neun Monate beträgt, während es für den Mieter auch in diesen Fällen bei einer Kündigungsfrist von drei Monaten bleibt.

Unterschiedli-
che Kündi-
gungsfristen

Diese Fristen verlängern sich für den Vermieter um weitere drei Monate, wenn er von seinem Sonderkündigungsrecht im Zweifamilienhaus Gebrauch macht (§ 573 a Abs. 1 S. 2 BGB; s. 11.2).

Ausnahme

Für den Wohnraum, der Teil der von dem Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, gilt die Sonderregelung des § 573 c Abs. 3 BGB, wenn der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt. Danach ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig (14-tägige Kündigungsfrist).

Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum sind alle zum Nachteil des Mieters abweichenden Vereinbarungen unwirksam (§ 573 c Abs. 4 BGB), zum Beispiel die Vereinbarung von kürzeren Fristen für den Vermieter oder von längeren Fristen für den Mieter. Eine kürzere Kündigungsfrist kann nur vereinbart werden, wenn der Wohnraum zu vorübergehendem Gebrauch vermietet worden ist (§ 573 c Abs. 2 BGB).

Im Kündigungsschreiben sollte immer der Beendigungstermin unter Einhaltung der jeweiligen Kündigungsfrist genannt sein. Geht die Kündigung unvorhergesehen erst nach dem dritten Werktag eines Monats zu, berührt dies die Wirksamkeit der Kündigung nicht; vielmehr wirkt diese dann zum nächstzulässigen Termin.

Altmietverträge

Längere Kündigungsfristen, die in „Altmietverträgen“, das heißt in solchen, die vor In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform am 1.9.2001 geschlossen wurden, enthalten sind, galten nach der Übergangsvorschrift des Art. 229 § 3 Abs. 10 EGBGB aus Vertrauensschutzgründen weiter, wenn die Fristen zwischen den Parteien seinerzeit „durch Vertrag“ vereinbart worden sind.

Der BGH hat entschieden, dass in diesem Fall auch der Mieter an die längeren Fristen gebunden bleibt, unabhängig davon, ob diese individuell vereinbart, das heißt, ausgehandelt wurden oder in einer vorgedruckten Klausel des Formularmietvertrags enthalten sind, die letztlich nur die früher geltenden gesetzlichen Kündigungsfristen wörtlich oder sinngemäß wiedergibt (BGH, Urteil v. 18.6.2003, WuM 2003, 462).

Diese Rechtsprechung wurde durch den Gesetzgeber mit dem am 1.6.2005 in Kraft getretenen Gesetz über die Kündigungsfristen bei Altmietverträgen unterlaufen. Danach sind längere Kündigungsfristen in Altmietverträgen für den Mieter nur noch dann verbindlich, wenn sie seinerzeit individuell vereinbart, also ausgehandelt wurden. Sind die längeren Fristen dagegen nur in einer vorgedruckten Klausel eines Formularmietvertrags enthalten, liegt keine wirksame Vereinbarung vor. Dann muss der Mieter auch bei Kündigung eines Altmietvertrags, unabhängig von der Mietdauer, immer nur die neue gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten einhalten. Für die Praxis wird dies dazu führen, dass grundsätzlich nur noch die neue gesetzliche Kündigungsfrist von drei Monaten zur Anwendung kommen wird, da der Vermieter den ihm obliegenden Beweis des „Aushandelns“ der längeren Kündigungsfrist in aller Regel nicht erbringen kann.

Für die Berechnung der Dauer des Mietverhältnisses ist der Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung und nicht der Kündigungstermin entscheidend. Dabei ist auch diejenige Zeit, in der der jetzige Mieter aufgrund eines Mietvertrags seines früheren Ehegatten die Wohnung berechtigt bewohnt hat, mit zu berücksichtigen (OLG Stuttgart Urteil v. 30.12.1983, DWW 1984, 106).

Fristberechnung

Ein Vermieterwechsel, zum Beispiel infolge eines Verkaufs, hat keinen Einfluss auf die Berechnung der Kündigungsfristen, da der neue Vermieter mit allen Rechten und Pflichten in das bestehende Mietverhältnis eintritt. Auch beim Abschluss eines neuen Mietvertrags über dieselbe Wohnung bemisst sich die Kündigungsfrist nicht nach der Laufzeit des Mietvertrags, sondern nach der gesamten Überlassungsdauer (vgl. LG Zwickau, WuM 1998, 158, m. w. N.).

Vermieter-
wechsel

Wird die Kündigungsfrist nicht eingehalten, ist die Kündigung zu diesem Termin zwar unwirksam, kann jedoch in eine Kündigung zum nächstzulässigen Termin umgedeutet werden (§ 140 BGB).

Die Kündigungsfrist beginnt mit dem Zugang der Kündigung zu laufen (§§ 130 bis 132 BGB).

§ 193 BGB, wonach an die Stelle eines Samstags, Sonn- oder Feiertags der nächste Werktag tritt, wenn an einem bestimmten Tag oder innerhalb einer Frist eine Kündigung zu erklären oder eine Leistung (zum Beispiel Räumung) zu bewirken ist und der bestimmte Tag

Fristbeginn

oder der letzte Tag der Frist auf einen Samstag, Sonn- oder Feiertag fällt, gilt nicht für gesetzliche Kündigungsfristen, da für sie kein bestimmter Tag vorgesehen ist und sie dem Gekündigten zu seinem Schutz ungekürzt zur Verfügung stehen müssen.

Fristende Soll zum Beispiel mit einer Frist von sechs Monaten zum September gekündigt werden, muss die Kündigung dem Empfänger spätestens am 31. März zugehen, auch wenn dieser Tag ein Samstag, Sonn- oder Feiertag ist. Eine Verlängerung über den 31. März hinaus bis zum nächsten Werktag findet entgegen § 193 BGB nicht statt.

Das Gleiche gilt, wenn das Ende des Mietverhältnisses auf einen Sonn- oder Feiertag fällt. Das Mietverhältnis verlängert sich dann nicht bis zum nächsten Werktag; jedoch wird die Räumungsverpflichtung erst am nächsten Werktag fällig mit der Folge, dass der Mieter für diese Zeit keine Nutzungsentschädigung zahlen muss.

Dagegen ist § 193 BGB anwendbar, wenn eine Karenzzeit kraft Gesetz (§ 580 a Abs. 1 Nr. 3 und § 573 c Abs. 1 BGB – „spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats“) oder Vereinbarung gilt und der dritte Tag auf einen Samstag, Sonn- oder Feiertag fällt. Ist zum Beispiel die Miete spätestens „am dritten Werktag des jeweiligen Kalendermonats“ zu zahlen oder eine Kündigung dem Vertragspartner „bis zum dritten Werktag“ zuzustellen und fällt der letzte Tag dieser Karenzzeit auf einen Samstag, ist die Zahlung der Miete bzw. der Zugang der Kündigung am nächsten Werktag, das heißt am Montag, noch fristgerecht. Gleiches gilt, wenn der letzte Tag der Frist auf einen Sonn- oder Feiertag fällt (§ 193 BGB).

Samstag ist Werktag Fällt dagegen der erste oder zweite Tag der Karenzzeit auf einen Samstag, ist dieser nach einem Urteil des LG Aachen als normaler Werktag anzusehen und mitzuzählen, da der Samstag dann nicht „der letzte Tag der Frist“ im Sinne von § 193 BGB ist.

Beispiel

Fällt der erste Tag eines Monats auf den Samstag, gilt dieser als erster Werktag, der darauf folgende Montag als zweiter Werktag und der Dienstag (Fristablauf) als dritter Werktag.

Der Grundsatz, wonach der Samstag als Werktag anzusehen ist, ergibt sich ferner aus der arbeitsrechtlichen Bestimmung des Bun-

desurlaubsgesetzes (§ 3 Abs. 2 BUrlG; LG Aachen, Beschluss v. 22.10.2003, 6 T 67/03, WuM 2004, 32).

11.2.2 Kündigungssperrfristen

Wurde an den vermieteten Wohnräumen nach Überlassung an den Mieter Wohnungseigentum begründet („Umwandlung“) und das Wohnungseigentum veräußert, kann sich der Erwerber auf Eigenbedarf erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung berufen (Kündigungssperrfrist, § 577 a Abs. 1 BGB).

Zusätzlicher
Mieterschutz

Die Sperrfrist gilt auch zugunsten eines Angehörigen des Mieters, der mit diesem zum Zeitpunkt der Umwandlung in der Wohnung gelebt hat und dann mit dem Tod des Mieters kraft Gesetz (§ 563 Abs. 2 BGB) in das Mietverhältnis eingetreten ist (BGH, Urteil v. 9.7.2003, VIII ZR 26/03, WuM 2003, 569).

Diese Frist beträgt bis zu zehn Jahre, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und die Landesregierung von ihrer Ermächtigung Gebrauch gemacht hat, diese Gebiete sowie die Frist durch Rechtsverordnung für die Dauer von jeweils höchstens zehn Jahren zu bestimmen (§ 577 a Abs. 2 BGB).

Lange Frist in
Ballungsräumen

Gemäß der Übergangsregelung zum Mietrechtsreformgesetz (Art. 229 § 3 Abs. 6 EGBGB) stand den Bundesländern nach In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform am 1.9.2001 eine Übergangsfrist von drei Jahren, das heißt bis zum 31.8.2004, zur Verfügung, um für Gebiete mit gefährdeter Wohnungsversorgung auf der Grundlage des neuen Rechts neue Rechtsverordnungen zu erlassen.

Von dieser Ermächtigung hat zum Beispiel das Bundesland Bayern Gebrauch gemacht. Gemäß der Wohngebieteverordnung vom 13.2.2007 (GVBl. 2007, 192) gilt in 115 Städten und Gemeinden vom 1.4.2007 bis zum 31.3.2017 eine Kündigungssperrfrist von zehn Jahren.

In Bundesländern, die von dieser Ermächtigung keinen Gebrauch gemacht haben, gilt lediglich die allgemeine Sperrfrist von drei Jahren (§ 577 a Abs. 1 BGB)

Erkundigungen einholen Vor Abfassung der Kündigung einer umgewandelten Wohnung sollte daher bei der zuständigen Gemeinde bzw. Stadtverwaltung angefragt werden, ob in dem betreffenden Gebiet eine verlängerte Kündigungssperrfrist gilt.

Nach Auffassung des AG Aachen (v. 15.6.2001, 8 C 42/01, WuM 2001, 445) sind die Bestimmungen über die Kündigungssperrfrist analog anzuwenden, wenn zwar keine Aufteilung in Wohnungseigentum, aber eine Realteilung (zum Beispiel eines Doppelhauses) durchgeführt worden ist, da auch dadurch die Gefahr eines gesteigerten Eigenbedarfs geschaffen wurde.

Keine Sperrfrist Eine Sperrfrist gilt nicht,

- wenn das Wohnungseigentum bereits vor Überlassung an den Mieter begründet war;
- wenn nur eine Teilung, aber keine Weiterveräußerung vorgenommen wurde (zum Beispiel der Eigentümer eines Mietshauses wandelt die Wohnungen in Eigentumswohnungen um und kündigt dann einem Mieter wegen Eigenbedarfs für seinen Sohn);
- wenn ein Wohngutgrundstück von einem Alleineigentümer an mehrere Miteigentümer veräußert wird, eine Umwandlung in Eigentumswohnungen aber nicht erfolgt;
- wenn die Veräußerung bereits vor der Teilung stattgefunden hat, zum Beispiel wenn der Vermieter nach Überlassung der Wohnung an den Mieter das Hausgrundstück als Miteigentümer in einer Bruchteilsgemeinschaft mit Dritten erworben hat und dann die Erwerber das Eigentum am Grundstück nach § 3 und/oder § 8 WEG in der Weise unter sich in Wohnungseigentum aufgeteilt haben, dass sie mit jedem ihnen zustehenden Miteigentumsanteil (bzw. -teilanteil) das Sonder-eigentum an einer bestimmten Wohnung verbunden haben (BGH, RE v. 6.7.1994, WuM 1994, 452).

Keine Risikoerhöhung für den Mieter Eine Sperrfrist greift in diesen Fällen nicht, da § 577 a Abs. 1 bzw. § 564 b Abs. 2 Nr. 2 S. 2 BGB a. F. nicht nur eine Umwandlung, sondern zusätzlich eine nachfolgende Veräußerung voraussetzt. Eine Anwendung dieser Vorschrift ist nicht veranlasst, da sich das nach dem Schutzzweck der Norm vorausgesetzte erhöhte Risiko einer erst

durch die Umwandlung und Veräußerung geschaffenen Eigenbedarfslage – ebenso wie bei Begründung von Wohnungseigentum durch einen Alleineigentümer – in diesem Fall gerade nicht verwirklicht. Jeder Miteigentümer konnte sich schon zuvor ohne Rücksicht auf seinequotielleBeteiligungaufEigenbedarfberufen,sodass das Risiko des Mieters, wegen Eigenbedarfs gekündigt zu werden, durch die Umwandlung nicht steigt. Vielmehr verringert es sich durch den Wegfall der übrigen Miteigentümer auf der Vermieterseite, da nach der Umwandlung nur noch ein Eigenbedarf des jeweiligen Wohnungseigentümers zur Kündigung berechtigt (BGH, a. a. O.).

Nicht anders ist es auch zu bewerten, wenn die Gesellschafter einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts das Hausgrundstück nach Überlassung der Wohnung an die Mieter erworben und durch Gesellschaftsvertrag vereinbart haben, dass jedem Gesellschafter an je einer Wohneinheit ein ausschließliches Nutzungsrecht zusteht (OLG Karlsruhe v. 22.5.1990, NJW 1990, 3278).

Schuldrechtliche Regelung

Zur Begründung führt das OLG Karlsruhe aus, dass sich die Erwerber bei der Ausgestaltung der Benutzungsregelung zwar am Recht des Wohnungseigentums orientiert haben mögen, diese Benutzungsregelung jedoch trotzdem schuldrechtlicher Natur bleibt. Das Gesetz erfasst aber nach seinem eindeutigen Wortlaut nur eine in der Bildung von Wohnungseigentum liegende dingliche Regelung. Da es sich um eine schuldrechtliche Benutzungsregelung handelt, geht ein bestehendes Mietverhältnis auf die Miteigentümer insgesamt, nicht aber auf die Nutzungsberechtigten der einzelnen Wohnung als Vermieter über (§§ 566, 567 BGB; im Gegensatz etwa zur Begründung eines Dauerwohnrechts, § 31 Abs. 1 WEG). Dem Mieter steht somit die Gesamtheit der Miteigentümer als Vermieter gegenüber. § 577 a Abs. 1 BGB setzt dagegen voraus, dass der Mietvertrag auf den Erwerber übergegangen ist (§ 566 BGB; Veräußerung an einen Dritten).

Nachdem es für eine Kündigung wegen Eigenbedarfs genügt, dass die Eigenbedarfsvoraussetzungen bei einem Miteigentümer vorliegen, kann ein Miteigentümer wegen Eigenbedarfs kündigen und braucht nur die allgemeine Kündigungsfrist, nicht aber die Sperrfrist einzuhalten.

Umgehungs-tatbestände

Dagegen muss die Sperrfrist trotz der noch nicht vollzogenen Begründung von Wohnungseigentum eingehalten werden, wenn die Vertragsgestaltung ausschließlich der Umgehung der Sperrfrist dienen soll. Das ist der Fall, wenn

- bei Abschluss des Kaufvertrags die Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits vorgelegen hat und
- aufgrund des Kaufvertrags Wohnungseigentum (§ 3 WEG) gebildet werden soll (innerhalb einer bestimmten Frist oder bei Absicherung durch ein Druckmittel – vgl. LG Duisburg, WuM 1997, 266),
- dem Miteigentümer bei Erwerb des Bruchteilseigentums an dem Hausgrundstück eine bestimmte Wohnung zur ausschließlichen Nutzung zugewiesen worden ist und
- diese Nutzungsregelung ebenso wie der dauernde Ausschluss des Aufhebungsverlangens im Grundbuch eingetragen ist (§ 1010 BGB; OLG Karlsruhe v. 10.7.1992, WuM 1992, 519).

Sperrfrist nach Zwangsversteigerung

Der Zuschlag von Wohnungseigentum im Wege der Zwangsversteigerung ist als Veräußerung im Sinne von § 577 a Abs. 1 BGB anzusehen. Das bedeutet, dass nicht nur der Käufer, sondern auch der Ersteigerer einer umgewandelten Eigentumswohnung die Kündigung wegen Eigenbedarfs erst nach Ablauf der Sperrfrist aussprechen kann.

Dies gilt auch dann, wenn das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist von drei Monaten gekündigt wird (§ 57 a ZVG). Maßgebend für eine Kündigung ist dann der Termin, zu dem das Mietverhältnis erstmals nach dem Ende der Sperrfrist unter Beachtung der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann (BayObLG v. 10.6.1992, WuM 1992, 424).

Sperrfrist bei Vermächtnis

Auch die Übertragung von Wohnungseigentum in Erfüllung eines Vermächtnisses (§ 2147 BGB) ist als Veräußerung im Sinne von § 577 a Abs. 1 BGB anzusehen, da es sich auch insofern – wie bei Kauf, Schenkung oder Tausch – um einen rechtsgeschäftlichen Erwerbsvorgang handelt, der auf einer freiwilligen Entscheidung (Tessierwillen des Erblassers) beruht (BayObLG v. 29.6.2001, RE-Miet 1/01, WuM 2001, 390). Bei einer Kündigung des Mietverhältnisses sind somit auch hier die Kündigungssperrfristen zu beachten.

Ist in den Fällen des § 577 a Abs. 1 BGB die Sperrfrist einzuhalten, beginnt sie mit der Eintragung des ersten Erwerbers des (nach Übereignung des Wohnraums an den Mieter begründeten und sodann veräußerten) Wohnungseigentums im Wohnungsgrundbuch. Weitere Erwerber treten in diese Frist ein (§ 566 BGB), für sie beginnt die Frist nicht neu zu laufen (BayObLG v. 24.11.1981, NJW 1982, 451).

Eine Kündigung des Erwerbers wegen Eigenbedarfs kann erst nach Ablauf der Sperrfrist und somit nicht zu deren Ablauf ausgesprochen werden. Für die nach Ablauf der Frist ausgesprochene Kündigung gelten die gesetzlichen Fristen.

Zwei Fristen
sind einzuhal-
ten

11.2.3 Die Sozialklausel (§ 574 BGB)

Zu beachten sind ferner die Vorschriften über die Sozialklausel (§ 574 BGB). Der Mieter von Wohnraum ist bei einer Kündigung durch den Vermieter – abgesehen von wenigen Ausnahmefällen – in doppelter Hinsicht geschützt.

Doppelter
Kündigungs-
schutz

Dies zum einen dadurch, dass der Vermieter grundsätzlich nur beim Vorliegen eines berechtigten Interesses an der Beendigung des Mietverhältnisses kündigen kann (§ 573 BGB) und zum anderen durch die Sozialklausel des § 574 BGB, wonach der Mieter selbst dann, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses dargelegt und bewiesen hat, unter bestimmten Voraussetzungen die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen kann.

Ausgenommen vom Anwendungsbereich der Sozialklausel sind Ausnahmen gemäß § 549 Abs. 2 Nummer 2 BGB folgende Mietverhältnisse:

- Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
- Wohnraum der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,

- Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.

Härteklausel

Nach § 574 Abs. 1 BGB kann der Mieter der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann (§ 574 Abs. 2 BGB).

Eine Abwägung der beiderseitigen Interessen hat jedoch erst nach dem Widerspruch des Mieters stattzufinden und nicht bereits bei der Prüfung der berechtigten Interessen des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses, da § 573 BGB ausdrücklich auf die Interessen allein des Vermieters abstellt.

Voraussetzung für den Widerspruch des Mieters ist, dass die Beendigung des Mietverhältnisses für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde. Zur Familie des Mieters gehören der Ehegatte (oder Lebenspartner) sowie Haushaltzugehörige, Verwandte und Verschwägerte. Angehörige des Haushalts des Mieters können zum Beispiel der Lebensgefährte, dessen Kinder oder Pflegekinder sein (vgl. Begründung des Gesetzentwurfs, abgedruckt in: NZM 2000, 450).

Härtegründe

Eine Härte kann sich insbesondere auch aus einem hohen Alter oder einer langen Mietdauer ergeben, wobei einer dieser Gründe allein noch keinen Härtegrund darstellt, unter Umständen aber das kumulative Vorliegen dieser Gründe (LG Köln, WuM 1992, 247) oder das Hinzutreten weiterer Gründe, zum Beispiel Gebrechlichkeit, Krank-

heit oder die besondere Verwurzelung des alten Menschen mit seiner Umgebung, die einen Umzug als unzumutbar erscheinen lassen. Behauptet der Mieter, dass mit dem Umzug erhebliche gesundheitliche Risiken verbunden sind, muss er diese substantiiert vortragen und im Bestreitensfall auch beweisen. Allein die Vorlage eines Schwerbehindertenausweises genügt nicht. Auch ärztliche Berichte, die lediglich gesundheitliche Beschwerden attestieren, beweisen nicht generell, dass der Umzug für den Mieter mit einer Gesundheitsgefährdung verbunden ist (OLG Köln, Urteil v. 10.3.2003, 16 U 72/02, WuM 2003, 465).

Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingung nicht beschafft werden kann. Der Ersatzwohnraum ist auch dann angemessen, wenn er mit dem gekündigten nicht gleichwertig ist. Jedoch muss der Mieter keine wesentliche Verschlechterung akzeptieren. Die Beurteilung hängt im Wesentlichen von den konkreten Umständen des Einzelfalls ab. Zwar kann der Mieter nicht grundsätzlich verlangen, dass die Ersatzwohnung in dem bisherigen Wohngebiet liegt (vgl. LG München I, WuM 1989, 296), eine solche Anforderung kann im Einzelfall dennoch gestellt werden, wenn dies zum Beispiel zur Pflege von alten oder kranken Menschen durch Personen in der Nachbarschaft erforderlich ist.

Ersatzwohnraum

Der Ersatzwohnraum muss hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung bestimmten Anforderungen genügen, wobei auch den bisherigen Lebensgewohnheiten des Mieters (zum Beispiel Trennung von Schlaf- und Wohnraum) und gegebenenfalls dem Bedürfnis zur Aufnahme einer Pflegeperson Rechnung zu tragen ist.

Der Mieter ist grundsätzlich auch nicht verpflichtet, sich auf die Unterbringung in einem Alters- oder Pflegeheim verweisen zu lassen (OLG Karlsruhe v. 3.7.1970, DWW 1970, 307).

Eine Ausnahme kann bestehen, wenn der Wille des Mieters, in der Wohnung zu verbleiben, unrealistisch ist, zum Beispiel wegen einer fortgeschrittenen Gebrechlichkeit und Pflegebedürftigkeit (BVerfG v. 27.1.1994, WuM 1994, 255).

Die Beurteilung, welche Bedingungen dem Mieter zumutbar sind, hängt insbesondere von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit des Mieters im Einzelfall ab, wobei die Möglichkeit des Bezugs von Wohngeld oder Sozialhilfe durch den Mieter zu berücksichtigen ist.

Beweislast beim Mieter	Der Mieter muss im Streitfall darlegen und beweisen, dass er ab Zugang der Kündigung alle erforderlichen und zumutbaren Schritte zur Erlangung einer Ersatzwohnung unternommen hat (LG Bonn, WuM 1992, 16).
Mieter muss sich um Ersatzwohnung bemühen	Der Mieter darf die Ersatzwohnraumsuche grundsätzlich nicht auf das bisherige Wohngebiet beschränken (LG Hamburg, Urteil v. 9.1.2003, 307 S 118/02, ZMR 2003, 265). Er muss daher substantiiert vortragen, welche Stadtteile in die Suche einbezogen wurden, wann die Anmietbemühungen aufgenommen wurden und warum die Anmietung der aufgeführten Wohnungen nicht möglich bzw. nicht zumutbar war (LG Hamburg, a. a. O.). Ferner sind vom Mieter gegebenenfalls die tragbare Miete und ein eventueller Wohngeldanspruch darzulegen (OLG Köln, Urteil v. 10.3.2003, 16 U 72/02, WuM 2003, 465).
Weitere Härtegründe	Diese Verpflichtung hat der Mieter zum Beispiel nicht erfüllt, wenn er innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten lediglich auf drei Chiffre-Anzeigen in einer Tageszeitung schriftlich geantwortet hat (vgl. LG Mannheim, DWW 1992, 87). Keinesfalls ausreichend ist es, wenn sich der Mieter nur auf die angespannte Situation auf dem Wohnungsmarkt beruft (LG Mannheim, DWW 1993, 140). Zur Erlangung einer Ersatzwohnung ist dem Mieter auch der Einsatz von Geldmitteln in einem bei der Suche nach einer Wohnung üblichen Umfang zumutbar, zum Beispiel für Inserate und Makler.
	Eine Härte kann sich auch aus persönlichen, wirtschaftlichen oder sozialen Gründen, insbesondere aus einem hohen Alter oder einer langen Mietdauer ergeben, wobei einer dieser Gründe allein noch keinen Härtegrund darstellt, unter Umständen aber das kumulative Vorliegen dieser Gründe oder das Hinzutreten weiterer Gründe, zum Beispiel Gebrechlichkeit, Krankheit oder die besondere Verwurzelung eines alten Menschen mit seiner Umgebung, die einen Umzug als unzumutbar erscheinen lassen.
	Behauptet der Mieter, dass mit dem Umzug erhebliche gesundheitliche Risiken verbunden sind, muss er diese substantiiert vortragen und im Bestreitensfall auch beweisen. Dabei kann von einem Mieter, der sein Krankheitsrisiko als Härte geltend macht, verlangt werden,

dass er sich in zumutbarer Weise um die Verringerung seines Krankheitsrisikos bemüht (BVerfG v. 12.2.1993, WuM 1993, 172). Besonders gelagerte berufliche Verhältnisse (zum Beispiel Prüfungsvorbereitungen) oder Ausbildungser schwernisse für die Kinder (zum Beispiel umzugsbedingter Schulwechsel oder Erschwerungen beim Schulbesuch) können im Einzelfall ebenso einen Härtegrund darstellen wie auch eine Schwangerschaft (LG Dortmund, WuM 1966, 40) oder besonderer Kinderreichtum in Bezug auf die Schwierigkeiten bei der Ersatzwohnraumbeschaffung (LG Wuppertal, WuM 1968, 109).

Hat der Mieter mit dem ausdrücklichen oder stillschweigenden Einverständnis des Vermieters wirtschaftliche Aufwendungen für die Erhaltung und Verbesserung der Mietsache gemacht, zu denen er vertraglich nicht verpflichtet war, kann die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeuten, wenn der Mieter besonderer Umstände wegen mit einer frühen Kündigung des Mietverhältnisses nicht zu rechnen hatte, die Aufwendungen erheblich sind, für einen erheblichen Teil davon beim Auszug kein Ersatz verlangt werden kann und die Aufwendungen durch die Mietzeit auch noch nicht abgewohnt sind, sodass es im Ergebnis zu einem wesentlichen Verlust für den Mieter kommen würde (OLG Karlsruhe v. 31.3.1971, DWW 1971, 264). Dabei kommt es grundsätzlich nicht darauf an, ob die Aufwendungen notwendig, nützlich oder überflüssig waren. Entscheidend ist der Vertrauenstatbestand, den der Vermieter durch sein Verhalten für den Mieter geschaffen hat (OLG Frankfurt v. 23.6.1971, WuM 1971, 168; LG Kiel, WuM 1992, 690).

Dagegen kann der Verlust besonderer Vorteile, die der Mieter aus der Nutzung der Wohnung gezogen hatte (zum Beispiel Einkünfte aus Unter vermietung) eine Härte grundsätzlich nicht begründen (BayObLG v. 21.7.1970, DWW 1970, 309). Ebenso nicht der Umstand, dass der Mieter mit Einverständnis des Vermieters ein Hobby in der Wohnung ungestört ausüben konnte, dass er in den meisten anderen Wohnungen nicht betreiben kann (OLG Karlsruhe v. 31.3.1971, a. a. O.).

Liegen Härtegründe vor, findet eine Abwägung der Interessen des Mieters am Bestand des Mietverhältnisses mit den Interessen des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses statt. Dabei ist

Härte bei
vertragsgemä-
ßiger Kündigung

es zum Beispiel nicht zu beanstanden, wenn den existenziellen Bedingungen der vierköpfigen Familie des Vermieters mit zwei kleinen Kindern Vorrang vor den Interessen auch eines erheblich erkrankten Mieters eingeräumt wird (BVerfG v. 12.2.1993, WuM 1993, 172).

Bei Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden jedoch nur die im Kündigungsschreiben angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind (§ 574 Abs. 3 BGB). Die Erklärung des Mieters, mit der er der Kündigung widerspricht und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt, bedarf der schriftlichen Form (§ 574 b Abs. 1 BGB).

Eine Begründung des Widerspruchs ist nicht zwingend vorgeschrieben, jedoch soll der Mieter auf Verlangen des Vermieters über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen. Andernfalls können ihm im Räumungsprozess, selbst wenn die Klage des Vermieters wegen des Widerspruchs abgewiesen oder der Vermieter zur Fortsetzung des Mietverhältnisses verurteilt wird, die Prozesskosten ganz oder teilweise auferlegt werden (§ 93 b ZPO).

Widerspruchsfrist

Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ohne Rücksicht auf die sachliche Begründetheit des Widerspruchs ablehnen, wenn der Mieter den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses dem Vermieter gegenüber erklärt hat (§ 574 b Abs. 2 BGB).

Insofern hat der Vermieter die Obliegenheit, den Mieter auf die Form und Frist des Widerspruchs rechtzeitig hinzuweisen (§ 568 Abs. 2 BGB). Der Hinweis muss noch vor Ablauf der Zweimonatsfrist des § 574 b Abs. 2 S. 1 BGB und so lange vorher erteilt werden, dass der Mieter noch angemessene Zeit überlegen, einen Widerspruch abfassen und fristgerecht zuleiten kann. Unterlässt der Vermieter diesen Hinweis, ist die Kündigung zwar nicht unwirksam, jedoch kann der Mieter den Widerspruch noch bis zum Schluss des ersten Termins im Räumungsrechtsstreit erklären (§§ 220 ZPO; 574 b Abs. 2 S. 2 BGB).

Hinweis ist sinnvoll

Will der Vermieter daher möglichst bald Klarheit darüber haben, ob der Mieter der Kündigung widerspricht, sollte er den Mieter bereits im Kündigungsschreiben auf die Form und Frist des Widerspruchs

hinweisen. Dies kann zum Beispiel durch Wiedergabe des Gesetzes-
textes im Kündigungsschreiben erfolgen.

Kommt nach dem Widerspruch des Mieters keine Einigung mit dem Vermieter über eine Fortsetzung des Mietverhältnisses zustande, muss das Gericht hierüber durch Urteil entscheiden. Wird auf Fortsetzung des Mietverhältnisses erkannt, trifft das Gericht sowohl über die Dauer der Fortsetzung des Mietverhältnisses als auch über die Bedingungen, nach denen es fortgesetzt wird, eine Entscheidung.

Das Gericht hat dabei den voraussichtlichen Zeitraum, in dem ein Härtegrund bestehen wird, abzuschätzen und seiner Entscheidung zugrunde zu legen (OLG Stuttgart, NJW 1969, 1078).

Befristete
Verlängerung

Auf unbestimmte Zeit darf das Mietverhältnis nur verlängert werden, wenn sich aus der Art des Härtegrundes ergibt, dass er nicht nur vorübergehend ist, zum Beispiel Gebrechlichkeit, schwere Erkrankung (LG Hamburg, WuM 1989, 238) und ein Umzug in absehbarer Zeit ausgeschlossen ist oder nicht festgestellt werden kann, ob und wann die maßgeblichen Härtegründe wegfallen werden (LG Freiburg, WuM 1992, 436).

Dadurch ist das Recht des Vermieters zur ordentlichen Kündigung nicht schlechthin ausgeschlossen. Sie führt jedoch nur zum Ziel, wenn sich die Umstände, die für die Fortsetzung durch Gerichtsurteil entscheidend waren, verändert haben, wobei unerhebliche Veränderungen außer Betracht bleiben.

Ausnahme

Widerspricht der Mieter der Kündigung, was formlos ohne Einhaltung einer Frist und ohne Begründung zulässig ist, muss der Vermieter beweisen, dass sich die auf der Mieterseite liegenden Umstände, die zur Verlängerung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit geführt haben, verändert haben. Kann dieser Beweis geführt werden, findet eine erneute Interessenabwägung statt (vgl. § 574 c Abs. 2 BGB).

Bei Fortsetzung des Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit kann der Mieter eine weitere Fortsetzung aufgrund der Härteklausel nur dann verlangen, wenn dies durch eine wesentliche Änderung der Umstände aufgrund neuer, nicht vorhergesehener Tatsachen gerechtfertigt ist. Das Gleiche gilt, wenn Umstände nicht eingetreten sind, deren vorgesehener Eintritt für die Dauer der Fortsetzung bestimmend

war (§ 574 c Abs. 1 BGB), zum Beispiel, wenn die Ersatzwohnung ohne Verschulden des Mieters nicht zum geplanten Terminbezugsfertig geworden ist.

Eine weitere Verlängerung des Mietverhältnisses kommt nicht in Betracht, wenn der Mieter den Fortbestand der Härtegründe selbst zu vertreten hat (so zum Beispiel wenn er sich nicht ernsthaft um Ersatzwohnraum bemüht hat).

Während der befristeten Dauer der Fortsetzung des Mietverhältnisses ist die ordentliche Kündigung des Vermieters ausgeschlossen, nicht aber die außerordentliche Kündigung.

Eine Verlängerung des Mietverhältnisses auf Lebenszeit des Mieters ist unzulässig (OLG Stuttgart, ZMR 1969, 242).

Vertragsänderung

Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis nach den bisher geltenden Vertragsbedingungen fortzusetzen, kann eine Fortsetzung nur unter einer angemessenen Änderung der Vertragsbedingungen verlangt werden (§ 574 a Abs. 1 S. 2 BGB). Einigen sich die Parteien nicht, ist auch insofern durch Urteil zu entscheiden, zum Beispiel über eine höhere Miete oder Änderung des Mietgegenstands.

Für Form und Frist des erneuten Fortsetzungsverlangens gelten ebenfalls die Regelungen über den Widerspruch (§ 574 b BGB), das heißt der Mieter muss seinen Anspruch auf erneute Fortsetzung des Mietverhältnisses spätestens zwei Monate vor der Beendigung des fortgesetzten Mietverhältnisses schriftlich gegenüber dem Vermieter geltend machen.

Zwingendes Recht

Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von seinem Recht zum Widerspruch gegen eine Kündigung des Vermieters abweicht, ist unwirksam (§§ 574 Abs. 4, 574 a Abs. 3, 574 b Abs. 3, 574 c Abs. 3 BGB).

Die in der Praxis wichtigsten Kündigungsgründe wegen Eigenbedarfs und schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter sowie die Sonderregelung für eine Kündigung in einem Zweifamilienhaus werden nachfolgend anhand von Musterschreiben ausführlich erläutert.

11.2.4 Kündigung wegen Eigenbedarfs (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

Eigenbedarf liegt vor, wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Bei einer Mehrheit von Vermietern genügt es, wenn der Eigenbedarf für einen von ihnen besteht (LG Berlin v. 10.10.2000, 64 S 121/00, NZM 2001, 583). Gesetzliche Definition

Die vermieteten Räume müssen daher zu Wohnzwecken benötigt werden. Andere, zum Beispiel gewerbliche oder berufliche Zwecke, können keinen Eigenbedarf begründen, wobei jedoch die Nutzung eines Zimmers einer Wohnung als Arbeitszimmer einem Eigenbedarf nicht entgegensteht (vgl. LG Hamburg, WuM 1986, 87).

Zu den Familienangehörigen zählen die Kinder, die Enkel, der Ehegatte und die Geschwister (BGH, Urteil v. 9.7.2003, VIII ZR 276/02, DWW 2003, 258) sowie die Eltern und Großeltern, Schwiegerkinde, Schwiegereltern, Stiefkinder, Pflegekinder und Pflegeeltern. Die generelle Beschränkung des Begriffs der „Familienangehörigen“ nur auf Verwandte in gerader Linie wäre eine unzulässige Einschränkung des Verfügungsrechts des Vermieters (OLG Braunschweig, RE v. 1.11.1993, 1 W 26/93, WuM 1993, 731).

Entfernte Verschwägerte und Verwandte (Schwager, Neffe, Nichte, Cousine) gehören nur dann zu den Familienangehörigen, wenn besondere Umstände vorliegen, die eine enge Bindung des Vermieters zu dieser Person ergeben oder der Vermieter ihnen rechtlich oder zumindest moralisch zu Gewährung von Unterhalt oder Fürsorge verpflichtet ist und sich daraus eine Verantwortlichkeit des Vermieters für den Wohnbedarf des Angehörigen ergibt (vgl. zum Beispiel OLG Oldenburg v. 16.12.1992, DWW 1993, 171). Eingeschränkter Personenkreis

Gleiches gilt für Personen, die dem Vermieter persönlich nahe stehen, zum Beispiel weil familiäre Beziehungen unterhalten werden und die Überlassung der Wohnung der Pflege dieser Beziehungen dienen soll (zum Beispiel bei Stiefkindern; vgl. auch LG Ravensburg, WuM 1993, 51: Kündigung für Cousins bei enger verwandtschaftlicher Bindung).

Angehörige seines Haushalts sind Personen, die der Vermieter bereits vor Ausspruch der Kündigung auf Dauer in seine Wohnung

aufgenommen hat. Dazu zählen jedenfalls der Lebenspartner bzw. der –gefährte, dessen Kinder und Pflegekinder sowie Hilfspersonen. Gemäß § 18 WoFG, das am 1.1.2002 in Kraft getreten ist, sind Haushaltsangehörige der Antragsteller, der Ehegatte, der Lebenspartner und der Partner einer sonstigen auf Dauer angelegten Lebensgemeinschaft sowie deren Verwandte in gerader Linie und zweiten Grades in der Seitenlinie, Pflegekinder ohne Rücksicht auf ihr Alter und Pflegeeltern, wenn sie miteinander eine Wohn- und Wirtschaftsgemeinschaft führen. Fraglich ist, ob die Rechtsprechung eine entsprechende Anwendung dieser weit gefassten Definition auf das Mietrecht anerkennt. Die entsprechende Anwendung des Begriffs der „Familienangehörigen“ in § 8 Abs. 2 II. WoBauG, das am 31.12.2001 außer Kraft getreten ist, wurde von der Rechtsprechung abgelehnt (OLG Oldenburg, RE v. 16.12.1992, 5 UH 1/92, DWW 1993, 171; NJW-RR 1993, 526).

Kündigungs- gründe

Ein „Benötigen“ der vermieteten Räume (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB) ist gegeben, wenn der Vermieter vernünftige und nachvollziehbare Gründe für die Inanspruchnahme der Wohnräume für sich oder eine begünstigte Person angeben kann (BGH v. 20.1.1988, DWW 1988, 78). Dies ist der Fall,

- wenn die vermierte Wohnung größer, günstiger geschnitten oder gelegen oder besser ausgestattet ist, als die derzeitige Wohnung des Vermieters (so zum Beispiel LG Landau, WuM 1993, 678);
- wenn ein volljähriges Kind des Vermieters, das noch bei seinen Eltern wohnt, zwecks Gründung eines eigenen Haushalts in die vermierte Wohnung einziehen will (vgl. zum Beispiel LG München I, WuM 1994, 538);
- wenn ein Mieter eine vermierte Wohnung zum Selbstbezug gekauft hat (BVerfG v. 11.11.1993, WuM 1993, 729);
- wenn der Vermieter eine Wohnung als Altersruhesitz erworben hat (vgl. zum Beispiel LG Kiel, WuM 1991, 490). Allerdings bedarf es einer eingehenden Begründung der Kündigung, wenn der in einem eigenen Einfamilienhaus wohnende Vermieter eine wesentlich kleinere Etagenwohnung als Altersruhesitz nutzen will. Infofern ist im Kündigungsschreiben auch darzulegen, ob die gekündigte Wohnung lediglich als

Zweitwohnung genutzt werden soll (LG München I, Urteil v. 25.7.2001, 14 S 2887/01, NZM 2002, 340);

- wenn sich durch Bezug der Wohnung die Entfernung zum Arbeitsplatz bzw. der Betriebsstätte des Vermieters erheblich verkürzt (BVerfG v. 20.5.1999, 1 BvR 29/99, NZM 1999, 659);
- wenn nur in der vermieteten Wohnung die Möglichkeit zur Schaffung eines notwendigen Arbeitszimmers besteht (LG Heidelberg, WuM 1994, 682);
- wenn der Vermieter nur in der herausverlangten Wohnung eine dringend benötigte Pflegeperson unterbringen kann (LG Karlsruhe, DWW 1995, 144);
- wenn der Vermieter eine im Erdgeschoss liegende Wohnung kündigen will, weil er aufgrund seines Gesundheitszustands seine im oberen Geschoss liegende Wohnung nur noch mit Mühe erreichen kann (LG Karlsruhe, a. a. O.);
- wenn der Vermieter die Scheidung von seiner Ehefrau beabsichtigt und trennungsbedingt in die vermietete Wohnung einziehen will (LG Köln, WuM 1997, 48);
- wenn der Vermieter jedem seiner beiden Kinder ein eigenes, abgeschlossenes Zimmer zur Verfügung stellen will (LG Hamburg, WuM 1991, 38);
- wenn der Vermieter einen Angehörigen, zum Beispiel seinen Bruder in die Wohnung aufnehmen will, dies aber nur in der größeren, vermieteten Wohnung möglich ist (LG Hamburg, a. a. O.);
- wenn der Vermieter zwei Wohnungen – die selbst genutzte und die vermietete Nachbarwohnung – zusammenlegen will (BVerfG v. 23.12.1993, 1 BvR 853/93, DWW 1994, 75; zur Zusammenlegung von Wohnungen vgl. auch BVerfG, WuM 1989, 114).

Auch eine Nutzung der Wohnung nur für begrenzte Zeit kann jedenfalls dann einen Eigenbedarf begründen, wenn sie für „mehrere Jahre“ beabsichtigt ist (BayObLG v. 23.3.1993, WuM 1993, 252; vgl. hierzu LG München I, WuM 1993, 677; mindestens drei Jahre). Bei einer kürzeren Nutzung wird ein Eigenbedarf nur dann als begründet angesehen, wenn der Vermieter einen erheblichen Mehraufwand

Zeitlich be-
grenzter Bedarf

darlegen kann, der ihm gerade durch eine anderweitige Unterbringung entstehen wird, zum Beispiel weil seine bisherige Wohnung nicht mehr zur Verfügung steht. Je kürzer der Zeitraum der beabsichtigten Nutzung ist, desto triftigere Gründe wird der Vermieter für den Nachweis eines berechtigten Interesses vorzubringen haben. Jedoch kann auch von Bedeutung sein, ob der genaue Zeitpunkt, zu dem der Vermieter die Wohnung wieder freigeben kann, noch nicht feststeht und daher die Möglichkeit gegeben ist, dass er über den vorgesehenen Termin hinaus in der Wohnung bleiben muss (Bay-ObLG, a. a. O.).

Zweitwohnung

Auch bei der Nutzung als Zweitwohnung wird Eigenbedarf grundsätzlich nur dann anerkannt, wenn dem Vermieter andernfalls erhebliche Nachteile drohen. Nicht ausreichend ist zum Beispiel nach Auffassung des LG Berlin (NJW-RR 1997, 74), wenn eine Viereinhalbzimmerwohnung nur einmal pro Woche für eine Übernachtung genutzt werden soll. Dagegen hat das LG Hamburg (v. 1.3.1994, WuM 1994, 431) unter Hinweis auf den Rechtsentscheid des Bay-ObLG (a. a. O.) entschieden, dass der auswärts wohnende Vermieter Eigenbedarf geltend machen kann, wenn er sich aus beruflichen Gründen an wenigstens acht bis zehn Arbeitstagen im Monat am Ort der Mietwohnung zeitweise aufhält und es ihm nicht zuzumuten ist, jeweils ein Hotel aufzusuchen.

Ferner hat das LG Hamburg in einem neueren Urteil vom 1.3.2001 (307 S 114/00, ZMR 2001, 620) entschieden, dass der Eigenbedarf auch dann begründet ist, wenn der Vermieter die gekündigte Wohnung nur als „Stadtwohnung“ nutzen will, das heißt, seinen Lebensmittelpunkt nicht in diese Wohnung verlegt, und sich vorwiegend in der derzeitigen Wohnung aufhält.

Räumlich begrenzter Bedarf

Benötigt der Vermieter nur einen Teil der vermieteten Wohnung, kann er das Mietverhältnis nicht wegen Eigenbedarfs, sondern nur nach der allgemeinen Vorschrift des § 573 Abs. 1 BGB (berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses) kündigen (OLG Karlsruhe, v. 3.3.1997, 3 RE-Miet 1/97, WuM 1997, 202).

Voraussetzung ist jedoch, dass die Interessen des Mieters dadurch nicht unzumutbar beeinträchtigt werden, zum Beispiel weil sich der Wohnraumbedarf deutlich verringert hat und der vom Vermieter beanspruchte Teil abtrennbar ist.

Das Kündigungsschreiben

Im Kündigungsschreiben muss der Vermieter sämtliche für den Eigenbedarf sprechende Gründe detailliert anführen. Dies gilt selbst dann, wenn dem Mieter die Gründe bereits bekannt sind. Die bloße Wiedergabe des Gesetzestextes genügt den Anforderungen an die Begründungspflicht nicht. Der Mieter muss zum frühestmöglichen Zeitpunkt Klarheit über seine Rechtsposition bekommen und die Erfolgsaussichten eines Vorgehens gegen die Kündigung abschätzen können (BVerfG v. 8.4.1994, ZMR 1994, 252).

Das Kündigungsschreiben muss daher Angaben über die Person enthalten (Name, Alter, Anschrift), für die Eigenbedarf geltend gemacht wird (LG München I, WuM 1991, 490). Ferner muss ein konkreter Lebenssachverhalt geschildert werden, auf den das berechtigte Interesse an der Erlangung der Wohnung gestützt wird. Dies bedeutet, dass insbesondere die derzeitigen Wohnverhältnisse des Berechtigten geschildert sowie sämtliche Vorteile vorgetragen werden müssen, die mit dem Bezug der gekündigten Wohnung verbunden sind (BayObLG v. 14.7.1981, DWW 1981, 234; 17.12.1984, WuM 1985, 50), zum Beispiel Größe, Ausstattung, Lage, Arbeitsplatznähe, wirtschaftliche Belastung, gesundheitliche Gründe und Ähnliches (vgl. BVerfG v. 20.10.1988, WuM 1989, 483 und v. 18.7.1988, WuM 1989, 484). Die bloße Angabe des Wortes „Eigenbedarf“ ist nicht ausreichend. Ebenso wenig Formulierungen wie „Die Wohnung wird für die 24-jährige Tochter benötigt“ (LG Göttingen, NJW-RR, 1990, 592) oder „Die Tochter des Vermieters will mit ihrem Partner die Wohnung beziehen“ (LG Gießen, WuM 1991, 39).

Sollen mehrere Personen in die gekündigte Wohnung einziehen (zum Beispiel Sohn des Vermieters mit Lebensgefährtin) ist strittig, ob auch insofern Angaben zur Person und den Lebensumständen notwendig sind. Entsprechend der Tendenz in der Rechtsprechung, auch Angaben zu den weiteren Personen zu fordern, ist dies in jedem Fall zu empfehlen (vgl. LG München I v. 20.6.2001, 14 S 18674/00, NZM 2001, 807, wonach die Tatsache, dass die Lebensgefährtin des Vermieters, die mit ihm in die gekündigte Wohnung einziehen will, noch verheiratet ist, den Vermieter nicht von der Pflicht entbindet, die Lebensgefährtin im Kündigungsschreiben namentlich zu benennen).

Hohe
Anforderungen

Welche Anga-
ben sind not-
wendig?

Jedoch ist es nicht erforderlich, dass bereits das Kündigungsschreiben die gerichtliche Feststellung erlaubt, dass die Kündigung begründet ist. Dies hat aufgrund einer umfassenden Prüfung der Begründetheit der Räumungsklage zu erfolgen (BVerfG, Beschluss v. 4.6.1998, 1 BvR 1575/94, NJW 1998, 2662). Die Anforderungen an den Inhalt des Kündigungsschreibens dürfen daher nicht überspannt werden. Vom Vermieter dürfen keine Angaben verlangt werden, die über das anerkennenswerte Informationsinteresse des Mieters hinausgehen, weil sie für seine Entscheidung, der Kündigung zu widersprechen oder diese hinzunehmen, nicht von Bedeutung sind. Ausreichend ist, dass sich für den Mieter das Vermieterinteresse an der Kündigung aus dem Kündigungsschreiben ergibt und somit der in einem eventuellen Räumungsprozess zu prüfende Sachverhalt festgelegt ist.

So muss zum Beispiel das Vorbringen des Vermieters, er erziele mit der Vermietung der Eigentumswohnung weniger als er selbst an Miete zahlen muss, nicht bereits im Kündigungsschreiben durch betragsmäßige Angaben untermauert werden. Auch die Darlegung eines bestimmten Nutzungswunsches erfordert grundsätzlich keine Substantiierung durch Hilfstatsachen. Das Gericht kann daher nicht einfach annehmen, dass die Aussage des Vermieters, er benötige ein zweites Arbeitszimmer, substanzlos ist.

Begründet der Vermieter die Eigenbedarfskündigung mit Familienzuwachs, kann das Gericht auch nicht verlangen, dass dieser durch eine zum Zeitpunkt der Kündigung oder während eines längeren Räumungsprozesses eintretende Schwangerschaft konkretisiert wird. Auch sachverhaltsrelevante Vorkenntnisse muss der Mieter gelten lassen und kann daher zum Beispiel nicht die fehlende Namensnennung der mit einziehenden Lebensgefährtin des Vermieters beanstanden, wenn ihm deren Person und die Zugehörigkeit zum Vermieter bereits bekannt ist (BVerfG, Beschluss v. 3.2.2003, 1 BvR 619/02, WuM 2003, 435).

Vermieter ist
selbst Mieter

Kündigt der Vermieter, weil er nicht länger selbst zur Miete, sondern im eigenen Haus wohnen will, muss er im Kündigungsschreiben nicht auch die derzeitigen Wohnverhältnisse der Familienangehörigen und der sonstigen Personen darlegen, die mit ihm in die

gekündigten Räume einziehen werden. Denn in diesem Fall ist es unerheblich, ob diese Personen im Eigentum oder zur Miete wohnen (BVerfG v. 23.11.1993, NJW 1994, 311; vgl. dazu auch BVerfG v. 11.11.1993, WuM 1993, 729).

Kündigt der Vermieter, der selbst zur Miete wohnt, mit der Begründung, er wolle in die eigene Wohnung einziehen, da seine Mietwohnung erhebliche Mängel aufweist, kann ihm nicht entgegengehalten werden, er könne von seinem Vermieter Mängelbeseitigung verlangen (BVerfG, ZMR 1993, 507).

Wird Eigenbedarf jedoch mit einer Belastung des Grundstücks begründet, sind Lasten und Einkünfte des Grundstücks im Kündigungsschreiben nachvollziehbar darzulegen (BVerfG v. 17.7.1992, WuM 1993, 231).

Verfügt der Vermieter über keine anderen vergleichbaren freien, frei werdenden oder gekündigten Wohnungen, in denen der Eigenbedarf in gleicher Weise realisiert werden kann, sollte der Mieter im Kündigungsschreiben auch darüber informiert werden.

Darlegungs-
pflicht

Hinweis ist
ratsam

Ein Auswechseln von Kündigungsgründen hinsichtlich der Person, deretwegen Eigenbedarf geltend gemacht wird, ist grundsätzlich unzulässig (LG Düsseldorf, WuM 1992, 130). Dies bedeutet, dass zum Beispiel eine Kündigung wegen Eigenbedarfs für den Sohn nicht nachträglich auf einen Eigenbedarf für die Tochter gestützt werden kann, wenn der Eigenbedarf für den Sohn nicht mehr besteht. Vielmehr muss die Kündigung in diesem Fall erneut unter Einhaltung der gesetzlichen Fristen und einer auf die Lebensumstände der Tochter zugeschnittenen Begründung ausgesprochen werden.

Kein Austausch
des Kündi-
gungsgrundes

Etwas anderes gilt jedoch, wenn der Eigenbedarf für eine Hilfs- oder Pflegeperson geltend gemacht wurde, da der Eigenbedarf insofern lediglich an die Person des Vermieters, nicht aber an die Wohnverhältnisse der Pflegeperson gebunden ist und ein Austausch dieser Person daher die Interessenlage nicht verändert hat (LG Ellwangen, NJWE 1996, 124).

Aufgrund nachträglicher Erkenntnisse darf die Begründung einer Kündigung auch modifiziert werden. Wird zum Beispiel die Kündi-

gung der Wohnung für eine Pflegeperson darauf gestützt, dass der Pflegebedarf aufgrund einer ärztlichen Stellungnahme Tag und Nacht besteht und stellt sich nachträglich heraus, dass die Pflege im Wesentlichen nur tagsüber erforderlich ist, kann der Vermieter seinen Eigenbedarfswunsch trotzdem aufrechterhalten (BVerfG v. 9.2.2000, 1 BvR 889/99, WuM 2000, 232).

Genaue Be-
gründung ist
wichtig!

Kommt der Vermieter dieser Begründungspflicht nicht nach, ist die Kündigung trotz objektiven Vorliegens der Eigenbedarfsvoraussetzungen aus formalen Gründen unwirksam.

Nur bei einer erneuten Kündigung, die zum Beispiel wegen Zweifel an der Wirksamkeit einer bereits erfolgten Kündigung ausgesprochen wird, ist es ausreichend, dass sich die erneute Kündigung ausdrücklich auf die in dem früheren Kündigungsschreiben genannten Gründe bezieht, wenn seitdem insoweit keine Änderungen eingetreten sind (BVerfG v. 10.7.1992, 1 BvR 658/92, NJW 1992, 2752).

Kündigungs-
ausschluss
bindet Rechts-
nachfolger

Wurde die Wohnung in vermietetem Zustand erworben und haben der ehemalige Eigentümer und der Mieter eine Beschränkung der Kündigungsmöglichkeit des Vermieters vereinbart (zum Beispiel Ausschluss oder Erschwerung der Kündigung wegen Eigenbedarfs), wirkt diese Beschränkung auch zulasten des Käufers (§ 566 BGB; OLG Karlsruhe, RE v. 21.1.1985, 3 RE-Miet 8/84, ZMR 1985, 123). Etwas anderes gilt nur dann, wenn aus der Vereinbarung der generelle Wille der Vertragsschließenden zu entnehmen ist, dass sie die Kündigungsbeschränkung zeitlich bis zur Veräußerung der Wohnung begrenzen und damit den Übergang der vereinbarten Mieterschutzrechte zulasten eines Wohnungskäufers ausschließen wollten (OLG Karlsruhe, a. a. O.).

Sollen sämtliche Wohnungen eines Anwesens von Familienangehörigen bezogen werden, bedarf es im Kündigungsschreiben keiner starren Zuteilung von bestimmten Personen zu einer bestimmten Wohnung, da sich die Begründung der Eigenbedarfskündigung nicht ändert, wenn Verschiebungen zwischen den einzelnen Personen stattfinden (OLG Köln, Urteil v. 10.3.2003, 16 U 72/02, WuM 2003, 465).



Musterbrief: Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs

Sigrid Sommer
Stefan Sommer
Seidlstr. 20
80345 München

Durch Boten

Frau Renate Winter
Herrn Gerhard Winter
Albert-Roßhaupter-Str. 33/3. Stock

81375 München

München, 15.3.2007

Mietverhältnis Albert-Roßhaupter-Straße 33, 81375 München
Kündigung wegen Eigenbedarfs

Sehr geehrte Frau Winter,
sehr geehrter Herr Winter,

mit Mietvertrag vom 17.8.1999 haben Sie die Wohnung Albert-Roßhaupter-Str.
33, 3. Stock in 81375 München gemietet.

Gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Eigenbedarfs kündigen, wenn er die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder für Angehörige seines Haushalts benötigt.

Wir sehen uns leider veranlasst, das vorbezeichnete Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von sechs Monaten wegen Eigenbedarfs

zum 30.9.2007

zu kündigen.

Zur Begründung führen wir Folgendes aus:

Unsere Tochter Julia ist 25 Jahre alt und bewohnt derzeit ein gemietetes Einzimmerappartement mit einer Wohnfläche von 30 qm in der Adalbertstraße 75, 5. Stock in 80335 München. Sie will zusammen mit ihrem Lebensgefährten Herrn Helmut Herbst, der derzeit noch im Anwesen seiner Eltern wohnt, einen Haustand gründen und benötigt daher größere Räumlichkeiten.

Die von Ihnen bewohnte Dreizimmerwohnung ist für die Nutzung durch unsere Tochter geeignet und bietet ihr neben der größeren Wohnfläche zahlreiche Vorteile, unter anderem getrennte Wohn- und Schlafräume sowie einen Balkon. Unsere Tochter hat ihre Berufsausbildung zur Gymnasiallehrerin abgeschlossen und wird ab September 2007 am Ludwigsgymnasium, Fürstenrieder Str. in 81375 München unterrichten, sodass sich durch den Bezug der von Ihnen gemieteten Wohnung auch der Weg zur Arbeitsstätte erheblich verkürzt.

Rein vorsorglich weisen wir darauf hin, dass andere vergleichbare freistehende oder frei werdende Wohnungen sich nicht in unserem Eigentum befinden.

In Erfüllung der gesetzlichen Belehrungspflicht weisen wir darauf hin, dass Sie dieser Kündigung gemäß § 574 BGB widersprechen können. Der Widerspruch ist schriftlich zu erklären und muss spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist bei uns eingegangen sein.

Einer Verlängerung des Mietverhältnisses über den 30.9.2007 hinaus wird bereits jetzt widersprochen.

Wir bitten, die Wohnung einschließlich des zugehörigen Kellerabteils und der Garage bis spätestens 30.9.2007 vollständig geräumt und in vertragsgemäßem Zustand (s. hierzu insbesondere §§ 9 Abs. 2 und 12 des Mietvertrags) mit allen Schlüsseln zurückzugeben und sich vor Rückgabe mit uns zur Vereinbarung eines Abnahmetermins in Verbindung zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Sigrid Sommer

Stefan Sommer

11.2.5 Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzungen durch den Mieter (§ 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB)

Beispielhafte Aufzählung Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat, zum Beispiel durch Zahlungsrückstände bzw. -verzögerungen, Belästi-

gungen und Störungen des Hausfriedens oder vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache.

Diese Kündigung ist daher auch bei einer schuldhaften Vertragsverletzung geringeren Gewichts möglich, die für sich genommen noch nicht zur fristlosen Kündigung berechtigen würde (LG Berlin v. 17.11.2000, 64 S 291/00, NZM 2002, 338; s. hierzu 11.2).

Statt der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs oder laufend unpünktlicher Zahlung (s. 11.3) kann der Vermieter auch ordentlich nach § 573 Abs. 1 BGB kündigen. In diesem Fall kann er bei Berechnung der Zahlungsrückstände auch zum Beispiel Nachforderungen aus Betriebskostenabrechnungen mit einbeziehen, da § 573 BGB im Gegensatz zu § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB (fristlose Kündigung) keine Beschränkung auf periodisch wiederkehrende Leistungen enthält.

Ein Kündigungsgrund ist auch gegeben, wenn der Mieter zwar nur eine, aber (durch Urteil bzw. Vollstreckungsbescheid) titulierte Monatsmiete nicht zahlt, da dies einen elementaren Pflichtenverstoß darstellt, der bereits für sich gesehen die Vertrauensgrundlage zwischen den Mietvertragsparteien nachhaltig stört und das Festhalten des Vermieters an dem Mietverhältnis unzumutbar macht (LG Wiesbaden, Urteil v. 14.2.2003, 3 S 94/02, NJW-RR 2003, 1096).

Achtung

Die ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kann der Mieter auch nicht durch nachträgliche Zahlung unwirksam machen, da die für die fristlose Kündigung geltende Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB („Schonfrist“, vgl. 11.3) nicht analog auf die ordentliche Kündigung anwendbar ist (OLG Stuttgart v. 28.8.1991, WuM 1991, 526; OLG Karlsruhe v. 19.8.1992, WuM 1992, 517).

Die Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB wegen laufender unpünktlicher Mietzahlungen setzt zwar nicht zwingend eine vorherige erfolglose Abmahnung dieser Zahlungsweise mit Hinweis auf die bevorstehende Kündigung voraus (OLG Oldenburg v. 18.7.1991, WuM 1991, 467), jedoch neigt die Rechtsprechung dazu, bei leichten Verstößen (geringe Verspätung, geringer Rückstand) eine Erheblichkeit erst dann anzunehmen, wenn das vertragswidrige Verhalten trotz Abmahnung fortgesetzt wird. Eine vorherige Abmahnung des Mieters ist daher in jedem Fall ratsam.

Unpünktliche
Mietzahlungen

Vernachlässigung der Mietsache	Ein vertragswidriger Gebrauch zum Beispiel durch unbefugte Gebrauchsüberlassung oder Vernachlässigung der Mietsache stellt unstreitig einen Kündigungsgrund nach § 573 BGB dar, wenn die Voraussetzungen des § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB für eine fristlose Kündigung erfüllt sind (vgl. 11.3).
Schaden nicht erforderlich	Jedoch können auch Vertragsverletzungen geringeren Ausmaßes – sofern sie nicht unerheblich sind – einen Kündigungsgrund nach § 573 BGB darstellen. Selbst dann, wenn eine Beeinträchtigung der Rechte des Vermieters (zum Beispiel Beschädigung der Mietsache) nicht eingetreten ist, da § 573 BGB im Gegensatz zu § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB nicht auf die Auswirkungen der Vertragsverletzung (erhebliche Verletzung der Rechte des Vermieters), sondern lediglich auf die Vertragswidrigkeit der Handlung bzw. Unterlassung selbst (nicht unerhebliche Pflichtverletzung) abstellt.
Unerlaubte Untervermietung	Bei der unerlaubten Gebrauchsüberlassung der Wohnung bzw. eines Teils an einen Dritten schließt ein bestehender Rechtsanspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis zwar die fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB (vgl. 11.3), jedoch nicht eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB aus (BayObLG v. 26.4.1995, RE-Miet 3/94, WuM 1995, 378). Diese ist begründet, wenn die unerlaubte Gebrauchsüberlassung eine schuldhafte und nicht unerhebliche Pflichtverletzung darstellt. Dies ist der Fall, wenn sich der Mieter bewusst über die Verfahrensregelungen des § 553 Abs. 1 BGB hinwegsetzt (Einhaltung der Erlaubnis des Vermieters), die der Gesetzgeber für den Ausgleich der widerstreitenden Interessen der Vertragsparteien getroffen hat (BayObLG, a. a. O.).
Verstöße gegen die Hausordnung	Belästigungen des Vermieters und Störungen des Hausfriedens, zum Beispiel laufende Ruhestörungen durch Lärm, Gerüche oder Verletzungen der Hausordnung, stellen ebenfalls Vertragsverletzungen im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB dar. Im Gegensatz zur fristlosen Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB (s. 11.3) ist für eine Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB jedoch nicht erforderlich, dass das Ausmaß der Vertragsverletzung eine Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter zur Folge hat. Andererseits ist die Kündigung nach § 573 Abs. 1 BGB nur begründet, wenn die Vertragsverletzung erheblich war. Bei geringfügigen Verstößen kann

sich die Erheblichkeit aus der Fortsetzung des vertragswidrigen Verhaltens nach einer entsprechenden Abmahnung ergeben, sodass in diesem Fall eine Abmahnung erforderlich ist, obwohl sie von § 573 BGB tatbestandlich nicht vorausgesetzt wird. Setzt der Mieter trotz Abmahnung sein vertragswidriges Verhalten fort, zum Beispiel die nach dem Mietvertrag unerlaubte Tierhaltung, so kann dies eine Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB rechtfertigen. Der Vermieter ist nicht gehalten, vor einer Kündigung des Mietvertrags eine Unterlassungsklage zu erheben (vgl. LG Berlin, ZMR 1999, 28).

Eine erhebliche Vertragsverletzung liegt ebenfalls vor, wenn der Mieter trotz Verurteilung (zum Beispiel zur Unterlassung bestimmter Handlungen, Einhaltungen der Hausordnung) dem Urteilspruch nicht nachkommt (vgl. AG Hamburg, WuM 1998, 286).

Die Unterlassung von vertraglich vereinbarten Schönheitsreparaturen kann nur in Ausnahmefällen einen Kündigungsgrund wegen schuldhafter Vertragsverletzung darstellen, wenn der Mieter sich beharrlich und unberechtigt weigert, die erforderlichen Schönheitsreparaturen auszuführen, und die Kündigung mit der Folge der Räumung das allein angemessene Mittel ist, um das Interesse des Vermieters zu schützen (vgl. LG Hamburg v. 2.3.1982, 16 S 287/81, ZMR 1984, 90). Entsprechend den Grundsätzen von Treu und Glauben ist zu prüfen, ob dem Vermieter andere, weniger einschneidende Maßnahmen zugemutet werden können, um seine Belange zu wahren. Nach Ansicht des LG Münster (v. 30.10.1990, 8 S 363/90, WuM 1991, 33) rechtfertigt die Vertragsverletzung durch Unterlassung fälliger Schönheitsreparaturen keine Kündigung des Mietverhältnisses, solange die Mietsache nicht gefährdet wird.

Anders ist es zu bewerten, wenn der Mieter seit mehr als zehn Jahren keine Schönheitsreparaturen durchgeführt hat und aufgrund der finanziellen Lage des Mieters bei seinem Tod nicht damit gerechnet werden kann, dass die Schönheitsreparaturen ausgeführt werden. In diesem Fall ist für die Kündigung eine Substanzverletzung der Wohnung nicht erforderlich (AG Hamburg v. 15.11.2001, 41 B C 90/01, NZM 2002, 735).

Die Unerheblichkeit einer Vertragsverletzung wird von den Instanzerichten häufig unterstellt, wenn die Kündigung erst längere Zeit

Vertrags-
verletzung

danach erfolgt, wobei jedoch dann bei einem erneuten Vertragsverstoß auch weiter zurückliegende Vorgänge in die Gesamtbewertung mit einbezogen werden (LG Berlin, ZMR 2000, 529).

Verschulden erforderlich Die Verletzung der vertraglichen Pflichten durch den Mieter muss schuldhaft, das heißt vorsätzlich oder fahrlässig (§ 276 Abs. 1 S. 1 BGB), erfolgt sein.

Zurechnung des Verschuldens § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB erfordert grundsätzlich ein eigenes Verschulden des Mieters. Das Verschulden von Erfüllungsgehilfen, zum Beispiel von Familienangehörigen, Hausangestellten oder Handwerkern kann dem Mieter daher nicht zugerechnet werden (KG Berlin v. 15.6.2000, 16 RE-Miet 10611/99, NZM 2000, 905). Allerdings kann ein eigenes Verschulden des Mieters vorliegen, wenn er wiederholtes und damit für ihn erkennbares künftiges Fehlverhalten seiner Erfüllungsgehilfen nicht unterbindet. Ferner kommt bei einem besonders gravierenden Fehlverhalten eines Erfüllungsgehilfen des Mieters ein Kündigungsgrund für den Vermieter nach der allgemeinen Vorschrift des § 573 Abs. 1 BGB in Betracht (KG Berlin, a. a. O.).

Das Verschulden eines Dritten, dem der Mieter den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, zum Beispiel des Untermieters, hat der Mieter selbst dann zu vertreten, wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat (§ 540 Abs. 2 BGB).

Keine Heilung der Kündigung Der Auszug des störenden Mieters bzw. Familienangehörigen nach Ausspruch der Kündigung kann nichts mehr an der Gestaltungswirkung der Kündigung (Beendigung des Mietverhältnisses) ändern (vgl. BGH, ZMR 1988, 16). Das Aufrechterhalten des Räumungsverlangens ist in diesem Fall grundsätzlich auch nicht rechtsmissbräuchlich (LG Düsseldorf, DWW 1989, 393).

Detaillierte Angaben erforderlich Bei einer Kündigung wegen Vertragsverletzungen muss bereits im Kündigungsschreiben das beanstandete Verhalten des Mieters zeitlich, örtlich und sachlich konkret angegeben werden (Ort, Datum, Uhrzeit, Art der Vertragsverletzung). Ist der Kündigung eine Abmahnung vorausgegangen, muss sich aus dem Kündigungsschreiben auch ergeben, welche Vertragsverletzungen der Mieter nach dem Zugang der Abmahnung begangen hat.

Eine Kündigung, die nur auf das Abmahnschreiben Bezug nimmt, ist unwirksam, weil Kündigungsgrund eben die erst nach der Abmahnung liegende Vertragsverletzung ist (LG Bonn, WuM 1992, 18).

Tipp

Nachdem Räumungsklagen, die auf eine Kündigung wegen laufender Vertragsverletzungen gestützt werden, häufig wegen eines unsubstantiierten Vorbringens des Vermieters abgewiesen werden, ist zu empfehlen, bei Vertragsverletzungen des Mieters Ort, Datum, Uhrzeit, Art und Umfang der Vertragsverletzung sowie die Beweismittel (zum Beispiel Zeugen) schriftlich zu fixieren und im Kündigungsschreiben vollständig anzuführen.

**Musterbrief: Ordentliche Kündigung wegen schuldhafter Vertragsverletzung durch den Mieter**

Sigrid Sommer
Stefan Sommer
Seidlstr. 20
80543 München

Durch Boten

Frau Christine Herbst
Herrn Karsten Herbst
Hufelandstr. 10/2. Stock

80543 München

München, 10.5.2007

Mietverhältnis Hufelandstr. 10, 80543 München
Kündigung wegen laufender Vertragsverletzung

Sehr geehrte Frau Herbst,
sehr geehrter Herr Herbst,

mit Mietvertrag vom 28.9.2005 haben Sie die Wohnung Hufelandstr. 10, 2. Stock in 80543 München gemietet. Gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis kündigen, wenn der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat.

Wir sehen uns leider veranlasst, das vorbezeichnete Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten wegen laufenden schuldhaften und nicht unerheblichen Vertragsverletzungen gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB

zum 31.8.2007

zu kündigen.

Zur Begründung führen wir Folgendes aus:

Mit Schreiben vom 10.1.2007 und 31.3.2007 haben wir Sie abgemahnt, weil Sie durch mehrfache Ruhestörung den Hausfrieden erheblich gestört haben. In diesen Abmahnungen, die Ihnen jeweils am gleichen Tag durch Boten nachweisbar zugestellt worden sind, haben wir die einzelnen Vertragsverstöße

detailliert aufgelistet und für den Fall weiterer Verstöße die Kündigung des Mietverhältnisses angedroht.

Trotzdem kam es am 30.4.2007 gegen 2.00 Uhr morgens sowie am 3.5.2007 gegen 23.00 Uhr wiederholt zu erheblichen Ruhestörungen durch laute Musik, Geschrei und Getrampel in Ihrer Wohnung. In beiden Fällen kehrte erst wieder Ruhe ein, nachdem sich Herr Reinhold Bauer aus der unter Ihrer Wohnung gelegenen Wohnung bei Ihnen beschwert hat. Herr Bauer steht im Streitfall als Zeuge zur Verfügung.

In den vorbezeichneten Abmahnschreiben von 10.1.2007 und 31.3.2007 wurden Sie ferner darauf hingewiesen, dass Sie entgegen Ihrer vertraglichen Verpflichtung zur Reinigung des Treppenhauses im Turnus mit den anderen Mieter des Anwesens diese Arbeiten seit geraumer Zeit nicht bzw. nur unzureichend ausführen. Einzelheiten entnehmen Sie bitte den vorbezeichneten Abmahnschreiben.

Trotz der Aufforderung, diese Arbeiten künftig ordnungsgemäß und vollständig durchzuführen, haben Sie die Reinigung sowohl in der 16. Kalenderwoche als auch in der 20. Kalenderwoche, in denen Sie für die Reinigung eingeteilt waren, nicht ausgeführt. Auch hierfür stehen Zeugen zur Verfügung.

Aufgrund der geschilderten Vertragsverletzungen besteht für uns ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses im Sinne von § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB.

In Erfüllung der gesetzlichen Belehrungspflicht weisen wir Sie darauf hin, dass Sie dieser Kündigung gemäß § 574 BGB widersprechen können. Der Widerspruch ist schriftlich zu erklären und muss spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist bei uns eingegangen sein.

Einer Verlängerung des Mietverhältnisses über den 31.8.2007 hinaus wird bereits jetzt widersprochen. Wir bitten, die Wohnung einschließlich des zugehörigen Kellerabteils und der Garage bis spätestens 31.8.2007 vollständig geräumt und in vertragsgemäßem Zustand (s. hierzu insbesondere §§ 9 Abs. 2 und 12 des Mietvertrags) mit allen Schlüsseln zurückzugeben und sich vor Rückgabe mit uns zur Vereinbarung eines Abnahmetermins in Verbindung zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Sigrid Sommer

Stefan Sommer

11.2.6 Kündigung im Zweifamilienhaus (§ 573 a BGB)

Der Vermieter kann ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem von ihm selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen auch ohne Vorliegen eines berechtigten Interesses kündigen.

Kein Kündigungsschutz

Voraussetzung ist, dass der Vermieter selbst im Anwesen wohnt. Besteht die Vermieterseite aus einer Personenmehrheit (zum Beispiel einer Erbgemeinschaft), ist ausreichend, dass eine Person darin wohnt. Ferner stellt § 573 a BGB ausschließlich auf den Vermieter ab, sodass Vermieter und Eigentümer nicht identisch sein müssen. Hat zum Beispiel der Nießbraucher als Vermieter den Mietvertrag geschlossen, ist es unerheblich, ob auch der Eigentümer in dem Anwesen wohnt.

Voraus-
setzungen

Ein „Bewohnen“ im Sinne des § 573 a BGB setzt zwar nicht voraus, dass sich der Vermieter überwiegend in dem Anwesen aufhält (vgl. LG Hamburg, WuM 1983, 23), jedoch muss er dort das Zentrum seiner privaten Lebensführung haben (LG Wuppertal, WuM 1990, 156). Der Vermieter muss nicht bereits bei Abschluss des Mietvertrags in dem Anwesen gewohnt haben. Ausreichend ist, wenn dies zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung der Fall ist (OLG Kob-

Lebensmittel-
punkt

lenz v. 25.5.1981, ZMR 1981, 371; BayObLG v. 31.1.1991, WuM 1991, 249).

Nur zwei Wohnungen

Die Voraussetzungen des § 573 a Abs. 1 BGB sind nur erfüllt, wenn das Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen hat. Existieren neben den zwei Wohnungen zusätzliche Räume, ist entscheidend, ob darin die zur Führung eines selbstständigen Haushalts erforderlichen Versorgungseinrichtungen wie Wasser- und Energieanschluss sowie ein Abfluss vorhanden sind (AG Miesbach, Urteil v. 9.1.2003, 2 C 1026/02, WuM 2003, 91; LG Lübeck, WuM 1992, 616). Einzelne Wohnräume (zum Beispiel im Dach- oder Kellergeschoss) außerhalb der zwei getrennten Wohnungen schließen das Kündigungsrecht nicht aus (Palandt, Anm. 3 a zu § 564 b BGB a. F.).

Nicht erforderlich ist, dass Mieter und Vermieter in dem Wohngebäude eine Gelegenheit zum Zusammentreffen haben. Insbesondere ist nicht erforderlich, dass ein gemeinsames Treppenhaus, ein gemeinsamer Hauseingang oder sonstige gemeinschaftlich zu nutzende Räume oder Flächen vorhanden sind (OLG Saarbrücken v. 2.7.1992, DWW 1992, 310).

Das erleichterte Kündigungsrecht besteht auch dann, wenn sich in einem Wohngebäude außer den zwei Wohnungen, die vom Mieter und Vermieter bewohnt werden, Gewerberäume befinden und diese vom Vermieter für eigene betriebliche Belange selbst genutzt werden (OLG Karlsruhe v. 25.11.1991, DWW 1992, 49) oder leer stehen (LG Stuttgart, WuM 1993, 404).

Dagegen entfällt das erleichterte Kündigungsrecht, wenn die Gewerberäume an einen Dritten vermietet sind (OLG Frankfurt v. 2.11.1981, DWW 1981, 322).

Ferner besteht kein erleichtertes Kündigungsrecht, wenn eine von drei Wohnungen eines Wohngebäudes leer steht (LG Köln, WuM 1985, 63) oder entgegen den baurechtlichen Vorschriften errichtet wurde (LG Aachen, WuM 1993, 616; LG Bochum, WuM 1984, 133).

Nachträglicher Umbau ist unschädlich

Entscheidender Zeitpunkt für das Vorliegen der Voraussetzung, dass sich in dem Gebäude nicht mehr als zwei Wohnungen befinden, ist nach dem Rechtsentscheid des OLG Hamburg v. 7.4.1982 (NJW 1983, 182) in der Regel derjenige der Begründung des Mietverhältnisses und nicht der des Ausspruchs der Kündigung, da andernfalls

der Bestandsschutz durch nachträgliche Umbauten ausgehöhlt werden könnte.

Gemäß § 564 b Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BGB a. F. gilt das erleichterte Kündigungsrecht auch für Mietverhältnisse in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit drei Wohnungen, wenn mindestens eine der Wohnungen durch Ausbau oder Erweiterung nach dem 31.5.1990 und vor dem 1.6.1999 fertig gestellt worden ist und der Vermieter den Mieter bei Vertragsabschluss auf diese Kündigungsmöglichkeit hingewiesen hat.

Diese Kündigungsmöglichkeit ist durch die am 1.9.2001 in Kraft getretene Mietrechtsreform ersatzlos weggefallen. Entsprechende Mietverhältnisse in Wohngebäuden mit drei Wohnungen, die am 1.9.2001 bereits bestanden haben, können jedoch nach der Übergangsvorschrift des Artikels 229 § 3 Abs. 2 EGBGB noch bis 31.8.2006 nach den bisherigen Vorschriften gekündigt werden.

Ein erleichtertes Kündigungsrecht besteht auch für Mietverhältnisse über Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung (§ 573 a Abs. 2 BGB).

Mietverhältnisse über Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung sind vom Kündigungsschutz bereits nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB ausgenommen, wenn der Wohnraum überwiegend möbliert und dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.

Der Regelungsbereich des § 573 a Abs. 2 BGB beschränkt sich daher auf Wohnraum innerhalb der Wohnung des Vermieters, der leer oder nicht überwiegend möbliert ist oder dem Mieter zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit oben genannten Personen überlassen ist. Insofern kommt es nicht darauf an, wie viele Wohnungen das Wohngebäude hat, sodass das Sonderkündigungsrecht auch in einem Mehrfamilienhaus gilt (KG Berlin v. 21.4.1981, NJW 1981, 2470). Im Übrigen gelten die Ausführungen zu § 573 a Abs. 1 entsprechend.

Im Kündigungsschreiben muss angegeben werden, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des § 573 a Abs. 1 oder Abs. 2 BGB gestützt wird (§ 573 a Abs. 3 BGB).

Ausnahme

Gilt nur noch
bis 31.8.2006

Weitere Aus-
nahme vom
Kündigungs-
schutz

Bei Ausübung des erleichterten Kündigungsrechts verlängert sich die jeweils geltende Kündigungsfrist um drei Monate (§ 573 a Abs. 1 S. 2 BGB).

Wahlrecht des Vermieters

Liegen die Voraussetzungen des § 573 a BGB und zusätzlich ein berechtigtes Interesse (im Sinne von § 573 Abs. 1 oder 2 BGB, zum Beispiel Eigenbedarf) vor, hat der Vermieter ein Wahlrecht, ob er unter Berufung auf berechtigte Interessen (mit normaler Kündigungsfrist) kündigt oder von seinem erleichterten Kündigungsrecht (mit verlängerter Frist) Gebrauch macht.

Die Kündigung kann auch in erster Linie auf § 573 a BGB und hilfsweise auf berechtigte Interessen nach § 573 Abs. 1 oder 2 BGB (zum Beispiel Eigenbedarf) gestützt werden (OLG Hamburg v. 7.4.1982, NJW 1983, 182).

Der Vermieter darf auch noch innerhalb der laufenden Kündigungsfrist von seinem erleichterten Kündigungsrecht Gebrauch machen, nachdem der Mieter einer auf berechtigte Interessen gestützten Kündigung widersprochen hat. Voraussetzung ist jedoch, dass in dem Kündigungsschreiben zweifelsfrei zum Ausdruck gebracht wird, dass die Kündigung nicht mehr auf berechtigte Interessen nach § 573 Abs. 1 BGB, sondern auf die Voraussetzungen des § 573 a Abs. 1 oder Abs. 2 (Erleichtertes Kündigungsrecht) gestützt wird (vgl. OLG Karlsruhe v. 27.10.1981, DWW 1982, 54).

Sozialklausel ist anwendbar

Auch bei einer Kündigung nach § 573 a BGB verbleibt es bei der Obliegenheit des Vermieters, den Mieter auf die Möglichkeit des Widerspruchs nach § 574 BGB sowie auf die Form und die Frist des Widerspruchs hinzuweisen (§ 568 Abs. 2 BGB) und bei dem Recht des Mieters, der Kündigung nach § 574 BGB zu widersprechen, wenn die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde.

Interessen-abwägung

Dementsprechend findet § 574 Abs. 3 BGB auch auf die Kündigung des Vermieters nach § 573 a Abs. 1 BGB Anwendung (OLG Hamm v. 16.3.1992, 30 RE-Miet 6/91, DWW 1992, 208). Dies bedeutet, dass im Rahmen der Interessenabwägung, die nach dem Widerspruch des Mieters zu erfolgen hat, nur die Interessen des Vermieters Berücksichtigung finden, die im Kündigungsschreiben genannt wurden.

Tipp

Neben dem Hinweis, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des erleichterten Kündigungsrechts gestützt wird, sollten im Kündigungsschreiben daher die vorliegenden berechtigten Interessen unter Bezugnahme auf die Vorschrift des § 574 BGB für den Fall des Widerspruchs des Mieters vorgetragen werden.

**Musterbrief: Ordentliche Kündigung im Zweifamilienhaus**

Karla Schwarz
Andreas Schwarz
Menzingerstr. 18/EG
82325 München

Durch Boten

Frau Christa Braun
Herrn Anton Braun
Menzingerstraße 18/1. Stock

82325 München

München, 20.3.2007

Mietverhältnis Menzingerstr. 18/1. Stock in 82325 München

Sehr geehrte Frau Braun,
sehr geehrter Herr Braun,

mit Mietvertrag vom 12.10.1996 haben Sie die Wohnung im ersten Stock unseres Zweifamilienhauses Menzingerstr. 18, 82325 München gemietet.

Gemäß § 573 a Abs. 1 BGB kann der Vermieter eine Wohnung in einem von ihm selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen auch ohne Vorliegen eines gesetzlichen Kündigungsgrundes kündigen. Wir sehen uns leider veranlasst, das vorbezeichnete Mietverhältnis unter Einhaltung der verlängerten gesetzlichen Kündigungsfrist von neun Monaten

zum 31.12.2007

zu kündigen. Die Kündigung wird auf die Voraussetzungen des Sonderkündigungsrechts im Zweifamilienhaus (§ 573 a Abs. 1 BGB) gestützt.

In Erfüllung der gesetzlichen Belehrungspflicht weisen wir darauf hin, dass Sie dieser Kündigung gemäß § 574 BGB widersprechen können. Der Widerspruch ist schriftlich zu erklären und muss spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist bei uns eingegangen sein.

Einer Verlängerung des Mietverhältnisses über den 31.12.2007 hinaus wird bereits jetzt widersprochen.

Für den Fall Ihres Widerspruchs tragen wir bereits jetzt Folgendes vor:

Trotz entsprechender Aufforderung mit Schreiben vom 12.8.2006 und 14.12.2006 kommen Sie Ihrer vertraglichen Verpflichtung zur wöchentlichen Reinigung des Hausflurs im Erdgeschoss und der Treppe zum Obergeschoss nicht nach. Ferner halten Sie seit Anfang Dezember 2006 ohne unsere Einwilligung einen Hund in Ihrer Wohnung und haben diesen trotz Aufforderung mit Schreiben vom 14.12.2006 nicht aus der Wohnung entfernt. Somit liegen auch berechtigte Interessen vor, die einer Fortsetzung des Mietverhältnisses entgegenstehen.

Wir bitten, die Wohnung einschließlich des zugehörigen Kellerabteils und der Garage bis spätestens 31.12.2007 vollständig geräumt und in vertragsgemäßem Zustand (s. hierzu insbesondere §§ 9 Abs. 2 und 12 des Mietvertrags) mit allen Schlüsseln zurückzugeben und sich vor Rückgabe mit uns zur Vereinbarung eines Abnahmetermins in Verbindung zu setzen.

Mit freundlichen Grüßen

Karla Schwarz

Andreas Schwarz

11.3 Die außerordentliche fristlose Kündigung

Sofortige
Beendigung
des Mietver-
hältnisses

Durch eine außerordentliche fristlose Kündigung kann der Vermieter in den gesetzlich vorgesehenen Fällen auch ein Mietverhältnis von bestimmter Dauer vorzeitig beenden. Eine außerordentliche fristlose Kündigung kann nur bei Vorliegen eines wichtigen Grundes (§ 543 Abs. 1 BGB) erfolgen.

Eine Vereinbarung, nach welcher der Vermieter von Wohnraum zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus anderen als

den im Gesetz genannten Gründen berechtigt sein soll, ist unwirksam (§ 569 Abs. 5 BGB). Dagegen können bei einem Mietverhältnis über andere Räume, zum Beispiel Geschäftsräume, weitere Kündigungsgründe vereinbart werden.

Ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung berechtigt, liegt vor, wenn ihm unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens des Mieters, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann, zum Beispiel bei nachhaltigen Störungen des Hausfriedens (vgl. auch § 569 Abs. 2 BGB).

Nur bei Unzumutbarkeit

Nach dieser seit 1.9.2001 geltenden Bestimmung kann das Mietverhältnis nicht nur bei schuldhaften Vertragsverletzungen des Mieters (entspricht § 554 a BGB a. F.), sondern auch bei nicht schuldhaftem Verhalten gekündigt werden (entspricht der bisherigen Rechtsprechung zu den §§ 242, 626 BGB), da es in erster Linie auf die Unzumutbarkeit für den Vermieter ankommt. Allerdings sind die Anforderungen an die Unzumutbarkeit bei nicht schuldhaftem Verhalten des Mieters höher als bei schuldhaftem Verhalten, das heißt, dass das Maß des Verschuldens bei der Interessenabwägung berücksichtigt werden muss.

Die neue Regelung soll im Wesentlichen der bisherigen Rechtslage entsprechen (s. Begründung der Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses BTDrucks. 14/5663 sowie Begründung des Gesetzentwurfs in NZM 2000, 433).

Zur Bestimmung des Anwendungsbereichs der neuen Regelung kann daher die zu den §§ 242, 626 BGB sowie zu § 554 a BGB a. F. ergangene Rechtsprechung herangezogen werden (vgl. Kraemer, WuM 2001, 171). Danach gilt Folgendes: Die Vertragsverletzung durch den Mieter muss so gravierend sein, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Diese Beurteilung ist nach objektiven Kriterien anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls zu treffen und unterliegt im Prozess der tatrichterlichen Würdigung.

Kündigungsgründe

Die praktisch bedeutsamsten Gründe für eine fristlose Kündigung durch den Vermieter, die nachfolgend im Einzelnen erläutert werden, sind:

- Zahlungsverzug mit der Miete
- Laufend verspätete Mietzahlung
- Vertragswidriger Gebrauch der Mieträume

Einzelfälle

Ferner kann ein Kündigungsgrund nach § 543 Abs. 1 BGB in folgenden Fällen gegeben sein:

- Bei nachhaltigen Störungen des Hausfriedens, zum Beispiel durch laufende Verletzung der Hausordnung oder erhebliche Ruhestörungen.
- Nichtbefolgen eines rechtskräftigen Urteils durch den Mieter, zum Beispiel zur Unterlassung oder Beseitigung (vgl. BVerfG v. 18.1.1996, WuM 1996, 263).
- Bei Straftaten (schwere Beleidigung des Vermieters oder des Hausverwalters, vgl. LG Köln v. 21.1.1993, 1 S 365/92: „Götz-Zitat“ zweimal hintereinander).
- Bei einem tätlichen Angriff auf den Vermieter oder auf die Mitbewohner.
- Verleumdung, üble Nachrede zum Nachteil des Vermieters.
- Unsachliche Äußerungen über den Zustand der Wohnung gegenüber Kaufinteressenten (LG Hannover, WuM 1995, 538).
- Brandstiftung (vgl. DWW 1976, 33).
- Vorsätzliche Sachbeschädigung durch Eintreten der Wohnungstür des Mitmieters (LG Berlin, GE 1984, 83), wobei der Vermieter bei erheblichen Streitigkeiten unter den Miethalten demjenigen Mieter kündigen kann, nach dessen Auszug er sich am ehesten wieder Ruhe im Haus versprechen kann (LG Duisburg, WuM 1975, 209).
- Diebstahl, auch so genannter Stromdiebstahl, das heißt Entnahme von Strom aus der Leitung eines Mietshauses für eigene Zwecke (LG Köln, NJW-RR 1994, 909; AG Potsdam, WuM 1995, 40).
- Veranlassung von mehreren Polizeieinsätzen innerhalb kurzer Zeit durch den Mieter oder durch eine in die Wohnung aufgenommene Person (vgl. LG Mannheim, DWW 1994, 50)

- Wiederholte Verursachung einer Brandgefahr (vgl. LG Duisburg, DWW 1991, 342) oder
- erheblicher Wasserschäden (AG Görlitz, WuM 1994, 668).
- Eigenmächtiger Ausbau eines Dachbodens zu Wohnzwecken durch den Mieter unabhängig davon, ob der Ausbau baugehmigungsfähig ist (LG Hamburg, WuM 1992, 190).
- Unrichtige Selbstauskunft (vgl. AG München, WuM 1986, 245).
- Anbau von Cannabispflanzen auf dem Balkon einer Mietwohnung, aus denen nicht nur geringe THC-Mengen im Sinne des Betäubungsmittelgesetzes gewonnen werden können (hier: 14 Pflanzen mit einer THC-Menge von 15,8 Gramm entsprechend 1.041 Konsumeinheiten; vgl. LG Ravensburg v. 6.9.2001, 4 S 127/01, WuM 2001, 608).
- Handeln mit Heroin in der Wohnanlage (AG Pinneberg, Urteil v. 29.8.2002, 68 C 23/02, NZM 2003, 553: keine vorherige Abmahnung erforderlich).
- „Bombardement“ mit Mängelrügeschreiben aller Art (174 Schreiben in ca. 14 Wochen; vgl. LG Bielefeld v. 26.7.2001, 22 S 240/01, WuM 2001, 553).
- Bei Geschäftsraum der nachhaltige Verstoß gegen die vertragliche Betriebspflicht, zum Beispiel durch erhebliche Reduzierung der vertraglich festgelegten Öffnungszeiten (OLG Köln, Urteil v. 28.7.2000, 19 U 184/99 und 17/00, NZM 2002, 345) oder durch Ausverkauf und Einstellung des Geschäftsbetriebs.
- Bei vereinbarter Umsatzpacht die Angabe fehlerhafter Umsatzzahlen, wobei Fahrlässigkeit seitens des Pächters genügt und es unerheblich ist, ob der Verpächter den Fehler leicht hätte erkennen können (OLG Düsseldorf, Urteil v. 14.11.2000, 24 U 34/00, NZM 2001, 1033).
- Unberechtigte fristlose Kündigung durch den Mieter: Eine solche Kündigung kann den Vermieter seinerseits zur fristlosen Kündigung berechtigen, da dies eine ernsthafte Erfüllungsverweigerung und damit eine Vertragsverletzung durch den Mieter darstellt (OLG Düsseldorf v. 8.2.2001, 10 U 202/99, NZM 2002, 292 und v. 26.6.1997, 10 U 95/96, WuM 1997, 556 m. w. N.).

- Vorsätzliche oder leichtfertige Strafanzeigen gegen den Vermieter berechtigen den Vermieter zur fristlosen Kündigung ohne vorherige Abmahnung (§ 543 Abs. 3 Nr. 2 BGB, vgl. LG Wiesbaden, WuM 1995, 707; LG Frankfurt/M., WuM 1994, 15; BVerfG v. 20.10.1993, WuM 1994, 16). Aber auch, wenn der angezeigte Sachverhalt in objektiver Hinsicht zutreffend sein sollte, kann eine fristlose Kündigung gerechtfertigt sein, falls der Mieter dem Vermieter leichtfertig Betrugsabsicht unterstellt, ohne dass Anhaltspunkte für ein vorsätzliches Verhalten des Vermieters bestehen (zum Beispiel bei Berechnung der Miete, vgl. BVerfG v. 2.10.2001, 1 BvR 1372/01, WuM 2002, 22).

Keine Kündigung von einzelnen Mietern

Bei Personenmehrheiten auf der Mieterseite ist die Vertragsverletzung durch einen Mieter für die Kündigung des Mietverhältnisses ausreichend (OLG Düsseldorf, ZMR 1987, 423). Die Kündigung nur des störenden Mieters ist allerdings nicht möglich. Dem Vermieter steht es frei, mit den vertragstreuen Mietern einen neuen Mietvertrag abzuschließen; ein Rechtsanspruch der Mieter besteht jedoch nicht.

Die Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB setzt voraus, dass die Vertragsverletzung zu einer Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses geführt hat.

Unbegründet wurde die Kündigung daher angesehen, zum Beispiel

- bei einmaliger Beleidigung des Vermieters (vgl. LG Münster, WuM 1991, 688; bei vorangegangenem Wortwechsel);
- bei Beleidigung von anderen Hausbewohnern, die sich auch unkorrekt verhalten haben (LG Mannheim, WuM 1981, 17);
- bei Beschimpfungen eines Bewohners des Nachbarhauses (LG Lüneburg, WuM 1995, 706);
- bei unzuträglichem Geruch in der Mietwohnung durch Ansammlung von Gegenständen, sofern dadurch kein Ungeziefer angelockt wird und auch Mieter des Anwesens (zum Beispiel durch Gerüche im Treppenhaus) nicht belästigt werden (AG München, Urteil v. 12.12.2002, 453 C 29264/02, NZM 2003, 475);

- bei Aushängen von Plakaten zur politischen Meinungsäußerung (LG Darmstadt, ZMR 1983, 13);
- bei Information der Öffentlichkeit über ein unlauteres Verhalten des Vermieters unter Angabe des Namens (OLG Frankfurt, WuM 1983, 84);
- bei unerlaubter Hundehaltung durch den Mieter (LG Giessen, ZMR 1976, 147);
- bei Weigerung des Mieters, die zum Verkauf stehende Wohnung besichtigen zu lassen (AG Erkelenz, WuM 1986, 251);
- bei Hinweis durch den Mieter an den potenziellen Käufer, er werde nicht freiwillig räumen (AG Gummersbach, WuM 1982, 209);
- bei wahrheitswidriger Behauptung des Mieters, er habe die rückständige Miete für einen bestimmten Monat bereits überwiesen (OLG Hamburg, WuM 1997, 216).

Die Kündigung nach § 543 BGB muss in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit dem Vertragsverstoß erfolgen, da es gegen die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses spricht, wenn die Kündigung erst längere Zeit nach der Vertragsverletzung ausgesprochen wird (Verwirkung, vgl. § 314 Abs. 3 BGB in der seit 1.1.2002 geltenden Fassung, wonach der Berechtigte nur innerhalb einer angemessenen Frist kündigen kann, nachdem er vom Kündigungsgrund Kenntnis erlangt hat; vgl. auch BGH, NJW 1985, 1894; OLG Düsseldorf, DWW 1991, 78). Anhaltspunkte für die Rechtzeitigkeit der fristlosen Kündigung kann zum Beispiel die (arbeitsrechtliche) Frist des § 626 Abs. 2 BGB (14 Tage) geben (vgl. OLG Frankfurt/M., WuM 1991, 475). Eine Kündigung sechs Monate nach dem Vorfall ist jedenfalls verspätet (OLG München v. 28.2.2001, 3 U 5169/00, MDR 2001, 745; ebenso nach vier Monaten: LG Berlin, ZMR 2000, 529). Anders lautende Formularklauseln, wonach keine Verwirkung des Kündigungsrechts eintreten kann, sind wegen Verstoßes gegen § 307 BGB (bis 31.12.2001: § 9 AGBG) unwirksam (OLG München, a. a. O.).

Kündigung
möglichst
innerhalb von
14 Tagen

Eine fristlose Kündigung, die vom Gericht mangels Schwere des Vertragsverstoßes als unbegründet angesehen wurde, kann in eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB (s. 11.3) umge-

Umdeutung
zulässig

deutet werden. Dabei können auch zurückliegende Vorfälle, die für sich genommen eine Kündigung nach § 543 BGB nicht rechtfertigen, berücksichtigt werden (LG Berlin, ZMR 2000, 529).

Die Neuregelung des § 543 Abs. 1 BGB, der durch das Mietrechtsreformgesetz eingefügt worden ist, ersetzt auch das bislang aus allgemeinen Rechtssätzen hergeleitete fristlose Kündigungsrecht aus wichtigem Grund, das Bedeutung hatte, wenn Störungen nicht schuldhaft erfolgt sind. Da die neue Regelung im Wesentlichen der bisherigen Rechtslage entsprechen soll, liegt ein Kündigungsgrund auch weiterhin vor, wenn das gegenseitige Vertrauensverhältnis so nachhaltig zerrüttet ist, dass ein gedeihliches Zusammenwirken der Vertragspartner nicht mehr zu erwarten ist (BGH, ZMR 1978, 207; OLG Düsseldorf, ZMR 1990, 57), wobei der Vermieter jedoch keinen Kündigungsgrund aus einem Umstand herleiten kann, den er selbst verursacht hat (BGH, WuM 1986, 69) bzw. der in seiner Risikosphäre liegt (vgl. BGH, NJW 1996, 714, wonach der Vermieter nicht zur Kündigung aus wichtigem Grund berechtigt ist, wenn er in einer Wohnungseigentumsanlage Räume zu Zwecken, zum Beispiel zum Betrieb eines Cafés, vermietet, die nach der Gemeinschaftsordnung bzw. Teilungserklärung nicht erlaubt sind, und er daraufhin von einem anderen Eigentümer auf Unterlassung in Anspruch genommen wird).

Kündigung von geschäftsunfähigen Personen

Ein Kündigungsgrund besteht ferner bei erheblichen und unzumutbaren Belästigungen durch schuldunfähige Personen, wobei es darauf ankommt, ob die Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter noch zumutbar ist (vgl. zum Beispiel LG Berlin v. 11.6.2001, 62 S 570/00, NZM 2002, 733, wenn ein Mieter aufgrund einer Psychose wiederholt nächtliche Polizeieinsätze veranlasst). Dementsprechend kann auch ein geschäftsunfähiger Mieter wegen Nichtzahlung der Miete gekündigt werden, obwohl wegen seiner Geschäftsunfähigkeit kein Verschulden und damit kein Verzug vorliegt (LG Hamburg, WuM 1996, 271).

Kündigungs- schreiben muss Begründung enthalten

Auch bei der außerordentlichen fristlosen Kündigung ist der zur Kündigung führende wichtige Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB (zum Beispiel Zahlungsverzug) anzugeben (§ 569 Abs. 4 BGB). An diese Begründung dürfen jedoch keine zu hohen und übertrieben

formalistischen Anforderungen gestellt werden. Es soll dadurch lediglich sichergestellt sein, dass der Mieter erkennen kann, welcher Umstand zur fristlosen Kündigung geführt hat (vgl. Begründung der Beschlussempfehlung des Rechtsausschusses, BTDrucks. 14/5663). Eine wirksame fristlose Kündigung beendet das Mietverhältnis mit Zugang beim Mieter. Nach Zugang der Kündigung besteht daher kein Mietverhältnis mehr. Bleibt der Mieter trotzdem in der Wohnung, zum Beispiel bis zum freiwilligen Auszug oder der Zwangsräumung, hat er anstelle der Miete eine Nutzungsschädigung (in der Regel in Höhe der bisherigen Miete) zu zahlen. Eine außerordentliche Kündigung, die nicht mit sofortiger Wirkung, sondern zu einem anderen Zeitpunkt ausgesprochen wird (zum Beispiel bis ein anderer Mieter gefunden ist oder bis andere Räume bezogen werden können) ist unwirksam (BGH, Urteil v. 22.10.2003, XII ZR 112/02, NZM 2004, 66).

Da der Mieter jedoch in der Regel nicht sofort aus der Wohnung ausziehen kann, ist ihm mit der Kündigung eine angemessene Räumungsfrist zu gewähren (ca. zwei bis drei Wochen). Nach Auffassung der Rechtsprechung befindet sich der Mieter erst nach Ablauf der Räumungsfrist in Verzug und gibt dementsprechend erst dann Anlass für die Erhebung einer Räumungsklage. Die sofortige Erhebung der Räumungsklage kann zu Kostennachteilen für den Vermieter führen.

Vermeidung von
Kostennachtei-
len durch
Räumungsfrist

Mit Gewährung der Räumungsfrist bringt der Vermieter gleichzeitig seinen der Fortsetzung des Gebrauchs der Mietsache entgegenstehenden Willen zum Ausdruck (§ 545 BGB; OLG Schleswig, Beschluss v. 23.11.1981, NJW 1982, 449).

11.3.1 Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB)

Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils in Verzug ist (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 a BGB) oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug gekom-

Zwei
Alternativen

men ist, der die Miete für zwei Monate erreicht (§ 543 Abs. 2 Nr. 3 b BGB). Somit ist grundsätzlich zu unterscheiden, ob sich der Verzug auf zwei aufeinander folgende Termine (Nr. 3 a) oder auf einen Zeitraum von mehr als zwei Terminen (Nr. 3 b) bezieht.

Zwei aufeinander folgende Monate

Im Fall der Nr. 3 a ist die Kündigung zulässig, wenn sich der Mieter mit der Entrichtung der gesamten Miete für die beiden Termine oder eines nicht unerheblichen Teiles in Verzug befindet. Dies ist der Fall, wenn dieser Teil mindestens 50 Prozent der monatlichen Miete beträgt und der Mietrückstand die Miete für einen Monat übersteigt (§ 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB).

Mehrere Monate

Im Fall der Nr. 3 b besteht das Recht zur fristlosen Kündigung, wenn der Mietrückstand eine Höhe von zwei Monatsmieten erreicht hat, was zum Beispiel auch eintreten kann, wenn der Mieter die Miete eine längere Zeit um kleinere Beträge kürzt.

Unter Miete sind die periodisch wiederkehrenden Zahlungen des Mieters und somit auch die monatlichen Betriebskostenpauschalen und –vorauszahlungen zu verstehen; darunter fallen jedoch nicht Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung (OLG Koblenz v. 26.7.1984, WuM 1984, 269) sowie andere einmalige Leistungen (zum Beispiel Schadensersatz oder Kauktion).

Keine Mahnung erforderlich

Für die Zahlungspflicht des Mieters ist in der Regel ein fester Termin bestimmt (vgl. § 556 b Abs. 1 BGB – dritter Werktag im Monat), sodass der Mieter ohne Mahnung in Verzug kommt (§ 286 Abs. 2 Nr. 1 BGB). Dieser tritt grundsätzlich ein, wenn die Leistungshandlung nicht rechtzeitig vorgenommen wurde. Jedoch kann auch ver einbart werden, dass es für die Rechtzeitigkeit der Zahlung nicht auf die Leistungshandlung, sondern auf den Zeitpunkt des Eingangs des Geldes beim Vermieter ankommt.

Beispiel

Bestimmt der Mietvertrag, dass die Miete spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats beim Vermieter eingegangen sein muss, ist ein Mieter, der zum Beispiel die Septembermiete nicht bezahlt hat, bereits mit Ablauf des dritten Werktags im Oktober mit der Mietzahlung für zwei aufeinander folgende Termine in Verzug und kann gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB fristlos gekündigt werden, ohne dass es einer Mahnung oder Abmahnung bedarf (§ 543 Abs. 3 S. 2 Ziff. 3 BGB).

Eine vorherige Mahnung kann ausnahmsweise erforderlich sein, wenn der Vermieter über einen längeren Zeitraum unpünktliche Mietzahlungen des Mieters rügelos hingenommen hat (LG Hamburg, ZMR 1996, 327) oder die Nichtzahlung erkennbar auf einem Versehen beruht (OLG Hamm, WuM 1998, 485) oder besondere Umstände vorliegen, wonach die sofortige Kündigung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben verstößen würde, zum Beispiel wenn in einem seit 25 Jahren bestehenden Mietverhältnis nach dem Tod des Mieters erstmals ein Zahlungsverzug eingetreten ist (OLG Düsseldorf, Urteil v. 28.3.2002, 10 U 17/01, ZMR 2002, 818).

Ausnahme

Gemäß den §§ 568, 569 Abs. 4 BGB muss in dem Kündigungsschreiben der zur Kündigung führende wichtige Grund angegeben werden. Sinn und Zweck dieser Bestimmung ist, dass der Mieter erkennen kann, welcher Umstand zur fristlosen Kündigung geführt hat. Es genügt daher, dass der geltend gemachte Sachverhalt ausreichend von vergleichbaren anderen Sachverhalten abgegrenzt wird (so die Begründung des Rechtsausschusses zum Mietrechtsreformgesetz, BTDrucks. 14/5663, 82, abgedruckt in: NZM 2001, 798).

Kündigung
muss begründet
werden

Die Gerichte dürfen an den Inhalt des Kündigungsschreibens keine übertrieben formalistischen Anforderungen stellen. Daher genügt jedenfalls bei klarer und einfacher Sachlage, wenn der Vermieter im Kündigungsschreiben den Zahlungsverzug als Kündigungsgrund benennt und den Gesamtbetrag der rückständigen Miete beziffert. Die Angabe weiterer Einzelheiten wie Datum des Verzugseintritts oder Aufgliederung der Mietrückstände für einzelne Monate ist entbehrlich (BGH, Beschluss v. 22.12.2003, VIII ZB 94/03, WuM 2004, 97).

Kein überzogen-
er Forma-
lismus

Tipp

Zur Vermeidung von Auseinandersetzungen über die formelle Wirksamkeit der Kündigung sowie zur Information des Mieters über die vorliegenden Rückstände ist es empfehlenswert, die jeweiligen Rückstände im Kündigungsschreiben detailliert anzugeben.

Eine weitergehende Begründungspflicht kann sich jedoch ergeben, wenn sich der Rückstand erst durch umfangreiche Berechnungen aus einer Vielzahl unterschiedlicher Positionen (zum Beispiel bei Mietminderungen für einzelne Monate) ergibt (s. zum Beispiel AG

Dortmund, Beschluss vom 31.3.2003, 125 C 11799/02, WuM 2003, 273, wonach sich aus dem Kündigungsschreiben ergeben muss, mit welchen Beträgen für welche Monate der Mieter in Verzug ist).

Das für den Eintritt des Verzugs notwendige Verschulden wird vermutet (vgl. § 286 Abs. 4 BGB). Die Beweislast für fehlendes Verschulden trifft daher den Mieter.

Verschulden des Rechtsberaters wird Mieter zugerechnet

Ein Verschulden liegt zum Beispiel nicht vor, wenn der Mieter plötzlich so schwer erkrankt ist, dass er keinen Dritten mit der Zahlung beauftragen konnte (vgl. Schmidt-Futterer/Blank, § 554 BGB a. F., Rn. 13) oder sich der Mieter in einem entschuldbaren Irrtum über seine Berechtigung zur (teilweisen) Zahlungsverweigerung befunden hat, zum Beispiel sich entschuldbar über die richtige Bemessung der Minderungsquote geirrt hat (vgl. LG Mannheim, WuM 1987, 317; LG Hannover, WuM 1994, 463).

Der Mieter ist jedoch nicht grundsätzlich entschuldigt, wenn er die Auskunft eines Rechtsanwalts eingeholt hat und von diesem unzutreffend beraten wurde (OLG München, ZMR 1996, 371). Vielmehr muss sich der Mieter das Verschulden seines Rechtsberaters zurechnen lassen und befindet sich daher in verschuldetem Zahlungsverzug (vgl. OLG Köln, WuM 1998, 23; LG München I v. 10.7.1996, 14 S 2176/96 für Mieterverein; LG Berlin, NZM 1998, 573 für städtische Rechtsberatungsstelle). Ebenso ist dem Mieter das Verschulden eines Dritten, der die Zahlungspflicht übernommen hat (zum Beispiel des Sozialamts), über § 278 BGB zuzurechnen (LG Berlin v. 15.3.2002, 64 S 300/01, ZMR 2002, 824).

Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die rückständige Miete zuvor in einem gesonderten gerichtlichen Verfahren gegen den Mieter geltend zu machen (BVerfG v. 15.3.1989, WuM 1989, 278).

Soweit tatsächlich eine Berechtigung zur Mietminderung oder ein Zurückbehaltungsrecht bestand, liegt kein Verzug vor. Gleiches gilt, wenn der Mieter zur Wahrung seiner Ansprüche wegen Mängel der Mietsache die Zahlung nur unter Vorbehalt leistet (LG Hannover, MDR 1966, 511; LG München I, WuM 1987, 223).

Ist der Mieter rechtskräftig zur (Zustimmung zur) Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 BGB verurteilt worden, kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des

Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind (§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB). Der Mieter soll damit ausreichend Zeit haben, die aufgelaufenen Erhöhungsbeträge zu zahlen, um eine außerordentliche Kündigung zu vermeiden.

Ferner ist nach Auffassung des AG Dortmund (v. 30.4.2002, 125 C 532/02, NZM 2002, 949) trotz Rechtskraft des Zustimmungsurteils eine Mahnung des Mieters erforderlich, da andernfalls kein Verzug eintreten soll.

§ 569 Abs. 3 Nr. 3 BGB ist nicht entsprechend anwendbar, wenn sich der Mieter durch Prozessvergleich zur Zahlung verpflichtet hat (OLG Hamm v. 27.12.1991, DWW 1992, 51).

Die Kündigung ist auch ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor Zugang der Kündigung (§ 130 BGB) vollständig befriedigt wird (§ 543 Abs. 2 S. 2 BGB). Eine Teilzahlung des Mieters hindert das Wirksamwerden der Kündigung nicht (BGH, WPM 1970, 1141; LG Berlin, WuM 1992, 607; LG Bonn, WuM 1992, 607).

Heilung vor
Zugang der
Kündigung

Dem Mieter obliegt im Streitfall die Beweislast dafür, dass er vollständig bezahlt hat (vgl. BGH, MDR 1960, 1006). Die Befriedigung des Vermieters kann auch durch Aufrechnung erfolgen, soweit dies nicht vertraglich wirksam ausgeschlossen wurde.

Nach Zugang der Kündigung wird diese unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich, das heißt ohne schuldhafte Zögern (§ 121 BGB), nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt (§ 543 Abs. 2 S. 3 BGB). Dies gilt nur dann, wenn die Aufrechnung vertraglich zulässig war und den gesamten Rückstand abdeckt (LG Frankfurt, WuM 1974, 28).

Heilung nach
Zugang der
Kündigung

Darüber hinaus kann der Mieter von Wohnraum die mit ihrem Zugang bereits wirksam gewordene Kündigung nachträglich unwirksam machen, indem er den Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung befriedigt oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB). Danach muss die

Schonfrist bei
Wohnraum

Befriedigung des Vermieters spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Zustellung der Räumungsklage (§ 261 ZPO) vollständig erfolgt sein, das heißt, der Mieter muss bis zu diesem Zeitpunkt (Ablauf der „Schonfrist“) nicht nur sämtliche Mietrückstände gezahlt haben – unabhängig davon, ob sie im Kündigungsschreiben erwähnt wurden (LG München I, WuM 1987, 153) –, sondern auch die laufende Nutzungentschädigung, die ab dem Zugang der Kündigung anstelle der Miete zu entrichten ist.

Heilung nur bei
vollständiger
Nachzahlung

Die Kündigung kann nur dann nicht mehr durchgesetzt werden, wenn der Vermieter vor der Kündigung vollständig befriedigt wurde (LG Köln v. 20.2.2002, 10 S 325/01, ZMR 2002, 428), das heißt, nur eine vollständige Begleichung der Rückstände kann zur Unwirksamkeit der Kündigung führen. Unschädlich ist lediglich das Fehlen von wenigen Cents, nicht aber ein offen bleibender Restbetrag von fünf Prozent der Monatsmiete, wobei der Mieter auch das Risiko einer fehlerhaften Kalkulation trägt (LG Hamburg v. 16.11.2000, 334 S 53/00, WuM 2001, 80).

Der Befriedigung des Vermieters steht gleich, wenn sich eine öffentliche Stelle, zum Beispiel das Wohnungsamt oder das Sozialamt, durch verbindliche oder bedingungslose Erklärung zur Zahlung verpflichtet. Die Verpflichtungserklärung muss jedoch ebenfalls bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (Zustellung der Räumungsklage) dem Vermieter oder dessen Prozessvertreter zugegangen sein. Es genügt nicht, dass die Erklärung innerhalb der Frist abgegeben wird oder dass sie dem Mieter oder dem mit dem Räumungsrechtsstreit befassten Gericht zugeht (Bay-ObLG v. 7.9.1994, ZMR 1994, 557).

Da es sich bei der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB um eine materiell-rechtliche Frist handelt, ist gegen ihre Versäumung eine Wiedereinsetzung unstatthaft, das heißt, sie kann nicht rückwirkend verlängert werden (LG München I, WuM 1983, 141).

Räumungsurteil
vor Fristablauf
möglich

Bereits vor Ablauf der zweimonatigen Schonfrist kann gegen den Mieter im schriftlichen Vorverfahren ein Versäumnisurteil auf Räumung erlassen werden, wenn er die Frist für die Verteidigungsanzeige ohne Reaktion verstreichen lässt (LG Hamburg, Beschluss v. 5.3.2003, 311 T 16/03, WuM 2003, 275; vgl. auch LG Kiel, WuM

2002, 149; LG Stuttgart, DWW 2002, 340). Die gegenteilige vom OLG Hamburg in einer älteren Entscheidung vertretene Auffassung (ZMR 1988, 225) dürfte im Hinblick auf die seit 1.9.2001 geänderte Rechtslage (Verlängerung der Schonfrist von ein auf zwei Monate) überholt sein (LG Hamburg, a. a. O.).

Eine fristlose Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs kann nicht mehr unwirksam gemacht werden, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine Kündigung vorausgegangen war, die der Mieter durch vollständige Nachzahlung der Miete unwirksam gemacht hat (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 2 BGB). Dabei ist auf den Zeitpunkt des Zugangs der früheren Kündigung zurückzurechnen. Dies bedeutet, dass der Mieter nur alle zwei Jahre einmal diese Heilungsmöglichkeit hat.

Nur eine
Schonfrist
innerhalb von
zwei Jahren

War oder wurde die frühere Kündigung jedoch nicht infolge Nachzahlung der Miete, sondern aus anderen Gründen unwirksam, zum Beispiel wegen Aufrechnung durch den Mieter oder infolge freiwilligen Verzichts des Vermieters auf die Erhebung der Räumungsklage, kann der Mieter eine erneute Kündigung auch innerhalb der Zweijahresfrist durch Nachzahlung unwirksam machen (LG Bremen, WuM 1997, 265). Gleiches gilt, wenn nach der ersten fristlosen Kündigung das Mietverhältnis einvernehmlich fortgesetzt bzw. neu begründet wurde, wobei dies auch durch schlüssiges Verhalten erfolgt sein kann (LG Berlin, WuM 1992, 607; LG Frankfurt, WuM 1991, 34).

Will der Vermieter das Mietverhältnis wegen des Zahlungsverzugs des Mieters unbedingt beenden, sollte er neben der fristlosen Kündigung zusätzlich und hilfsweise die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB aussprechen, da der Mieter die ordentliche Kündigung nicht durch Nachzahlung der Miete unwirksam machen kann. Bei Kündigung durch einen Bevollmächtigten muss die Vollmacht dann aber auch die ordentliche Kündigung umfassen (s. hierzu 11.2).

Keine Schonfrist
bei ordentlicher
Kündigung

Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum sind alle zum Nachteil des Mieters abweichenden Vereinbarungen unwirksam (§ 569 Abs. 5 BGB). Dagegen können bei allen anderen Mietverhältnissen, zum

Beispiel über Geschäftsraum, abweichende Vereinbarungen getroffen werden, zum Beispiel, dass der Vermieter bereits bei Zahlungsverzug mit einer Monatsmiete zur fristlosen Kündigung berechtigt sein soll. Eine entsprechende formularmäßige Bestimmung soll jedoch wegen Verstoßes gegen § 9 AGBG (seit 1.1.2002: § 307 BGB) unwirksam sein (BGH, ZMR 1987, 292; OLG Düsseldorf, WuM 1996, 411).

- Keine Schonfrist bei Geschäftsräumen
- Der Mieter von Geschäftsräumen ist nach der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur sofortigen Räumung verpflichtet. Ihm steht keine Zeit zur Einstellung des Geschäftsbetriebs zur Verfügung, da dem Vermieter angesichts der Zahlungsrückstände jede Verzögerung unzumutbar ist und dem Geschäftsräummieter – im Gegensatz zum Wohnraummieter – keine Räumungsfrist gemäß § 721 ZPO zu gewähren ist. Diese Verpflichtung zur sofortigen Räumung ist bei der Prüfung, ob ein sofortiges Anerkenntnis im Sinne von § 93 ZPO vorliegt, zu würdigen (OLG München v. 23.11.2000, 3 W 2228/00, ZMR 2001, 616).



Musterbrief: Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs mit der Miete

Sabine Richter
Franz Richter
Seidlstr. 25
80345 München

Durch Boten
Frau Karla Reiber
Herrn Markus Reiber
Hufelandstr. 10/2. Stock

80543 München

München, 10.3.2007

Mietverhältnis Hufelandstr. 10, 80543 München
Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs

Sehr geehrte Frau Reiber,
sehr geehrter Herr Reiber,

gemäß § 4 Abs. 7 des Mietvertrags vom 22.7.2004 muss die monatliche Miete spätestens am dritten Werktag des Kalendermonats bei uns eingegangen sein.

Sie befinden sich derzeit mit der Entrichtung der Mieten für die Monate Februar und März 2007 in Höhe von insgesamt 1.600,00 Euro in Verzug.

Wegen dieses Zahlungsverzugs

kündigen

wir das Mietverhältnis über die Wohnung Hufelandstr. 10, 2. Stock, in 80543 München

außerordentlich und fristlos

gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB.

Wir fordern Sie auf, die Wohnung einschließlich des zugehörigen Kellerabteils und der Garage

bis spätestens 31.3.2007

vollständig geräumt und in vertragsgemäßem Zustand (s. hierzu insbesondere §§ 9 Abs. 2 und 12 des Mietvertrags) sowie mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben und sich vor der Rückgabe mit uns in Verbindung zu setzen; andernfalls werden wir ohne weitere Mahnung Räumungsklage einreichen.

In gleicher Frist erwarten wir die Zahlung der rückständigen Mieten in Höhe von insgesamt 1.600,00 Euro.

Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses im Sinne von § 545 BGB wird bereits jetzt widersprochen.

Rein vorsorglich und hilfsweise kündigen wir das vorbezeichnete Mietverhältnis auch ordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten

zum 30.6.2007.

Die Kündigung erfolgt gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB, da der Zahlungsverzug mit zwei Monatsmieten eine schuldhafte, nicht unerhebliche Vertragsverletzung im Sinne dieser Bestimmung darstellt.

In Erfüllung der gesetzlichen Belehrungspflicht weisen wir darauf hin, dass Sie der ordentlichen Kündigung gemäß § 574 BGB widersprechen können. Der Widerspruch ist schriftlich zu erklären und muss spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist bei uns eingegangen sein.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Sabine Richter

Franz Richter

11.3.2 Fristlose Kündigung wegen laufend verspäteter Mietzahlung

Laufend verspätete Mietzahlungen durch den Mieter stellen einen wichtigen Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 BGB für eine fristlose Kündigung durch den Vermieter dar.

Voraus-
setzungen

Allerdings ist die Rechtsprechung zur Frage, bei welcher Anzahl von Verspätungen eine Kündigung begründet ist, uneinheitlich, da für die Beurteilung der „Unzumutbarkeit“ die gesamten Umstände des Mietverhältnisses zu berücksichtigen sind und es daher auch darauf ankommt, ob und wie lange das Mietverhältnis schon störungsfrei besteht. In der Regel wird eine Kündigung als begründet angesehen, wenn der Mieter vier- bis siebenmal verspätet zahlt, dann abgemahnt wird und trotzdem wieder verspätet zahlt (BGH, ZMR 1988, 16; OLG Hamm v. 3.12.1991, 7 U 145/91; LG München I, WuM 1990, 550; 1991, 346; v. 29.11.1995, 14 S 9158/95).

Abmahnung
erforderlich

In der Abmahnung muss dargelegt werden, welche Miete nicht pünktlich eingegangen ist und wie lange der Zeitraum der Verzögerung war, damit der Mieter die Möglichkeit hat, die Verspätungen abzustellen. Eine lediglich formelhafte Beanstandung, zum Beispiel dass die Miete nicht rechtzeitig eingegangen ist, reicht daher nicht aus (so LG Frankfurt/M., WuM 1992, 370, s. im Einzelnen 9.2).

Soll aufgrund eines erneuten Vertragsverstoßes nach Abmahnung eine Kündigung ausgesprochen werden, muss ein zeitlicher Zusammenhang zwischen der Abmahnung und der erneuten Vertragsverletzung bestehen. Ist daher zum Beispiel nach der Abmahnung wegen laufender unpünktlicher Zahlung ein längerer Zeitraum verstrichen, in dem der Mieter pünktlich gezahlt hat, muss bei wiederum unpünktlicher Zahlung eine erneute Abmahnung ausgesprochen werden.

Keine Verwir-
kung des Kün-
digungsrechts

Dementsprechend kann der Vermieter von seinem Kündigungsrecht wegen laufender unpünktlicher Zahlung auch dann noch Gebrauch machen, wenn er über längere Zeit unpünktliche Zahlungen seines Mieters stillschweigend hingenommen hat. Jedoch muss er den Mieter vorher im Wege einer Abmahnung deutlich darauf hinweisen, dass er in Zukunft pünktliche Zahlungen erwartet (OLG Hamm v. 9.9.1994, ZMR 1994, 560).

Bei unpünktlichen Zahlungen einer schuldunfähigen Partei wird gemäß § 278 BGB auf das Verschulden ihres Betreuers, demgegenüber auch die Abmahnung und gegebenenfalls die Kündigung zu erfolgen hat, als Abwägungsfaktor abzustellen sein.

Ein nachträgliches vertragsgemäßes Verhalten des Mieters, zum Beispiel pünktliche Zahlung nach Ausspruch der Kündigung, kann an der Gestaltungswirkung der Kündigung (Beendigung des Mietverhältnisses mit Zugang) nichts mehr ändern, sodass der Vermieter grundsätzlich auf eine Räumung bestehen kann (vgl. BGH, ZMR 1988, 16).



Musterbrief: Fristlose Kündigung wegen laufend unpünktlicher Mietzahlungen

Sabine Richter
Franz Richter
Seidlstr. 25
80345 München

Durch Boten
Anneliese Schmidt
Albert Schmidt
Wörthstr. 28/3. Stock

81667 München

München, 20.5.2007

Mietverhältnis Wörthstr. 28, 81667 München
Fristlose Kündigung wegen laufend unpünktlicher Mietzahlungen

Sehr geehrte Frau Schmidt,
sehr geehrter Herr Schmidt,

gemäß § 543 Abs. 1 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Laufend unpünktliche Mietzahlungen stellen nach ständiger Rechtsprechung einen wichtigen Grund für die fristlose Kündigung dar.

Mit Schreiben vom 15.3.2007 wurden Sie wegen der laufend unpünktlichen Mietzahlungen abgemahnt und auf die Rechtsfolgen hingewiesen.

Trotz dieser Abmahnung, die Ihnen am 16.3.2007 nachweisbar zugestellt worden ist, ist die Miete für den Monat April 2007 erst am 22.4.2007 und die Miete für den Monat Mai erst am 17.5.2007 bei uns eingegangen.

Wegen dieser laufend unpünktlichen Mietzahlungen

kündigen

wir das Mietverhältnis über die Wohnung Wörthstr. 28, 3. Stock in 81667 München

außerordentlich und fristlos

gemäß § 543 Abs. 1 BGB.

Wir fordern Sie auf, die Wohnung einschließlich des zugehörigen Kellerabteils und der Garage

bis spätestens 10.6.2007

vollständig geräumt und in vertragsgemäßem Zustand (s. hierzu insbesondere §§ 9 Abs. 2 und 12 des Mietvertrags) sowie mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben und sich vor Rückgabe mit uns zur Vereinbarung eines Abnahmetermins in Verbindung zu setzen; andernfalls werden wir ohne weitere Mahnung Räumungsklage einreichen.

Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses im Sinne von § 545 BGB wird bereits jetzt widersprochen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Sabine Richter

Franz Richter

11.3.3 Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs (§ 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB)

Kündigungsgrund	Ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt, liegt vor, wenn der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass
-----------------	---

er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt (vertragswidriger Gebrauch; § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB).

Ein vertragswidriger Gebrauch liegt vor, wenn der Mieter die Räume entgegen den vertraglichen Vereinbarungen nutzt, zum Beispiel Wohnräume zu gewerblichen Zwecken.

Unerlaubte Nutzungsänderung

Zur fristlosen Kündigung ist der Vermieter aber nur berechtigt, wenn durch den vertragswidrigen Gebrauch seine Rechte in erheblichem Maße verletzt werden, zum Beispiel bei stärkerer Abnutzung der Räume oder erheblichem Parteiverkehr infolge der vertragswidrigen Nutzung, andernfalls ist der Handlungsspielraum des Vermieters auf eine Unterlassungsklage beschränkt (§ 541 BGB).

Gleiches kann bei der Nutzung von gewerblichen Räumen zum ständigen Wohnen gelten (OLG Düsseldorf, ZMR 1987, 423).

Auch durch die Änderung der Branche kann eine Verletzung der Rechte des Vermieters eintreten, wenn der Vermieter ein erhebliches Interesse an der vertraglich vereinbarten Nutzung hat.

Ferner kann auch die Überbelegung einer Wohnung einen vertragswidrigen Gebrauch darstellen. Dies gilt selbst dann, wenn die Überbelegung durch die Geburt von Kindern oder die Aufnahme von Familienangehörigen oder des Ehegatten eingetreten ist (BGH v. 14.7.1993, VIII ARZ 1/93, NJW 1993, 2529; BayObLG v. 14.9.1983, WuM 1983, 309).

Überbelegung

Wann eine Überbelegung der Wohnung vorliegt, richtet sich nach den jeweiligen Umständen des Einzelfalls (vgl. OLG Hamm v. 6.10.1982, DWW 1982, 335). Dementsprechend uneinheitlich ist auch die Rechtsprechung. So hat zum Beispiel das LG Oldenburg (v. 2.7.1993, 13 S 285/93) eine Überbelegung angenommen, wenn eine 70 qm große Vierzimmerwohnung während des Nachmittags und Abends von vier Erwachsenen und drei Kindern genutzt wird (bestätigt durch BVerfG v. 18.10.1993, WuM 1994, 119). Überbelegung wurde auch bei einer fünfköpfigen Familie in einer 23 qm großen Wohnung festgestellt (LG Düsseldorf, WuM 1983, 141). Dagegen galt es nicht als Überbelegung, wenn eine 20 qm große Wohnung von einem Ehepaar mit einem Kind bewohnt wird (LG Köln, WuM 1983, 237).

Verletzung der Vermieterrechte

Eine fristlose Kündigung wegen Überbelegung der Wohnung setzt neben der Abmahnung (§ 543 Abs. 3 BGB; s. 9.3) eine erhebliche, durch die Überbelegung verursachte Verletzung der Vermieterrechte voraus, die sich allerdings nicht allein aus der Überbelegung ergibt (BGH v. 14.7.1993, VIII ARZ 1/93, a. a. O.). Daher ist grundsätzlich anhand der konkreten Umstände des Einzelfalls durch Interessenabwägung zu prüfen, ob die Rechte des Vermieters durch die Überbelegung erheblich verletzt sind (BGH, a. a. O.). Dabei ist zum Beispiel zu berücksichtigen, ob anderen Hausbewohnern infolge der Überbelegung Nachteile entstehen, zum Beispiel in Form von Lärmstörungen oder Störungen des Hausfriedens (BVerfG v. 18.10.1993, a. a. O.).

Bei einer Kündigung wegen Überbelegung sollten daher nicht nur die Umstände vorgetragen werden, aus denen sich die Überbelegung ergibt, sondern auch die Auswirkungen der Überbelegung auf die Vermieterrechte.

Bauliche Änderungen

Bei unerlaubten baulichen Veränderungen durch den Mieter kann ebenfalls ein vertragswidriger Gebrauch vorliegen, wobei eine erhebliche Verletzung der Vermieterrechte insbesondere dann gegeben ist, wenn der Mieter einer entsprechenden Abmahnung nicht nachkommt und der Vermieter nunmehr von dritter Seite, zum Beispiel von einer Behörde, auf Beseitigung in Anspruch genommen wird (LG Gießen, WuM 1994, 681).

Unbefugte Überlassung an Dritte

Eine unbefugte Gebrauchsüberlassung liegt vor, wenn der Mieter die Sachherrschaft über die Räume aufgibt und nicht mehr in der Lage ist, unmittelbar die Obhut über die Wohnung auszuüben, zum Beispiel wenn

- der Mieter unter Mitnahme seines Hausrats in eine andere Wohnung zieht und die angemietete Wohnung einer dritten Person überlässt bzw. nur noch ein Arbeitszimmer in der Wohnung behält (vgl. LG Cottbus, WuM 1995, 38);
- sich der Mieter auf Dauer ins Ausland begibt (LG Frankfurt, WuM 1989, 237);
- der Mieter die Wohnung dem nichtehelichen Lebenspartner überlässt (anders bei Überlassung an den Ehegatten, da Ehe-

gatten aufgrund ihrer Verpflichtung zur ehelichen Lebensgemeinschaft – § 1353 Abs. 1 BGB – zur Gebrauchsüberlassung der Wohnung nicht nur berechtigt, sondern sogar verpflichtet sind; LG Berlin, WuM 1995, 38);

- Eltern die Wohnung einem (volljährigen) Kind überlassen, das heißt dem Kind ein selbstständiges Gebrauchsrecht an der Wohnung einräumen, sodass es die Wohnung frei von Weisungen nutzen und die Eltern vom Gebrauch ausschließen kann (LG Frankfurt/M. v. 25.1.2000, 2/11 S 211/99, WuM 2002, 92; LG Lüneburg, WuM 1995, 704) oder
- die Wohnung von den Eltern nur noch zweimal wöchentlich zu einem begrenzten Aufenthalt aufgesucht wird (AG Neuss, NZM 1999, 309).

Dagegen soll keine unbefugte Gebrauchsüberlassung vorliegen, wenn Eltern zwar eine andere Wohnung anmieten und die Mietwohnung ihren volljährigen Kindern überlassen, jedoch einen gemeinsamen Haushalt in der Mietwohnung aufrechterhalten (AG Köln, MDR 1973, 764; vgl. auch LG Berlin, HmbGE 1990, 99) oder nur vorübergehend ins Altersheim gehen (LG Kiel, WuM 1988, 125). Gleiches gilt, wenn der Mieter einer dritten Person lediglich den Mitbesitz einräumt, diese zum Beispiel in die Wohnung aufnimmt, ohne selbst die Wohnung zu verlassen.

Sachherrschaft ist entscheidend

Kann der Vermieter im Räumungsprozess seine Behauptung, der Mieter sei aus der Wohnung ausgezogen und habe diese vollständig einem Dritten zum alleinigen Gebrauch überlassen, durch hinreichende Anhaltspunkte erhärten (zum Beispiel durch Darlegung eigener Nachforschungen zum neuen Wohnsitz), kann sich der Mieter nicht auf einfaches Bestreiten beschränken, sondern muss einen konkreten Vortrag zum eigenen Wohnverhalten entgegenstellen (Prinzip der sekundären Behauptungslast; LG München I v. 15.5.2002, 14 S 21649/01, WuM 2002, 379).

Beweislast beim Vermieter

Ohne Erlaubnis des Vermieters darf der Mieter (neben Haushaltsangestellten und Pflegepersonen) nur die nächsten Familienangehörigen in die Wohnung aufnehmen. Dazu zählen der Ehegatte, die gemeinschaftlichen Kinder und Stiefkinder, der eingetragene (gleichgeschlechtliche) Lebenspartner (gemäß § 11 Lebenspartnerschaftsgesetz v. 16.2.2001), unter Umständen die Enkel (LG Wup-

Aufnahme von Familienangehörigen

pertal, MDR 1971, 49), nicht aber die Geschwister des Mieters (BayObLG v. 29.11.1983, WuM 1984, 13). Bei den Eltern des Mieters kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an, insbesondere auf die Art und Größe der Wohnung, deren Belegung und Eignung für die Aufnahme weiterer Personen sowie auf die Gründe und Motive für die Aufnahme der Eltern (vgl. BayObLG v. 6.10.1997, WuM 1997, 603).

Anspruch auf
Erlaubnis

Zu beachten ist aber, dass der Mieter von Wohnraum unter gewissen Voraussetzungen einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis haben kann (§ 553 Abs. 1 BGB) mit der Folge, dass in diesem Fall die vom Vermieter wegen einer unerlaubten Gebrauchsüberlassung erklärte außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam ist (BayObLG v. 26.10.1990, WuM 1991, 18; vgl. aber AG Hamburg v. 23.7.2002, 41 a C 121/02, ZMR 2003, 42, wonach der Gesetzgeber auch im Rahmen der Mietrechtsreform nicht bestimmt hat, dass ein Anspruch des Mieters auf Erteilung der Erlaubnis das außerordentliche Kündigungsrecht ausschließen soll). Jedenfalls schließt der Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB (s. 11.2) wegen unerlaubter Gebrauchsüberlassung nicht aus (BayObLG v. 26.4.1995, RE-Miet 3/94, WuM 1995, 378).

Hat der Vermieter die Erlaubnis zur Gebrauchsüberlassung berechtigterweise nur befristet erteilt (zum Beispiel weil sich der Mieter sechs Monate im Ausland aufhält), wird die Gebrauchsüberlassung nach Fristablauf nicht automatisch unbefugt und somit vertragswidrig. Die Fortdauer der Gebrauchsüberlassung kann jedoch eine schuldhafte Vertragsverletzung darstellen und zur Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB (s. 11.2) berechtigen (LG Stuttgart, WuM 1992, 122).

Kein Gewohn-
heitsrecht

Duldet der Vermieter einmal die vertragswidrige Untervermietung durch den Mieter, so folgt daraus nicht dessen Recht, erneut ein Untermietverhältnis außerhalb des Vertragszwecks zu begründen (OLG Düsseldorf, Urteil v. 5.9.2002, 24 U 207/01, WuM 2003, 136).

Bei gewerblichen Räumen liegt eine unzulässige Gebrauchsüberlassung vor, wenn der Mieter einen Geschäftspartner in den Betrieb aufnimmt und mit ihm eine Gesellschaft gründet, die die Räume

übernimmt, der Mieter einen Dritten in das von ihm betriebene Unternehmen aufnimmt und ihm den Mitgebrauch überlässt (BGH, ZMR 1959, 8) oder die Räume an eine juristische Person, zum Beispiel GmbH, überlassen werden, deren Inhaber oder Geschäftsführer als gesetzlicher Vertreter nicht mit dem Mieter identisch ist.

Im Mietvertrag mit einer OHG oder KG stellt eine Änderung des Gesellschafterbestands keine unzulässige Gebrauchsüberlassung dar, da dies die Identität der Mietpartei nicht berührt.

Sind gewerbliche Räume an eine Gesellschaft (zum Beispiel GmbH, OHG, KG, AG) verpachtet und überträgt die Gesellschaft ihr Vermögen durch Verschmelzung (gemäß den Vorschriften des Umwandlungsgesetzes) auf eine andere Gesellschaft, stellt dies keine unzulässige Gebrauchsüberlassung an Dritte dar und berechtigt den Vermieter daher nicht zur Kündigung des Mietverhältnisses; es sei denn, die Verschmelzung ist vertraglich untersagt (BGH, Urteil v. 26.4.2002, LwZR 20/01, NZM 2002, 660). Macht der Vermieter glaubhaft, dass durch die Verschmelzung die Erfüllung des Pachtvertrags gefährdet ist, kann er gemäß § 22 UmwG eine Sicherheitsleistung verlangen.

Eine nicht genehmigte Untervermietung berechtigt den Vermieter nicht zur fristlosen Kündigung, wenn er nach den vertraglichen Vereinbarungen seine Zustimmung nur aus wichtigem Grund hätte versagen können und ein solcher nicht vorgetragen ist (OLG Düsseldorf, Urteil vom 5.9.2002, 10 U 105/01, DWW 2003, 155).

Die Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt, die zu einer erheblichen Gefährdung der Mietsache führt, bedingt regelmäßig auch eine erhebliche Verletzung der Vermieterrechte und berechtigt den Vermieter daher zur fristlosen Kündigung (vgl. Kraemer in WuM 2001, 169).

Die Mietsache kann erheblich gefährdet werden, zum Beispiel durch Verletzung der Anzeigepflicht, durch wiederholte Wasserschäden größerer Umfangs (vgl. AG Aachen, DWW 1974, 237), durch unzureichende Vorbeugemaßnahmen gegen Schädigungen durch Frost oder Schimmel.

Die Kündigung ist grundsätzlich erst dann zulässig, wenn der Mieter trotz Abmahnung (§ 543 Abs. 3 BGB; s. 9.3) und Setzen einer ange-

Gefährdung der
Mietsache

Abmahnung
erforderlich

messenen Frist zur Beseitigung des vertragswidrigen Zustands, nicht den vertragsgemäßen Zustand wieder herstellt. Die Länge dieser Frist bestimmt sich nach den Umständen des Einzelfalls, wobei dem Mieter jedoch ausreichend Zeit bleiben muss, der Abmahnung Rechnung zu tragen. Daher kann es bei der unbefugten Gebrauchsüberlassung an einen Dritten erforderlich sein, die Abmahnfrist so zu bemessen, dass auch der Mieter die gesetzlich vorgeschriebenen Kündigungsfristen gegenüber seinem Untermieter einhalten kann (vgl. zum Beispiel LG Hamburg, WuM 1994, 356).

Eine Abmahnung ist nicht erforderlich, wenn diese offensichtlich keinen Erfolg verspricht oder die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist (§ 543 Abs. 3 S. 2 BGB).

Abmahnung
und Kündigung
müssen zeitnah
erfolgen

Sowohl die Abmahnung als auch die fristlose Kündigung ist möglichst umgehend auszusprechen, nachdem der Vermieter von der Vertragsverletzung bzw. der Nichtahilfe nach Abmahnung Kenntnis erlangt hat, da das Kündigungsrecht auch verwirkt werden kann, wenn es nicht angemessene Zeit nach der Vertragsverletzung ausgeübt wird. Anhaltspunkte für die Rechtzeitigkeit der fristlosen Kündigung kann zum Beispiel die (arbeitsrechtliche) Frist des § 626 Abs. 2 BGB (14 Tage) geben (vgl. OLG Frankfurt/M., WuM 1991, 475; s. auch BGH, NJW 1985, 1894 ff.; NJW 1982, 2432 ff.; OLG Düsseldorf, DWW 1991, 78).



Musterbrief: Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mieträume

Marion Schreiber
Richard Schreiber
Ickstattstr. 28
80469 München

Durch Boten

Sandra Wagner
Michael Wagner
Elbestr. 5/2. Stock

81677 München

München, 10.5.2007

Mietverhältnis Elbestr. 5, 81677 München – Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs der Mieträume

Sehr geehrte Frau Wagner,
sehr geehrter Herr Wagner,

gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn der Mieter die Wohnung unbefugt einem Dritten überlässt. Mit Schreiben vom 8.1.2007 haben wir Sie abgemahnt, weil Sie aus der gemieteten Wohnung ausgezogen und diese ohne unsere Erlaubnis Herrn Manfred Herbst zur alleinigen Nutzung überlassen haben. Unserer Aufforderung, diesen vertragswidrigen Zustand bis spätestens 30.4.2007 zu beenden, haben Sie trotz Androhung der fristlosen Kündigung keine Folge geleistet.

Wegen des vertragswidrigen Gebrauchs der Wohnung
kündigen

wir das Mietverhältnis über die Wohnung Elbestr. 5/2. Stock in 81677 München
außerordentlich und fristlos
gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 BGB.

Wir fordern Sie auf, die Wohnung einschließlich des zugehörigen Kellerabteils und der Garage

bis spätestens 31.5.2007

vollständig geräumt und in vertragsgemäßem Zustand (s. hierzu insbesondere §§ 9 Abs. 2 und 12 des Mietvertrags) sowie mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben und sich vor Rückgabe mit uns zur Vereinbarung eines Abnahmetermins in Verbindung zu setzen; andernfalls werden wir ohne weitere Mahnung Räumungsklage einreichen.

Einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses im Sinne von § 545 BGB wird bereits jetzt widersprochen.

Mit vorzüglicher Hochachtung

Marion Schreiber

Richard Schreiber

11.4 Teilkündigung von Nebenräumen

Teilkündigung
grundsätzlich
unwirksam

Grundsätzlich ist eine Teilkündigung einzelner Räume oder einer Teilfläche unwirksam. Wird zum Beispiel eine Wohnung zusammen mit einer Garage vermietet, handelt es sich um ein einheitliches Mietverhältnis mit der Folge, dass weder Vermieter noch Mieter die Garage einzeln kündigen können. Bei Abschluss eines Garagenmietvertrags ist darauf zu achten – falls gleichzeitig eine Wohnung vermietet wird –, dass die Garage rechtlich selbstständig gewertet wird, indem für die Garage eigene Kündigungsfristen vereinbart werden, die von dem Hauptmietvertrag über die Wohnung abweichen.

Eine Ausnahme von dem Grundsatz, dass Teilkündigungen unzulässig sind, bildet die Vorschrift des § 573 b BGB. Diese Regelung soll die Schaffung neuen Wohnraums und die Neuausstattung neuen oder vorhandenen Wohnraums begünstigen. Die Regelung des § 573 b BGB entspricht inhaltlich § 564 b Abs. 2 Nr. 4 BGB a. F. Die Teilkündigung kommt nur durch den Vermieter, nicht durch den Mieter in Betracht. Die Teilkündigung des Vermieters ist nur bei Wohnraum, nicht bei Gewerberaum möglich.

Der Vermieter kann ausnahmsweise eine Teilkündigung für Wohnraummietverhältnisse unter folgenden Voraussetzungen aussprechen: Es dürfen nur nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume (Abstellraum, Speicher, Werkstatt, Atelier oder Keller) oder andere Teile des Grundstücks (Gartenanteil, Außenstellplatz, Garage, Spielplatz usw.) gekündigt werden. Die Teilkündigung dient dazu,

Ausnahmen

- Wohnraum zum Zwecke der Neuvermietung zu schaffen oder
- den neu zu schaffenden oder den bereits vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen auszustatten.

Die Kündigung muss auf die von ihr erfassten Grundstücksteile oder Nebenräume beschränkt und begründet werden. Der neu geschaffene Wohnraum muss zur Vermietung bestimmt sein, also nicht etwa zur Schaffung von Eigentumswohnungen. Kündigt der Vermieter in der Absicht, die neu geschaffenen Räume selbst zu nutzen, ist die vorgeschriebene Verwendungsabsicht nicht gegeben. Bezieht der Vermieter die neu errichtete Wohnung und stellt seine alte Wohnung dem Mietmarkt zur Verfügung, ist die Teilkündigung zulässig. Weiterer Verwendungszweck ist gemäß § 573 b Abs. 2 Nr. 1 BGB die Ausstattung neu zu schaffenden oder vorhandenen Wohnraums mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen. Soll beispielsweise das Dachgeschoss aufgestockt oder das Souterrain ausgebaut werden, kann der vorhandene Kellerraum neu aufgeteilt werden. Entscheidend ist, dass die Baumaßnahmen durch den Vermieter durchgeführt werden. Der Vermieter nicht zugunsten eines künftigen Erwerbers kündigen, der bereits mit der Baumaßnahme beginnen möchte.

Verwendungs-absicht angegeben

Achtung

Die Kündigungsfrist beträgt drei Monate unabhängig von der Vertragsdauer, wobei der Zugang bis zum dritten Werktag des Kalendermonats ausreicht.

Die bauliche Maßnahme muss zulässig sein, sie muss also durchgeführt und baurechtlich genehmigt werden können. Die Durchführbarkeit und Genehmigungsfähigkeit müssen bei Ausspruch der Kündigung vorliegen, während die notwendige Baugenehmigung spätestens zum Ablauf der Kündigungsfrist vorhanden sein muss.

Senkung der
Miete

Der Mieter kann bei einer Teilkündigung eine angemessene Senkung der Miete verlangen. Der Vermieter muss diese Ermäßigung in der Kündigung allerdings nicht anbieten. In der Regel wird sich diese Senkung auf 15 bis 20 Euro beschränken.

**Musterbrief: Teilkündigung**

Michael Graufuß
Möhlstr. 12
81675 München

Einschreiben/Rückschein

Annemarie Greinder
Stolzingerstr. 27

81927 München

München,

Mietverhältnis Stolzingerstr. 27, 81927 München
Teilkündigung

Sehr geehrte Frau Greinder,

den mit Ihnen abgeschlossenen Mietvertrag vom kündige ich teilweise, soweit es sich um das zu Ihrer Wohnung gehörende Speicherabteil handelt.

Gemäß § 573 b BGB kann der Vermieter ein Mietverhältnis kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Als ein berechtigtes Interesse ist es insbesondere anzusehen, wenn der Vermieter nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume eines Gebäudes zu Wohnraum zum Zwecke der Vermietung ausbauen will und die Kündigung auf diese Räume beschränkt wird.

Der Speicher wird zu Wohnraum ausgebaut und anschließend vermietet werden. Die Baugenehmigung liegt bereits vor.

Alternativ

Die erforderliche Baugenehmigung wurde beantragt. Nach den gesetzlichen Bestimmungen ist mit der Erteilung der Baugenehmigung bis zum Wirksamwerden dieser Kündigung zu rechnen. Ich werde Sie informieren, sobald die Baugenehmigung vorliegt.

Die Kündigung ist zum wirksam.

Einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses über diesen Termin hinaus widerspreche ich.

Sie können dieser Kündigung gemäß § 574 BGB schriftlich bis zum widersprechen, wenn Sie sich auf eine Härte für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushalts berufen können, die auch unter Würdigung meiner berechtigten Interessen nicht zu rechtfertigen ist. In diesem Fall bitte ich um Angabe der Gründe für den Widerspruch.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Graufuß

11.5 Kündigung von gewerblichen und Garagenmietverhältnissen

Abweichend von der Kündigung von Wohnraummietverhältnissen bedarf die Kündigung eines gewerblichen Mietverhältnisses nicht der Schriftform, sie kann also auch mündlich ausgesprochen werden. Nur wenn im Geschäftsraummietvertrag ausdrücklich Schriftform vereinbart wurde, muss dies beachtet werden.

Mündliche
Kündigung
möglich

Aus Beweisgründen sollte eine Kündigung immer schriftlich und mit Zustellungs nachweis (Einschreiben mit Rückschein oder Zustellung per Boten) erfolgen.

Geschäftsraummietverhältnisse unterliegen nicht dem Kündigungsschutz, sodass die ordentliche Kündigung eines unbefristeten Geschäftsraummietvertrags grundsätzlich auch ohne Vorliegen eines

berechtigten Interesses und ohne Angabe von Kündigungsgründen zulässig ist.

Bei befristeten Gewerbemietverträgen ist die ordentliche Kündigung während der Laufzeit ausgeschlossen.

Ordentliche
Kündigung

Nur wenn der gewerbliche Mietvertrag keine vertraglich frei vereinbarten Kündigungsfristen enthält, gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen gemäß § 580 a Abs. 2 BGB. Danach ist die ordentliche Kündigung spätestens am dritten Werktag eines Kalendervierteljahres zum Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig. Damit besteht praktisch eine Kündigungsfrist von sechs Monaten.

Die Kündigung eines Garagenmietvertrags ist nur möglich, wenn ein eigenständiger Garagenmietvertrag abgeschlossen wurde. Wurde mit der Garage gleichzeitig eine Wohnung vermietet und nur ein gemeinsamer Mietvertrag abgeschlossen, handelt es sich um ein einheitliches Mietverhältnis. In diesem Fall wäre eine separate Kündigung der Garage ausgeschlossen. Wenn ein eigenständiger unbefristeter Garagenmietvertrag besteht, kann dieser ohne Angabe von Gründen ordentlich gekündigt werden.

Kündigungsfrist

Die Kündigungsfrist richtet sich vorrangig nach den vertraglichen Vereinbarungen. Wurde im Garagenmietvertrag keine Regelung über die Kündigungsfristen getroffen, gilt die gesetzliche Kündigungsfrist. Nach § 580 Abs. 1 BGB kann das Mietverhältnis spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden (Frist von drei Monaten). Die verlängerte Kündigungsfrist des § 580 a Abs. 2 BGB gilt nicht für Garagen, da es sich bei der Garage nicht um Geschäftsräume im Sinne dieser Vorschrift handelt.

Fortsetzungswiderspruch

Sowohl im Kündigungsschreiben für Geschäftsräume als auch für Garagen sollte ein Fortsetzungswiderspruch enthalten sein, da § 545 BGB auf alle Mietverhältnisse Anwendung findet (s. 11.6).



**Musterbrief: Ordentliche Kündigung eines
Geschäftsraummietverhältnisses**

Alexandra Wimmer
Brodstr. 7 b
81829 München

Zustellung per Boten

Goldhahn GmbH
Martin Sumtra
Haferweg 8

81929 München

München,

Ordentliche Kündigung

Sehr geehrter Herr Sumtra,

hiermit kündige ich das bestehende gewerbliche Mietverhältnis über die Ladenräume im Anwesen Haferweg 8 gemäß schriftlichem Mietvertrag vom bis zum

Das Mietobjekt ist zu diesem Zeitpunkt zu räumen und in vertragsgemäßem Zustand an mich zurückzugeben.

Einer Fortsetzung des Mietverhältnisses über diesen Zeitpunkt hinaus widerspreche ich ausdrücklich.

Mit freundlichen Grüßen

Alexandra Wimmer

11.6 Räumungsaufforderung und Fortsetzungswiderspruch

Beispiel

Fall 1: Der Vermieter hat das Mietverhältnis wirksam gekündigt und der Mieter zieht trotzdem nicht aus.

Fall 2: Der Mieter hat gekündigt und zieht nach Ablauf der Kündigungsfrist nicht aus.

Widerspruch
erforderlich

In beiden Fällen muss der Vermieter reagieren. Gemäß § 545 BGB verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt, sofern der Vermieter nicht innerhalb von zwei Wochen der Fortsetzung widerspricht.

Schweigt der Vermieter, lebt das bereits gekündigte Mietverhältnis wieder auf und zwar zu den bestehenden Konditionen. Das Mietverhältnis müsste erneut gekündigt werden, wenn der Fortsetzungswiderspruch nicht rechtzeitig erfolgt ist.

Deshalb ist dem Vermieter dringend anzuraten, einen Fortsetzungswiderspruch zu erklären, wenn der Mieter keine Anstalten macht, die Wohnung nach Ablauf der Kündigungsfrist zu räumen.

Fordert der Vermieter den Mieter zur Räumung auf oder wird die Räumungsklage dem Mieter innerhalb der Zweiwochenfrist erhoben, wird dies als Widerspruch gegen die stillschweigende Verlängerung gewertet. Zur Fristwahrung genügt es aber nicht, dass die Klage innerhalb der Frist erhoben wurde. Der Zeitpunkt der Zustellung der Klage ist maßgeblich.

Fortsetzungswi-
derspruch
wiederholen

Empfehlenswerterweise wird der Vermieter bereits im Kündigungsschreiben höchstvorsorglich einen Fortsetzungswiderspruch erklären. Bei einer fristlosen Kündigung besteht ohne weiteres ein enger zeitlicher Zusammenhang zwischen Kündigung und Beendigung des Mietverhältnisses. Bei einer ordentlichen Kündigung dagegen sollte unbedingt nach Ablauf der Kündigungsfrist der Fortsetzungswiderspruch wiederholt werden, weil unter Umständen eine lange Zeit zwischen Kündigung und Beendigung des Mietverhältnisses vergeht. Teilweise wird in der Rechtsprechung die Auffassung vertreten, dass bei einer dreimonatigen Kündigungsfrist der zeitliche Zusammen-

hang nicht mehr gewahrt ist, sodass der Fortsetzungswiderspruch zu wiederholen ist.



Musterbrief: Fortsetzungswiderspruch

Alexandra Wimmer
Brodstr. 7 b
81829 München

Zustellung per Boten

Goldhahn GmbH
Martin Sumtra
Haferweg 8

81929 München

München,

Meine Kündigung vom 18.8.2007
Fortsetzungswiderspruch

Sehr geehrter Herr Sumtra,

mit Schreiben vom habe ich Ihnen das Mietverhältnis über die Wohnung Haferweg 8 zum gekündigt. Leider haben Sie die Mieträume nicht fristgerecht geräumt. Ich widerspreche hiermit einer stillschweigenden Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Sollten Sie die Wohnung nicht spätestens bis zum geräumt haben, werde ich unverzüglich Räumungsklage gegen Sie erheben.

Bis zu Ihrem Auszug sind Sie verpflichtet, eine monatliche Nutzungsentschädigung in Höhe Ihrer bisherigen Miete zu bezahlen.

Die Geltendmachung eines eventuellen weiteren Schadens behalte ich mir ausdrücklich vor.

Mit freundlichen Grüßen

Alexandra Wimmer

Schriftform
ratsam

11.7 Mietaufhebungsvereinbarung

Mietverträge können nicht nur durch Kündigung oder (bei Zeitmietverträgen) durch Zeitablauf enden, sie können auch einvernehmlich durch einen Mietaufhebungsvertrag aufgelöst werden.

In der Regel kann die Mietaufhebungsvereinbarung formlos oder sogar ohne Schriftform abgeschlossen werden. Aber schon aus Beweisgründen sollte der Aufhebungsvertrag schriftlich niedergelegt werden. Ein Aufhebungsvertrag empfiehlt sich, wenn ein Zeitmietvertrag vorzeitig aufgehoben werden soll oder ein Vermieter einen langjährigen Mieter mit einer Ablösesumme zur einer entsprechenden Mietaufhebung bewegen kann. Der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags ist freiwillig. Inhaltlich sollte eine Aufhebungsvereinbarung möglichst alle gegenseitigen Verpflichtungen zwischen Vermieter und Mieter vollständig regeln. Als Checkliste können folgende Punkte dienen:

- Bezugnahme auf den Mietvertrag
- Konkreter Termin für die Beendigung des Mietverhältnisses
- Räumung der Mietsache
- Rückgabezustand (Schönheitsreparaturen)
- Nachmieter
- Betriebskosten
- Kautionsabrechnung
- Ausgleichszahlungen für Investitionen des Mieters
- Abstands- oder Ablösezahlung
- Fortsetzungswiderspruch gemäß § 545 BGB



Muster: Mietaufhebungsvertrag

Mietaufhebungsvereinbarung

zum Mietvertrag vom

über

zwischen

– Vermieter –

und

– Mieter –

1. Die Vertragsparteien vereinbaren einvernehmlich, dass das Mietverhältnis über die Wohnung zum 31.10.2004¹⁾ endet.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung bis zu diesem Termin zu räumen und sämtliche Schlüssel dem Vermieter herauszugeben.²⁾
3. Der Mieter ist jederzeit berechtigt, vor dem in Ziffer 2 genannten Zeitpunkt auszuziehen. Seine Verpflichtung zur Mietzahlung endet mit dem Ablauf des Monats, in dem der Auszug stattfindet, sofern er den Auszug einen Monat zuvor schriftlich angekündigt hat.
4. Der Mieter verpflichtet sich, bis zum Auszug sämtliche Schönheitsreparaturen (Streichen aller Decken und Wände, Anstrich der Fenster, Fensterrahmen, Türen, Türrahmen, Heizkörper und Heizröhre) fachgerecht auszuführen.³⁾

Alternativ

4. Der Mieter darf die Mieträume unrenoviert zurückgeben.³⁾
5. Von dieser Vereinbarung unberührt bleiben Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen Beschädigung der Mietsache. Deren Umfang wird beim Auszug im Rahmen einer gemeinsamen Wohnungsübergabe festgestellt.³⁾
6. Der Vermieter verpflichtet sich, über die Kaution nebst Zinsen sowie die Betriebskosten abzurechnen, sobald diese Leistungen abrechnungsfähig und fällig sind.³⁾

Alternativ

6. Auf die Abrechnung der Betriebskosten wird verzichtet. Über die Kaution nebst Zinsen wird der Vermieter innerhalb eines Monats nach Auszug abrechnen und diese auszahlen.
7. Der Vermieter zahlt dem Mieter eine einmalige Abstands- und Umzugskostenpauschale in Höhe von Zug um Zug gegen Rückgabe der Wohnung nach Schlüsselrückgabe. zieht der Mieter nicht fristgerecht bis zum 31.10.2004 aus, verfällt diese Pauschale.⁴⁾
8. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB durch Gebrauchsfortsetzung über den Auszugstermin hinaus wird abgelehnt.⁵⁾
9. Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform.⁶⁾

München, den

.....

(Unterschrift des Vermieters)

München, den

.....

(Unterschrift des Mieters)

Anmerkungen

- 1) Notwendiger Inhalt einer Aufhebungsvereinbarung ist, dass ein bestimmtes Mietverhältnis zu einem bestimmten Zeitpunkt aufgehoben werden soll.
- 2) Notwendiger Inhalt der Vereinbarung ist auch die Erklärung, dass der Mieter die Wohnung geräumt und mit Schlüsseln zurückgibt.
- 3) Über die weiteren Ansprüche können die Parteien Vereinbarungen treffen. Wenn keine weiteren Vereinbarungen festgelegt werden, empfiehlt sich die Formulierung: „Im Übrigen gelten die Vereinbarungen des Mietvertrags vom ...“. In einem Aufhebungsvertrag können die Bedingungen abweichend vom Mietvertrag geregelt werden. So kann der Mieter im Aufhebungsvertrag zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet werden, obwohl die mietvertragliche Regelung unwirksam ist oder der Mietvertrag keine entsprechende Verpflichtung enthält.
- 4) Eine Vereinbarung über eine Ablösesumme ist zulässig, bei der Vereinbarung sollte sich aus dem Vertrag ergeben, ob die Ablöse für den pünktlichen Auszug oder für die Vertragsaufhebung geschuldet wird. Dies ist wichtig, falls der Mieter die Wohnung verspätet zurückgibt und dennoch Zahlung beansprucht. Wird beispielsweise der Aufhebungsvertrag geschlossen, weil der Vermieter keinen Kündigungsgrund hat, steht die Räumung im Vordergrund, sodass der Mieter auch bei Verspätung die Ablöse beanspruchen kann. Soll dagegen die Zahlung bewirken, dass der Mieter die Wohnung schneller zurückgibt, entfällt die Ablöse bei verspäteter Rückgabe.
- 5) Es empfiehlt sich, eine Regelung über den Fortsetzungsausschluss zu treffen, da es umstritten ist, ob sich auch bei einer Mitaufhebungsvereinbarung nach 14 Tagen das Mietverhältnis fortsetzt, wenn der Mieter nicht auszieht.
- 6) Die Schriftformklausel dient der Beweissicherung. Es soll ausgeschlossen werden, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag abgeschlossen werden.

11.8 Parteiwechsel

Vermieter- oder Mieterstellung können auf eine dritte Person übergehen, und zwar durch Gesamt- oder Einzelrechtsnachfolge, kraft Gesetzes oder durch eine Vereinbarung.

11.8.1 Gesamtrechtsnachfolge

Die Gesamtrechtsnachfolge tritt kraft Gesetzes beim Tod einer Mietpartei ein. Mit dem Tod einer Mietpartei endet das Mietverhältnis regelmäßig nicht, vielmehr treten die Erben an die Stelle der verstorbenen Vertragspartei.

11.8.2 Einzelrechtsnachfolge

11.8.2.1 Kraft Gesetzes

Veräußert der Vermieter das Grundstück, so gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ (§ 566 BGB). Der Erwerber tritt im Fall der Veräußerung des Grundstücks nach der Überlassung an den Mieter an die Stelle des Vermieters in die sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten. Dasselbe gilt bei Tausch, Schenkung, Vermächtnis oder Einbringen in eine Gesellschaft. Der Erwerber hat gegenüber dem Mieter keinen Anspruch auf Abschluss eines auf seinen Namen lautenden Mietvertrags.

11.8.2.2 Kraft Vereinbarung

Mietrechtsvereinbarung

Durch Vertrag kann ein Dritter in das Mietverhältnis eintreten. Ein solcher Parteiwechsel kann auf Vermieter- oder Mieterseite erfolgen. Voraussetzung ist, dass beide Vertragsparteien einverstanden sind. Solche Vereinbarungen sollten grundsätzlich schriftlich fixiert werden.

Beispiel

Mieter A heiratet, seine Ehegattin B zieht in seine Wohnung ein. Der Mieter A hat keinen Anspruch darauf, dass seine Ehefrau in den Mietvertrag mitaufgenommen wird. Andererseits kann der Vermieter auch nicht verlangen, dass der Ehegatte des ursprünglich ledigen Mieters als Mitmieter dem Vertrag beitreten muss.

**Muster: Mieteintrittsvereinbarung****Zusatzvereinbarung**

zum Mietvertrag vom
 zwischen
 – Vermieter –
 und
 – Mieter –

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass Frau B als weitere Mietpartei mit Wirkung ab dem in das Mietverhältnis über die Wohnung eintritt. Ab diesem Termin haften beide Mietparteien A und B als Gesamtschuldner.
2. Alle übrigen Vereinbarungen des Mietvertrags vom bleiben unverändert.

....., den

(Ort) (Datum)

.....

.....

(Vermieter) (Bisheriger Mieter)

.....

.....

(Neuer Mieter)

Ausscheiden eines Vertragspartners**Beispiel**

Die Wohnung wird von zwei Mietern, Mieter A und Mieter B, angemietet. Beide Mieter haben den Mietvertrag unterzeichnet. Sie haften als Gesamtschuldner. Nach einiger Zeit trennen sich die Mieter. Mieter A zieht aus, Mieter B möchte in der Wohnung bleiben.

In diesem Fall sind die folgenden Lösungsmöglichkeiten denkbar.

1. Gemeinsame Kündigung: Nur eine Kündigung, die von beiden Mietparteien unterschrieben wurde, ist wirksam. Anschließend würde mit dem verbleibenden Mieter ein neuer Mietvertrag abgeschlossen. Der Vermieter ist aber zu einem neuen Vertragsab-

schluss mit dem Mieter, der in der Wohnung bleiben möchte, nicht verpflichtet. Es besteht also kein Anspruch gegenüber dem Vermieter auf Neuabschluss eines Vertrags mit ihm als alleinigem Mieter. Sobald die Kündigungsfrist endet, muss der verbliebene Mieter B ausziehen.

2. Pflicht des Mitmieters zur Mitwirkung der Kündigung: Kündigt nur eine Mietpartei, kann der Vermieter die Kündigung als unwirksam zurückweisen. Will der ausgezogene Mieter nicht länger gesamtschuldnerisch haften, muss er seinen Anspruch auf Mitwirkung an einer ordentlich Kündigung gegenüber dem verbliebenen Mieter notfalls im Weg einer Klage auf Abgabe einer Willenserklärung gerichtlich durchsetzen.
3. Mieterwechselvereinbarung: Ist der Vermieter bereit, den verbleibenden Mieter als alleinigen Mieter zu akzeptieren und den ausgezogenen Mieter aus der Haftung zu entlassen, weil der verbleibende Mieter solvent genug ist, sollte zwischen den Vertragsparteien eine entsprechende schriftliche dreiseitige Vereinbarung getroffen werden.



Muster: Ausscheiden eines Mieters

Zusatzvereinbarung

zum Mietvertrag vom

zwischen

– Vermieter –

und

– Mieter A und Mieter B –

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Mietvertrag vom über die Wohnung vom Mieter B als alleinigen Mieter mit Wirkung ab dem fortgesetzt wird. Er tritt damit in sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag vom ein.
2. Mieter A wird mit Wirkung ab diesem Tag aus dem Mietverhältnis entlassen.
3. Für die bis zu diesem Tag entstandenen Forderungen des Vermieters haften die Mieter A und B gesamtschuldnerisch weiter.

Alternativ

Mieter B übernimmt auch die bis zu diesem Tag entstandenen Forderungen.

4. Der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution steht allein Mieter B zu. Mieter A verzichtet gegenüber dem Vermieter auf jegliche Ansprüche aus der Kautionsrückzahlung. Die Mieter haben sich intern über die Kaution bereits auseinandergesetzt.
5. Alle übrigen Vereinbarungen des Mietvertrags vom gelten zwischen dem Vermieter und dem Mieter B weiter.

....., den

(Ort) (Datum)

.....

.....

(Vermieter) (Mieter A)

.....

(Mieter B)

Mieterwechsel

Besteht ein befristeter Mietvertrag und hat der Mieter triftige Gründe für eine vorzeitige Aufhebung des Mietverhältnisses, ist er verpflichtet, einen geeigneten Nachmieter zu suchen. Der Vermieter hat dann das Wahlrecht, ob er mit dem Nachmieter einen neuen Mietvertrag abschließen will oder ob der Nachmieter in den bestehenden Mietvertrag im Rahmen einer entsprechenden Zusatzvereinbarung eintreten soll. Bei einer solchen Vereinbarung handelt es sich um einen dreiseitigen Vertrag, wobei unter Beibehaltung des bisherigen Mietvertrags lediglich die Mietparteien ausgewechselt werden.



Muster: Parteiwechselvereinbarung

Zusatzvereinbarung

zum Mietvertrag vom

zwischen

– Vermieter –

und

– A (als bisherigem Mieter) –

und

– B (als neuem Mieter) –

1. Der Mietvertrag vom über die Wohnung wird von Mieter B mit Wirkung ab dem fortgesetzt.
2. Mieter A wird mit Wirkung ab dem aus dem Mietverhältnis entlassen.
3. Für die bis zu diesem Tag entstandenen Forderungen des Vermieters einschließlich der sich aus einer noch zu fertigenden Betriebskostenabrechnung ergebenden Forderungen haftet der bisherige Mieter A weiter.
4. Der Anspruch auf Rückzahlung der von Mieter A geleisteten Kaution steht allein Mieter B zu. Mieter A verzichtet gegenüber dem Vermieter auf jegliche Ansprüche aus der Kautionsrückzahlung.
5. Zum Zustand der Wohnung wird einvernehmlich festgestellt:

a) Schäden:

Der bisherige Mieter A verpflichtet sich, die Kosten der Schadensbehebung zu tragen. Diese werden hiermit einvernehmlich auf Euro festgelegt. Dieser Betrag ist bis zum an den Vermieter zu zahlen.

Alternativ

Der bisherige Mieter A verpflichtet sich, die Kosten der Schadensbehebung zu tragen. Diese werden durch einen Kostenvoranschlag der Fachfirma Y ermittelt und sind nach dessen Zusendung binnen zwei Wochen vom bisherigen Mieter A an den Vermieter zu zahlen.

(Eine Überprüfung der Mietsache auf eventuelle Schäden ist erforderlich, weil gegen den bisherigen Mieter Schadensersatzansprüche nur innerhalb von sechs Monaten geltend gemacht werden können. Der neue Mieter ist nicht für Schäden verantwortlich, die vor seiner Mietzeit entstanden sind.)

- b) Der neue Mieter B löst die Einbauküche des bisherigen Mieters A ab. Der neue Mieter B übernimmt als eigene Verpflichtung die Pflicht, bei Mietende die Einbauküche zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.
6. Alle übrigen Vereinbarungen des Mietvertrags vom gelten zwischen dem Vermieter und dem Mieter B weiter.

....., den
(Ort) (Datum)

.....
.....
(Vermieter) (Mieter A)
.....
(Mieter B)

12 Was ist bei Rücknahme der Mieträume zu beachten?

Ist das Mietverhältnis durch Kündigung oder Zeitablauf beendet, so ist der Mieter verpflichtet, die Mietsache zurückzugeben, § 546 BGB. Der Mieter hat dem Vermieter den unmittelbaren Besitz an der Mietsache zu verschaffen. Dies setzt einerseits die Räumung des Mietobjekts und andererseits die Übergabe desselben voraus.

Die Räumungsverpflichtung erstreckt sich auf das angemietete Objekt, inklusive Nebenräume wie Garagen, Keller und Ähnliches. Sie umfasst auch die Verpflichtung des Mieters, bauliche Veränderungen zurückzubauen sowie Einrichtungen oder auch Anpflanzungen, sofern Baumschutzverordnungen nicht entgegenstehen, zu entfernen.

Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands

Die Übergabe des Mietobjekts wird in der Regel dadurch bewirkt, dass der Mieter dem Vermieter sämtliche Schlüssel, auch selbst angefertigte, überreicht.

Räumt der Mieter nicht rechtzeitig und übergibt die Mietsache verspätet, kann der Vermieter den Mieter auf Zahlung einer Nutzungsentschädigung für die Dauer der Vorenthaltung in Anspruch nehmen, § 546 a Abs. 1 BGB.

12.1 Abnahmeprotokoll

Ist das Mietverhältnis beendet, findet in der Regel ein Abnahmetermin zwischen den Vertragsparteien statt. Dabei stellt sich die Frage, ob ein Abnahmeprotokoll zu erstellen ist. Eine gesetzliche Verpflichtung hierzu gibt es nicht. Die Erstellung eines Protokolls dient jedoch der Beweiserleichterung und soll den Zustand der Mietsache bei Beendigung des Mietverhältnisses dokumentieren. Wurde bei Beginn des Mietverhältnisses ein Übergabeprotokoll erstellt, so kann durch Vergleich der beiden Protokolle unter Umständen eine Ver-

Feststellung des Zustands

schlechterung des Zustands der Mietsache leichter nachgewiesen werden und anhand der Feststellungen das Bestehen von Ansprüchen gegenüber der Mietpartei geprüft werden.

Entlastungs-
beweis durch
Mieter

Sind Schäden an der Mietsache festgestellt worden und kann der Vermieter beweisen, dass die Schadensursache nicht in seinem Verantwortungsbereich liegt, so haftet der Mieter für die Verschlechterungen, es sei denn, er kann den Nachweis führen, dass die im Protokoll aufgenommenen Schäden und Verschlechterungen nicht von ihm zu vertreten sind, zum Beispiel weil vertragsgemäße Abnutzung vorliegt. Dem Mieter obliegt somit der Entlastungsbeweis.

Tipp

Die Entscheidung, ob eine festgestellte Verschlechterung der Mietsache durch nicht vertragsgemäße Nutzung oder durch normalen Verschleiß eingetreten ist, gestaltet sich in der Praxis häufig schwierig. Im Zweifel sollte hier ein Fachmann, Sachverständiger, zugezogen werden.

Zustand des
Mietobjekts

In dem Abnahmeprotokoll soll der Zustand des Mietobjekts so detailliert wie möglich, getrennt nach Räumen und Bauteilen, Fenster, Türen, Wände, Decken und Ähnliches, festgehalten werden. Es ist äußerst wichtig, sich bei der Abfassung des Protokolls Zeit zu lassen und eine genaue Prüfung der Räumlichkeiten und Einrichtungen vorzunehmen. Hat der Vermieter das Protokoll unterzeichnet, kann er nämlich nachträglich festgestellte Mängel an der Mietsache dem Mieter gegenüber nicht mehr geltend machen. Die Unterzeichnung des Protokolls hat für den Vermieter dann die Bedeutung eines deklaratorischen Schuldanerkenntnisses.

Beweiskraft des
Protokolls

Umgekehrt kann ein Mieter, der seine Unterschrift unter das Abnahmeprotokoll gesetzt hat, hinterher nicht mehr behaupten, die aufgeführten Mängel hätten gar nicht bestanden. Die Unterschrift des Mieters hat aber nicht automatisch die Wirkung, dass sich der Mieter auch zur Beseitigung der im Protokoll aufgeführten Mängel verpflichtet. Eine Verpflichtung zur Schadensbehebung kann nur dann angenommen werden, wenn sich der Mieter im Protokoll zur Ausführung bestimmter Arbeiten verpflichtet.

Sind sich die Vertragsparteien bei der Abnahme des Mietobjekts über den Umfang der Schäden und darüber, wer diese zu beheben

hat, einig, so sollte dies unbedingt als Vereinbarung in das Abnahmeprotokoll aufgenommen werden und durch Unterschrift beider Parteien fixiert werden.

Kommt es anlässlich der Abnahme zu keiner Einigung zwischen den Vertragsparteien oder verweigert der Mieter die Unterschrift unter das Protokoll, so sollte auch dies schriftlich festgehalten werden. Denn damit wird unter Umständen die Entbehrlichkeit einer Fristsetzung zur Schadensbehebung oder Nacherfüllung dokumentiert und der Vermieter kann unter Umständen sofort Fachfirmen mit der Beseitigung der Schäden beauftragen (§ 281 Abs. 2 BGB).

Unabhängig davon empfiehlt es sich, jedenfalls zur Abnahme eine dritte Person, Hausverwalter oder Hausmeister, hinzuzuziehen, um gegebenenfalls einen Zeugen in einem gerichtlichen Verfahren zur Seite zu haben.

Neben der detaillierten Wohnraumbeschreibung sollten auch die Zählerstände abgelesen werden und durch Unterschrift beider Vertragsparteien bestätigt werden. Es besteht zwar eine Verpflichtung, die Zählerstände abzulesen, jedoch muss keine Zwischenabrechnung erstellt werden. Der Vermieter kann mit der Abrechnung der Betriebskosten den Ablauf des Abrechnungszeitraums abwarten. Allerdings können sich die Parteien über die Erstellung einer Zwischenabrechnung einigen. Es sollte dann eine Regelung über die Kostentragung getroffen werden.

Das Muster eines Abnahmeprotokolls finden Sie im Anhang und auf der beiliegenden CD-ROM.

Zeugen

Zählerstände
feststellen

12.2 Nachfristsetzung bei Schönheitsreparaturen

Mangels gegenteiliger Vereinbarung gehört die regelmäßige Durchführung von Schönheitsreparaturen zu der dem Vermieter gemäß § 535 Abs. 1 S. 2 BGB obliegenden Erhaltungspflicht. Der Vermieter ist danach unter anderem verpflichtet, die Mietsache während der Mietzeit in einem vertragsgemäßen Zustand zu erhalten. Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache, die durch den ver-

tragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, hat der Mieter grundsätzlich nicht zu vertreten, § 538 BGB.

Achtung

Für preisgebundene Wohnungen enthält § 28 Abs. 4 II. BV eine Definition des Begriffs der „Schönheitsreparaturen“. Danach umfassen diese das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, der Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Diese Definition des Begriffs der Schönheitsreparaturen wird entsprechend auch für den Bereich des freifinanzierten Wohnungsbaus verwendet.

12.2.1 Übertragung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter

Vertragliche Vereinbarungen

Eine gesetzliche Regelung oder auch ein Gewohnheitsrecht, wonach der Mieter verpflichtet ist, die Schönheitsreparaturen zu tragen, existiert nicht. Es bedarf vielmehr einer wirksamen vertraglichen Vereinbarung, um die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen auf die Mietpartei zu übertragen. Eine so genannte Schönheitsreparaturklausel kann grundsätzlich einzel- bzw. individualrechtlich oder auch formularmäßig in den Mietvertrag aufgenommen werden.

Umfang und Fälligkeit

Umfang und Fälligkeit der Schönheitsreparaturen bestimmen sich allein nach den vertraglichen Bestimmungen. Es ist daher von großer Bedeutung, dass die entsprechenden Klauseln wirksam vereinbart werden. Die hierzu ergangene Rechtsprechung ist sehr umfangreich und kaum mehr überschaubar (s. auch 2.1.11).

Zunächst kann eine Übertragung der Schönheitsreparaturen durch eine Individualvereinbarung erfolgen. Dies setzt jedoch voraus, dass die betreffende Klausel ausschließlich für den zu schließenden Vertrag verwendet wird und zwischen den Vertragsparteien ausgehandelt wurde. Das ist nur dann der Fall, wenn dem anderen Vertragspartner die Möglichkeit gegeben ist, auf den Inhalt der Klausel Einfluss zu nehmen. „Aushandeln“ ist mehr als bloßes „Verhandeln“ (BGH v. 27.3.1991, IV ZR 90/90, NJW 1991, 1678).

In der Regel erfolgt die Übertragung der Schönheitsreparaturen durch eine Formularklausel. Als allgemeine Geschäftsbedingung ist deren Wirksamkeit an den Vorgaben der §§ 305 ff. BGB zu überprüfen. Die hierzu ergangene Rechtsprechung ist sehr umfangreich, deshalb werden im Folgenden nur einzelne, sehr häufig verwendete Klauseln besprochen.

Bedarfsklausel

Zumeist in älteren Verträgen finden sich Klauseln, die eine Renovierungspflicht des Mieters nach Bedarf festlegen, zum Beispiel „Notwendig werdende Schönheitsreparaturen hat der Mieter durchzuführen“. Solche Bedarfsklauseln sind grundsätzlich wirksam und stellen keine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar (BGH v. 30.10.1984, VIII, 1/84, WuM 85/65). Derartige Vertragsvereinbarungen sind dahingehend auszulegen, dass der Mieter die Schönheitsreparaturen in den Zeitabständen vorzunehmen hat, innerhalb derer nach allgemeiner Erfahrung die vermieteten Räume durch vertragsgemäßen Gebrauch renovierungsbedürftig werden (Bay-ObLG v. 12.5.1997, RE-Miet 1/96, WuM 1997, 362).

„Notwendig
werdende
Schönheits-
reparaturen“

Anders stellt sich die Rechtslage dann dar, wenn die Mietsache bei Beginn des Mietverhältnisses unrenoviert an die Mietpartei übergeben wurde. In diesem Fall stellt die Bedarfsklausel eine unangemessene Benachteiligung des Mieters dar, wenn er dadurch zu einer Anfangsrenovierung der Wohnung verpflichtet wird (OLG Stuttgart, v. 17.2.1989, 8 RE-Miet 2/88, WuM 1989, 121; s. Kapitel 2.1.11).

Fristenregelung

Danach ist die Mietpartei verpflichtet, die Schönheitsreparaturen nach einem bestimmten Fristenplan durchzuführen. Ist ein so genannter starrer Fristenplan vereinbart worden, so ist diese Klausel unwirksam. Mit einer Entscheidung des BGH vom 23.6.2004 (VIII ZR 361/03) hat dieser eine unangemessene Benachteiligung des Mieters darin gesehen, wenn Renovierungspflichten nach festen Zeiten und nicht nach Bedarf geregelt werden (s. Kapitel 2.1.11).

Fristenplan

Endrenovierungsklausel

Bei der Vereinbarung von Schönheitsreparaturen ist auf klare, eindeutige Formulierungen zu achten. Die Rechtsprechung setzt sehr

hohe Maßstäbe an die Wirksamkeit solcher Vertragsklauseln. So sind Klauseln, die den Mieter von Wohnraum bei Beendigung des Mietvertrags, unabhängig von der Dauer des Mietvertrags, zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichten, grundsätzlich unwirksam.

Darauf zu achten ist, dass sich widersprechende Vereinbarungen im Mietvertrag zu vermeiden sind. Wird zum Beispiel eine an sich wirksame Bedarfsklausel mit einer Klausel, die den Mieter zur Durchführung einer Anfangs- bzw. Endrenovierung verpflichtet, verknüpft, so führt dieser Summierungseffekt zu einer unangemessenen Benachteiligung des Mieter, mit der Folge, dass beide Klauseln unwirksam sind (BGH v. 14.5.2003, VIII ZR 308/02, OLG Hamm v. 5.7.2002, 7 U 94/01, NZM 02, 988).

12.2.2 Umfang und Ausführung der Schönheitsreparaturen

Was man unter „Schönheitsreparaturen“ im Allgemeinen versteht, kann, wie schon angeführt, § 28 Abs. 4 S. 5 II. BV entnommen werden. Neben den darin aufgezählten Arbeiten hat der Mieter auch notwendige Vorarbeiten bzw. geringfügige Ausbesserungsarbeiten durchzuführen. Nicht jedoch sind vom Mieter Reparaturen oder Instandsetzungen zu übernehmen.

Parkett- und Teppichböden Das Abschleifen und Versiegeln von Parkettböden zählt nicht zu den Schönheitsreparaturen, ebenso wenig das Erneuern oder Reinigen von Teppichböden. Schönheitsreparaturen bezüglich der Fenster beziehen sich lediglich auf den Innenanstrich. Bei Doppelfenstern ist daher der innere Fensterflügel beidseitig, der äußere Fensterflügel lediglich innen zu streichen.

„Fachgerecht in mittlerer Art und Güte“ Ist nichts anderes vereinbart, so schuldet der Mieter die Arbeiten „fachgerecht in mittlerer Art und Güte“, § 243 Abs. 1 BGB. Eine Klausel, die den Mieter verpflichtet die Arbeiten durch einen Fachhandwerker ausführen zu lassen, ist für den Bereich des Wohnraummietrechts unwirksam. Der Mieter ist berechtigt, die Arbeiten selbst auszuführen, wobei es ausreicht, wenn diese einen ordnungsgemäßen Standard haben, das heißt, dass kleinere Mängel jedenfalls hinzunehmen sind.

12.2.3 Verzug oder Nichterfüllung bei Mietende

Kommt der Mieter mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen während der Mietzeit in Verzug, so kann ihn der Vermieter auf Erfüllung verklagen oder auch die Bezahlung eines Vorschusses in Höhe der voraussichtlichen Renovierungskosten verlangen.

In der Praxis von großer Bedeutung ist jedoch die Nichterfüllung der Schönheitsreparaturverpflichtung des Mieters bei Beendigung des Mietvertrags. Voraussetzung hierfür ist, dass die Durchführung der Schönheitsreparaturen bei Vertragsende fällig sind. Hat der Mieter diese nicht, nur teilweise oder schlecht ausgeführt, so kann der Vermieter statt der Durchführung Schadensersatz in Geld verlangen (§§ 280, 281 BGB).

Schadensersatz
bei Nichtaus-
führung

Die Geltendmachung eines Schadensersatzanspruches setzt jedoch voraus, dass der Vermieter dem Mieter eine angemessene Nachfrist zur Leistung gesetzt hat.

Achtung

Die Frist sollte nicht zu kurz bemessen sein; in der Regel genügt es dem Mieter eine Frist von 14 Tagen zuzugestehen. Die Fristsetzung ist nur ausnahmsweise entbehrlich, wenn der Mieter die Durchführung der Schönheitsreparaturen ernsthaft und endgültig verweigert oder wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs rechtfertigen (§ 281 Abs. 2 BGB).

Das Aufforderungsschreiben an den Mieter hat die vom Vermieter beanstandeten bzw. noch auszuführenden Arbeiten detailliert und eindeutig zu bezeichnen. Es genügt nicht, wenn der Mieter allgemein aufgefordert wird, die nicht ordnungsgemäß durchgeföhrten Malerarbeiten nachzubessern. Die Instanzgerichte stellen hohe inhaltliche Anforderungen an ein entsprechendes Schreiben. Daher sollten die Beanstandungen mithilfe von Fotos oder eines Abnahmeprotokolls so genau wie möglich beschrieben und erläutert werden.

Detaillierte
Bezeichnung im
Aufforderungs-
schreiben

Der so genannten Ablehnungsandrohung, wie vor der Schuldrechtsreform gemäß § 326 BGB a. F. noch vorgesehen, bedarf es nunmehr grundsätzlich nicht, um einen Schadensersatz zu begründen. Es empfiehlt sich gleichwohl, dem Mieter für den Fall der Nichteinhaltung der Fristsetzung die rechtlichen Konsequenzen mitzuteilen.

Muster: Nachfristsetzung bei mangelhaft oder nur teilweise ausgeführten Schönheitsreparaturen

Karl Steiger
Füssstr. 16
81827 München

Marion Raben
Dianastr. 78/2. Stock

85540 München

München, 1.5.2007

Nachfristsetzung für Schönheitsreparaturen

Sehr geehrte Frau Raben,

aufgrund Kündigung/Zeitablaufs ist das Mietverhältnis über die Wohnung im zweiten Stock des Anwesens Dianastr. 78, 85540 München zum 30.4.2007 beendet gewesen.

Die Abnahme hat am 30.4.2007 um 17.00 Uhr stattgefunden.

Gemäß § 9 unseres Mietvertrags vom 1.1.1996 sind Sie verpflichtet, die Schönheitsreparaturen nach Bedarf auszuführen. Das Mietverhältnis mit Ihnen hat über acht Jahre gedauert. Der Zustand der Mieträume zeigt, dass die Durchführung der Schönheitsreparaturen notwendig ist. Es wurden von Ihnen keinerlei/teilweise Schönheitsreparaturen durchgeführt.

Anlässlich der Abnahme wurde festgestellt, dass folgende Arbeiten nicht/nur teilweise bzw. mangelhaft erledigt wurden:

Folgende Arbeiten sind von Ihnen nicht durchgeführt worden:

- Badezimmer: Die Decke ist zu streichen.
 - Küche: Sämtliche Wände und die Decke sind zu streichen, vorher sind die Dübellöcher zu verschließen.
 - Die Türe weist im unteren Drittel erhebliche Kratzspuren auf, die ebenfalls durch geeignete Maßnahmen zu entfernen sind, darüber hinaus umfasst die Durchführung der Schönheitsreparaturen auch das Streichen von Türen und Türrahmen. Die Küchentür und Türrahmen sind daher noch von Ihnen zu streichen.

- Wohnzimmer: An der Wohnzimmerdecke blättert in der Südostecke die Farbe ab.
- Schlafzimmer: Der Heizkörper am Fenster ist vollkommen verdreckt. Er ist daher zu säubern und zu lackieren.

–
–

Folgende Arbeiten sind von Ihnen mangelhaft erledigt worden:

- Arbeitszimmer: Der Wandanstrich ist fleckig, die Nikotinverfärbungen sind nach wie vor zu erkennen. Der Anstrich ist mit geeigneter Farbe und fachmännisch zu wiederholen. An der Zimmertür sind durch unsachgemäßen Lackanstrich Farbnasen deutlich über eine Länge von cm zu erkennen. Darüber hinaus sind Farbabplatzungen im Bereich des Türgriffs vorhanden. Die Tür ist gegebenenfalls abzuschleifen und neu zu lackieren.
- Im Flur haben Sie nur vereinzelt Flecken, Abplatzungen und Löcher übermalt. Dies ist keine fachgerechte Renovierungsarbeit. Sämtliche Wände und die Decke ist daher mit weißer Dispersionsfarbe zu streichen.

–
–

Für die Durchführung dieser Arbeiten, welche ebenfalls im Protokoll (siehe Anlage) aufgeführt sind, habe ich Ihnen Frist bis

20.5.2007

zu setzen. Nach ergebnislosem Ablauf der Frist werde ich Schadensersatz verlangen.

Die Schlüssel können Sie werktags zwischen 8.00 Uhr und 12.00 Uhr bei mir abholen.

Mit freundlichen Grüßen

Karl Steiger

12.3 Aufforderung zur Beseitigung von Schäden und Rückbau

Der Mieter ist grundsätzlich verpflichtet, bei Beendigung des Mietverhältnisses Einbauten und Einrichtungen, mit denen er die Wohnung ausgestattet hat, zu entfernen und Gebrauchsspuren, die über die normale vertragliche Abnutzung hinausgehen, zu beseitigen. Der Mieter muss den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

Die Wohnungsabnahme dient der Feststellung, ob und welche Ansprüche bei der Beendigung des Mietverhältnisses entstehen. Empfehlenswerterweise wird ein Rückgabeprotokoll sorgfältig erstellt (vgl. 12.1), in dem der Zustand der Mieträume festgehalten wird. Wichtig ist die detaillierte Beschreibung von Beschädigungen (zum Beispiel die genaue Anzahl der Dübellöcher in welchem Zimmer, Anzahl und Ausmaß der Flecken im Teppichboden usw.)

Neben der Zustandsbeschreibung sollte das Rückgabeprotokoll Regelungen dazu enthalten, falls zwischen den Vertragsparteien bei der Rückgabe eine einvernehmliche Abwicklung erzielt wurde.



Muster: Zusatz zum Rückgabeprotokoll bei einvernehmlicher Regelung

Einvernehmliche Regelung/Auftragsvergabe an den Vermieter

Die Mietpartei beauftragt den Vermieter, die im Rückgabeprotokoll festgestellten Mängel und Beschädigungen sowie die vom Mieter vorgenommenen baulichen Veränderungen zu beseitigen und die notwendigen Arbeiten zu veranlassen. Die voraussichtlichen Kosten von Euro wird der Mieter dem Vermieter erstatten.

.....
Unterschrift Mieter/in

Auf der Grundlage eines vorliegenden oder alten Kostenangebots können die Kosten eingesetzt werden. Diese Regelung spart dem Vermieter viel Zeit, da er keine Fristsetzung zur Mängelbeseitigung mehr einräumen muss.

Ist eine einvernehmliche Regelung nicht möglich, muss der Vermieter den Mieter zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands,

zur Beseitigung von Mängeln und Beschädigungen unter Fristsetzung auffordern. Es muss sich um eine ausreichende Frist zur Behebung der Mängel handeln. Vor der Schuldrechtsreform war außerdem erforderlich, dass nicht nur die Fristsetzung erfolgte, der Vermieter musste gleichzeitig erklären, dass er nach Ablauf der Frist die „Leistung des Mieters ablehne“ (§ 326 BGB a. F.). Diese Ablehnungserklärung ist nicht mehr notwendig. Es genügt die Fristsetzung. Nach Ablauf der angemessenen Frist kann der Vermieter Schadensersatz statt der Leistung verlangen. Der Mieter ist auch verpflichtet, die vom Vormieter übernommenen Einbauten nach Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen.



Musterbrief: Aufforderung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustand/Mängelbeseitigung

Michael Graufuß
Möhlstr. 12
81675 München

Zustellung per Boten

Lara Meinekens
Dirk Meinekens
Menzelstr. 4 a/2. Stock

81679 München

München, 13.5.2007

Mängelbeseitigung

Sehr geehrte Frau Meinekens
sehr geehrter Herr Meinekens,

bei der Rückgabe der Wohnung am 30.4.2007 wurde ein Übergabeprotokoll erstellt, welches Sie unterschrieben haben und Ihnen ausgehändigt wurde.

Ich nehme Bezug auf die im Protokoll festgehaltenen Einzelheiten:

12

Was ist bei Rücknahme der Mieträume zu beachten?

- Der von Ihnen im Schlafzimmer verlegte Teppichboden ist samt Kleberesten zu entfernen.
- Die durch das Anbringen Ihrer Markise an der Außenwand entstandenen Löcher sind fachgerecht zu verschließen.
- Die Holzdecke im Wohnzimmer, welche Sie vom Vormieter abgelöst haben, ist zu entfernen. Dies wurde mit Ihnen im Mietvertrag vereinbart.
- Der Elektroherd, insbesondere der Backofen, wurde in einem verunreinigten Zustand zurückgegeben.

Für die Erledigung der vorgenannten Arbeiten gebe ich Ihnen eine Frist bis zum 31.5.2007 Den Wohnungsschlüssel können Sie nach telefonischer Absprache bei mir abholen. Sollten die Arbeiten nicht fristgerecht ausgeführt werden, werde ich die Arbeiten ausführen lassen und Sie auf Schadensersatz in Anspruch nehmen. Sollte die Weitervermietung dadurch gefährdet werden, behalte ich mir weitere Ansprüche vor.

Mit freundlichen Grüßen

Michael Graufuß

13 Wie wird ein Mietverhältnis abgewickelt?

13.1 Abrechnung der Mietkaution

Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Rückgabe der Mietsache ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die geleistete Kautionssumme einschließlich eventueller Erträge, zum Beispiel Zinsen, zurückzuerstatten, falls keine Gegenforderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis bestehen; andernfalls muss über die Kautionssumme in nachvollziehbarer Art und Weise abgerechnet werden.

Mieter kann die Kautionssumme nicht sofort zurückverlangen

Dazu ist dem Vermieter jedoch eine Prüfungs- und Überlegungsfrist zuzubilligen, die nach der Rechtsprechung im Regelfall drei Monate, im Einzelfall bis zu sechs Monaten und in besonders gelagerten Fällen auch über sechs Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses betragen kann. Vor Ablauf dieser Fristen hat der Mieter keinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautionssumme. Der Mieter ist somit nicht berechtigt, die Rückgabe der Mietsache bzw. der Schlüssel von der Abrechnung und Auszahlung der Kautionssumme abhängig zu machen. Verweigert der Mieter trotzdem die Rückgabe, hat er dem Vermieter den dadurch entstehenden Schaden (zum Beispiel den Nutzungsausfall) zu ersetzen.

Der Vermieter bzw. die Hausverwaltung sollte sich keinesfalls darauf einlassen, dem Mieter zur Erlangung der Schlüssel die Kautionssumme sofort auszuzahlen oder die Auszahlung zuzusagen, da nach der Rechtsprechung in der vorbehaltlosen Rückzahlung der Kautionssumme die schlüssige Erklärung des Vermieters gesehen werden kann, dass keine Forderungen aus dem Mietverhältnis mehr bestehen (vgl. zum Beispiel OLG München, NJW-RR 1990, 20; AG Berlin, GE 1999, 987).

Verzicht

In der Kautionsabrechnung ist der vom Mieter geleistete Kautionsbetrag zuzüglich der Kautionszinsen anzusetzen.

In Abzug können sämtliche Gegenforderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis gebracht werden, zum Beispiel Schadensersatz-

ansprüche wegen Schäden an der Mietsache oder unterlassener Schönheitsreparaturen. Insofern hat sich in der Praxis bewährt, bereits der Kautionsabrechnung Kopien der Kostenvoranschläge bzw. der Rechnungen von entsprechenden Fachfirmen beizufügen (zum Beispiel des Sanitärfachbetriebs über die Kosten der Erneuerung des vom Mieter beschädigten Waschbeckens).

Nachweis der Gegenansprüche des Vermieters ist erforderlich

Zum Nachweis der Höhe des vom Mieter zu ersetzenen Schadens ist grundsätzlich der Kostenvoranschlag einer Fachfirma ausreichend. Der Mieter bzw. dessen Haftpflichtversicherung kann die Bezahlung der Kosten nicht von der Vorlage einer Reparaturkostenrechnung abhängig machen, da es dem geschädigten Vermieter nach ständiger Rechtsprechung freisteht, ob er den Schaden auf Basis der so genannten fiktiven Reparaturkosten (zum Beispiel gemäß eines Kostenvoranschlags) oder auf Basis der tatsächlichen Reparaturkosten (zum Beispiel gemäß einer Reparaturkostenrechnung) abrechnen will. Wird die Höhe der im Kostenvoranschlag ausgewiesenen Reparaturkosten bestritten, muss diese gegebenenfalls durch gerichtliche Beweissicherung festgestellt werden. Ferner ist der Vermieter in der Verwendung des Schadensersatzbetrags frei und muss diesen nicht zur Reparatur der Mietsache verwenden (vgl. zum Beispiel BGH, NJW 1990, 2376).

Hat der Mieter (zum Beispiel bei der Wohnungsabnahme) bereits zum Ausdruck gebracht, dass er sein Verschulden an dem Schaden bestreiten werde (zum Beispiel durch die Behauptung, es läge normaler Verschleiß und kein unsachgemäßes Gebrauch vor), sollte der Kostenvoranschlag bzw. die Rechnung der Fachfirma auch eine konkrete Stellungnahme über die Ursache des Schadens enthalten. Gleches gilt für die Frage der Ordnungsgemäßheit von Schönheitsreparaturen oder anderen vom Mieter durchgeführten Maßnahmen, baulichen Veränderungen etc.

Tipp

Eine solche fachkundige Stellungnahme kann oftmals zur Überzeugung des Mieters führen und eine kostenintensive Ausweitung des Streits über die Ursache des Schadens oder der Qualität der Arbeiten (zum Beispiel durch gerichtliche Beweissicherung) vermeiden.

Sofern der Mieter nicht zum Ersatz des Neuwerts, sondern nur zum Ersatz des Zeitwerts der beschädigten Sache verpflichtet ist (zum Beispiel bei Beschädigung eines fünf Jahre alten Teppichbodens), sollte die Abrechnung auch eine nachvollziehbare Ermittlung des Zeitwerts enthalten. Die kann zum Beispiel in Form einer vergleichenden Gegenüberstellung der normalen durchschnittlichen Nutzungsdauer der beschädigten Sache mit dem Alter der Sache zum Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses und dem daraus zu ermittelnden Zeitwert geschehen.

Wie berechnet
sich der Zeit-
wert?

Beispiel

Neuwert des beschädigten Teppichbodens einschließlich Verlegekosten: 1.000 Euro. Durchschnittliche Nutzungsdauer: zehn Jahre

Alter im Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses: drei Jahre
Zeitwert: 1.000 Euro ./ . 30 Prozent = 700 Euro

Von dem Kautionsbetrag können auch rückständige Mieten sowie bisher nicht geleistete Nachzahlungen aus bereits durchgeführten Betriebskostenabrechnungen abgezogen werden.

Abzüge auch wegen rückständiger Mieten und Betriebskosten

Steht bei Beendigung des Mietverhältnisses eine Abrechnung der Betriebskosten (zum Beispiel für das laufende Jahr) noch aus und ist unter Berücksichtigung der Höhe der Betriebskosten der vergangenen Jahre mit einer Nachzahlung durch den Mieter zu rechnen, kann der voraussichtliche Nachzahlungsbetrag zuzüglich eines angemessenen Sicherheitszuschlags (wegen zu erwartender Kostensteigerungen) einbehalten werden. Insofern kann der entsprechende Teilbetrag der Kosten auch länger als sechs Monate einbehalten werden, wenn dem Vermieter mangels Vorliegen der entsprechenden Belege und Bescheide eine Abrechnung zu einem früheren Zeitpunkt nicht möglich ist (vgl. BGH, NJW 1987, 2372).

Ergibt die Kautionsabrechnung ein Saldo zugunsten des Mieters, sollte dem Mieter das Guthaben möglichst umgehend ausgezahlt oder auf sein Konto überwiesen werden.

Bei einem Saldo zugunsten des Vermieters, das heißt, wenn die Gegenforderungen des Vermieters den Kautionsbetrag einschließlich Zinsen übersteigen, ist dem Mieter eine angemessene Frist zur Zahlung zu setzen.

13

Wie wird ein Mietverhältnis abgewickelt?

Kurze Verjährung beachten!

Zu beachten ist, dass Ansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache bereits nach sechs Monaten ab Rückgabe der Mietsache verjähren (§ 548 BGB) und diese Verjährungsfrist durch schriftliche Anmahnungen des Saldos nicht unterbrochen wird.

Bei drohender Verjährung der Ansprüche sollte daher ohne weiteren Schriftverkehr ein Mahnbescheid beantragt, Klage auf Zahlung des Saldos erhoben oder ein selbstständiges Beweisverfahren (Beweissicherung, § 204 Abs. 1 Nr. 7 BGB) beantragt werden, um den Eintritt der Verjährung zu verhindern bzw. zu hemmen.

Der Anspruch des Mieters auf Abrechnung der Kautions verjährt drei Jahre nach Entstehen des Rückzahlungsanspruchs, das heißt drei Jahre, nachdem es dem Vermieter möglich gewesen wäre, über noch offene Ansprüche, zu deren Sicherheit die Kautions dient, abzurechnen (OLG Düsseldorf, Beschluss v. 22.4.2005, I-24 W 16/05, MDR 2005, 981).



Musterbrief: Abrechnung der Mietkaution

Sigrid Sommer
Stefan Sommer
Seidlstr. 20
80345 München

Durch Boten
Frau Renate Winter
Herrn Gerhard Winter
Hufelandstr. 10

80543 München

München, 22.2.2007

Mietverhältnis Neumarkterstr. 30, 80678 München

Sehr geehrte Frau Winter, sehr geehrter Herr Winter,

nach Beendigung des Mietverhältnisses können wir über die von Ihnen geleistete Kautions wie folgt abrechnen:

Kaution einschließlich Zinsen gemäß Bestätigung der Hausbank München vom 20.1.2007 abzüglich Gegenforderungen, mit denen in der angegebenen Reihenfolge aufge- rechnet wird:	2.347,85 EUR
Einbehalt wegen zu erwartender Nachzahlung aus der Betriebskosten- abrechnung für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2006	450,00 EUR
Reparaturkosten der beschädigten Badewanne gemäß beiliegendem Kostenvoranschlag der Fachfirma Huber vom 20.1.2007	425,00 EUR
Kosten der Erneuerung der zerbrochenen Fensterscheibe in der Küche gemäß Rechnung der Fachfirma Maier vom 2.2.2007	226,60 EUR
Saldo	1.245,75 EUR

Diesen Betrag haben wir auf Ihr Konto Nr. 16348 bei der Raiffeisenbank München, BLZ 700 123 45 überwiesen.

Wir bedanken uns für die reibungslose Abwicklung des Mietverhältnisses und wünschen Ihnen und Ihrer Familie alles Gute.

Mit freundlichen Grüßen

Sigrid Sommer

Stefan Sommer

13.2 Besonderheiten bei Bürgschaften und verpfändeten Sparguthaben

Hat der Mieter dem Vermieter als Mietsicherheit ein Sparguthaben verpfändet oder eine Bürgschaft gestellt und bestehen bei Beendigung des Mietverhältnisses keine Gegenforderungen des Vermieters, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter das Sparbuch bzw. dem Bürgen die Bürgschaftsurkunde zurückzugeben.

Alternative zur Barkaution

Bei bestehenden Gegenforderungen sollte der Vermieter dem Mieter bzw. dem Bürgen eine detaillierte und nachvollziehbare Forderungsaufstellung zuleiten und das Sparguthaben in Höhe des Forderungsbetrags in Anspruch nehmen bzw. gegenüber dem Bürgen die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde von dem vollständigen Ausgleich seiner Gegenforderung abhängig machen.

Ist eine selbstschuldnerische Bürgschaft vereinbart (s. hierzu 2.1 MV § 5) kann der Vermieter sofort den Bürgen in Anspruch nehmen und muss nicht erst gegen den Mieter als Hauptschuldner vorgehen.

Keine Fälligkeit bei Auszug Nach Beendigung des Mietverhältnisses wird der Anspruch des Mieters auf Rückgabe der geleisteten Bürgschaft erst nach Ablauf der Prüfungs- und Überlegungsfristen (s. 13.1) fällig. Auch bei einem Zugriff des Vermieters auf die Bürgschaft hat der Mieter erst nach Ablauf dieser Fristen Anspruch auf Erteilung einer endgültigen Abrechnung (OLG Düsseldorf, ZMR 2000, 602).

Nach Beendigung des Mietverhältnisses und Erlöschen der Bürgschaftsverpflichtung kann nur der Bürge die Herausgabe der Bürgschaftsurkunde verlangen (§ 371 BGB). Der Mieter ist für eine entsprechende Klage nicht aktiv legitimiert. Er kann aus eigenem Recht nur Klage auf Rückgabe der Urkunde an den Bürgen erheben (LG Düsseldorf, DWW 2000, 26).

Der besondere Gerichtsstand des § 29 a Abs. 1 ZPO, wonach das Gericht, in dessen Bezirk sich die Räume befinden, ausschließlich zuständig ist, gilt nicht für die Haftung des Bürgen. Insofern verbleibt es bei dem allgemeinen Gerichtsstand des § 13 ZPO, wonach das Gericht am Wohnsitz des Beklagten (hier: des Bürgen) zuständig ist (BayObLG, Beschluss v. 13.9.1999, 4 Z AR 27/99, WuM 2000, 137).

Abkürzungsverzeichnis

a. A.	anderer Ansicht
a. a. O.	am angegebenen Ort
a. F.	alte Fassung
AGBG	Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB-Gesetz)
AG	Amtsgericht
AGG	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGH	Bundesgerichtshof
BGHZ	Entscheidungen des BGH in Zivilsachen
BMF	Bundesministerium für Finanzen
BTDrucks.	Drucksache des Bundestags
BUrlG	Bundesurlaubsgesetz
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
EGBGB	Einführungsgesetz zum BGB
GE	Das Grundeigentum (Zeitschrift)
GenG	Gesetz betreffend die Erwerbs-/Wirtschaftsgenossenschaften
GmbHG	Gesetz betreffend die Gesellschaften mit beschränkter Haftung
HeizkV	Heizkostenverordnung
HGB	Handelsgesetzbuch
HmbGE	Hamburger Grundeigentum (Zeitschrift)
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung
KG	Kammergericht
LG	Landgericht
m. w. N.	mit weiteren Nachweisen
MDR	Monatsschrift des deutschen Rechts
ModEnG	Gesetz zur Förderung der Modernisierung von Wohnraum und von Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie
MV	Mustervertrag
NJW	Neue juristische Wochenschrift

Abkürzungsverzeichnis

NJW-RR	NJW Rechtsprechungsreport Zivilrecht
NMV	Neubaumietenverordnung
OLG	Oberlandesgericht
Owi	Ordnungswidrigkeit
p. a.	per anno (pro Jahr)
PrKV	Preisklauselverordnung
Rn.	Randnummer
StGB	Strafgesetzbuch
TA Lärm	Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm
UmwG	Umwandlungsgesetz
WoGeV	Wohnungsgebietegeordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WoBindG	Gesetz zur Sicherung der Zweckbestimmung von Sozialwohnungen (Wohnungsbindungsgesetz)
WoFG	Gesetz über die soziale Wohnraumförderung (Wohnraumförderungsgesetz)
WoVermittG	Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung (Wohnungsvermittlungsgesetz)
(WiStG)	Wirtschaftsstrafgesetz
WPM	Wertpapiermitteilungen
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozeßordnung
ZVG	Zwangsvorsteigerungsgesetz

Stichwortverzeichnis

A

Abflussprinzip 138
Abmahnung 237ff., 303, 305ff., 317f., 322,
330ff., 334, 337f.
Abnahmeprotokoll 357ff.
Abrechnung der Mietkaution 369, 372
Abrechnungsfrist 137ff.
Abrechnungspflicht 137
Abrechnungsreife 137
Abrechnungszeitraum 55, 137f., 148, 156,
163ff.
Abrechnungszeitraum,
künftiger 176
Abschlagszahlung
– Anpassung 169
Abzug der Vorauszahlung 140, 142, 148
Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)
19ff.
Alter 203, 212, 286, 288, 294, 297, 371
Altersruhesitz 294
Altmietvertrag 278
Änderungskündigung 42, 173f., 202, 204
Anlage 3 53, 55, 131
Anlage der Mietkaution 125, 127
Anlage- und Verzinsungspflicht 59, 125
Annahmeverweigerung 270
Anpassungsklausel 172
Antenne 134
Anzeigepflicht 76, 337
Arbeitsplatz 295
Arbeitszimmer 255, 293, 295, 298, 334, 365
Aufbereitungsstoffe 132, 162
Aufrechnung gegen die Miete 62, 64, 99
Aufrechnungsbeschränkung 64
Aufrechnungsverbot 64
Aufwendungen 67, 81f., 104, 114, 206, 212,
215, 235, 289
Aufwendungsersatzanspruch 215, 235

Aushängen von Plakaten 319
Ausreichendes Beheizen 251
Ausscheiden eines Mieters 353
Ausschlussfrist 138, 143, 150
– Ausnahmen von 139
Ausschlusswirkung 139
Außenwerbung 110
Außerordentliche fristlose Kündigung 242,
265, 267, 314, 320, 336
Außerordentliche Kündigung 47, 86, 277,
292, 321, 325, 336
Ausstattung zur Verbrauchserfassung 144,
158, 160
Austausch von Fenstern 219
Austauschkosten 161, 165
Auswechseln von Kündigungsgründen 299
Auszug 28, 39f., 72, 77, 79, 85, 105, 107,
227, 289, 306, 316, 321, 347, 349f., 374

B

Balkongeländer 71
Bankauskunft 28, 30
Bankbürgschaft 99, 109
Barkaution 60ff., 125f., 373
Barrierefreiheit 228f.
Bauliche Folgen 212
Bauliche Veränderung 83f., 102, 106, 225,
228f., 334, 357, 366, 370
Baumangel 252
Baumaßnahme, gemischte 210, 214, 220
Bedarfsklausel 361f.
Bedarfsorientierter Energieausweis 208
Bedarfsregelung 68f.
Beendigung des Mietverhältnisses 34f., 46,
62, 79, 106, 111, 115, 121, 123, 225, 229,
273f., 277, 285f., 289f., 296, 302, 306,
308, 312, 314f., 331, 342, 346, 348, 357,
365ff., 371ff.
Befristungsgrund 43f.

Stichwortverzeichnis

- Begründungsmittel 190, 192, 194
Beleg 151f., 172, 371
Beleuchtung 133, 159
Benachrichtigungszettel 270
Berechtigtes Interesse 107, 211, 242, 246,
273f., 276, 285f., 290, 296, 302, 308,
312ff., 342f.
Besichtigung 77f., 106, 122, 244, 253, 259ff.
– mit Kaufinteressent 262
– mit Mietinteressenten 263
Besichtigungsrecht 106
Besichtigungstermin 259f., 262
Betretungsrecht des Vermieters 78, 259
Betreuer 272, 331
Betriebsangehörige Person 90
Betriebskosten 47ff., 83f., 96ff., 111f., 115,
131f., 135ff., 144ff., 155f., 160, 163, 165,
169f., 172f., 175ff., 183, 187f., 190, 196f.,
199, 224, 348f., 359, 371, 373
Betriebskosten neu 57
Betriebskostenabrechnung 57, 62, 131, 134,
136f., 142f., 146ff., 162, 165, 170f., 322
Betriebskostenkatalog 56
Betriebskostenpauschale 135
Betriebskostenverordnung 49, 53, 96f., 131
Betriebskostenvorauszahlung 18, 135, 169,
190, 204
Betriebspflicht 110, 317
Betriebsraum 158, 159
Betriebsstrom 134f., 158f., 165
Bevollmächtigter 266, 269, 327
Beweislast 76, 121, 146, 150, 184, 270, 288,
324f., 335
Beweissicherung 350, 370, 372
Bote 138, 189, 237, 242, 271, 301, 307f.,
313, 328, 331, 339, 343, 345, 347, 367,
372
Brandgefahr 251, 317
Brandmeldeanlage 135
Brennstoffe 158
Brennstoffverbrauch 165f.
Briefkasten 248, 268ff., 271
Bruttokaltmiete 52ff., 176, 178, 188, 190
Bruttmiete,
s. a. Inklusivmiete 52, 131, 136, 169, 173
Bürgschaft 60ff., 93, 99, 101, 373f.
Bürgschaftsurkunde 373f.
C
Cannabispflanze 317
D
Dachrinnenheizung 135
Deklaratorisches Schuldnerkenntnis 358
Diebstahl 211, 316
Direktabrechnung 54, 83f.
Druckerhöhungsanlage 135
Duldung 102, 205f., 211, 214f., 218
Duldungspflicht des Mieters 66, 86, 102,
205, 211, 215
E
Eichkosten 132, 158, 160
Eigenbedarf 44, 46, 242, 276, 281ff., 292f.,
295ff.
Eigenleistung 73
Einbauten 85, 103, 106f., 365, 367
Einfamilienhaus 83f., 273, 294
Einheitliches Mietverhältnis 42, 111, 204,
273, 340, 344
Einrichtungen 66ff., 85, 102ff., 109, 114,
118, 123f., 135, 159, 211, 225, 229, 268,
357f., 365, 413
Einrichtungen für die Wäschepflege 135
Einschreibbrief 270
Einschreiben mit Rückschein 138, 271, 343
Einsichtsrecht des Mieters 151
Einwendungen des Mieters 150
Einwurf-Einschreiben 271
Empfangsvollmacht 80f., 268
Empfangsvollmachten 80f., 268
Endrenovierung 68, 362
Endrenovierungsklausel 361
Energie
– nachhaltige Einsparung 211, 219
Energieausweis 207f.
Energieeffizienz 207

- Entlastungsbeweis 358
Entwässerung 132, 136, 155, 211
Erbbauberechtigter 36
Erfüllungsgehilfe 306
Erhaltungsmaßnahme 102, 205f., 210, 212, 215
Erhöhungsvorbehalt 58
Erlaubnisvorbehalt 241
Ersatzwohnraum 286f., 292
F
Fachhandwerker 71, 226, 362
Fälligkeit der Mietzahlung 238
Familienangehöriger 29, 44, 246, 293f., 298, 300f., 306, 333, 335
Familienzuwachs 298
Fax-Schreiben 272
Fehlbelegungsabgabe 186f.
Fernwärme 161, 165
Feuchte- und Schimmelschäden 233, 252f.
Feuerlöschgeräte 135
Formularmietvertrag 33, 83, 85, 89, 182
Fortsetzung des Mietverhältnisses 43f., 46, 285f., 290ff., 304, 314f., 318ff., 331, 343, 345, 347
Fortsetzungsfiktion 46
Fotokopie 152, 175, 213
Freistellungsauftrag 126
Fristbeginn 138, 150, 279
Fristberechnung 185, 279
Fristende 280
Fristenplan 68f., 72, 104, 361
Fristenregelung 361
Fristlose Kündigung 64, 79f., 107, 239f., 245, 248f., 263, 303f., 314ff., 325, 327ff., 337ff., 346
Fristsetzung 233, 235, 245, 359, 363, 366
Fußbodenheizung 160
G
Garage 41f., 47f., 96, 111ff., 119, 188, 196, 204, 238, 273, 302, 309, 314, 329, 332, 340f., 344, 357
Garagenmiete 204
Garagenmietvertrag 42, 111, 113, 204, 344
Garantiehaftung des Vermieters 62ff., 99
Garten 83f., 119, 124, 243, 248, 273, 275
Gartenpflege 83f., 133f., 156
Gebäudereinigung 133, 156
Gebrauchswert der Mietsache 219
Gebrechlichkeit 286ff., 291
Gemeinschaftseigentum 146, 268
Gemeinschaftseinrichtung 135
Gerichtsvollzieher 189, 271
Gesamtkosten 140, 142, 147f., 153, 163f.
Geschäftsraummietverhältnis 89ff.
Geschäftsraummietvertrag 91, 205, 218, 238, 343
Geschäftsunfähigkeit 272, 320
Gesellschaft bürgerlichen Rechts 266, 283
Gewerbliche Nutzung 255
Glasversicherung 110, 133, 156
Gleitklausel 82
Gradtagstabelle 167f.
Gradtagszahlmethode 167
Grundkosten 157, 166
Grundsteuer 131, 147f., 155
Grundsteuerbescheid 147
H
Haftpflichtversicherung 133, 226ff., 370
Haftungsausschluss 63, 99, 109
Härtegrund 212, 286, 288ff.
Härteklausel 286, 291
Haus- und Gartenarbeiten 118
Hausfrieden 47, 247ff., 303f., 308, 315f., 334
Haushaltsangehörige 43f., 293, 301
Hausmeister s. a. Hauswart 90, 134, 359
Hausordnung 41, 109, 111, 116f., 134, 248ff., 304f., 316, 389
Hausverwaltung 37, 52, 112, 126, 139, 151, 189, 369
Hauswart s. a. Hausmeister 134
Heilung der Kündigung 306
Heizkostenabrechnung 139, 156, 157, 161
Heizungs- und Warmwasserbereitungsanlage 55, 84

Stichwortverzeichnis

- Heizungs- und Warmwasserkosten 52ff., 132, 136, 156f., 162, 164, 176
Heroin 317
Hinderung der wirtschaftlichen Verwertbarkeit 276
Hinweispflicht 290
Höchstzeitspanne 137
Hund 66, 241ff., 314
- I**
- Indexmiete 47, 50ff., 197f.
Informationsfreiheit 226
Inhalt der Abrechnung 142
Inklusivmiete, s. a. Bruttomiete 131, 136, 169, 173, 175f.
Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume 67, 103
Instandhaltungskosten 135, 151, 160
Instandhaltungspflicht 231
Instandsetzungspflicht 231
Interessenabwägung 45, 212, 228, 249, 291, 312, 315, 334
Interessenbewertung 246
- J**
- Jahresfrist 138, 141, 150, 183f., 196, 199
Jugendwohnheim 274
- K**
- Kabelanschluss 134, 226f.
Kabelgebühren 134, 146
Kaltwasserzähler 144
Kampfhund 242
Kapitalkosten 135
Kappungsgrenze 182, 185ff., 204, 221
Karenzzeit 280
Katze 65f., 241, 244f.
Kaution 39, 59f., 62, 86, 98, 115, 121f., 125f., 227ff., 322, 349, 369, 372f.
Kautionsabrechnung 348, 369ff.
Kautionsrückzahlung 369
Kellerraum 71, 268, 273, 341
Klagefrist 195
Kleinreparaturen 55, 74f.
Kleinreparaturklausel 75, 105
- Kleintiere 65, 241
Konkurrenzschutz 110
Kopfanteile 175
Korrektur der Abrechnung 141, 143
Kosten für die Ablesung 161, 165
Kosten für Fotokopien 152
Kostenbeteiligung 72
Kostenbeteiligungspflicht des Mieters 72
Kostenmiete 50, 81, 182f.
Kostenvorschuss 152
Krankheit 269, 287f.
Kündigung 36, 42f., 46, 64, 78, 80f., 92, 94, 108, 111, 173, 216, 222, 237ff., 242, 243, 250, 252ff., 265ff., 289ff., 297ff., 341ff., 357, 364
Kündigungsfolgeschaden 107
Kündigungsfrist 43f., 46, 86, 98, 112, 125, 127, 173f., 200, 204, 276ff., 283, 301f., 308f., 312ff., 321, 329, 331, 338, 340f., 344, 346
Kündigungsgründe 47, 276f., 292, 294, 315f.
Kündigungsschreiben 47, 266, 276ff., 290, 294, 297ff., 306f., 311ff., 320, 323f., 326, 344, 346
Kündigungsschutz 42, 91, 111, 274, 285, 309, 311, 343
— Ausnahmen vom 274
Kündigungssperrfrist 281f., 284
Kündigungsverzicht 45, 85, 276
- L**
- Lackarbeiten 69f., 74
Lärmprotokoll 249
Lebenshaltungskostenindex 51
Leerstand 80, 149
Leistungsprinzip 138
Leistungsvorbehalt 201
Lieferkosten 158
Lieferung der Brennstoffe 158
Lifteinbau 212, 217, 219f.
- M**
- Mahnung 117, 322f., 325, 329, 332, 340
Maklerprovision 17f.

- Mangel 63, 76, 86, 122f., 141, 150, 184, 209, 231ff., 253, 259f., 299, 324, 358, 362, 413
Markise 109, 119, 367
Meldepflicht 82
Miet- oder Wohneinheiten 145
Mietausfall 27, 80, 107
Mietdatenbank 190f., 194
Miete 27, 42, 47ff., 54, 56, 58ff., 76, 79ff., 85f., 91f., 95ff., 107f., 111ff., 131, 136, 173, 176ff., 181ff., 212, 214, 221, 224, 231ff., 238f., 240, 247, 275, 280, 288, 292, 298f., 316, 318ff., 342, 347
Mieteintrittsvereinbarung 352
Mieterhöhung 42, 48f., 52, 82, 86, 97, 102, 134, 171, 176, 181ff., 212ff., 247, 256, 270
– Ausschluss einer 182
– bei Garagen 200
– bei Geschäftsräumen 200
– bei Wohnraum 181
Mieterwechsel 44, 145, 167, 354, 427
Mietkosten 160, 165, 246
Mietminderung 231ff., 252, 323, 324
Mietpreisüberhöhung 196
Mieträume 41, 44, 63ff., 72, 76ff., 87, 92ff., 100ff., 106, 111, 117ff., 121f., 155f., 205, 209, 212, 231, 234, 254f., 259, 316, 339, 347, 349, 357, 366, 397
Mietrückstand 303, 322f., 326
Mietspiegel 49, 184, 188, 190, 193f.
Mietstruktur 52, 55, 112, 131, 136, 173, 175f., 190, 193
Mietzeit 41, 43f., 67, 78f., 85, 94f., 98, 103, 106, 110, 114, 123, 205, 216, 228, 231, 289, 346, 359, 363, 404, 408
– Vorzeitige Beendigung der 79, 88, 107, 398
Minderungsquote 102, 232, 324
Miteigentumsanteil 48, 55, 146, 155, 282
Möblierte Wohnung 311
Modernisierungsmaßnahme 102, 187, 205, 209ff., 217, 219, 223
– Abschluss der 221
Montageort 226f.
Müllbeseitigung 132, 156, 175
Musikinstrument 118, 248
N
Nachforderung aus Betriebskosten-abrechnung 303
Nachhaltigkeit 219, 317
Nachmieter 45f., 84, 101, 108, 167, 348
Nachrüstungspflicht 232
Nebenkosten 56, 97, 109, 163f.
Nebenraum 41, 267, 273, 275, 340ff., 357
Nettokalmiete 52f., 178
Nettomiete 52f., 55, 136, 173, 188, 190
Neueinführung von Betriebskosten 57, 178
Nichtbefolgen eines rechtskräftigen Urteils 316
Nießbrauch 36
Notreparatur 205, 235f.
O
Öltank
– Reinigung des 160
Optionsrecht 95
Ordentliche Kündigung 44ff., 108, 267, 274ff., 291f., 303f., 319, 327f., 336, 343ff.
Originalunterlagen 151
Originalvollmacht 267
Ort der Belegeinsicht 151
Ortsübliche Vergleichsmiete 182, 184, 192, 194, 198, 221
P
Parabolantenne 226f.
Parabolschüssel 225f.
Parkettboden 71, 85, 121, 362
Parteien des Mietvertrags 35, 92
Parteiwechsel 39, 351
Party 249
Pauschale 53, 59, 131, 135, 169, 173, 175ff., 349
Personenmehrheit 37, 39, 80, 93, 108, 189, 267, 309, 318
– auf Mieterseite 39, 80, 108
Personenzahl 55, 145

Stichwortverzeichnis

- Pfandrecht des Vermieters 39, 77, 105
Preisgebundene Wohnungen 50, 57, 360
Prozessvergleich 325
Prüfung von Blitzableiteranlagen 135
Prüfungs- und Überlegungsfrist 369, 374
Pumpen 135, 159
Q
Qualifizierter Mietspiegel 193f.
R
Rauchabzugsanlage 135
Räum- und Streupflicht 83, 110
Räumungsfrist 321, 328
Räumungsverpflichtung 280, 357
Realteilung 282
Rechtsberater 324
Regelmäßiges Lüften 251
Reinigen der Dachrinnen 135
Reinigung der Treppe 84
Reinigungspflicht 83, 109, 116f.
Renovierungsfrist 34, 72f., 79
Reparatur 67, 74f., 103, 109, 114, 159, 165,
 235, 259, 362, 370
Rücknahme der Kündigung 272
Ruhestörung 116, 118, 248, 250, 304, 308,
 316
Ruhezeiten 248ff.
S
Sach- und Haftpflichtversicherung 133, 143
Sachbeschädigung 316
Sachherrschaft 334f.
Sachverständigengutachten 69, 184, 190,
 192, 194, 201, 219
Samstag 78, 280
Schadensersatz 27, 74, 80, 107f., 225, 234f.,
 252, 322, 363, 365, 367f., 432
Schadensatzanspruch 235
Scheidung 295
Schimmel 259, 337
Schonfrist 303, 325ff.
Schönheitsreparatur 34f., 59f., 62, 67ff., 78f.,
 85, 103f., 114, 215, 305, 348ff., 359ff.,
 370, 404, 408
Schönheitsreparaturklausel 360
Schornsteinreinigung 133
Schriftform 38, 91f., 94, 189, 213, 265, 272,
 343, 348f.
Schuldhafte Vertragsverletzung 292, 302f.,
 305, 307, 315, 336
Schulwechsel 289
Schwangerschaft 27, 289, 298
Selbstauskunft 17, 27ff., 317
Selbstbezug 294
Sondereigentum 18, 139, 146, 267, 282
Sonderkonto 126
Sonderkündigungsrecht 100, 196, 216, 222,
 245f., 278, 309, 311, 313
Sonn- oder Feiertag 279f.
Sonstige Betriebskosten 55, 97, 135, 156
Sorgfalts- und Obhutspflicht 251
Sozialamt 326
Sozialklausel 86, 285, 312
Sozialwohnung 19, 50, 57
Sparguthaben 373
Speicherraum 273
Sperrfrist 183, 281ff.
 – Umgehung der 284
Sprühwasser-Löschanlage 135
Staffelmiete 48, 50, 95, 102, 109, 195f., 201
Stillschweigende Verlängerung 46, 329, 332,
 340, 346
Stockwerkslage 175, 221
Strafanzeige 318
Straftat 316
Straßenreinigung 132
Studentenheim 274
Studentenwerk 90
Summierungseffekt 35, 362
T
Tapeten 72
Teil der Vermieterwohnung 274, 285
Teil eines Grundstücks 275
Teilbruttomiete s. a. Teilinklusivmiete 173
Teilkündigung 268, 273, 296, 340ff.
Telefax 127, 129, 175, 272

- Teppichboden 71, 105, 225, 362, 366f.
Testamentsvollstrecker 37
Textform 49, 64, 170f., 175, 189, 199, 213,
221
Tierhaltung 29, 65, 241ff., 305
Tonübertragungs- und Tonwiedergabegeräte
118
Trockenheizen 158
U
Überbelegung 247, 252, 333f.
Übergabeprotokoll 121ff., 357, 367
Überlegungsfrist 194f.
Umdeutung 272, 319
Umlageschlüssel bei gemischt-genutzten
Anwesen 146
Umstellung von Stadtgas auf Erdgas 220
Umstrukturierung 136, 173, 175f.
Umwandlung 267, 281f.
Unbefugte Gebrauchsüberlassung 304, 334f.
Unbefugte Überlassung an Dritte 334
Unerlaubte Untervermietung 304
Ungezieferbekämpfung 133, 156
Unpünktliche Mietzahlung 303, 323, 331f.
Unsachliche Äußerungen 316
Unterlassungsaufforderung 237
Untervermietung 77, 86, 90, 100, 115, 245f.,
289, 336f.
– berechtigtes Interesse zur 246
– Erlaubnis zur 101, 245f., 336
V
Verbesserung 66, 209ff., 217, 220, 255, 289
Verbot der geltungserhaltenden Reduktion
34
Verbraucherpreisindex 48, 51, 95, 197, 201,
203f.
Verbrauchserfassung 146, 160f., 175, 177
Verbrauchskostenanteil 157, 166
Verbrauchsorientierter Energieausweis 208
Verein 60, 90, 266
Vergebliche Abmahnung 242
Vergleichswohnungen 192f.
Verjährung 154, 372
Verkehrssicherungspflicht 110
Vermächtnis 284
Vermietergemeinschaft 38
Vernachlässigung der Mietsache 304
Verpfändung von Sparguthaben 373
Verpflichtungserklärung 326
Versäumnisurteil 326
Verschleißreparaturen 74, 76
Verschmelzung 337
Versicherung 28f., 61, 85, 110, 133
Versicherung gegen Elementarschäden 133
Verspätete Mietzahlung 237ff., 316, 330
Verstoß des Mieters 237
Verteilerschlüssel 142, 144ff., 153, 176, 214,
220
Vertragliche Grundlage 169
Vertragsgemäßer Gebrauch 41, 65f., 101f.,
205, 226, 231f., 241, 244f., 248, 251, 259,
361
Vertragsverletzung 80, 263, 304ff., 315,
317ff., 329f., 338
Vertragswidrige Nutzung 255ff.
Vertragswidriger Gebrauch 47, 80, 100, 261,
304, 332ff., 339
Vertragswidriges Verhalten 234, 237f., 249f.,
253, 305
Verursachungserfassung 146, 176
Verwahrlosung der Mietsache 259
Verwaltergebühren 135
Verwirkung 197, 319, 330, 338
Verwirkung des Kündigungsrechts 319, 330
Verwurzelung 287f.
Verzinsung 98
Verzug 64, 67, 76f., 104, 106f., 114, 235,
238, 320ff., 329, 363
Vollmacht 38, 80, 108, 189, 266f., 327
Vorauszahlung
– Anpassung der 49, 58, 169, 170f.
– Reduzierung der 171
Vorauszahlung der Miete 58
Vorauszahlungen 48f., 52f., 59, 96f., 109,
148, 153, 166, 169f., 172, 196

Stichwortverzeichnis

- Vorfälligkeitsklausel 98
Vornahmeklausel 75
Vorübergehender Gebrauch 44, 274, 278,
285
Vorwegabzug 56, 146, 147
W
Wärmecontracting 161
Wärmemengenregler 132
Warmwasserkostenabrechnung 162, 165
Wartung einer Lüftungsanlage 135
Wartungsdienst 159
Wasch- und Trockengeräte 118
Wasseraufbereitungsanlage 132, 162
Wasserschaden 156, 317, 337
Wasserverbrauch 131, 136, 162
Wasserversorgung 131, 134, 136, 155, 162,
211
Wertsicherungsklausel 95, 201, 203
Wichtiger Grund 100, 246, 315, 332
Widerruf der Kündigung 101, 242, 272
Widerspruchsfrist 290
Wiederherstellung des ursprünglichen
Zustands 225, 235, 357, 366
Wohn- und Nutzfläche 48, 55, 145, 175, 224
Wohnfläche 53f., 144f., 155, 164, 166, 188,
190, 193, 220, 224, 244, 256, 301f.
Wohnungsamt 326
Wohnungsbesichtigung 261
Z
Zählerstand 125, 359
Zahlungsrückstände 302
Zahlungsverzögerungen 302
Zahlungsverzug 47, 64, 80, 238, 267, 303,
316, 320f., 323f., 327ff.
Zeitmietvertrag 275
Zeitwert 107, 371
Zimmerlautstärke 118, 248
Zinsabschlagsteuer 126f.
Zinsen 62, 98, 127, 129f., 229, 349, 369,
371, 373
Zugang der Kündigung 268, 278ff., 288, 321,
325f.
Zurückbehaltungsrecht 63f., 140, 324
Zusatzvereinbarung 72, 173
Zustand, allgemein üblicher 212
Zustellung 138, 189, 222, 237, 242, 268f.,
271, 326, 343, 345ff., 367
Zutritt zur Wohnung 205, 215
Zwangsvorsteigerung 284
Zweckbestimmung 94, 100, 274, 286
Zweckentfremdungsverbot 255
Zweifamilienhaus 136, 157, 274, 278, 292,
313
Zweitwohnung 295,
Zwingende gesetzliche Bestimmungen 85
Zwischenablesung 167f.
Zwischenabrechnung 359
Zwischenzähler 162

Anhang

Verträge und Musterformulare

Selbstauskunft	387
Mietvertrag für Wohnraum	389
Individuelle Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag über Einfamilienhaus, DHH, RH oder Ähnliches	397
Mietvertrag für Geschäftsraum	401
Garagenmietvertrag	407
Übergabeprotokoll für Wohnraum	411
Übergabeprotokoll für Geschäftsraum	413
Abrechnung der Betriebskosten	415
Mieterhöhungsformular	417
Mieterhöhung gemäß Indexvereinbarung	419
Vereinbarung über eine Parabolantenne	421
Vereinbarung der baulichen Veränderung wegen Barrierefreiheit	422
Mitaufhebungsvertrag mit Anmerkungen	423
Miteintrittsvereinbarung	425
Ausscheiden eines Mieters	426
Parteiwechselvereinbarung	427
Abnahmeprotokoll	429

Muster: Selbstauskunft

Selbstauskunft		
	Mietinteressent	Ehegatte/Mitmieter
Name		
Vorname		
Geburtsdatum		
Staatsangehörigkeit		
Familienstand		
Anschrift		
Telefon: privat/dienstlich		
Fax: privat/dienstlich		
Beruf		
Ausgeübte Tätigkeit		
Arbeitgeber: Name, Anschrift		
Falls selbstständig: Angabe der Tätigkeit		
Gesamtnettoeinkommen monatlich/jährlich		
Familienangehörige und sonstige im Haushalt lebende Personen (Name, Vorname, Geburtsdatum):		
1. Ist Tierhaltung beabsichtigt? () ja () nein Wenn ja, bitte Art und Umfang angeben.		
2. Ist eine gewerbliche/berufliche Nutzung der Wohnung beabsichtigt? () ja () nein Wenn ja, bitte Art und Umfang angeben.		
3. Name und Anschrift des derzeitigen Vermieters:		
4. Gründe für den Wohnungswechsel:		

Anhang

5. Bestehen oder bestanden in den letzten fünf Jahren Mahnverfahren oder Zahlungsklagen, Zwangsvollstreckungen, Verfahren zur Abgabe der eidesstattlichen Versicherung, Konkurs-, Vergleichs- oder Insolvenzverfahren? () ja () nein
Wenn ja, welche?

Ich/wir erkläre(n), dass die vorstehenden Angaben vollständig und wahrheitsgemäß sind. Ich/wir stimmen zu, dass die (Name und Sitz des Bankinstituts) einmalig dem Vermieter eine Bankauskunft über mich/uns erteilt.

.....
(Datum)

.....
(Mietinteressent) Unterschrift(en) (Ehegatte/Mitmieter)

Muster: Mietvertrag für Wohnraum

**Mietvertrag
für Mietverhältnisse über Wohnraum**

Zwischen als Vermieter
und Herrn/Frau
..... als Mieter
wird folgender Mietvertrag geschlossen.¹⁾

§ 1. Mieträume

- (1) Vermietet werden in dem Haus Nr. an der/am Straße/Platz in folgende Räume:
Die Wohnung im Vorderh. – Mittelgeb. – Seitengeb. – Rückgeb.ten Stock, re. – li. – mi. – Whg.-Nr.: bestehend aus Zimmer(n), Küche, Kammer(n), Bad/WC, WC, Keller(anteil), Speicher(anteil), zum Zwecke der Benützung als Wohnung, dazu folgende zu anderen als Wohnzwecken dienende Räume und Flächen (z. B. Garage, Stellplatz) zur Benützung als
- (2) Der Mieter ist berechtigt, Wasch- und Trockenraum gemäß der Hausordnung mitzubenutzen.
- (3) Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit folgende Schlüssel ausgehändigt:
.....

§ 2. Mietzeit

Das Mietverhältnis beginnt am

- (1) ()²⁾ Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit.
- (2) ()²⁾ Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von Jahren, also bis geschlossen, weil der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit ()²⁾ als Wohnung für sich³⁾ – seine Familienangehörigen³⁾ – Angehörige seines Haushalts³⁾ nutzen will, und zwar für
..... (Name/n)

¹⁾ Als Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Vertragsparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen.

²⁾ Zutreffendes ist anzukreuzen.

³⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

(²⁾ in zulässiger Weise beseitigen³⁾ – durch folgende Maßnahmen so wesentlich verändern^{3[4])} – so wesentlich instand setzen^{3[4])} will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden:

.....
.....

(²⁾ an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will.

Besteht kein solcher Befristungsgrund oder teilt der Vermieter dem Mieter diesen bei Vertragsschluss nicht schriftlich mit, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen (§ 575 Abs. 1 S. 2 BGB).

- (3) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

§ 3. Außerordentliche Kündigung

Für die außerordentliche Kündigung gelten die gesetzlichen Kündigungsgründe (z. B. bei Zahlungsverzug, Störung des Hausfriedens, vertragswidrigem Gebrauch der Mietsache). Diese sind im Kündigungsschreiben anzugeben.

§ 4. Miete

(1) Die Miete beträgt monatlich zuzüglich	EUR
Miete für Garage/Stellplatz ³⁾	EUR
Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Heizung und Warmwasser	EUR
Vorauszahlung auf die übrigen Betriebskosten gemäß § 2 Betriebskostenverordnung ⁵⁾	<u>EUR</u>
insgesamt monatlich	<u>EUR</u>

²⁾ Zutreffendes ist anzukreuzen.

³⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

⁴⁾ Konkrete Angaben sind erforderlich, ggf. zusätzliches Blatt verwenden.

⁵⁾ Bei preisgebundenem Wohnraum sind die Einzelpositionen nach Art und Höhe anzugeben.

()²⁾ Vereinbarung einer Indexmiete

Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt amtlich ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basis 2000 = 100) bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Die Miete muss jedoch, von Erhöhungen wegen baulicher Maßnahmen oder gestiegener Betriebskosten abgesehen, mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

Das Gleiche gilt bei jeder erneuten Indexänderung nach einer Erhöhung oder Ermäßigung der Miete.

Während der Geltung dieser Vereinbarung ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB) kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter diese aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

()²⁾ Vereinbarung einer Staffelmiete

Die Parteien vereinbaren, dass sich die Miete, ausgenommen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten, wie folgt erhöht. Sie beträgt ab:

Datum	Miete für Wohnraum	Miete für Garage/Stellplatz ³⁾
.....	EUR	EUR
.....	EUR	EUR
.....	EUR	EUR
.....	EUR	EUR

Die Anzahl der Staffeln ist nicht begrenzt. Für weitere Staffeln bitte Zusatzblatt verwenden.

Die Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit der Staffelmiete ist eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) sowie wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB) ausgeschlossen.

- (2) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraums nach den gesetzlichen Vorschriften abgerechnet und ausgeglichen. Der Verteilungsschlüssel ist nach dem Verhältnis der Wohn- und Nutzflächen gemäß der Wohnflächenverordnung, bei Eigentumswohnungen nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile vereinbart.

²⁾ Zutreffendes ist anzukreuzen.

³⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Betriebskosten, die den Mieträumen nach erfasstem Verbrauch oder in sonstiger Weise konkret zugeordnet werden können (z. B. Kabelgebühren, Grundsteuer bei Eigentumswohnungen), werden mit den jeweiligen Kosten abgerechnet.

Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet.

- (3) Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung maßgebend.
- (4) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.
- (5) Nach Abrechnung über die Betriebskosten des vorangegangenen Abrechnungszeitraums kann jede Vertragspartei durch Erklärung in Textform eine Anpassung der Vorauszahlung auf eine angemessene Höhe vornehmen.
- (6) Die gesetzlichen Rechte des Vermieters, nämlich Verlangen der Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB), Erhöhung der Miete wegen baulicher Änderungen (§ 559 BGB) oder wegen Erhöhung der Betriebskosten (§ 560 BGB) bleiben auch dann bestehen, wenn der Mietvertrag auf bestimmte Zeit abgeschlossen ist.
- (7) Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heizungs- und Warmwasser-Bereitungsanlagen trägt der Mieter.
Der Verbrauch von Energie in den Mieträumen geht zulasten des Mieters.
- (8) Die Miete ist spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf Kto.-Nr. bei BLZ im Voraus zu zahlen. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

§ 5. Kaution

Der Mieter zahlt an den Vermieter eine Kaution gemäß § 551 BGB in Höhe von EUR i. W. Euro zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Bei preisgebundenem Wohnraum ist die Kaution nur zur Sicherung von Ansprüchen des Vermieters aus Schäden an der Wohnung oder unterlassenen Schönheitsreparaturen bestimmt.

§ 6. Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
- (2) Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen aus den §§ 536 a, 539 BGB oder aus ungerechtfertigter Bereicherung wegen zu viel gezahlter Miete nur aufrechnen oder ein Zurückbehaltungsrecht ausüben, wenn er seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete schriftlich angezeigt hat. Mit anderen Forderungen aus dem Mietverhältnis kann der Mieter gemäß den gesetzlichen Bestimmungen aufrechnen. Mit sonstigen Forderungen kann der Mieter nur aufrechnen, wenn sie unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind.

§ 7. Benutzung der Mieträume

- (1) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen.
- (2) Tierhaltung in den Mieträumen ist ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet. Dies gilt nicht für Kleintiere im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs.

§ 8. Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache

- (1) Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, hat der Mieter zu dulden. Er darf deren Durchführung nicht behindern.
- (2) Bauliche oder sonstige den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.

§ 9. Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume, Schönheitsreparaturen

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln sowie die Mieträume entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu heizen und zu lüften.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen an Wänden und Decken der Küchen, Bäder und Duschräume im Allgemeinen alle drei Jahre, der Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten im Allgemeinen alle fünf Jahre, der sonstigen Räume im Allgemeinen alle sieben Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen. Die Schönheitsreparaturen an den Innenseiten von Fenstern und Außentüren, an Innentüren sowie an Heizkörpern einschließlich Heizrohre sind im Allgemeinen alle sieben Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen.

Endet das Mietverhältnis vor Ablauf des Renovierungsturnus und hat der Mieter im letzten Jahr vor der Beendigung die Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt, trägt er einen prozentualen Anteil an den Renovierungskosten, die aufgrund des Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts ermittelt werden. Der prozentuale Anteil bemisst sich nach dem Verhältnis des Zeitraums seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zum vollen Renovierungsturnus. Ist seit Beginn des Mietverhältnisses noch kein voller Turnus verstrichen, bemisst sich der prozentuale Anteil an den Renovierungskosten nach dem Verhältnis des Zeitraums seit Beginn des Mietverhältnisses zum vollen Renovierungsturnus.

- (3) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie der Verschlussvorrichtungen von Fensterläden zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 125 Euro und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand sechs Prozent der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigen.
- (4) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzugeben. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die – ausgenommen bei Gefahr in Verzug – vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
- (5) Für Beschädigungen der Mieträume sowie der in den Mieträumen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm sowie unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- oder Sorgfaltspflicht von den zu seinem Haushalt gehörenden Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden. Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

§ 10. Pfandrecht des Vermieters

Zur Sicherung seines Pfandrechts kann der Vermieter die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen nach den gesetzlichen Vorschriften auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und bei Auszug in Besitz nehmen.

§ 11. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahreabwehr notwendigen Arbeiten zu betreten.
- (2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. (1) bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit dem Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung zur Besichtigung zu betreten.

§ 12. Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit gesäubert und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. § 9 Abs. (2) bleibt unberührt.

§ 13. Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete vermietet werden können. Die Geltendmachung eines weiteren vom Mieter zu vertretenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 14. Personenmehrheit als Mieter

- (1) Sind mehrere Personen Mieter (z. B. Ehegatten), so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in stets widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt nicht für die Zustimmung zu einem Mieterhöhungsverlangen, für den Ausspruch von Kündigungen für ein Verlangen auf Verlängerung des Mietverhältnisses sowie für Mietaufhebungs- und -änderungsverträge.

§ 15. Öffentlich geförderte Wohnungen

Der Mieter verpflichtet sich, eine vom Vermieter in preisrechtlich zulässiger Weise geltend gemachte erhöhte Miete einschließlich Betriebskostenvorauszahlungen und etwaiger Umlagen vom Zeitpunkt der Zulässigkeit ab zu zahlen.

§ 16. Meldepflicht

Der Mieter ist verpflichtet, sich innerhalb einer Woche nach Bezug der Wohnung bei der Meldebehörde anzumelden und die amtliche Meldebestätigung dem Vermieter innerhalb einer weiteren Woche vorzulegen.

§ 17. Sonstige Vereinbarungen

Weitere Vereinbarungen, z. B. über Sammelheizung und Warmwasserversorgung, Zahlung von Betriebskosten nach Rechnungslegung, Direktabrechnung von Betriebskosten, Liftbenützung, Gartenbenützung und -pflege, Räum-, Streu- und Reinigungspflicht, ausreichenden Privathaftpflicht- und Hausratsversicherungsschutz, Verweisung auf einen eventuell abgeschlossenen Zusatzvertrag:

.....
.....
.....
.....
.....

Die nachfolgend abgedruckte Hausordnung ist Bestandteil des Vertrags.

Ist eine Eigentumswohnung Gegenstand des Mietverhältnisses und wurde die bei Vertragsabschluss bestehende Hausordnung der Wohnungseigentümergemeinschaft dem Mietvertrag angefügt, geht diese der nachfolgend abgedruckten Hausordnung vor.

....., den,
(Ort) (Datum)

.....
.....
(Vermieter) (Mieter)

Muster: Individuelle Zusatzvereinbarung zum Mietvertrag über Einfamilienhaus, DHH, RH oder Ähnliches

Anlage zum Mietvertrag vom
(Datum)

zwischen
(Vermieter)

und
(Mieter)

- (1) Neben der Miete bezahlen die Mieter sämtliche anfallenden Betriebskosten im Sinne der Betriebskostenverordnung gemäß beigelegter Aufstellung direkt an denjenigen, der die entsprechende Leistung erbringt bzw. nach Rechnungslegung an den Vermieter, soweit eine Direktabrechnung nicht möglich ist.
Die Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlage betreiben die Mieter selbstständig und auf eigene Kosten. Sie übernehmen die Verantwortung für die Betriebsbereitschaft und -sicherheit und lassen die erforderlichen Wartungsarbeiten, insbesondere das Reinigen von Kessel und Brenner regelmäßig und fachmännisch (einmal jährlich vor Beginn der Heizperiode) durchführen.
Gleiches gilt für eine notwendig werdende Reinigung des Öltanks.
- (2) Der Mieter verpflichtet sich zur regelmäßigen und fachgerechten Gartenpflege (insbesondere Rasenmähen, Zuschneiden der Bäume, Hecken und Sträucher, Bewässern bei Bedarf) sowie zur Durchführung der Räum-, Streu- und Reinigungspflicht innerhalb und außerhalb des Anwesens gemäß den städtischen/gemeindlichen Bedingungen.
Die Natursteinbeläge im Eingangsbereich sowie auf der Terrasse müssen mindestens einmal jährlich gegebenenfalls mit einem Hochdruckreiniger gereinigt werden.
- (3) Das Mietobjekt ist den Mietern insbesondere nach Lage, Größe, Ausstattung und Zustand bekannt. Sie übernehmen das Mietobjekt wie besichtigt.
- (4) Zusätzliche Bohrungen in keramische Beläge dürfen nur nach Absprache mit dem Vermieter erfolgen.
Bodenbeläge dürfen nur lose verlegt, nicht verklebt werden.
- (5) Zu den sonstigen Räumen im Sinne von § 9 Abs. 2 zählen auch die Räume im Kellergeschoss sowie die Garage.

- (6) Sämtliche Parkettböden wurden vor Beginn des Mietverhältnisses durch eine Fachfirma abgeschliffen und versiegelt. Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieter auf Verlangen des Vermieters verpflichtet, die Böden in gleicher Weise abschleifen und neu versiegeln zu lassen.
- (7) Die Kosten von Reparaturen und Erneuerungen an der Mietsache bis 300,00 Euro (inkl. USt.) im Einzelfall tragen die Mieter, wenn und soweit der dadurch den Mietern pro Mietjahr entstehende Gesamtaufwand drei Prozent der Jahresnettomiete nicht übersteigt.
Reparaturen, deren Kosten darüber hinausgehen, trägt in vollem Umfang der Vermieter.
- (8) Den Mietern ist bekannt, dass eine Einbauküche nicht vorhanden ist. Sie sind berechtigt, eine Einbauküche auf eigene Kosten und Gefahr einzubauen.
Bei Beendigung des Mietverhältnisses sind die Mieter zur Herstellung des ursprünglichen Zustands verpflichtet. Ablöseansprüche bestehen nicht.
- (9) Die Mieter übernehmen das im Öltank befindliche Öl (1.000 Liter) zum Tagespreis laut Rechnung der Firma und zahlen bei Schlüsselübergabe den Kaufpreis in Höhe von EUR.
Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter gleichermaßen verpflichtet, den Mietern das Restöl zum dann geltenden Tagespreis abzulösen.
- (10) Die Mieter verpflichten sich, eine Haftpflichtversicherung abzuschließen, die auch Mietschäden abdeckt, diese während der Dauer des Mietverhältnisses aufrechtzuerhalten und dem Vermieter auf Verlangen nachzuweisen.
- (11) Die Mieter verpflichten sich zur Erteilung einer Einzugsermächtigung für die laufenden Zahlungen, insbesondere Miete und Betriebskosten.
- Alternativ*
- Die Mieter richten für die monatlichen Mietzahlungen sowie für die vierteljährlich fällig werdenden städtischen Gebühren Daueraufträge bei ihrer Bank ein.
- (12) Hinweise
- Wegen der absoluten Dichtigkeit der isolierverglasten Fenster und Türen muss auf ausreichendes Lüften der Räume geachtet werden. Gleiches gilt für Kellerräume. Insofern ist beim Aufstellen von Mobiliar ein Abstand zu Außenflächen einzuhalten, um eine ausreichende Luftzirkulation zu ermöglichen.
 - Der Rückstauverschluss des Gullys im Wäschekeller ist bei Nichtbenutzung geschlossen zu halten.
 - Vor Beginn der Frostperiode müssen das Gartenwasser abgesperrt und die Leitungen entleert werden.

- (13) Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags bedürfen zur Rechtswirksamkeit der Schriftform.
- (14) Diese Anlage ist wesentlicher Bestandteil des Mietvertrags.

....., den

(Ort) (Datum)

.....

.....

(Vermieter) (Mieter)

Muster: Mietvertrag für Geschäftsraum

**Mietvertrag
für Mietverhältnisse über Geschäftsräume**

Zwischen
Steuernummer Vertragsnummer als Vermieter
und
..... als Mieter
wird folgender Mietvertrag geschlossen.

§ 1. Mieträume

Vermietet werden in dem Haus Nr. ... an der/am Straße/Platz in folgende Räume:

zum Betrieb einer/eines

Wandflächen am oder im Haus außerhalb der Mieträume sind nicht vermietet. Die Benutzung dieser Wandflächen für Reklame oder sonstige Zwecke bedarf einer besonderen Vereinbarung. Das Gleiche gilt für Warenautomaten.

Folgendes Zubehör zu den Mieträumen wird mitvermietet:

Folgende Schlüssel wurden übergeben

§ 2. Mietzeit

Das Mitverhältnis beginnt am

(1) Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit und kann von jeder Partei mit einer Frist von Monaten zum Ablauf eines Kalendervierteljahres gekündigt werden.

(2) (Für Verträge von bestimmter Dauer)

Das Mietverhältnis wird auf die Dauer von Jahren, also bis geschlossen. Wird es nicht spätestens Monate vor Ablauf der Mietzeit gekündigt, so verlängert es sich jedes Mal um ein Vierteljahr – ein halbes Jahr – Jahr(e)*.

(3) Die Kündigung bedarf der Schriftform Für ihre Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Zugang des Kündigungsschreibens an.

(4) Setzt der Mieter den Gebrauch der Mietsache nach Ablauf der Mietzeit fort, so gilt das Mietverhältnis nicht als verlängert. § 545 BGB findet keine Anwendung.

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

§ 3. Miete

- (1) Die Miete beträgt monatlich EUR
- zuzüglich
- Garagen- bzw. Stellplatzmiete EUR
- Vorauszahlung auf die Betriebskosten für Heizung EUR
- und Warmwasser
- Vorauszahlung auf die übrigen Betriebskosten gemäß EUR
- § 2 Betriebskostenverordnung
- Zwischensumme EUR
- Umsatzsteuer EUR
- insgesamt monatlich EUR
- (2) Die monatlichen Vorauszahlungen auf die Betriebskosten werden nach Ablauf des jährlichen Abrechnungszeitraums abgerechnet und ausgeglichen. Den Verteilungsschlüssel bestimmt der Vermieter nach billigem Ermessen. Betriebskosten für Heizung und Warmwasser werden entsprechend der Heizkostenverordnung abgerechnet.
- (3) Für Art und Umfang der Betriebskosten ist die Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung maßgebend.
- (4) Werden öffentliche Abgaben neu eingeführt oder entstehen Betriebskosten neu, so können diese vom Vermieter im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften umgelegt und angemessene Vorauszahlungen festgesetzt werden.
- (5) Der Vermieter ist berechtigt, eine Erhöhung der monatlichen Vorauszahlungen für Betriebskosten im Rahmen des Ergebnisses der vorangegangenen Abrechnung vorzunehmen.
- (6) Der Vermieter ist berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten im Sinne von § 2 Betriebskostenverordnung in ihrer jeweils geltenden Fassung anteilig auf den Mieter umzulegen, sofern Vorauszahlungen auf die Betriebskosten ganz oder teilweise nicht vereinbart sind (Bruttokalt- bzw. Teilbruttokaltmiete).
- (7) Die Betriebskosten für vom Mieter selbst und auf eigene Kosten betriebene Heizungs- und Warmwasser-Bereitungsanlagen trägt der Mieter.
Der Verbrauch von Energie geht zulasten des Mieters.
- (8) Die Miete ist spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf Kto.-Nr. bei BLZ im Voraus zu zahlen. Vorauszahlungen auf die Betriebskosten sind zugleich mit der Miete zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

- (9) Bei Option des Vermieters zur Umsatzsteuer ist er berechtigt, vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Miete um den jeweiligen Steuerbetrag zu verlangen. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter rückwirkend, entsprechend den Steuervorschriften, zur Umsatzsteuer optiert.

§ 4. Kautions

Der Mieter zahlt bei Vertragsabschluss an den Vermieter eine Kautions in Höhe von EUR – i. W. Euro – zur Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Die Kautions ist nach dem Zinssatz für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist zu verzinsen, es sei denn, die Verzinsung ist durch besondere Vereinbarung ausdrücklich ausgeschlossen.

§ 5. Garantiehaftung des Vermieters, Aufrechnung gegen die Miete, Zurückbehaltung der Miete

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.
- (2) Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen nur aufrechnen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Gleches gilt für die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts.

§ 6. Benutzung der Mieträume

- (1) Der Mieter darf die Mieträume nur zu dem vertraglich bestimmten Zweck benutzen. Will er sie zu anderen Zwecken benutzen, bedarf er der Erlaubnis der Vermieters.
- (2) Der Mieter darf die Mieträume nur mit Erlaubnis des Vermieters einem Dritten zum Gebrauch überlassen, insbesondere untervermieten. Der Vermieter kann die Erlaubnis widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt.

§ 7. Duldungspflicht des Mieters, Veränderungen der Mietsache

- (1) Maßnahmen des Vermieters, die zur Erhaltung des Hauses, der Mieträume oder zur Gefahrenabwehr notwendig oder zweckmäßig sind, hat der Mieter zu dulden. Er darf deren Durchführung nicht behindern.
- (2) Bauliche oder sonstige den vertragsgemäßen Gebrauch überschreitende Veränderungen innerhalb der Mieträume oder an den darin befindlichen Einrichtungen und Anlagen darf der Mieter ohne Einwilligung des Vermieters nicht vornehmen.

§ 8. Instandhaltung und Instandsetzung der Mieträume

- (1) Der Mieter verpflichtet sich, die Mieträume und die gemeinschaftlichen Einrichtungen pfleglich und schonend zu behandeln sowie die Mieträume entsprechend den technischen Gegebenheiten ausreichend zu heizen und zu lüften.
- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen alle fünf Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen.

Endet das Mietverhältnis vor Ablauf des Renovierungsturnus und hat der Mieter im letzten Jahr vor der Beendigung die Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt, trägt er einen prozentualen Anteil an den Renovierungskosten, die aufgrund des Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts ermittelt werden. Der prozentuale Anteil bemisst sich nach dem Verhältnis des Zeitraums seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zum vollen Renovierungsturnus gemäß Abs. (1). Ist seit Beginn des Mietverhältnisses noch kein voller Turnus verstrichen, bemisst sich der prozentuale Anteil an den Renovierungskosten nach dem Verhältnis des Zeitraums seit Beginn des Mietverhältnisses zum vollen Renovierungsturnus.

- (3) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen der Installationsgegenstände für Elektrizität, Wasser und Gas, Heiz- und Kocheinrichtungen, Fenster- und Türverschlüsse sowie der Verschlussvorrichtungen von Fensterläden zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur 200 Euro und der dem Mieter dadurch entstehende jährliche Aufwand sieben Prozent der Jahresbruttokaltmiete nicht übersteigen.
- (4) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzugeben. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die – ausgenommen bei Gefahr in Verzug – vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben. Für einen durch nicht rechtzeitige Anzeige verursachten weiteren Schaden ist der Mieter ersatzpflichtig.
- (5) Für Beschädigungen der Mieträume sowie der in den Mieträumen vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, wenn und soweit sie von ihm sowie unter Verletzung der ihm obliegenden Obhuts- oder Sorgfaltspflicht von den zu seinem Betrieb gehörenden Personen, von seinen Untermietern oder Dritten, denen er den Gebrauch der Mietsache überlassen hat, von Besuchern, deren Erscheinen ihm zuzurechnen ist, von ihm beauftragten Lieferanten oder von ihm beauftragten Handwerkern schuldhaft verursacht werden.

Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

§ 9. Pfandrecht des Vermieters

Zur Sicherung seines Pfandrechts kann der Vermieter die Entfernung der seinem Pfandrecht unterliegenden Sachen nach den gesetzlichen Vorschriften auch ohne Anrufung des Gerichts verhindern und bei Auszug in Besitz nehmen.

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

- (1) Der Vermieter, ein von ihm Beauftragter oder beide sind bei Gefahr im Verzug berechtigt, die Mieträume zur Feststellung und Durchführung der zur Gefahrenabwehr notwendigen Arbeiten zu betreten.
- (2) Will der Vermieter das Grundstück verkaufen oder ist das Mietverhältnis gekündigt, sind die in Abs. (1) bezeichneten Personen berechtigt, zusammen mit dem Kauf- bzw. Mietinteressenten die Mieträume nach Terminvereinbarung zur Besichtigung zu betreten.

§ 11. Beendigung der Mietzeit

Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit gesäubert und mit sämtlichen Schlüsseln zurückzugeben. § 8 Abs. (2) bleibt unberührt.

§ 12. Vorzeitige Beendigung der Mietzeit

Endet das Mietverhältnis durch fristlose Kündigung des Vermieters aus Gründen, die der Mieter zu vertreten hat, haftet der Mieter für den Schaden, der dem Vermieter dadurch entsteht, dass die Räume nach dem Auszug des Mieters aus Gründen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, nicht oder nur zu einer niedrigeren Miete vermietet werden können. Die Geltendmachung eines weiteren vom Mieter zu vertretenden Schadens ist nicht ausgeschlossen.

§ 13. Personenmehrheit als Mieter

- (1) Sind mehrere Personen Mieter, so haften diese für alle Verpflichtungen aus dem Mietverhältnis als Gesamtschuldner.
- (2) Willenserklärungen müssen von oder gegenüber allen Mietern abgegeben werden. Die Mieter bevollmächtigen sich in stets widerruflicher Weise gegenseitig zur Entgegennahme oder Abgabe solcher Erklärungen. Diese Vollmacht gilt nicht für den Ausspruch von Kündigungen sowie für Mietaufhebungs- und -änderungsverträge.

§ 14. Sonstige Vereinbarungen*

Zum Beispiel über

- Mietpreisveränderungen (Preisgleitklausel, Staffelmiete) bei längerfristigen Verträgen
 - Ausschluss der Kautionsverzinsung
 - Stellung einer Bankbürgschaft als Mietsicherheit
 - Zahlung von Nebenkosten soweit Vorauszahlungen nicht vereinbart sind
 - Umlage von Verwaltungskosten
 - Renovierungspflichten des Mieters abweichend von § 8 Abs. (2)
 - Vornahme von Reparaturen/Wartungsarbeiten bzw. Kostentragung durch den Mieter abweichend von § 8 Abs. (3)
 - Firmenschilder, Reklame, Automaten, Haftungsausschluss bei Beschädigung der vom Mieter angebrachten Leuchtschriften, Nasenschilder, Markisen und sonstigen Einrichtungen
 - Räum-, Streu- und Reinigungspflicht, ausreichender Haftpflichtversicherungsschutz
 - Verweisung auf einen abgeschlossenen Zusatzvertrag

Die nachfolgend abgedruckte Hausordnung ist Bestandteil des Vertrags.

Ist Teileigentum Gegenstand des Mietverhältnisses und wurde die bei Vertragsabschluss bestehende Hausordnung der Eigentümergemeinschaft dem Mietvertrag angefügt, geht diese der nachfolgend abgedruckten Hausordnung vor.

....., den

(Vermieter) (Mieter)

- * Zur Abfassung von sonstigen Vereinbarungen ist eine auf den Einzelfall abgestimmte Rechtsberatung empfehlenswert.

Muster: Garagenmietvertrag

Garagenmietvertrag

Zwischen
Steuernummer Vertragsnummer als Vermieter
und Herrn/Frau
..... als Mieter
wird folgender Mietvertrag geschlossen:

§ 1

Unabhängig von einem Mietverhältnis über andere Räume im Anwesen

..... Straße/Platz
in wird/werden*
im Anwesen Straße/Platz
in vermietet:
..... Garagen(n)*/Abstellplatz/-plätze* Nr. ... zum Abstellen von Kraftfahrzeugen.

§ 2

Das Mietverhältnis beginnt am

Es kann gemäß § 580 a Abs. 1 Ziffer 3 BGB von jeder Partei spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats gekündigt werden.

§ 3

Die Miete beträgt monatlich EUR zuzüglich/inklusive* MwSt. in der jeweils geltenden Höhe. Sie ist spätestens am dritten Werktag des Monats an den Vermieter oder an die von ihm zur Entgegennahme ermächtigte Person oder Stelle, derzeit auf Kto.-Nr. bei BLZ zu zahlen. Für die Rechtzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absendung, sondern auf den Eingang des Geldes an.

§ 4

Der Mieter verpflichtet sich

- zur Einhaltung von Schritttempo bei der Zu- und Abfahrt
- Reparatur-, Wartungs- und Pflegearbeiten weder in noch außerhalb der Garage bzw. des Abstellplatzes auf dem Grundstück des Vermieters auszuführen
- die Garage bzw. den Abstellplatz nicht mit Feuer oder offenem Licht zu betreten

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

- weder Betriebsstoffe noch feuergefährliche oder sonstige nicht zum Betrieb des eingestellten Kraftfahrzeugs notwendige Gegenstände in der Garage oder dem Abstellplatz zu lagern und den Motor nur zur Ein- und Ausfahrt in Betrieb zu setzen.

§ 5

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Schönheitsreparaturen im Allgemeinen alle sieben Jahre, jeweils gerechnet vom Beginn des Mietverhältnisses, fachgerecht auszuführen.

Endet das Mietverhältnis vor Ablauf des Renovierungsturnus und hat der Mieter im letzten Jahr vor der Beendigung die Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt, trägt er einen prozentualen Anteil an den Renovierungskosten, die aufgrund des Kostenvoranschlags eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts ermittelt werden. Der prozentuale Anteil bemisst sich nach dem Verhältnis des Zeitraums seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen während der Mietzeit zum vollen Renovierungsturnus. Ist seit Beginn des Mietverhältnisses noch kein voller Turnus verstrichen, bemisst sich der prozentuale Anteil an den Renovierungskosten nach dem Verhältnis des Zeitraums seit Beginn des Mietverhältnisses zum vollen Renovierungsturnus.

- (2) Der Mieter ist verpflichtet, die Kosten der Reparaturen von Installationsgegenständen, Fenster-, Tür- und Torverschlüssen zu tragen, soweit die Kosten für die einzelne Reparatur sowie der dem Mieter entstehende jährliche Aufwand 150 Euro nicht übersteigen.
- (3) Schäden in den Mieträumen hat der Mieter dem Vermieter unverzüglich anzugeben. Er verzichtet auf jeglichen Ersatz von Aufwendungen für Instandsetzungen, die – ausgenommen bei Gefahr im Verzug – vorgenommen werden, ohne vom Vermieter Abhilfe innerhalb angemessener Frist verlangt zu haben.
- (4) Für Beschädigungen der Mietsache sowie der darin vorhandenen Anlagen und Einrichtungen ist der Mieter ersatzpflichtig, soweit sie von ihm oder durch Personen, denen er das Betreten gestattet hat, schuldhaft verursacht werden.
Dem Vermieter obliegt der Beweis dafür, dass die Schadensursache im Gefahrenbereich des Mieters gesetzt wurde. Dem Mieter obliegt sodann der Beweis, dass der Schaden nicht schuldhaft verursacht wurde.

§ 6

- (1) Die verschuldensunabhängige Haftung des Vermieters für bei Mietvertragsabschluss vorhandene Sachmängel ist ausgeschlossen. § 536 a Abs. 1 BGB findet insoweit keine Anwendung.

- (2) Der Mieter kann gegen die Miete mit Forderungen nur aufrechnen, wenn diese unbestritten, rechtskräftig festgestellt oder entscheidungsreif sind. Gleiches gilt für die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts.

§ 7

Der Mieter darf die Garage bzw. den Abstellplatz nur zu den vertraglich bestimmten Zwecken benutzen. Untervermietung oder Überlassung der Garage oder des Abstellplatzes an Dritte ist ohne Einwilligung des Vermieters nicht gestattet.

§ 8

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Garage bzw. den Abstellplatz in gereinigtem Zustand mit sämtlichen dazugehörigen Schlüsseln zurückzugeben; § 5 Abs. (1) bleibt unberührt.

§ 9

Besondere Vereinbarungen zum Beispiel über Räum-, Streu- und Reinigungspflichten, ausreichenden Haftpflichtversicherungsschutz, Zahlung von Betriebskosten, Leistung einer Kautions

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

....., den

(Ort) (Datum)

.....

.....

(Vermieter) (Mieter)

Muster: Übergabeprotokoll für Wohnraum

Anlage zum Mietvertrag vom

Übergabeprotokoll

Die in § 1 des Mietvertrags aufgeführte Wohnung (Baujahr) ist abgeschlossen: ja – nein*

Sie besteht aus

.... Zimmer(n)	.... WC in der Wohnung	.... Speisekammer
.... Küche	.... WC im Hause	.... Abstellraum
.... Kochnische	.... Flur/Diele	.... Kelleranteil
.... Bad mit WC	.... Balkon(e)	.... Speicheranteil
.... Bad ohne WC	.... Loggia/Loggien	.... .....
.... Dusche	.... Terrasse(n)	.... .....

Ein Mitbenutzungsrecht besteht hinsichtlich des vorhandenen Waschraums – Trockenraums – Trockenplatzes – Gartens –*

.....
Die Wohnung ist ausgestattet mit:

Zentralheizung – zentraler Warmwasserversorgung – Etagenheizung – Ofenheizung – Anschluss an Gemeinschaftsantenne/Breitbandkabel – Boiler(n) – Einbauküche – Kühlenschrank – Gas-, Elektro-, Kombiherd –*

.....
.....
Vermieter und Mieter haben die Wohnung einschließlich aller Anlagen und Einrichtungen gemeinsam besichtigt.

Folgende Mängel wurden festgestellt:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Anhang

Zählerstände

Gas: Wasser:

Strom: Heizung:

Öl: Warmwasser:

Vorstehendes Übergabeprotokoll ergänzt den Mietvertrag.

....., den

(Ort) (Datum)

.....

.....

(Vermieter) (Mieter)

Muster: Übergabeprotokoll für Geschäftsraum

Anlage zum Mietvertrag vom

Übergabeprotokoll

Die in § 1 des Mietvertrags aufgeführten Räume (Baujahr) sind abgeschlossen:
ja – nein*

Sie bestehen aus

..... Büroum/-räume*	..... Bad/Bäder* mit/ohne* WC	..... WC(s)
..... Ladenraum/-räume*	..... Keller-/ Speicheranteil(e)*	.....
..... Flur(e)*/Diele(n)*	..... Werkstattraum/-räume*	.....
..... Lagerraum/-räume*	..... Balkon(e)*/Loggia(en)*/Terrasse(n)*	
..... Küche(n)*/Kochnische(n)*	..... Abstellraum/-räume*	.....

Ein Mitbenutzungsrecht besteht hinsichtlich des vorhandenen Waschraums – Trockenraums – Trockenplatzes – Gartens – *

Die Räume sind ausgestattet mit:

Zentralheizung – zentraler Warmwasserversorgung – Etagenheizung – Ofenheizung – Anschluss an Gemeinschaftsanenne/Breitbandkabel – Boiler(n) – Einbauküche – Kühlschrank – Gas-, Elektro-, Kombiherd – *

Vermieter und Mieter haben die Räume einschließlich aller Anlagen und Einrichtungen gemeinsam besichtigt.

Folgende Mängel wurden festgestellt:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Anhang

Zählerstände:

Gas: Wasser:

Strom: Heizung:

Öl: Warmwasser:

Vorstehendes Übergabeprotokoll ergänzt den Mietvertrag.

....., den

(Ort) (Datum)

.....

.....

(Vermieter) (Mieter)

Muster: Abrechnung der Betriebskosten

(Absender)

.....

(Ort, Datum)

(Empfänger)

.....

Abrechnung der Betriebskosten gemäß § 556 Abs. 3 BGB

Sehr geehrte Frau XY,
 Sehr geehrter Herr XY,

gemäß § 556 Abs. 3 BGB ist über die mietvertragsgemäß von Ihnen geleisteten Abschlagszahlungen auf die Betriebskosten jährlich abzurechnen.

Die auf Ihre Wohnung entfallenden anteiligen Betriebskosten für den Zeitraum vom bis errechnen sich wie folgt:

Allgemeine Angaben zum Objekt:

Gesamtwohnfläche des Objekts: qm

Wohnfläche der Wohnung: qm

Gesamtanzahl der Wohnungen: Stück

Gesamtmitigentumsanteile des Objekts: /1.000

Miteigentumsanteil Ihrer Wohnung: /1.000

Betriebskosten der Mieträume, auf die Abschlagszahlungen geleistet wurden	Kosten im gesamten Jahreszeitraum in EUR	Umlageschlüssel (z. B. qm; Miteigentumsanteile, Anzahl d. Wohnungen)	Anteilige Kosten/Jahr in EUR
1a) Grundsteuer b. Eigentumswtg	entfällt	entfällt	
1b) Grundsteuer b. Miethaus
2) Wasserversorgung
3) Entwässerung – Schmutzwasser
– Niederschlagswasser
4) Aufzug

Anhang

5)	Straßen- u. Gehwegreinigung - gemeindlich - privat	.....	.....	.....
6)	Müllbeseitigung	.....	.....	.....
7)	Gebäudereinigung u. Ungezieferbekämpfung	.....	.....	.....
8)	Gartenpflege	.....	.....	.....
9)	Allgemeinbeleuchtung	.....	.....	.....
10)	Kaminkehrerreinigung (falls nicht in Heizkosten enthalten)	.....	.....	.....
11a)	Gebäudehaftpflichtversicherung (u. a. auch für Aufzug, Öltank)	.....	.....	.....
11b)	Gebäudesachversicherungen (insb. gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Glasversicherung usw.)	.....	.....	.....
12)	Hausmeister	.....	.....	.....
13)	Gemeinschaftsanenne/ Breitbandkabelnetz- Verteilanlage/Satellitenanlage*	.....	.....	.....
14)	Einrichtung der Wäschepflege	.....	.....	.....
15)	Sonstige Betriebskosten (soweit vertraglich ausdrücklich vereinbart)	.....	.....	.....
Zwischensumme			EUR			
Hiervon entfällt auf den Abrechnungszeitraum			EUR			
ein Anteil von Monaten ./, 12 Monate			EUR			
16)	Heizungs- und Warmwasserkosten im Abrechnungszeitraum gemäß anliegender Heizkostenabrechnung	.....	.....	EUR
Summe der Betriebskosten Ihrer Mieträume			EUR			
Hierauf haben Sie Abschlagszahlungen in Höhe von geleistet			EUR			
Es errechnet sich ein Guthaben*/eine Nachzahlung* von			EUR			
Das Guthaben wird Ihnen erstattet. Die Nachzahlung bitte(n) ich/wir bei der nächsten Mietzahlung zusätzlich zu entrichten. Die Abrechnungsbelege können nach Terminvereinbarung eingesehen werden.						
Mit freundlichen Grüßen						
.....						
Ort, Datum		Unterschrift(en)				
* Nichtzutreffendes ist zu streichen.						

Muster: Mieterhöhungsformular

Absender

.....
.....
.....
.....

.....
(Ort)

.....
(Datum)

Herrn/Frau

.....
.....
.....
.....

Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Sehr geehrte Frau,
sehr geehrter Herr,

gemäß § 558 BGB kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist. Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen (§ 559 BGB) sowie gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB) werden nicht berücksichtigt.

Die Miete darf sich innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen. Diese Kappungsgrenze gilt nicht, wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Zahlung einer Fehlbelegungsabgabe wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Fehlbelegungsabgabe nicht übersteigt.

Die Wohnung ist im Jahr fertig gestellt worden.

Ihre Miete ist, von Erhöhungen nach §§ 559 bis 560 BGB abgesehen, in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit mindestens 15 Monaten unverändert. Die Erhöhungsbegrenzung, falls erforderlich, ist eingehalten.

Anhang

Die übrigen Voraussetzungen sind erfüllt, wie Sie den Merkmalen der umseitig aufgeführten Wohnungen, die mit Ihrer Wohnung vergleichbar sind*/der anliegenden Berechnung der Miete nach dem Mietspiegel der Stadt*/Gemeinde* /dem beiliegenden Gutachten des Sachverständigen vom * entnehmen können.

Ich/wir bitte(n) deshalb um Zustimmung zur Erhöhung Ihrer Miete bis spätestens zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang diese Verlangens auf monatlich

.... Euro pro qm Wohnfläche x ... qm Wohnfläche	=	EUR
zuzüglich Betriebskosten – wie bisher –*		EUR
.....		EUR

Dieser Betrag entspricht einer Bruttokaltniete/Nettomiete von EUR

pro qm Wohnfläche

zzgl. Kosten für Sammelheizung und Warmwasser – wie bisher –*	EUR
zuzüglich Kosten für Garage/Stellplatz – wie bisher –*	EUR
Neue Gesamtmiete	= EUR

Nach erteilter Zustimmung ist die neue Gesamtmiete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach Zugang dieses Erhöhungsverlangens zu zahlen.

Mit freundlichen Grüßen

.....
.....

Unterschrift(en)

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Anlage: Berechnung der Miete nach dem Mietspiegel
(Nur erforderlich, wenn ein qualifizierter Mietspiegel der Stadt/Gemeinde im Sinne des § 558 d BGB vorliegt und dieser Mietspiegel Angaben für die Wohnung enthält.)

Die Anlage ist wesentlicher Bestandteil des Mieterhöhungsverlangens

Muster: Mieterhöhung gemäß Indexvereinbarung

Absender

.....
..... (Ort) (Datum)
.....
.....

Herrn/Frau

.....
.....
.....
.....

Mieterhöhung bei vereinbarter Indexmiete (§ 557 b BGB)

Sehr geehrte Frau,
sehr geehrter Herr,

gemäß § 557 b Abs. 1 BGB können Vermieter und Mieter schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).

Eine solche Vereinbarung beinhaltet § des Mietvertrags.

Im Zeitpunkt des Mietbeginns*/der letzten Mietanpassung* betrug der zugrunde gelegte Preisindex Punkte (alter Indexstand). Der Preisindex im Monat (letzter veröffentlichter Indexstand) beträgt Punkte (neuer Indexstand)

Die Erhöhung des Preisindex berechnet sich wie folgt:
(Neuer Indexstand geteilt durch alter Indexstand mal hundert) minus hundert = Indexerhöhung in Prozent

Somit errechnet sich folgende Indexerhöhung:
(Neuer Indexstand = /. alter Indexstand x 100) – 100 = %

Anhang

Ihre Miete ist, von Erhöhungen wegen Modernisierung oder gestiegener Baukosten (§§ 559 bis 560 BGB) abgesehen, seit mindestens einem Jahr unverändert. Sie beträgt, ohne Vorauszahlung auf die Betriebskosten, derzeit EUR

Sie erhöht sich um % (Indexerhöhung) = EUR auf EUR

Die erhöhte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang dieser Erklärung zu entrichten (§ 557 b Abs. 3 S. 3 BGB).

Mit freundlichen Grüßen

.....
Unterschrift(en)

* Nichtzutreffendes ist zu streichen.

Muster: Vereinbarung über eine Parabolantenne

Vereinbarung

zwischen

– Vermieter –

und

– Mieter –

1. Der Vermieter erklärt sich damit einverstanden, dass der Mieter auf dem Dach (genaue Beschreibung des Montageorts) eine Parabolantenne anbringt.
2. Die Montage der Parabolantenne ist von einem Fachmann auszuführen.
3. Der Mieter trägt alle Kosten dieser Maßnahme.
4. Der Mieter hat vor Anbringung der Parabolantenne den Nachweis des Abschlusses einer Privathaftpflichtversicherung, die das Risiko einer Beeinträchtigung anderer durch die Parabolantenne abdeckt, zu erbringen.
5. Der Mieter hat bis zum eine Kaution in Höhe von 500,00 Euro an den Vermieter zu zahlen. Diese Kaution dient als Sicherheit für die Kosten der Entfernung der Parabolantenne bei Auszug des Mieters.

München, den

.....

Unterschrift Vermieter

München, den

.....

Unterschrift Mieter

Muster: Vereinbarung der baulichen Veränderung wegen Barrierefreiheit

Vereinbarung

zwischen

– Vermieter –

und

– Mieter –

1. Der Mieter beabsichtigt aufgrund der 80%igen Schwerbehinderung seines Sohnes in die Mietwohnung ein behindertengerechtes Bad einzurichten. Da sich die Wohnung in der Etage befindet, wird er zusätzlich einen Treppenlift einbauen.
2. Der Vermieter erteilt seine Zustimmung zu vorgenannten Maßnahmen unter folgenden Voraussetzungen: Der Umbau muss durch einen anerkannten Fachbetrieb unter Berücksichtigung der einschlägigen Vorschriften durchgeführt werden.
3. Der Mieter muss vor Umbaubeginn den Abschluss einer privaten Haftpflichtversicherung nachweisen, die Schäden durch die Baumaßnahme und durch die Nutzung der in Ziffer 1 genannten Maßnahmen abdeckt.
4. Der Mieter hat vor Umbaubeginn, spätestens bis zum, eine Sonderkaution als zusätzliche zu der bereits gemäß Mietvertrag geleisteten Kaution zu leisten. Die Höhe der Kaution beträgt Euro, da der Sachverständige die Rückbaukosten mit dieser Summe veranschlagt hat. Die Sonderkaution wird entsprechend § 551 BGB verzinslich angelegt. Die Zinsen wachsen der Kaution zu.
5. Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die in Ziffer 1 genannten Einrichtungen auf seine Kosten zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

München, den

.....

Unterschrift Vermieter

München, den

.....

Unterschrift Mieter

Muster: Mietaufhebungsvertrag

Mietaufhebungsvereinbarung

zum Mietvertrag vom

über

zwischen

– Vermieter –

und

– Mieter –

1. Die Vertragsparteien vereinbaren einvernehmlich, dass das Mietverhältnis über die Wohnung zum 31.10.2004¹⁾ endet.
2. Der Mieter verpflichtet sich, die Wohnung bis zu diesem Termin zu räumen und sämtliche Schlüssel dem Vermieter herauszugeben.²⁾
3. Der Mieter ist jederzeit berechtigt, vor dem in Ziffer 2 genannten Zeitpunkt auszuziehen. Seine Verpflichtung zur Mietzahlung endet mit dem Ablauf des Monats, in dem der Auszug stattfindet, sofern er den Auszug einen Monat zuvor schriftlich angekündigt hat.
4. Der Mieter verpflichtet sich, bis zum Auszug sämtliche Schönheitsreparaturen (Streichen aller Decken und Wände, Anstrich der Fenster, Fensterrahmen, Türen, Türrahmen, Heizkörper und Heizröhre) fachgerecht auszuführen.³⁾

Alternativ

4. Der Mieter darf die Mieträume unrenoviert zurückgeben.³⁾
5. Von dieser Vereinbarung unberührt bleiben Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen Beschädigung der Mietsache. Deren Umfang wird beim Auszug im Rahmen einer gemeinsamen Wohnungsumgebung festgestellt.³⁾
6. Der Vermieter verpflichtet sich, über die Kaution nebst Zinsen sowie die Betriebskosten abzurechnen, sobald diese Leistungen abrechnungsfähig und fällig sind.³⁾

Alternativ

6. Auf die Abrechnung der Betriebskosten wird verzichtet. Über die Kaution nebst Zinsen wird der Vermieter innerhalb eines Monats nach Auszug abrechnen und diese auszahlen.
7. Der Vermieter zahlt dem Mieter eine einmalige Abstands- und Umzugskostenpauschale in Höhe von Zug um Zug gegen Rückgabe der Wohnung nach Schlüsselrückgabe. zieht der Mieter nicht fristgerecht bis zum 31.10.2004 aus, verfällt diese Pauschale.⁴⁾

- | | |
|--|--|
| 8. Eine Verlängerung des Mietverhältnisses nach § 545 BGB durch Gebrauchsfortsetzung über den Auszugstermin hinaus wird abgelehnt. ⁵⁾ | 9. Ergänzungen dieses Vertrags bedürfen der Schriftform. ⁶⁾ |
|--|--|

München, den

München, den

.....

.....

(Unterschrift des Vermieters)

(Unterschrift des Mieters)

Anmerkungen

- ¹⁾ Notwendiger Inhalt einer Aufhebungsvereinbarung ist, dass ein bestimmtes Mietverhältnis zu einem bestimmten Zeitpunkt aufgehoben werden soll.
- ²⁾ Notwendiger Inhalt der Vereinbarung ist auch die Erklärung, dass der Mieter die Wohnung geräumt und mit Schlüsseln zurückgibt.
- ³⁾ Über die weiteren Ansprüche können die Parteien Vereinbarungen treffen. Wenn keine weiteren Vereinbarungen festgelegt werden, empfiehlt sich die Formulierung: „Im Übrigen gelten die Vereinbarungen des Mietvertrags vom“. In einem Aufhebungsvertrag können die Bedingungen abweichend vom Mietvertrag geregelt werden. So kann der Mieter im Aufhebungsvertrag zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet werden, obwohl die mietvertragliche Regelung unwirksam ist oder der Mietvertrag keine entsprechende Verpflichtung enthält.
- ⁴⁾ Eine Vereinbarung über eine Ablösesumme ist zulässig. bei der Vereinbarung sollte sich aus dem Vertrag ergeben, ob die Ablöse für den pünktlichen Auszug oder für die Vertragsaufhebung geschuldet wird. Dies ist wichtig, falls der Mieter die Wohnung verspätet zurückgibt und dennoch Zahlung beansprucht. Wird beispielsweise der Aufhebungsvertrag geschlossen, weil der Vermieter keinen Kündigungsgrund hat, steht die Räumung im Vordergrund, sodass der Mieter auch bei Verspätung die Ablöse beanspruchen kann. Soll dagegen die Zahlung bewirken, dass der Mieter die Wohnung schneller zurückgibt, entfällt die Ablöse bei verspäteter Rückgabe.
- ⁵⁾ Es empfiehlt sich, eine Regelung über den Fortsetzungsausschluss zu treffen, da es umstritten ist, ob sich auch bei einer Mietaufhebungsvereinbarung nach 14 Tagen das Mietverhältnis fortsetzt, wenn der Mieter nicht auszieht.
- ⁶⁾ Die Schriftformklausel dient der Beweissicherung. Es soll ausgeschlossen werden, dass mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag abgeschlossen werden.

Muster: Mieteintrittsvereinbarung

Zusatzvereinbarung
zum Mietvertrag vom
zwischen
– Vermieter –
und
– Mieter –

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass Frau B als weitere Mietpartei mit Wirkung ab dem in das Mietverhältnis über die Wohnung eintritt. Ab diesem Termin haften beide Mietparteien A und B als Gesamtschuldner.
2. Alle übrigen Vereinbarungen des Mietvertrags vom bleiben unverändert.

....., den

(Ort) (Datum)

.....

.....

(Vermieter) (Bisheriger Mieter)

.....

(Neuer Mieter)

Muster: Ausscheiden eines Mieters

Zusatzvereinbarung
zum Mietvertrag vom
zwischen
– Vermieter –
und
– Mieter A und Mieter B –

1. Die Vertragsparteien vereinbaren, dass der Mietvertrag vom über die Wohnung vom Mieter B als alleinigen Mieter mit Wirkung ab dem fortgesetzt wird. Er tritt damit in sämtliche Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag vom ein.
2. Mieter A wird mit Wirkung ab diesem Tag aus dem Mietverhältnis entlassen.
3. Für die bis zu diesem Tag entstandenen Forderungen des Vermieters haften die Mieter A und B gesamtschuldnerisch weiter.

Alternativ

Mieter B übernimmt auch die bis zu diesem Tag entstandenen Forderungen.

4. Der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution steht allein Mieter B zu. Mieter A verzichtet gegenüber dem Vermieter auf jegliche Ansprüche aus der Kautionsrückzahlung. Die Mieter haben sich intern über die Kaution bereits auseinandergesetzt.
5. Alle übrigen Vereinbarungen des Mietvertrags vom gelten zwischen dem Vermieter und dem Mieter B weiter.

....., den

(Ort) (Datum)

.....

.....

(Vermieter)

(Mieter A)

.....

(Mieter B)

Muster: Parteiwechselvereinbarung

Zusatzvereinbarung

zum Mietvertrag vom

zwischen

– Vermieter –

und

– A (als bisherigem Mieter) –

und

– B (als neuem Mieter) –

1. Der Mietvertrag vom über die Wohnung wird von Mieter B mit Wirkung ab dem fortgesetzt.
2. Mieter A wird mit Wirkung ab dem aus dem Mietverhältnis entlassen.
3. Für die bis zu diesem Tag entstandenen Forderungen des Vermieters einschließlich der sich aus einer noch zu fertigenden Betriebskostenabrechnung ergebenden Forderungen haftet der bisherige Mieter A weiter.
4. Der Anspruch auf Rückzahlung der von Mieter A geleisteten Kaution steht allein Mieter B zu. Mieter A verzichtet gegenüber dem Vermieter auf jegliche Ansprüche aus der Kautionsrückzahlung.
5. Zum Zustand der Wohnung wird einvernehmlich festgestellt:

- a) Schäden:

Der bisherige Mieter A verpflichtet sich, die Kosten der Schadensbehebung zu tragen. Diese werden hiermit einvernehmlich auf Euro festgelegt. Dieser Betrag ist bis zum an den Vermieter zu zahlen.

Alternativ

Der bisherige Mieter A verpflichtet sich, die Kosten der Schadensbehebung zu tragen. Diese werden durch einen Kostenvoranschlag der Fachfirma Y ermittelt und sind nach dessen Zusendung binnen zwei Wochen vom bisherigen Mieter A an den Vermieter zu zahlen.

(Eine Überprüfung der Mietsache auf eventuelle Schäden ist erforderlich, weil gegen den bisherigen Mieter Schadensersatzansprüche nur innerhalb von sechs Monaten geltend gemacht werden können. Der neue Mieter ist nicht für Schäden verantwortlich, die vor seiner Mietzeit entstanden sind.)

- b) Der neue Mieter B löst die Einbauküche des bisherigen Mieters A ab. Der neue Mieter B übernimmt als eigene Verpflichtung die Pflicht, bei Mietende die Einbauküche zu entfernen und den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen.

Anhang

6. Alle übrigen Vereinbarungen des Mietvertrags vom gelten zwischen dem Vermieter und dem Mieter B weiter.

....., den

(Vermieter) (Mieter A)
.....
(Mieter B)

Muster: Abnahmeprotokoll

Abnahmeprotokoll

I. Allgemeines

Mietobjekt Ort:
 Straße/Platz:
 Nr.:
 Etage:

Tag der Abnahme:

Uhrzeit der Abnahme:

Anwesend für den/die Vermieter:

Anwesend für den/die Mieter:

Hinweis: Verweigert eine Partei die Mitwirkung bei der ordnungsgemäßen und vollständigen Erstellung des Protokolls oder dessen Unterzeichnung, ist die Zuziehung einer weiteren Person ratsam, die den trotzdem festzustellenden Zustand – möglichst schriftlich – bestätigen kann.

Anhang

II. Zustand der Mieträume	
1) Wände und Decken	Neuwertiger Zustand Mittlerer Erhaltungszustand Renovierungsbedürftiger Zustand Streich-/Tapezierarbeiten erfolgten letztmals am (Datum eintragen) Streich-/Lackierarbeiten wurden seit Einzug n i c h t ausgeführt Sonstige Feststellungen; z. B. über Beschädigungen, Verschmutzungen, Mängel von durchgeführten Arbeiten (Beschreibung von Ort, Art, Umfang auf der Rückseite unter Angabe der Ziffer)
2) Fenster	Neuwertiger Zustand Mittlerer Erhaltungszustand Renovierungsbedürftiger Zustand Streich-/Lackierarbeiten erfolgten letztmals (Datum eintragen) Streich-/Lackierarbeiten wurden seit Einzug n i c h t ausgeführt Sonstige Feststellungen; z. B. über Beschädigungen, Verschmutzungen, Mängel von durchgeführten Arbeiten (Beschreibung von Ort, Art, Umfang auf der Rückseite unter Angabe der Ziffer)
3) Türen	Neuwertiger Zustand Mittlerer Erhaltungszustand Renovierungsbedürftiger Zustand Streich-/Lackierarbeiten erfolgten letztmals (Datum eintragen) Streich-/Lackierarbeiten wurden seit Einzug n i c h t ausgeführt Sonstige Feststellungen; z. B. über Beschädigungen, Verschmutzungen, Mängel von durchgeführten Arbeiten (Beschreibung von Ort, Art, Umfang auf der Rückseite unter Angabe der Ziffer)
4) Heizkörper	Neuwertiger Zustand Mittlerer Erhaltungszustand Renovierungsbedürftiger Zustand Streich-/Lackierarbeiten erfolgten letztmals (Datum eintragen) Streich-/Lackierarbeiten wurden seit Einzug n i c h t ausgeführt Sonstige Feststellungen; z. B. über Beschädigungen, Verschmutzungen, Mängel von durchgeführten Arbeiten (Beschreibung von Ort, Art, Umfang auf der Rückseite unter Angabe der Ziffer)
5) Fußböden	Neuwertig Normale Verschleißspuren Beschädigt/verschmutzt; z. B. Brandlöcher, Flecken, Kratzspuren (Ausführungen über Ort, Art, Umfang auf der Rückseite unter Angabe der Ziffer)
6) Sonstige Einrichtungen (z. B. Fensterbänke, Beschläge, Rollläden, elektrische/sanitäre Anlagen)	Neuwertig Normale Verschleißspuren Beschädigt/funktionsunfähig/verschmutzt/fehlende Teile (Ausführungen über Ort, Art, Umfang auf der Rückseite unter Angabe der Ziffer)

Wohn-zimmer	Schlaf-zimmer	Weiteres Zimmer	Weiteres Zimmer	Bad/WC	WC	Küche	Flur
()	()	()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()	()	()
(-1-)	(-2-)	(-3-)	(-4-)	(-5-)	(-6-)	(-7-)	(-8-)
()	()	()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()	()	()
(-9-)	(-10-)	(-11-)	(-12-)	(-13-)	(-14-)	(-15-)	(-16-)
()	()	()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()	()	()
(-17-)	(-18-)	(-19-)	(-20-)	(-21-)	(-22-)	(-23-)	(-24-)
()	()	()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()	()	()
(-25-)	(-26-)	(-27-)	(-28-)	(-29-)	(-30-)	(-31-)	(-32-)
()	()	()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()	()	()
(-33-)	(-34-)	(-35-)	(-36-)	(-37-)	(-38-)	(-39-)	(-40-)
()	()	()	()	()	()	()	()
()	()	()	()	()	()	()	()
(-41-)	(-42-)	(-43-)	(-44-)	(-45-)	(-46-)	(-47-)	(-48-)

Anhang

Sonstige Räume und Flächen

(z. B. Keller-, Speicheranteil, Balkon, Terrasse, Garten, Garage

Keine Mängel

Folgende Mängel liegen vor (Beschreibung von Ort, Art, Umfang):

.....

.....

.....

Ausführungen zu (-1-) bis (-48-)

.....

.....

.....

III.

Das Mietobjekt wurde von dem/den Vermieter(n) abgenommen.

Die Schlüssel wurden vollständig zurückgegeben.

Die Schlüssel wurden nicht vollständig zurückgegeben.

Folgende Schlüssel fehlen:

.....

Das Mietobjekt wurde von dem/den Vermieter(n) nicht abgenommen.

Der/die Vermieter fordern von dem/den Mieter(n) die Durchführung folgender Maßnahmen bis spätestens und weisen darauf hin, dass nach ergebnislosem Ablauf dieser Frist Schadensersatz wegen Nichterfüllung gefordert wird:

.....

.....

.....

IV.

Der/die Mieter verpflichtet/verpflichten sich zur fachgerechten Durchführung folgender Maßnahmen bis spätestens:

.....

.....

.....

Der/die Mieter verweigert/verweigern ausdrücklich und endgültig die Durchführung der verlangten Maßnahmen.

Für den/die Vermieter: Für den/die Mieter:

.....