

Mietrecht und Wohnungseigentum

**Lehrveranstaltung im Studium Generale an der
Beuth Hochschule für Technik Berlin
– University of Applied Sciences –
im Sommersemester 2017
Dienstags, 10:00 Uhr, Raum B401**

Dozent:

Mathias Münch, Rechtsanwalt
Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Erreichbarkeit:

Rechtsanwalt Mathias Münch
BRL BOEGE ROHDE LUEBBEHUESEN
Pariser Platz 4A, 10117 Berlin
Tel. 030 / 56 55 56 - 255
Mathias.Muench@BRL.de

Das Skript und weitere Informationen sind im Internet abrufbar unter:
www.mietrecht-und-wohnungseigentum.de

In der Lehrveranstaltung werden die Lerninhalte in Form des Seminaristischen Unterrichts gemeinsam erarbeitet. Der Leistungsnachweis wird durch eine 90-minütige Klausur am Ende des Semesters erbracht.

Es wird die verfassungsrechtliche, wirtschaftliche, soziale und ökologische Bedeutung des Wohnens dargestellt. Anhand von Fallbeispielen und der aktuellen Rechtsprechung wird das Mietrecht am Schwerpunkt des Rechts der Wohnraummiete erarbeitet. Daneben werden die Grundzüge des Wohnungseigentumsrechts vermittelt.

Für die Veranstaltung ist keine Literatur erforderlich. Sehr empfohlen wird aber die Gesetzessammlung **MietR Mietrecht, Beck-Texte im dtv, 5013, 48. Auflage 2015**. Die Gesetzestexte dienen als Arbeitsmaterial in der Lehrveranstaltung und sind als Hilfsmittel in der Klausur zugelassen.

Lehrveranstaltungsplan (voraussichtlich)

1. Woche	4.4.2017	KEINE LEHRVERANSTALTUNG
2. Woche	11.4.2017	Verfassungsrechtliche Einführung in das Recht des Wohnens
3. Woche	18.4.2017	Verfassungsrechtliche Einführung in das Recht des Wohnens
4. Woche	25.4.2017	Mietrecht
5. Woche	2.5.2017	Mietrecht
6. Woche	9.5.2017	Mietrecht
7. Woche	16.5.2017	Mietrecht
8. Woche	23.5.2017	Mietrecht
9. Woche	30.5.2017	Mietrecht
10. Woche	6.6.2017	Mietrecht
11. Woche	13.6.2017	Mietrecht
12. Woche	20.6.2017	Mietrecht
13. Woche	27.6.2017	Mietrecht
14. Woche	4.7.2017	Verfahrens- und Vollstreckungsrecht
15. Woche	11.7.2017	Wohnungseigentumsrecht
16. Woche	18.7.2017	1. KLAUSUR (PA1), 10:00 Uhr, Raum B401
17. Woche	25.7.2017	Klausurrückgabe bei Bedarf
	TBD	2. KLAUSUR (PA2), bei Bedarf

Themenkomplexe der Lehrveranstaltung

Themenkomplex 1	Soziale und wirtschaftliche Bedeutung und verfassungsrechtliche Bezüge des Wohnens
Themenkomplex 2	Mietvertrag, Mischmietverhältnisse, Vertragsparteien, Form, AGB, Untermiete
Themenkomplex 3	Haupt- und Nebenpflichten des Mietvertrags, Gewährleistungsrechte, Schönheitsreparaturen
Themenkomplex 4	Betriebskosten, Heizkosten, Energieausweis
Themenkomplex 5	Mieterhöhung, Modernisierung
Themenkomplex 6	Beendigung von Mietverhältnissen, Kündigung, Tod einer Mietpartei
Themenkomplex 7	Verfahrens- und vollstreckungsrechtliche Besonderheiten im Wohnungsmietrecht
Themenkomplex 8	Einführung in das Wohnungseigentumsrecht

Inhaltsverzeichnis

I. Einführung in das Miet- und Wohnungseigentumsrecht: Soziale und wirtschaftliche Bedeutung und verfassungsrechtliche Bezüge des Wohnens	1
1. Einführung	1
2. Verfassungsrechtlicher Schutz von Eigentümern und Mietern	2
3. Rechtsgrundlagen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts.....	7
II. Der Mietvertrag.....	9
1. Inhalt des Mietverhältnisses.....	9
2. Abgrenzungen zu anderen Vertragsarten.....	11
3. Formvorschriften.....	12
4. Formularmietverträge, Allgemeine Geschäftsbedingungen	13
5. Die Untermiete.....	15
III. Haupt- und Nebenpflichten des Mietvertrags, Gewährleistungsrechte	20
1. Die Pflicht zur Überlassung der Mietsache	20
2. Die Pflicht zur Erhaltung der Mietsache	21
3. Die Mietzahlungspflicht.....	22
4. Schönheitsreparaturen	26
5. Mietsicherheiten	27
6. Nebenpflichten des Vermieters	28
7. Nebenpflichten des Mieters	29
8. Leistungsstörungen und Gewährleistungsrechte	30
IV. Betriebs- und Heizkostenrecht.....	38
1. Betriebskosten.....	38
2. Heizkosten.....	44
3. Exkurs: Energieeinsparverordnung und Energieausweis	44
V. Mieterhöhung und Modernisierung	46
1. Mieterhöhung durch Vereinbarung.....	46
2. Mieterhöhung durch im Voraus getroffene Vertragsvereinbarung.....	46
3. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	48
4. Mieterhöhung nach erfolgter Modernisierung.....	51
VI. Beendigung von Mietverhältnissen, Wechsel einer Mietpartei	54
1. Beendigung von Mietverhältnissen	54
2. Wechsel einer Vertragspartei.....	63
VII. Durchsetzung mietrechtlicher Ansprüche (Kurzübersicht)	66
1. Verjährung von Ansprüchen.....	66
2. Das Mahnverfahren	68
3. Das Erkenntnisverfahren	69
4. Zwangsvollstreckung	72
5. Kosten: Anwaltsvergütung und Gerichtsgebühren	74
VIII. Einführung in das Wohnungseigentumsrecht	76
1. Wohnungseigentum.....	76
2. Begründung von Wohnungseigentum	78
3. Übertragung von Wohnungseigentum	79
4. Inhalt des Sondereigentums	80
5. Wohnungseigentümergeinschaft und Eigentümerversammlung.....	82
6. Verwaltung des Wohnungseigentums.....	84
Anwendungsfälle	87

I. Einführung in das Miet- und Wohnungseigentumsrecht: Soziale und wirtschaftliche Bedeutung und verfassungsrechtliche Bezüge des Wohnens

1. Einführung

Laut neusten Statistiken leben 47% der 80,2 Millionen Menschen in Deutschland zur Miete. Das sind ca. 57% der privaten Haushalte (Mieterhaushalte sind statistisch kleiner als Eigentümerhaushalte), die durch 22,8 Millionen Mietverträge mit ihrem Vermieter vertraglich verbunden sind. In Deutschland leben ungefähr 17 Millionen Haus- oder Wohnungseigentümer, die ihre Immobilie entweder selbst bewohnen oder vermieten. Deutschland – Land der Mieter? Die Eigentumsquote ist in den letzten Jahren stark angestiegen, aber Berlin bleibt mit einer Mieterquote von 84,4% eine Mieterstadt (laut Zensus 2011). Drei Millionen Mieter sind Mitglieder des Deutschen Mieterbunds und seiner 320 örtlichen Mietervereine. Auf Vermieterseite sind fast eine Million Eigentümer in einem der 900 lokalen Vereine von „Haus & Grund“ zusammengeschlossen.

Im Mietrecht stehen sich 2 Parteien gegenüber: **Mieter und Vermieter.**

(Hier und im Folgenden wird durchgehend die neutrale, männliche Singularform „Mieter“ und „Vermieter“, „Schuldner“ und „Gläubiger“ gewählt, auch wenn es sich um Mieterinnen oder Vermieterinnen usw. oder um eine Mehrzahl handeln kann.)

Der **Vermieter** schafft, erwirbt oder saniert Wohn- und Gewerberaum, indem er Geld investiert. Für ihn ist die Wohn- oder Gewerbeinheit ein handelbares Wirtschaftsgut wie jedes andere auch. Seine Investition soll eine Rendite erwirtschaften. Nicht zuletzt schafft seine Investition Arbeitsplätze. In der Immobilienwirtschaft nach weiter Definition (zzgl. Architekten, Planer, Kreditgeber, Berater und Bauunternehmen) sind ca. 2,8 Mio. Menschen beschäftigt. Das sind ca. 9,5% aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten bzw. 6,7% aller Erwerbstätigen einschließlich Selbständiger. Zu den Vermietern zählen aber auch „institutionelle Anleger“, also Immobilienfonds und einige große Hedgefonds, denen es weniger um den Erhalt des Wohnungsbestands, sondern in erster Linie um die Rendite geht.

Als Eigentümer möchte und darf der Vermieter mit seinem Eigentum grundsätzlich „nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen“, „soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen“ (so wörtlich § 903 BGB). Sein Eigentumsrecht ist durch Art. 14 Grundgesetz (GG) geschützt.

Wichtig: Eigentum ist nicht gleich Besitz! Eigentum ist eine rechtliche, Besitz dagegen eine tatsächliche Kategorie.

Eigentum ist die rechtliche Zuordnung einer Sache zu einer Person, dem Eigentümer. Es ist ein umfassendes Herrschaftsrecht mit der Befugnis, die Benutzung, Wegnahme, Beschädigung, Zerstörung und andere Einwirkung (z.B. Lärm- oder Geruchs-Immissionen) durch Dritte zu verhindern.

Besitz beschreibt dagegen die tatsächliche Herrschaft einer Person über eine Sache.

Auch wenn der Eigentümer einer Immobilie diese an eine Person vermietet, bleibt er Eigentümer, obwohl er dem Mieter den unmittelbaren Besitz an der Immobilie einräumt.

Für den **Mieter** von Wohnraum unterscheidet sich die Mietsache (Wohnung) erheblich von anderen handelbaren Wirtschaftsgütern, die er kaufen, mieten, leasen usw. kann. Für ihn ist die Wohnung der Lebensmittelpunkt, der ihm und seiner Familie Privatsphäre, Erholung, Schutz und Rückzugsmöglichkeit bietet. Wohnen ist menschliches Grundbedürfnis, die **Wohnung ist auch ein Sozialgut**. Auch Mieterrechte sind grundgesetzlich geschützt.

Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) hat in seiner Entscheidung vom 26.5.1993 das **Besitzrecht des Mieters mit dem Eigentumsrecht des Vermieters auf eine Ebene gestellt** und zur Bedeutung der Wohnung für den Mieter ausgeführt:

„Die Wohnung ist für jedermann Mittelpunkt seiner privaten Existenz. Der Einzelne ist auf ihren Gebrauch zur Befriedigung elementarer Lebensbedürfnisse sowie zur Freiheits-sicherung und Entfaltung seiner Persönlichkeit angewiesen. Der Großteil der Bevölkerung kann zur Deckung seines Wohnbedarfs jedoch nicht auf Eigentum zurückgreifen, sondern ist gezwungen, Wohnraum zu mieten. Das Besitzrecht des Mieters erfüllt unter diesen Umständen Funktionen, wie sie typischerweise dem Sacheigentum zukommen. Dieser Bedeutung der Wohnung hat der Gesetzgeber mit der Ausgestaltung des Besitzrechts Rechnung getragen.“

Das **soziale Mietrecht** soll einen **gerechten Ausgleich** zwischen den wirtschaftlichen Interessen des Vermieters und dem Interesse des Mieters an der Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt schaffen.

2. Verfassungsrechtlicher Schutz von Eigentümern und Mietern

Auszug aus dem Grundgesetz:

Art. 1 Abs. 1	Die Würde des Menschen ist unantastbar. Sie zu achten und zu schützen ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt.
Art. 2 Abs. 1	Jeder hat das Recht auf die freie Entfaltung seiner Persönlichkeit, soweit er nicht die Rechte anderer verletzt und nicht gegen die verfassungsmäßige Ordnung oder das Sittengesetz verstößt.
Art. 3 Abs. 1	Alle Menschen sind vor dem Gesetz gleich.
Abs. 2	Männer und Frauen sind gleichberechtigt. Der Staat fördert die tatsächliche Durchsetzung der Gleichberechtigung von Frauen und Männern und wirkt auf die Beseitigung bestehender Nachteile hin.

Abs. 3	Niemand darf wegen seines Geschlechtes, seiner Abstammung, seiner Rasse, seiner Sprache, seiner Heimat und Herkunft, seines Glaubens, seiner religiösen oder politischen Anschauungen benachteiligt oder bevorzugt werden. Niemand darf wegen seiner Behinderung benachteiligt werden.
Art. 5 Abs. 1 S. 1	Jeder hat das Recht, seine Meinung in Wort, Schrift und Bild frei zu äußern und zu verbreiten und sich aus allgemein zugänglichen Quellen ungehindert zu unterrichten.
Art. 6 Abs. 1	Ehe und Familie stehen unter dem besonderen Schutze der staatlichen Ordnung.
Art. 13 Abs. 1	Die Wohnung ist unverletzlich.
Art. 14 Abs. 1	Das Eigentum und das Erbrecht werden gewährleistet. Inhalt und Schranken werden durch die Gesetze bestimmt.
Abs. 2	Eigentum verpflichtet. Sein Gebrauch soll zugleich dem Wohle der Allgemeinheit dienen.
Art. 20 Abs. 1	Die Bundesrepublik Deutschland ist ein demokratischer und sozialer Bundesstaat.
Art. 20a	Der Staat schützt auch in Verantwortung für die künftigen Generationen die natürlichen Lebensgrundlagen und die Tiere im Rahmen der verfassungsmäßigen Ordnung durch die Gesetzgebung und nach Maßgabe von Gesetz und Recht durch die vollziehende Gewalt und die Rechtsprechung.

Art. 14 GG, Eigentumsrecht: Das Grundgesetz stellt das Eigentum – auch das Grundstücks- und das Wohnungseigentum – unter seinen Schutz. Das Eigentumsrecht kann als Ausgestaltung des **allgemeinen Freiheitsrechts (Art. 2 Abs. 1 GG)** verstanden werden. Was unter dem Begriff Eigentum zu verstehen ist, sagt das Grundgesetz nicht. Die Ausgestaltung des Eigentumsrechts („Inhalt und Schranken“ – Art. 14 Abs. 1 GG) wird dem Gesetzgeber anheimgestellt. Dieser hat nicht nur den Begriff „Eigentum“ in § 903 BGB definiert,

§ 903 BGB Befugnisse des Eigentümers

¹Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen.

sondern die Grenzen („Schranken“ i.S.d. Art. 14 Abs. 1 GG) des Eigentumsrechts, also Eingriffe in das Eigentumsrecht z.B. durch das Mietrecht gesetzlich normiert.

Der Gesetzgeber hat der Sozialbindung des Eigentums („Eigentum verpflichtet“ – Art. 14 Abs. 2 GG), also dem Erfordernis, dass das Eigentum auch den Interessen der Gemeinschaft dienen soll, Rechnung zu tragen. Aus der Sozialbindung des Eigentums ergeben sich die **Notwendigkeit und die Rechtfertigung für ein soziales Mietrecht**, das den Grundeigentümer in der Ausübung seines Rechts bindet und den Mieter schützt.

Hierzu meint das BVerfG (Beschluss vom 12.1.1967), Grundeigentum dürfe nicht „*dem freien Spiel der Kräfte und dem Belieben des Einzelnen*“ überlassen bleiben. Die Interessen der Allgemeinheit seien „*in weit stärkerem Maße zur Geltung zu bringen, als bei anderen Vermögensgütern*“.

Deshalb gesteht das BVerfG dem Mieter – der ja allenfalls Besitzer, aber nicht Eigentümer der gemieteten Wohnung ist – eine durch Art. 14 GG geschützte, dem **Eigentum ähnliche und gleichwertige Rechtsposition** zu (vgl. die oben zitierte Entscheidung vom 26.5.1993).

Art. 13 GG, Unverletzlichkeit der Wohnung: Jeder Bürger hat das Recht, in seiner Wohnung „*in Ruhe gelassen*“ (BVerfG) zu werden und ein Eindringen staatlicher Behörden oder von Privatpersonen in seine Privatsphäre zu verhindern. Dieses Recht steht im engen Zusammenhang mit dem allgemeinen persönlichen Freiheitsrecht (Art. 2 Abs. 1 GG, s.u.) und der Menschenwürde (Art. 1 Abs. 1 GG, s.u.). Im Bereich des Mietrechts ist es dem Wohnungseigentümer insbesondere verwehrt, „seine“ Wohnung jederzeit und unbegrenzt zu betreten oder Dritten (z.B. Versorgungsunternehmen – Strom, Gas, Wasser, Wärme usw.) ohne Einwilligung des Mieters den Zutritt zur Wohnung zu gestatten. Das Recht auf Unverletzlichkeit der Wohnung ist aber, wie jedes andere Freiheitsrecht auch, nicht unbegrenzt: Bei Gefahr im Verzug oder mittels richterlichen Beschlusses dürfen Polizeiangehörige Wohnungen betreten. Auch der Vermieter darf bei Gefahr im Verzug (z.B. Rauchentwicklung, Wasserrohrbruch) in die Wohnung eindringen. Er hat Anspruch auf Zutritt zur Wohnung, um sich ein Bild vom Zustand oder von angezeigten Mängeln zu machen oder um Miet- oder Kaufinteressenten die Wohnung zu zeigen, aber nur nach vorheriger rechtzeitiger Anmeldung und Zustimmung des Mieters.

Andererseits erweitert Art. 13 GG nicht die Rechte des Mieters gegenüber dem Eigentumsrecht des Vermieters. Die Nutzung der Wohnung ist dem Mieter nur zum **vertraglich vereinbarten Gebrauch** gestattet; bauliche Veränderungen oder Nutzungen mit Außenwirkung (z.B. das Anbringen von Plakaten an der Fassade) ohne Einwilligung des Eigentümers gestattet Art. 13 GG nicht.

Art. 2 Abs. 1 GG, Allgemeine Handlungsfreiheit: Das Recht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit ist ein allgemeines Menschenrecht. Dieses „*allgemeine Freiheitsrecht*“ (BVerfG, Urteil vom 12.1. 1983) liegt anderen, im Grundgesetz weiter ausgeformten Freiheitsrechten zugrunde und reicht, soweit die Grundrechte anderer nicht verletzt werden. Im Bereich des Mietrechts schützt die Allgemeine Handlungsfreiheit das **Recht des Mieters auf seine freie Lebensgestaltung innerhalb der Wohnung im Rahmen des vertraglich vereinbarten Gebrauchs**. Der Mieter darf in der Wohnung alles tun, was nach der Verkehrsanschauung und nach den örtlichen Sitten und Gebräuchen zum Wohnen gehört, soweit andere – der Eigentümer oder Nachbarn – nicht über Gebühr beeinträchtigt werden. Hierzu gehören das Recht,

Besuch zu empfangen, Lebenspartner, Kinder oder andere Familienangehörige in die Wohnung aufzunehmen, in der Wohnung Hobbys nachzugehen, Haustiere zu halten, zu rauchen, Rollstühle und Kinderwagen im Hausflur abzustellen, soweit Fluchtwege nicht verstellt werden, usw.

Art. 6 GG, Schutz von Ehe und Familie: Grundgesetzlich besonders geschützt ist die Familie, und zwar die des Vermieters und die des Mieters. Schutz der Familie bedeutet u.a., dass für Familien geeigneter Wohnraum zur Verfügung stehen und im Bedarfsfall geschaffen und erhalten werden muss. Das Mietrecht regelt z.B.

- das Recht des Vermieters auf **Eigenbedarfskündigung**, wenn der Vermieter Wohnräume „für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts“ benötigt (§ 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB),
- das Recht des Mieters auf Bestandsschutz und Fortsetzung des Mietverhältnisses, „wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde“ (§ 574 BGB, „**Sozialklausel**“),
- das Recht des Ehegatten, des Lebensgefährten, der Kinder und anderer Familien- oder Haushaltsangehöriger auf Aufnahme in den Mietvertrag nach dem Tod des Mieters (§ 563 BGB).

Art. 1 Abs. 1 GG, Menschenwürde: Das Recht auf Menschenwürde liegt allen Grundrechten und dem gesamten Rechtssystem zugrunde. Eine spezielle Ausformung des Rechts auf Menschenwürde im deutschen Mietrecht ist das Recht auf behindertengerechte Nutzung der Wohnung (§ 554a BGB, „**Barrierefreiheit**“). Danach sind das Recht von Mietern mit Behinderung auf behindertengerechte Nutzung der Wohnung und das Recht des Vermieters an der unveränderten Erhaltung seines Eigentums gegeneinander abzuwägen.

Art. 20 Abs. 1 GG, insbesondere Sozialstaatsprinzip: Die Funktion des Sozialstaatsprinzips ist u.a. die Sicherung eines menschenwürdigen Daseins des Bürgers durch den Staat. Hieraus leiten sich keine direkten Rechte von Mietern und Vermietern ab. Der Gesetzgeber ist jedoch gehalten, ein soziales Mietrecht zu schaffen und an veränderte Bedingungen anzupassen. Adressat des Sozialstaatsprinzips ist der Gesetzgeber. Das deutsche Mietrecht wurde zuletzt durch die Mietrechtsreformgesetz mit Wirkung zum 1.9.2001 grundlegend überarbeitet und neu gefasst. Am 1.5.2013 und am 1.6.2015 („Mietpreisbremse“, „Bestellerprinzip“) traten weitere wesentliche Änderungen in Kraft.

Im Bereich des Sozialrechts hat der Gesetzgeber im Sozialgesetzbuch II. Buch (SGB II) Regelungen geschaffen, durch die im Bedarfsfall im Rahmen der Grund-sicherung die Kosten für Unterkunft und für Heizung (ALG II = „Hartz IV“) vom staatlichen Kostenträger übernommen werden, soweit es sich um eine angemessene Unterkunft handelt.

Art. 3 GG, Gleichheitsgebot: Das Gebot in Abs. 1, alle Menschen gleich zu behandeln, und das konkretisierte Verbot in Abs. 2 und 3, bestimmte Personengruppen ungerechtfertigt ungleich zu behandeln, hat seinen gesetzlichen Niederschlag im Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG, im Volksmund: „Antidiskriminierungsgesetz“) erfahren:

§ 1 Ziel des Gesetzes

Ziel des 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.

§ 2 Anwendungsbereich

(1) Benachteiligungen aus einem in § 1 genannten Grund sind nach Maßgabe dieses Gesetzes unzulässig in Bezug auf:

... 8. den Zugang zu und die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen, die der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen, einschließlich von **Wohnraum**.

Die Auswirkungen des AGG auf das Mietrecht sind jedoch nicht allzu groß, da § 19 Abs. 1 AGG das Diskriminierungsverbot auf „Massengeschäfte“ – das sind Vermietungen von mindestens 50 Wohnungen – beschränkt. Ferner gilt das Diskriminierungsverbot nach dem AGG nicht *„im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse“*. Zu der im Vorfeld befürchteten Klageflut hat das AGG nicht geführt.

Art. 5 Abs. 1 Satz 1 GG, Meinungsfreiheit, insbesondere Informationsfreiheit:

Die Meinungsfreiheit umfasst nicht nur das Recht der freien Meinungsäußerung, sondern auch das Recht, „sich aus allgemein zugänglichen Quellen ungehindert zu unterrichten“. Häufiger Streitpunkt im Mietrecht ist die Errichtung von Parabolspiegelantennen durch Mieter auf Balkons, Terrassen, Hausdächern usw. Das Recht des Eigentümers, optische Beeinträchtigungen seines Wohngebäudes zu verhindern, ist gegen die Informationsfreiheit des Mieters abzuwägen.

Art. 20a Abs. 1 GG, Umweltschutz als Staatsziel: Umweltschutz ist nicht nur eine wichtige politische Aufgabe, sondern auch ein grundgesetzlich bestimmtes Staatsziel. Wie das Sozialstaatsprinzip richtet sich die Staatszielbestimmung des Art. 20a

GG an den Gesetzgeber. Der Umweltschutzgedanke findet sich im Mietrecht in den Vorschriften der Heizkostenverordnung (HeizkostenV), des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV).

So hat z.B. nach § 4 HeizkostenV der Vermieter die Pflicht, den Verbrauch der Mieter an Wärme und Warmwasser zu erfassen und entsprechend dem individuellen Verbrauch abzurechnen, und der Mieter hat die Pflicht, den Einbau von Verbrauchserfassungsgeräten zu dulden. Die aufgrund von § 5a EnEG erlassene EnEV (neue Fassung seit 1.5.2014) bestimmt die Pflicht des Eigentümers, bei Neuerrichtung, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden bestimmte Anforderungen an den Wärmeschutz und Energieverbrauch einzuhalten sowie einen Energieausweis auszustellen und diesen bei Verkauf, Vermietung, Verpachtung oder Leasing dem Interessenten zugänglich zu machen.

Hierauf wird in der Lehreinheit Betriebs- und Heizkosten detaillierter eingegangen.

3. Rechtsgrundlagen des Miet- und Wohnungseigentumsrechts

Kaum ein Rechtsgebiet hat in den 117 Jahren seit Inkrafttreten des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB) so vielfältige Erweiterungen und gravierende Veränderungen erfahren wie das Mietrecht. Nur im Arbeitsrecht und im Verbraucherschutzrecht besteht eine ähnliche hohe Regelungsdichte zum Schutz einer Vertragspartei.

Rechtsgrundlagen des deutschen Mietrechts und des Wohnungseigentumsrechts sind im Wesentlichen:

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) §§ 535 bis 548 allgemeines Mietrecht, §§ 549 bis 577a Wohnungsmietrecht, §§ 578 bis 580a Mietrecht sonstiger Immobilien und von Schiffen, §§ 581 bis 597 Pachtvertrag und Landpacht; daneben enthält das BGB eine Vielzahl immobilienrechtlich relevanter Regelungen wie Formvorschriften, das Recht der Willenserklärungen, Schuldrecht, Maklerrecht, Besitzrecht, Eigentumsrecht, Immobiliarsachenrecht usw.;
- Betriebskostenverordnung (BetrKV): Aufstellung der Kosten, die als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden können;
- Heizkostenverordnung (HeizkostenV): Regelungen zur Verbrauchserfassung und verbrauchsabhängigen Abrechnung von Wärme- und Warmwasserkosten;
- Energieeinsparungsgesetz und Energieeinsparverordnung (EnEG, EnEV): Regelungen über energiesparenden Wärmeschutz bei Gebäuden und über Dokumentation des Energiebedarfs von Gebäuden;
- Wohnflächenverordnung (WoFIV): Regelungen zur Berechnungen der Wohnfläche öffentlich geförderter Wohnungen;

- Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG): insbesondere § 5, Regelungen über unangemessen hohe Entgelte (Mietüberhöhung);
- Wohnungsvermittlungsgesetz (WoVermittG): Regelungen über Rechte, Pflichten und Vergütungsansprüche des Wohnungsvermittlers (Maklers), „Bestellerprinzip“;
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG): Recht des Wohnungseigentums und des Dauerwohnrechts.

Weitere Regelungen, die das u.a. Mietrecht betreffen, sind die Vorschriften über den öffentlich geförderten, mietpreisgebundenen Wohnraum (Wohnraumförderungsgesetz, Wohnungsbindungsgesetz, Neubaumietenverordnung, Zweite Berechnungsverordnung), bis September 2009 die Hausratsverordnung, das Heimgesetz, das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz, die Zweckentfremdungsverordnungen mancher Städte und Gemeinden und eine Vielzahl sozialrechtlicher und steuerrechtlicher Vorschriften. Die obige Aufzählung ist bei weitem nicht vollständig.

Mietrechtsänderungen:

Das deutsche Mietrecht unterliegt ständigen Änderungen. In den 50er Jahren wurde das soziale Mietrecht eingeführt, das insbesondere verhindert, dass Vermieter Wohnungsmietverträge willkürlich kündigen und dem Mieter seinen Lebensmittelpunkt, die Wohnung, nehmen können. Mieterhöhungen waren seit den 70er Jahren durch das Miethöhegesetz geregelt, das inzwischen außer Kraft ist. Die umfassendste Mietrechtsreform der jüngeren Geschichte trat am **1.9.2001** in Kraft: mit dem Mietrechtsreformgesetz der rot-grünen Koalition wurde das deutsche Mietrecht praktisch neu geschrieben. Die schwarz-gelbe Koalition änderte das Mietrecht zum **1.5.2013** erneut mit dem Ziel, energetische Modernisierungen zu erleichtern, wirksamen Schutz gegen Mietnomaden und vereinfachte Durchsetzung von Räumungsansprüchen zu erreichen. Andererseits hat die Reform von 2013 aber auch aus Mietersicht Verbesserungen erbracht, nämlich die Absenkung der Kappungsgrenze von 20% auf regional 15% und die Regelungen zum Wärme-Contracting.

Am 1.6.2015 ist erneut eine Mietrechtsnovelle in Kraft getreten, die so genannte „**Mietpreisbremse**“. Seither sind auch die Mieten bei Neuvermietungen nicht mehr frei verhandelbar, sondern an Obergrenzen gebunden, selbst wenn sich Mieter und Vermieter über die Miethöhe einig sind. Die „Mietpreisbremse“ ist weitgehend wirkungslos. Derzeit wird über ihre Verschärfung und weitere Änderungen diskutiert, die die Umlage von Modernisierungskosten und den Mietspiegel betreffen.

II. Der Mietvertrag

Das vertragliche (auch: „schuldrechtliche“) Rechtsverhältnis zwischen **Vermieter** und **Mieter** ist das Mietverhältnis. Der Inhalt des Mietverhältnisses bestimmt sich durch den Mietvertrag. Der Mietvertrag kann schriftlich abgeschlossen oder mündlich vereinbart sein oder sich aus den Umständen und dem Verhalten des Vermieters und des Mieters ergeben, ohne dass die Parteien den Inhalt des Mietverhältnisses ausdrücklich vereinbart haben. Der Mietvertrag ist auf die Überlassung der Mietsache zum Gebrauch durch den Mieter gegen Entgelt gerichtet. Die Gebrauchsüberlassung kann befristet oder auf unbestimmte Zeit vereinbart werden.

Dazu im Einzelnen:

1. Inhalt des Mietverhältnisses

Das Mietverhältnis kann sich auf bewegliche Sachen (= Mobilien) oder unbewegliche Sachen (= Immobilien) beziehen. Sachen sind nach § 90 BGB „nur körperliche Gegenstände“. Das sind Gegenstände, die eine eigene körperliche Begrenzung gegenüber ihrer Umgebung haben. Keine eigene körperliche Begrenzung haben Licht, Strom, Gas, Wasser, Fernwärme usw. Solche Versorgungsleistungen werden zwar typischerweise vom Vermieter oder einem von ihm beauftragten Unternehmen gegenüber dem Mieter erbracht, sind aber selbst keine Mietsachen.

Die **Abgrenzung** zwischen

- beweglichen Sachen und Tieren,
- Schiffen, Luftfahrzeugen und anderen beweglichen Sachen,
- Grundstücken und Räumen,
- Wohnräumen und Geschäftsräumen

ist wichtig für das Auffinden der richtigen Rechtsgrundlagen für das entsprechende Mietverhältnis. Seit der **Mietrechtsreform 2001** ist das Mietrecht des BGB nach dem Inhalt des Mietverhältnisses geordnet. Es enthält z.T. sehr unterschiedliche Regelungen über Wohnraummietverhältnisse, über sonstige Raummietverhältnisse (z.B. Geschäftsraummietverhältnisse, Garagen), über Grundstücksmietverhältnisse und Mietverhältnisse bezogen auf Schiffe und Luftfahrzeuge. Die Regelungen unterscheiden sich besonders im Hinblick auf Kündigungsfristen, den Kündigungsschutz im Wohnungsmietrecht, die Miethöhe und Mieterhöhungen.

Beispiele für **bewegliche Sachen**, die Gegenstand eines Mietvertrages sein können, sind Kraftfahrzeuge („Mietwagen“), Schiffe, Luftfahrzeuge, Wohnwagen und -container, Maschinen, Bürogeräte, DVD, Software, Computerspiele u.v.a.m.

Tiere, z.B. landwirtschaftliche Nutztiere, können ebenfalls Gegenstand eines Mietvertrags sein, denn sie werden wie bewegliche Sachen rechtlich betrachtet. Für Tiere gilt § 90a BGB:

§ 90a BGB Tiere

¹Tiere sind keine Sachen. ²Sie werden durch besondere Gesetze geschützt. ³Auf sie sind die für Sachen geltenden Vorschriften entsprechend anzuwenden, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist.

Immobilien sind Grundstücke oder Grundstücksteile, Gebäude, die fest mit dem Erdboden verbunden sind (deshalb sind z.B. Wohncontainer, wie sie auf Baustellen anzutreffen sind, keine Immobilien) oder Räumlichkeiten in Gebäuden (auch Teile von Räumen, wie z.B. Stellplätze in Garagen).

Wohnräume sind Gebäude oder Gebäudeteile, die zum Wohnen (das ist der dauernde private Aufenthalt von Menschen, insbesondere das Schlafen, Kochen, Essen und die Körperpflege) geeignet sind und zu diesem Zweck angemietet werden. Daraus folgt, dass die Wohnung mindestens mit einem Wohn-/ Schlafräum, einer Kochgelegenheit, einer Waschgelegenheit, einer Toilette, mit Wasser, Strom und Heizung ausgestattet sein muss. Ein Keller oder Dachboden, ein abgeschlossener Küchenraum oder ein Badezimmer sind kein notwendiger Bestandteil einer Wohnung.

Geschäftsräume sind Räume, die ebenfalls zum Aufenthalt von Menschen geeignet sind, aber zur gewerblichen oder freiberuflichen Nutzung angemietet werden. Beispiele sind Büroräume, Ladengeschäfte, Lagerhallen, Archivräume, Fabrikhallen, Stellplätze und Garagen, soweit eine geschäftliche Nutzung vereinbart ist. Die Vermietung von Wohnungen zu gewerblichen oder beruflichen Zwecken ist seit neuestem in Berlin verboten („Zweckentfremdung“).

Die Abgrenzung zwischen Wohnraummietverhältnis und Geschäftsraummietverhältnis ist nach dem Willen der Parteien vorzunehmen (Frage: Wozu wurde die Räumlichkeit gemietet?). Dies bereitet in der Regel keine Schwierigkeiten. Die Frage nach dem anwendbaren Recht – Mietrecht über Wohnräume oder sonstige Räume – stellt sich aber häufig bei **Mischmietverträgen**, also Mietverträgen, die sowohl das Wohnen als auch eine andere Nutzung zum Inhalt haben.

Beispiel 1: Eine Wohnung wird an eine Familie vermietet. In demselben Vertrag wird den Mietern die Nutzung eines Kfz-Stellplatzes auf dem Hof gegen ein gesondertes monatliches Entgelt gestattet. In diesem Fall liegt ein Wohnungsmietvertrag vor, da der Schwerpunkt der bezweckten Nutzung das Wohnen, nicht das Parken auf dem Hof ist.

Beispiel 2: Einem Rechtsanwalt wird eine Altbau-Wohnung vermietet, wobei der vordere Teil (2 Räume und Toilette) als Kanzlei und der hintere Teil (3 Räume, Küche, separates Bad) als Wohnraum gemietet wird. Die Wohnfläche ist größer als die Kanzleifläche. Es muss bestimmt werden, ob der Schwerpunkt des Mietzwecks auf der geschäftlichen Nutzung oder der Wohnnutzung liegt. Dass der Rechtsanwalt seinen Lebensunterhalt durch den Gewinn aus der Kanzleinutzung verdient, ist (nach neuester Rechtsprechung) unerheblich.

Wird eine Wohnung zusammen mit einem Stellplatz, einer Garage, einem Gartenanteil o.ä. vermietet, so ist eine Teilkündigung des Stellplatzes usw. nicht möglich: Wohnung und Stellplatz können in Beispiel 1 nur zusammen gekündigt werden. Der Vermieter kann keine Mieterhöhung und keine Kündigung nur hinsichtlich des Stellplatzes vornehmen. Eine Mieterhöhung ist für das gesamte Mietverhältnis – also auch für den Stellplatz – nur nach den Vorschriften des Wohnungsmietrechts möglich. Ist der Mietzweck schwerpunktmäßig die gewerbliche Nutzung, so kann der Vermieter den Mietvertrag auch ohne berechtigtes Interesse (z.B. Eigenbedarf) kündigen, da Wohnungsmietrecht hier nicht gilt. Dagegen kann er von dem Mieter keine Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel verlangen. Möchte der Vermieter die Miete erhöhen, bleibt ihm nur die Möglichkeit, das Mietverhältnis fristgemäß zu kündigen und dem Mieter einen neuen Mietvertrag zu neuen Konditionen, d.h. mit höherer Miete anzubieten.

2. Abgrenzungen zu anderen Vertragsarten

Der Mietvertrag (§§ 535 ff. BGB) ist wie oben ausgeführt ein schuldrechtlicher Vertrag, der auf die Gebrauchsüberlassung einer (beweglichen oder unbeweglichen) Sache gegen Entgelt gerichtet ist. Daraus ergeben sich folgende Abgrenzungen:

- Der **Leihvertrag** (§§ 598 ff. BGB) ist auf die unentgeltliche Überlassung einer Sache gerichtet. Der Verleiher kann die Leihsache jederzeit ohne Einhaltung einer Frist zurückfordern.
- Der **Pachtvertrag** (§§ 581 ff. BGB) ist ein entgeltlicher Vertrag, der nicht nur zur Nutzung berechtigt, sondern auch dazu, aus der Pachtsache einen Ertrag zu ziehen. Gegenstand eines Pachtvertrags können Sachen (z.B. Immobilien oder ein eingerichtetes Ladenlokal) oder Rechte (z.B. Jagdrecht, Fischfangrecht, Bergrecht = Abbaurecht von Bodenschätzen) sein. Der Pächter kann z.B. die Feldfrüchte einer landwirtschaftlichen Nutzfläche, die gejagten Tiere oder

gefangenen Fische, das geschlagene Holz eines Waldes usw. behalten. Für die kleingärtnerische Nutzung eines gepachteten Grundstücks gelten die besonderen Pächterschutzvorschriften nach dem Bundeskleingartengesetz.

- Daneben gibt es Belastungen von Grundstücken, so genannte „dingliche“ Rechtsverhältnisse, wie **Nießbrauch** (§§ 1030 ff. BGB) und **Wohnungsrecht** (§ 1093 BGB). Beim Nießbrauch darf der Berechtigte ähnlich dem Pächter die Nutzungen des Grundstücks ziehen, das Wohnungsrecht berechtigt nur zur Benutzung von Räumlichkeiten als Wohnung. Dingliche Belastungen sind in das Grundbuch einzutragen. Sie sollen nicht Gegenstand der Lehrveranstaltung sein.

3. Formvorschriften

Mietverträge können grundsätzlich formfrei geschlossen werden, das heißt, auch mündlich oder in anderer Form ohne schriftlichen Vertrag. „Grundsätzlich formfrei“ bedeutet, dass es von diesem Grundsatz eine Ausnahme gibt:

§ 550 BGB Form des Mietvertrags

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit.

An dieser Stelle ist ein Vorgriff auf den 6. Themenkomplex „Beendigung von Mietverhältnissen“ notwendig, um zu erklären, was ein Mietvertrag für eine bestimmte Zeit und für unbestimmte Zeit ist:

Unbefristeter Mietvertrag: Ist in dem Mietvertrag das Ende der Mietzeit nicht bestimmt, so ist der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit, also unbefristet geschlossen. Vermieter und Mieter können ein unbefristetes Mietverhältnis nach § 542 Abs. 1 BGB ordentlich mit den gesetzlichen Kündigungsfristen (diese werden im 6. Themenkomplex behandelt) kündigen. Im Wohnungsmietrecht hat der Vermieter das Recht zur ordentlichen Kündigung nur, wenn ein berechtigtes Interesse vorliegt (z.B. Eigenbedarf; auch hierzu mehr im 6. Themenkomplex).

Zeitmietvertrag (auch: „befristeter Mietvertrag“): Ist in dem Mietvertrag das zeitliche Ende bestimmt, so endet das Mietverhältnis nach Ablauf der Mietzeit, ohne dass es einer Kündigung einer der Parteien bedarf. Die ordentliche, fristgemäße Kündigung ist nach § 542 Abs. 2 BGB während der Mietzeit ausgeschlossen. So kann der Vermieter während der Mietzeit z.B. keine Eigenbedarfskündigung aussprechen und der Mieter kann nicht ohne wichtigen Grund vorzeitig den Mietvertrag beenden.

Wollen die Parteien einen Mietvertrag zeitlich befristen und soll das Ende des Mietverhältnisses länger als ein Jahr nach dessen Beginn liegen, so ist der Mietvertrag zwingend in **Schriftform** abzuschließen. Einigen sich die Parteien mündlich auf eine längere Mietzeit, so gilt er als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, kann jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach der Überlassung gekündigt werden (§ 550 Abs. 2 BGB).

Achtung: Ein nicht schriftlich abgeschlossener, auf mehr als 1 Jahr befristeter Mietvertrag ist nicht unwirksam. Er kommt mit allen vereinbarten Vertragsbedingungen zustande, nur eben als unbefristeter, ordentlich kündbarer Vertrag. Auch jede **nachträgliche Vertragsänderung** muss schriftlich erfolgen.

Die Schriftform wird in § 126 BGB näher bestimmt.

§ 126 BGB Schriftform

(1) Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben, so muss die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden.

Im Gegensatz zur Schriftform kann bei der **Textform** (§ 126b BGB) die Unterschrift im Original entfallen, z.B. bei Telefax, Fotokopie oder E-Mail, solange die Person des Erklärenden erkennbar ist.

Die Schriftform ist nur eingehalten, wenn alle an dem Mietvertrag beteiligten Personen den Mietvertrag unterschrieben haben. Sind z.B. die Mieter Eheleute und die Vermieter eine Erbengemeinschaft, müssen beide Ehepartner und alle Erben unterschreiben. Es genügt, wenn der Mieter das vom Vermieter unterschriebene Exemplar besitzt und der Vermieter das vom Mieter unterschriebene Exemplar.

Das Schriftformerfordernis soll v.a. **einen Erwerber über die Mietzeit und vertragliche Rechte und Pflichten informieren**. Es ist aber anzuraten, auch kurzfristige und unbefristete Mietverträge zu Beweis Zwecken immer schriftlich aufzusetzen.

4. Formularmietverträge, Allgemeine Geschäftsbedingungen

Häufig verwenden Vermieter Vertragsformulare, die sie für eine Vielzahl von Mietverträgen – erforderlichenfalls mit einigen Anpassungen – verwenden. Für solche einseitig gestellten Formularmietverträge gelten die Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB):

§ 305 BGB Einbeziehung Allgemeiner Geschäftsbedingungen in den Vertrag

(1) ¹Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei (Verwender) der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrags stellt. ²Gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrags bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen werden, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat. ³Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit die Vertragsbedingungen zwischen den Vertragsparteien im Einzelnen ausgehandelt sind.

Haben die Parteien einzelne Vertragsregelungen oder den ganzen Vertrag wirklich verhandelt und dann schriftlich niedergelegt („Individualvereinbarung“), so gelten die Vorschriften über Allgemeine Geschäftsbedingungen nicht.

Achtung: Individuell ausgehandelt ist ein Vertrag nicht schon dann, wenn in dem vom Vermieter gestellten Vertragstext Lücken ausgefüllt werden eine von mehreren Klauselalternativen angekreuzt und die anderen gestrichen werden können. Es reicht auch nicht, wenn vorformulierte Klauseln auswendig gelernt und dann aus dem Kopf handschriftlich in den Vertrag eingefügt werden, z.B. unter sonstiges. Auch Klauseln, die dem Mieter erklärt werden und die dieser ausdrücklich akzeptiert, gelten als AGB!

Die Frage, ob Vertragsklauseln als AGB oder als Individualvereinbarungen zu behandeln sind, kann darüber entscheiden, ob die Klauseln wirksam sind oder nicht. Unwirksam sind vom Vermieter verwendete Vertragsbedingungen unter anderem

- wenn sie sich widersprechen oder mehrdeutig sind,
- wenn die Vertragsklausel so ungewöhnlich ist, dass der Mieter nicht damit rechnen musste („überraschende Klauseln“)
- wenn der Mieter entgegen dem Gebot von Treu und Glauben (§ 242 BGB) unangemessen benachteiligt wird,
- wenn die Vertragsbedingung intransparent ist, d.h. „nicht klar und verständlich“.

Eine Reihe weiterer Klauselverbote enthalten die §§ 308 und 309 BGB.

Achtung: Ist eine Vertragsklausel nach den AGB-Vorschriften unwirksam, gilt anstelle der Vertragsklausel die gesetzliche Regelung (§ 306 Abs. 2 BGB). Trotz einzelner unwirksamer Klauseln bleibt der Mietvertrag als solcher wirksam (§ 306 Abs. 1 BGB).

Beispiele für unwirksame Vertragsklauseln:

- die Verpflichtung des Mieters, Schönheitsreparaturen in der Wohnung auszuführen, obwohl ihm die Wohnung unrenoviert übergeben wurde (unangemessene Benachteiligung des Mieters, da er auch die vor seiner Mietzeit entstandenen Schäden beseitigen müsste),
- die Verpflichtung des Mieters, Schönheitsreparaturen in der Wohnung in bestimmten, starren Zeitabständen auszuführen (unangemessene Benachteiligung des Mieters, da nach Ablauf der Zeit Schönheitsreparaturen eventuell noch nicht notwendig sind),
- die Verpflichtung des Mieters, bei Beendigung des Mietverhältnisses die Wohnung zu renovieren (unangemessene Benachteiligung des Mieters, da er eventuell noch nicht notwendige Schönheitsreparaturen ausführen muss oder Abwohnsuren beseitigen muss, die nicht er selbst, sondern der Vermieter verursacht hat),

- die Verpflichtung des Mieters, bei Beendigung des Mietverhältnisses einen Teil der Renovierungskosten zu tragen, wenn Schönheitsreparaturen zu diesem Zeitpunkt noch nicht notwendig sind (so genannte „Quotenabgeltung“),
- die Verpflichtung des Mieters, die Wohnung während der Mietzeit zu „weißen“ oder in Raufaser weiß zu dekorieren, da der Mieter durch diese Einschränkung seiner Gestaltungsfreiheit unangemessen benachteiligt wird; allerdings kann vereinbart werden, dass der Mieter die Wohnung in hellen, neutralen, deckenden Farben zurückzugeben hat,
- die Verpflichtung des Mieters zur Übernahme von Kleinreparaturen bis 100,00 Euro pro Reparatur durch die Hausordnung (überraschende Klausel, da mit einer solchen Regelung in der Hausordnung nicht gerechnet werden muss); stünde diese Klausel im Mietvertrag, so wäre sie wirksam,
- die Verpflichtung zur Übernahme von Kleinreparaturen ohne Obergrenze für jede Einzelrechnung (als Obergrenze nennt die Rechtsprechung Werte zwischen 75,00 und 120,00 €, eine exakte Grenze gibt es nicht) und ohne jährliche Obergrenze (hier werden 6 bis 8% der Jahresnettokaltmiete genannt); unzulässig ist auch eine Kostenbeteiligung des Mieters an höheren Rechnungen,
- Verbot der Haustierhaltung (unangemessene Benachteiligung des Mieters, da er dann auch Kleintiere, Katzen und Hunde nicht halten dürfte, die in aller Regel Nachbarn nicht beeinträchtigen und die Mietsache nicht beschädigen),
- Bestätigung im Formularmietvertrag, dass die Wohnung bei Übernahme durch den Mieter im ordnungsgemäßen, mangelfreien Zustand war (Verbot nach § 309 Nr. 12 BGB, da damit die Beweislast des Vermieters für die mangelfreie Übergabe auf den Mieter abgewälzt wird, der nun die mangelhafte Übergabe beweisen müsste),
- Fälligkeit der gesamten Kautions bei Vertragsabschluss (da der Mieter die Kautions nach § 551 Abs. 2 BGB in 3 monatlichen Raten zahlen darf und nach § 551 Abs. 2 BGB abweichende Regelungen unwirksam sind).

5. Die Untermiete

Ein Sonderfall des Mietvertrags ist der Untermietvertrag, auf den oft andere Normen angewendet werden als auf den Hauptmietvertrag. So gelten für die Untervermietung möblierter Zimmer eine Reihe von Mieterschutzvorschriften nicht (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB). Der Hauptmieter benötigt für die Kündigung des Untermietvertrags in der Regel kein berechtigtes Interesse (§ 573a BGB). Untervermietet werden können

sowohl Wohnraum als auch Gewerberäume oder andere Räume. Die nachfolgenden Ausführungen beziehen sich auf die Untervermietung von Wohnraum.

Im Fall der Untermiete entstehen zwei getrennt voneinander zu betrachtende Schuldrechtsverhältnisse: das Hauptmietverhältnis und das Untermietverhältnis. Auf das zwischen dem Vermieter und dem (Haupt-)Mieter bestehende **(Haupt-)Mietverhältnis** hat die Untervermietung im Prinzip keinen Einfluss. Allerdings benötigt der Hauptmieter die Erlaubnis des Vermieters zur Untermiete und es können sich im Zusammenhang mit der Untermiete für Vermieter und Hauptmieter besondere Kündigungsgründe ergeben. Dazu unten mehr. Zwischen Hauptmieter und Untermieter entsteht ein **Untermietverhältnis**, auf das das Wohnungsmietrecht anwendbar ist.

Rechtsbeziehung **Vermieter – Mieter:**

Mietverhältnis, an dem der Untermieter nicht beteiligt ist

Rechtsbeziehung **Mieter – Untermieter:**

Untermietverhältnis, an dem der Vermieter nicht beteiligt ist

keine Rechtsbeziehung **Vermieter – Untermieter**; allerdings kann der Vermieter bei beendetem (gekündigtem) Hauptmietverhältnis die Räumung und Herausgabe der Wohnung sowohl von seinem Mieter als auch von dessen Untermieter verlangen.

Die **Aufnahme von engen Familienangehörigen** des Mieters in die Wohnung ist keine Untervermietung, sondern gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch. Aufgrund des verfassungsmäßig gebotenen Schutzes von Ehe und Familie (Art. 6 GG) darf der Mieter Familienangehörige ohne Erlaubnis des Vermieters in seine Wohnung aufnehmen. Familienangehörige in diesem Sinne sind nur Eltern, Kinder, Ehegatten und Partner einer eingetragenen Lebenspartnerschaft. Geschwister, entferntere Verwandte, Lebensgefährten, deren Kinder usw. gelten nicht als Familienangehörige; ihre Aufnahme in die Wohnung des Mieters bedarf der Erlaubnis des Vermieters.

Durch die Aufnahme von Familienangehörigen darf keine **Überbelegung** der Mietsache eintreten, und die Nutzung der Wohnung durch Familienangehörige des Mieters darf dem Vermieter auch sonst nicht unzumutbar sein.

Beispiel: Eine 70-m²-Wohnung mit 4 Zimmern wird von 4 Erwachsenen und 3 Kindern benutzt. In diesem Fall besteht Überbelegung (so entschieden vom Bundesverfassungsgericht 1993). Eine genaue, allgemein gültige Regel, ab welchem Maß der Benutzung Überbelegung vorliegt, besteht nicht. Als Daumenregel kann man sich merken: Pro Erwachsenen und Kind ab 13 Jahre müssen mindestens 12 m², für je 2 Kinder bis 12 Jahre ebenfalls mindestens 12 m² zur Verfügung stehen.

Auch **Besuche Dritter bei dem Mieter** gehören zum vertragsgemäßen Gebrauch und bedürfen keiner Erlaubnis. „Besuch“ ist jeder vorübergehende Aufenthalt in der

Wohnung, wenn hierfür kein Entgelt entrichtet wird. Dagegen bedarf die entgeltliche, vorübergehende Gebrauchsüberlassung der Erlaubnis des Vermieters oder einer entsprechenden Regelung im Mietvertrag.

Beispiel: Nach der Geburt ihres Kindes nehmen die Mieter – ein Ehepaar – die Mutter der Ehefrau für 6 Wochen in der Wohnung auf, die dort auch übernachtet. Es handelt sich noch um einen Besuch. Die Kommentarliteratur sieht Zeiträume von 4 bis 6 Wochen, teils auch von 6 bis 8 Wochen noch als einen vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckten Besuch an. Bei einem Zeitraum von 3 Monaten wird jedoch ein Daueraufenthalt vermutet (so entschieden vom Amtsgericht Frankfurt 1995).

Hinsichtlich der **Untervermietung** sind 2 Fälle zu unterscheiden, nämlich:

- a) die Weitervermietung der gesamten Wohnung (§ 540 BGB) und
- b) die Untervermietung nur eines Teils der Wohnung (§ 553 BGB)

a) Die Weitervermietung der gesamten Wohnung an Dritte ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht möglich. Dies gilt sogar, wenn dringende berufliche oder familiäre Gründe den Mieter daran hindern, die Wohnung für eine gewisse Zeit zu nutzen. Der Mieter kann den Vermieter zur Erteilung der Erlaubnis nicht zwingen, kann aber im Weigerungsfall den Mietvertrag mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen:

§ 540 BGB Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) ¹Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. ²Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

Es wird überwiegend abgelehnt, dass dem Mieter das Recht auf Untervermietung der gesamten Wohnung zustehen soll, selbst wenn er berufs- oder ausbildungsbedingt für eine überschaubare Zeit abwesend ist (Auslandsjahr, Strafhaft).

Die Weitervermietung der Wohnung an Dritte kann bereits im Mietvertrag erlaubt werden, das Kündigungsrecht des Mieters kann im Mietvertrag jedoch nicht ausgeschlossen werden.

b) Die Überlassung eines Teils der Wohnung an Dritte bedarf ebenfalls der Erlaubnis des Vermieters, soweit es sich nicht um enge Familienangehörige oder einen vorübergehenden Besuch handelt (vgl. oben). Allerdings hat der Mieter gegen den Vermieter einen klagbaren Rechtsanspruch auf Erteilung der Erlaubnis, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung hat.

§ 553 BGB Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

(1) ¹Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. ²Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund

vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.

(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Eine teilweise Überlassung der Wohnung setzt voraus, dass der Hauptmieter nicht die gesamte Wohnung untervermietet und nicht den Besitz (= die tatsächliche Herrschaft) über die Wohnung aufgibt. Verweigert der Vermieter seine Zustimmung zur Untervermietung, so kann der Mieter nicht nur von seinem außerordentlichen Kündigungsrecht nach § 540 Abs. 1 Satz 2 BGB Gebrauch machen, sondern er kann alternativ nach § 553 BGB vom Vermieter die Erlaubnis verlangen und gerichtlich durchsetzen, sofern der Mieter ein **berechtigtes Interesse an der Untervermietung** hat. Berechtigt ist jedes wirtschaftliche oder persönliche Interesse des Mieters, das für einen objektiven Dritten nachvollziehbar und vernünftig ist.

Beispiel 1: Der Mieter benötigt einen Teil des Wohnraums z.B. nach einer Trennung vom Lebensgefährten/Ehepartner, nicht mehr und möchte sich finanziell entlasten.

Beispiel 2: Durch den Verlust seines Arbeitsplatzes haben sich die finanziellen Verhältnisse des Mieters verschlechtert. Er möchte die Wohnung halten, kann aber nicht mehr die gesamte Miete tragen.

Beispiel 3: Der Mieter möchte einen Lebensgefährten, einen Freund oder einen entfernteren Verwandten in die Wohnung aufnehmen und mit diesem eine Lebensgemeinschaft bzw. Wohngemeinschaft bilden.

Hat der Mieter ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung, so darf der Vermieter die Erlaubnis nur verweigern, wenn eine Überbelegung der Mietsache eintreten würde oder die Untervermietung sonst unzumutbar wäre.

Ein **angemessener Untermietzuschlag** ist durch § 553 Abs. 2 BGB zwar grundsätzlich vorgesehen, kommt aber zumeist nicht in Betracht, da durch die Aufnahme einer weiteren Person dem Vermieter in der Regel keine Kosten oder sonstige Nachteile entstehen. Die Frage ist, ob dem Vermieter die Untervermietung ohne einen Untermietzuschlag zumutbar ist. Eine Inklusivmiete (hier wird nicht zwischen der Grundmiete „netto-kalt“ und dem Betriebskostenanteil unterschieden, sondern ist ein einheitlicher monatlicher Mietzins vereinbart) ist angemessen zu erhöhen, wenn von dem Untermieter eine Erhöhung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten zu erwarten ist.

Im Fall der **unerlaubten Untervermietung** kann der Vermieter vom Mieter die Unterlassung der Untervermietung verlangen und erforderlichenfalls auf Unter-

lassung klagen. Der Vermieter kann den Mieter auch abmahnen, ihm eine angemessene Frist zur Beendigung des Untermietverhältnisses setzen und nach fruchtlosem Fristablauf das Mietverhältnis fristlos kündigen (§ 543 Abs. 2 Nr. 2, Abs. 4 BGB). Sowohl gegen das Unterlassungsverlangen als auch die Abmahnung und fristlose Kündigung kann sich der Mieter wehren, indem er sein berechtigtes Interesse an der Untervermietung darlegt. Ist eine stärkere Abnutzung der Wohnung durch zusätzliche Personen zu erwarten, kann ein Untermietzuschlag verlangt werden.

Im Fall der **Verweigerung der Untervermieterlaubnis** durch den Vermieter trotz Vorliegens eines berechtigten Interesses an der Untervermietung kann der Mieter den Vermieter auf die Erteilung der Erlaubnis verklagen. Entsteht dem Mieter durch die Verweigerung der Untermieterelaubnis ein Schaden, kann er vom Vermieter Schadensersatz verlangen.

Mit der Beendigung des Hauptmietverhältnisses endet auch das Recht des Untermieters an der Nutzung der Wohnung. Der Vermieter muss dem Untermieter keine gesonderte Kündigung zugehen lassen. Das kann er auch gar nicht, da er zu dem Untermieter in keinem Rechtsverhältnis steht. Der Vermieter kann aber nach § 546 Abs. 2 BGB die Räumung und Herausgabe der Wohnung vom Hauptmieter und vom Untermieter verlangen. Weigern sich beide auszuziehen, benötigt der Vermieter zur Räumung einen gerichtlichen Räumungstitel (Vollstreckungstitel) gegen den Hauptmieter und gegen den Untermieter.

III. Haupt- und Nebenpflichten des Mietvertrags, Gewährleistungsrechte

Die Hauptleistungspflichten der Mietvertragsparteien ergeben sich aus § 535 BGB:

§ 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) ¹Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. ²Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. ³Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

Den **Vermieter** treffen also 2 vertragliche Hauptpflichten:

1. die Überlassung der Mietsache im vertragsgemäßen Gebrauchszustand
2. die Erhaltung der Mietsache im vertragsgemäßen Gebrauchszustand.

Den **Mieter** hingegen trifft nur eine Hauptpflicht: die Mietzahlung.

1. Die Pflicht zur Überlassung der Mietsache

Die Mietsache ist dem Mieter nach § 535 Abs. 1 BGB zu überlassen. Der Mieter muss in die Lage versetzt werden, die Mietsache entsprechend dem Vertragszweck zu gebrauchen. Dazu muss dem Mieter in der Regel der unmittelbare **Besitz an der Mietsache** eingeräumt werden. Besitz – das ist die tatsächliche Herrschaft über die Mietsache (vgl. oben S. 1) – erlangt der Mieter einer Wohnung in der Regel, sobald die Wohnung leergeräumt ist und der Mieter die Schlüssel zur Wohnung erhalten hat oder der Vermieter dem Mieter die Wohnungsschlüssel angeboten hat. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter **sämtliche Wohnungsschlüssel** zu überlassen, er darf also keinen Schlüssel behalten.

Die Wohnung muss sich **in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand** befinden. Zum Wohnen geeignet sind Räumlichkeiten dann, wenn der Mieter mit seinem Mobiliar und Hausrat einziehen und die Wohnung zu seinem Lebensmittelpunkt machen kann.

Das wäre z.B. nicht der Fall, wenn die Wohnung nicht die Mindestausstattung einer Wohnung (Waschmöglichkeit, Koch- und Spülmöglichkeit, Toilette, auch außerhalb der Wohnung) aufweist, nicht mit Strom, Wasser und Gas (soweit eine Gasheizung oder Gasgeräte vorhanden sind) versorgt ist, keinen Abwasseranschluss oder keine Heizung hat.

Auch ein völlig abgewohnter Zustand, der eine baldige Renovierung erfordert, ist nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignet. Der Mieter hat jedoch keinen Anspruch auf die Überlassung einer frisch renovierten Wohnung.

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat im Jahr 2004 geurteilt:

„Der Mieter einer ... Wohnung kann mangels abweichender vertraglicher Vereinbarung jedenfalls einen Mindeststandard erwarten, der ein zeitgemäßes Wohnen ermöglicht und den Einsatz der für die Haushaltsführung allgemein üblichen elektrischen Geräte erlaubt.“

Die Parteien können vertraglich einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Ausstattung vereinbaren. Zu beachten ist jedoch, dass Vertragsklauseln in Formularymietverträgen unwirksam sein können (vgl. oben Abschnitt II. 4.). So stellt z.B. eine Klausel, mit der der Mieter sich zur anfänglichen Renovierung der Wohnung verpflichtet, eine unangemessene Benachteiligung dar. Die Klausel ist unwirksam mit der Folge, dass der Mietvertrag als solches wirksam bleibt, der Mieter aber nicht zur **Anfangsrenovierung** verpflichtet ist und vom Vermieter die Überlassung einer nicht renovierungsbedürftigen (nicht notwendigerweise frisch renovierten) Wohnung verlangen kann.

2. Die Pflicht zur Erhaltung der Mietsache

Den **Vermieter** trifft die Pflicht, die Mietsache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten, und zwar die

1. Instandhaltungspflicht und die
2. Instandsetzungspflicht.

Der Begriff **Instandhaltung** umfasst vorbeugende Maßnahmen zur Vermeidung von Schäden und die Beseitigung abnutzungsbedingter Gebrauchsbeeinträchtigungen.

Beispiele: turnusmäßige Wartung der Gasetagenheizung, regelmäßige Eichung bzw. Austausch von Verbrauchserfassungsgeräten (Gaszähler, Wasserzähler, Verdunstungszähler), Erneuerung abgenutzter Leitungen (z.B. Wasser, Abwasser), Ausbesserungsarbeiten an Fassade, Treppenhauswänden usw.

Instandsetzung hingegen ist die Wiederherstellung eines ordnungsgemäßen Zustands.

Beispiele: Beseitigung von Schäden bzw. Austausch beschädigter oder gesundheitsgefährdender Geräte oder Teile, Dachsanierung, Fassadensanierung, Beseitigung von Schimmelspuren nach Wasserschaden.

Von den Begriffen Instandhaltung und Instandsetzung ist der Begriff der **Modernisierung** gem. § 555b BGB zu unterscheiden. Modernisierungsmaßnahmen verbessern die Mietsache gegenüber dem vertraglich vereinbarten Gebrauchszustand, sie erhöhen den Gebrauchswert und die Attraktivität der Wohnung für Mietinteressenten, sie können zur Einsparung von Energie oder Wasser führen. Modernisierungen können nach § 559 ff. BGB zu einer Erhöhung der Miete führen, wohingegen eine Mieterhöhung aufgrund notwendiger Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten nicht möglich ist.

Die Pflicht zur Überlassung und Erhaltung der Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand sind Hauptpflichten des Vermieters. Diese Pflichten können im Wohnungsmietrecht vertraglich nicht abbedungen werden, weder durch Formularymietvertrag noch durch Individualvereinbarung.

Ausnahmen: Die in Mietverträgen übliche Vereinbarung, wonach der Mieter die notwendigen Schönheitsreparaturen selbst zu erledigen bzw. deren Kosten zu tragen hat, kann unter engen Voraussetzungen wirksam sein (siehe Abschnitte II. Nr. 4., III. Nr. 4.).

Der Mieter kann sich im Mietvertrag verpflichten, die Kosten für Kleinreparaturen (nicht mehr als 75 - 120 Euro pro Einzelfall und jährlich nicht mehr als 6 - 8% der Nett jahresmiete) selbst zu tragen.

3. Die Mietzahlungspflicht

Die Gegenleistung des Mieters für die Überlassung und Erhaltung der Wohnung ist die regelmäßige Zahlung des vereinbarten Mietzinses nach § 535 Abs. 2 BGB. Die Miete kann vereinbart werden als:

- Bruttomiete/„Inklusivmiete“, mit der alle Nebenkosten (Betriebs- und Heizkosten) bereits abgegolten sind,
- Grundmiete zuzüglich Nebenkostenpauschale,
- Teilinklusive Miete, die bereits Betriebskosten enthält, zuzüglich weiterer pauschaler oder abzurechnender Nebenkosten (z.B. Heizkosten),
- Grundmiete zuzüglich Betriebs- und Heizkostenvorschüssen, die jährlich abzurechnen sind.

Die Mietstruktur (das ist die Aufteilung der Gesamtmiete in Grundmiete und Nebenkosten) wird im Abschnitt IV. ausführlich behandelt.

Bei der **Fälligkeit der Miete** ist zu unterscheiden zwischen Altmietverträgen, die vor der Mietrechtsreform vom 1.9.2001 abgeschlossen wurden, und seit diesem Tag abgeschlossenen Mietverträgen.

1. Für vor dem 1.9.2001 abgeschlossene Mietverträge gilt, dass die Miete am Ende des Monats zu entrichten ist, soweit im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist. In solchen Altverträgen haben die Parteien aber oft die Fälligkeit der Mietzahlung bis spätestens zum 3. Werktag des Monats vereinbart.
2. Für seit dem 1.9.2001 abgeschlossene Verträge gilt § 556b BGB: „Die Miete ist zu Beginn, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist.“ Bei Wohnungsmietverträgen, bei denen die Miete monatlich zu entrichten ist, muss die Miete nach § 556b BGB also am 3. Werktag eines Monats beim Vermieter überwiesen werden. Es genügt, wenn sie am Folgetag auf dem Vermieterkonto gutgeschrieben wird.

Bei der Berechnung des dritten Werktags ist gemäß § 193 BGB zu beachten, dass Sonn- und Feiertage keine Werktage sind, Sonnabende aber schon. Bei Zahlungsfristen gilt der Sonnabend (Samstag) nach der verwirrenden Rechtsprechung des BGH ausnahmsweise auch nicht als Werktag! Außerdem gilt:

§ 193 BGB Sonn- und Feiertag, Sonnabend

Ist an einem bestimmten Tage ... eine Leistung zu bewirken und fällt der bestimmte Tag ... auf einen Sonntag, einen ... Feiertag oder einen Sonnabend, so tritt an die Stelle eines solchen Tages der nächste Werktag.

Für die Errechnung der Fälligkeit einer Zahlung zählen also alle Tage bis auf Sonnabende, Sonn- und Feiertage als Werktage, der Ablauf der Frist ist anstatt am Sonnabend, Sonntag oder Feiertag am nächsten Werktag.

Beispiel 1: Der 1. Mai 2017 ist ein Montag, zählt aber nicht als Werktag. Sonnabend und Sonntag zählen bei Zahlungsfristen nicht mit. Dienstag (2.5.) ist der 1. Werktag und Donnerstag (4.5.) der 3. Werktag, die Miete ist also Donnerstag, den 4.5.2017, fällig.

Beispiel 2: Der 1. Oktober 2017 ist ein Sonntag. Montag, der 2. Oktober 2017, zählt als Werktag. Der 3. Oktober ist ein Feiertag („Tag der Deutschen Einheit“), zählt also bei der Fristberechnung nicht mit. Der 3. Werktag und damit die Fälligkeit der Miete fallen auf Donnerstag, den 5. Oktober 2017.

Achtung: Bei anderen Fristen, z.B. der Kündigungsfrist oder der Verjährung, gilt der Sonnabend aber als Werktag. Wenn bei einer Kündigung der 1. oder 2. Werktag auf einen Sonnabend fällt, wird er als Werktag mitgezählt. Nur bei Zahlungsfristen gilt der Sonnabend/Samstag nicht als Werktag.

Eine AGB-Klausel, durch die der Mieter sich verpflichtet, dem Vermieter eine **Einzugsermächtigung** zu erteilen, ist wirksam. Der Mieter ist gegen Missbrauch der Einzugsermächtigung dadurch hinreichend geschützt, dass er gegenüber der Bank eine Abbuchung innerhalb von 6 Wochen zurückrufen und gegenüber dem Vermieter eine Einzugsermächtigung aus wichtigem Grund kündigen kann.

Hinsichtlich der **Miethöhe** ist zunächst auf zwei ältere Vorschriften hinzuweisen:

- **Mietüberhöhung:** Nach **§ 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG)** handelt ordnungswidrig, wer ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen dadurch ausnutzt, dass er bei einer Neuvermietung eine Miete fordert, die um mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete (z.B. entsprechend einem Mietspiegel) liegt. Der Mieter, der sich auf diese Vorschrift beruft, muss nachweisen, dass die Miete das übliche Mietentgelt um mehr als 20% übersteigt, dass ein Mangel an vergleichbaren Wohnungen in der betreffenden Gemeinde oder Stadt besteht und dass es ihm trotz aller zumutbaren Bemühungen um eine vergleichbare Wohnung nicht gelungen ist, eine solche zu finden. Dem Vermieter

droht ein Bußgeld und **der Mieter kann die laufende Miete auf den ortsüblichen Betrag plus 20% kürzen und für die Vergangenheit die Miete zurückverlangen, sofern er die Unzulässigkeit der Miethöhe nicht kannte.**

- **Mietwucher:** Nach **§ 291 Strafgesetzbuch (StGB)** wird bestraft, wer die Zwangslage eines Mietinteressenten dadurch ausnutzt, dass er bei einer Neuvermietung eine Miete fordert bzw. vereinbart, die in einem „auffälligen Missverhältnis“ zu der Leistung (= Gebrauchsgewährung der Wohnung) steht. Ob ein auffälliges Missverhältnis besteht, muss im Einzelfall anhand aller Umstände geprüft werden. Als Daumenregel kann gelten, dass eine um **mehr als 50% überhöhte Miete** ein Indiz für Mietwucher ist. Auch bei Mietwucher kann der Mieter die Miete entsprechend kürzen und unter den oben beschriebenen Umständen die Rückerstattung überzahlter Miete verlangen.

§ 5 WiStrG und § 291 StGB haben in der Praxis kaum noch eine Bedeutung. Von ganz erheblicher Bedeutung hat dagegen die 2015 eingeführte, so genannte „Mietpreisbremse“ sein. **Die „Mietpreisbremse“, §§ 556d - 556g BGB, gilt nur für die neu zu verhandelnde Anfangsmiete bei Wiedervermietung einer Wohnung, also nicht für spätere Mieterhöhungen (hierzu später: Abschnitt V.)**

Der Begriff „Mietpreisbremse“ steht hier in Anführungszeichen, weil er als plakative Bezeichnung des Mietrechtsnovellierungsgesetzes im Wahlkampf benutzt wurde und wird, weil der Mietenanstieg durch gesetzliche Obergrenzen kaum gebremst werden kann und weil befürchtet wird, dass vor allem Investitionen in Wohnimmobilien ausgebremst werden. Die **wichtigsten Eckpunkte der „Mietpreisbremse“** sind:

Grundprinzip: Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen (nicht von Neubauwohnungen) in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt darf die zulässige Miete höchstens auf das Niveau der ortsüblichen Vergleichsmiete zzgl. 10% angehoben werden. Mit anderen Worten: Mieter und Vermieter dürfen die Miethöhe nicht mehr vollkommen frei verhandeln, sondern haben als Mietobergrenze die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10% zu beachten. Die Mietobergrenze gilt aber nur, soweit die Bundesländer Rechtsverordnungen erlassen und Gemeinden oder Gemeindegebiete ausweisen, in denen ein angespannter Wohnungsmarkt besteht. In Berlin wurde eine solche Verordnung 2015 erlassen, die festlegt, dass im gesamten Stadtgebiet ein angespannter Wohnungsmarkt existiert.

Angespannter Wohnungsmarkt: Dieser liegt vor, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. In Berlin besagen die Zweckentfremdungsverbot-Verordnung, die Kappungsgrenzenverordnung und die Kündigungsschutzklauselverordnung, dass im gesamten Stadtgebiet von Berlin ein angespannter Wohnungsmarkt besteht. Die „Mietpreisbremse“ wurde deshalb am 1.6.2015 für ganz Berlin eingeführt.

Die Mietobergrenze gilt nicht für Gewerberaum, Ferienwohnungen, Studentenwohnheime usw. Außerdem gibt es **Ausnahmen von der Mietobergrenze:**

§ 556e Abs. 1 S. 1 BGB: „Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete, so darf eine Miete bis zur Höhe der **Vormiete** vereinbart werden.“ Der Vermieter hat also Bestandsschutz hinsichtlich der Miete, die mit dem Vormieter vereinbart war; er wird bei einer Neuvermietung nicht auf die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10% verwiesen. War die Vormiete wegen Mängeln an der Wohnung gemindert, gilt trotzdem die ungeminderte Miete als Vormiete. Vereinbarungen mit dem Vormieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses bleiben allerdings unberücksichtigt (§ 556e Abs. 1 S. 2 BGB). Vermieter und Vormieter sollen nicht zum Schaden des neuen Mieters eine höhere „Vormiete“ schaffen können.

§ 556f S. 1 BGB: „§ 556d BGB ist nicht anzuwenden auf eine Wohnung, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wird.“ **Neubauwohnungen**, die erst nach dem 1.10.2014 bezogen wurden, sollen von der „Mietpreisbremse“ ausgenommen werden, um Neubautätigkeiten nicht abzuwürgen.

§ 556f S. 2 BGB: „Die §§ 556d und 556e sind nicht anzuwenden auf die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung.“ **Umfassende Modernisierung** wird angenommen, wenn ein Drittel der für einen Neubau erforderlichen Kosten in die Sanierung/Modernisierung der Wohnung investiert wurde.

§ 556e Abs. 2 S. 1 BGB: Wurde die Wohnung innerhalb der letzten 3 Jahre modernisiert, darf der Vermieter einen **Modernisierungszuschlag** (siehe unten Abschnitt V. 4.) aufschlagen. Er darf als von dem neuen Mieter maximal

- entweder die ortsübliche Vergleichsmiete + 10% + Modernisierungszuschlag
- oder die Vormiete verlangen.

Auch bei einer **Staffelmiete** (vgl. Abschnitt V. 2.) darf die Mietobergrenze nicht überschritten werden, und zwar bei keinem Staffelschritt.

4. Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen behandelt das BGB nicht ausdrücklich. Jedoch ergibt sich aus der Gebrauchserhaltungspflicht des Vermieters nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB, dass Schönheitsreparaturen **grundsätzlich dem Vermieter** zur Last fallen.

Achtung: In der Juristensprache bedeutet „grundsätzlich“, dass es zu einem Grundsatz Ausnahmen gibt. „Grundsätzlich“ bedeutet nicht „in jedem Fall“ oder „ausschließlich“, sondern „soweit keine Ausnahmetatbestand greift“. „Grundsätzlich“ bedeutet hier: Durch den Mietvertrag können Schönheitsreparaturen unter Umständen dem Mieter übertragen werden.

Schönheitsreparaturen umfassen die malermäßige Beseitigung von Spuren des vertragsmäßigen Wohngebrauchs. Zur Definition des Begriffs „Schönheitsreparaturen“ kann eine Norm aus dem Recht der öffentlich geförderten Wohnungen herangezogen werden, nämlich § 28 der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BV):

§ 28 Abs. 4 Satz 3 II. BV

Schönheitsreparaturen umfassen 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.

Nur die in § 28 II. BV aufgezählten malermäßigen Arbeiten sind Schönheitsreparaturen, die durch den Mietvertrag auf den Mieter übertragen werden können. Darüber hinausgehende Reparaturen und handwerkliche Leistungen – auch das Erneuern des Teppichbodens oder das Abschleifen der Dielen, das Erneuern von Fliesen oder von Mauerwerk – sind keine Schönheitsreparaturen, die dem Mieter auferlegt werden können. Dabei ist zu beachten, dass Klauseln in Formularmietverträgen oftmals unzulässig sind, weil sie widersprüchlich oder unklar formuliert sind oder den Mieter unangemessen benachteiligen (siehe oben Abschnitt II. 4.).

Soweit eine Mietvertragsklausel zu Schönheitsreparaturen unzulässig ist (vgl. oben II. 4.), bleibt der Mietvertrag als Ganzes zwar bestehen, die Schönheitsreparaturen können dann aber nicht auf den Mieter abgewälzt werden. Die Renovierungsverpflichtung trifft in diesem Fall den Vermieter.

Von Schönheitsreparaturen sind Instandsetzungsmaßnahmen zu unterscheiden, die infolge einer **Beschädigung der Mietsache** notwendig werden. Hierunter fallen alle Verschlechterungen der Mietsache, die nicht auf die übliche Abnutzung durch vertragsgemäßen Mietgebrauch zurückzuführen sind.

Beispiele: Tiefe Schleifspuren in Parkett oder Laminat, Brandlöcher im Teppich, übermäßiges Anbohren der Wände, Fliesen, Kacheln usw. können nicht durch malermäßige Behandlung beseitigt werden, sondern nur durch Neuverfliesung des Bades bzw. der Küche, Neuverlegung des Teppichs usw.

Rauchen liegt normalerweise im Rahmen des vertragsgemäßen Mietgebrauchs, auch nicht bei „exzessivem“ Rauchen, selbst wenn dadurch die Renovierung der Wohnung (Tapezieren der Wände, Lackieren der Fenster und Türen) notwendig wird. Der BGH hat entschieden, dass der Mieter nur dann Schadensersatz wegen vertragswidrigem

Mietgebrauchs zu leisten hat, wenn die Mietsache derart verschlechtert wird, dass über Schönheitsreparaturen hinausgehende Instandsetzungsarbeiten notwendig sind.

Achtung: Hat der Mieter die Schäden an der Mietsache zu vertreten, etwa weil er oder ein Familienangehöriger, Besucher oder Untermieter den Schaden verursacht hat, muss der Mieter den Schaden fachgerecht beseitigen (lassen) oder dem Vermieter für die Kosten der Beseitigung Schadensersatz zahlen.

Ansprüche des Vermieters gegen den Mieter wegen nicht ausgeführter Schönheitsreparaturen und wegen Beschädigungen der Mietsache verjähren bereits innerhalb von 6 Monaten ab Rückgabe der geräumten Mietsache, also in der Regel 6 Monate nach Rückgabe der Schlüssel zur Wohnung oder Gewerbebeeinträchtigung.

5. Mietsicherheiten

Bei Abschluss eines Mietvertrags vereinbaren die Mietparteien oftmals, dass der Mieter für die Erfüllung seiner Vertragspflichten dem Vermieter eine Sicherheit stellt. Die Mietsicherheit besteht zumeist in der Zahlung einer Geldsumme („Kautionszahlung“), es kann aber auch die Stellung einer Bankbürgschaft, die Verpfändung eines Sparbuchs, Sparguthabens oder ähnliches vereinbart werden. Die Mietsicherheit dient zur **Sicherung aller Ansprüche des Vermieters aus dem Mietvertrag**, also im Wesentlichen für Mietrückstände, Nachzahlungsforderungen aus Betriebskostenabrechnungen, Ersatz für nicht ausgeführte Schönheitsreparaturen und Schadensersatz.

Für die **Stellung der Mietsicherheit** gilt nach § 551 BGB folgendes:

- Eine Sicherheit ist nicht nach dem Gesetz geschuldet. Der Vermieter kann eine Kautionszahlung nur fordern, wenn diese vertraglich vereinbart ist.
- Der Höchstbetrag ist 3 Monatsmieten netto-kalt ohne Betriebskostenanteil.
- Eine Barkautionszahlung kann der Mieter in 3 monatlichen Raten bezahlen. Eine Vertragsklausel, nach der die Kautionszahlung vollständig vor Übergabe der Wohnung zu leisten ist, ist unwirksam. Das erste Drittel der Kautionszahlung ist vorab zu überweisen, die zweite und dritte Rate sind mit der 2. und 3. Monatsmiete fällig.
- Gerät der Mieter mit der Kautionszahlung in Verzug (Verzug mit mindestens 2 Monatsmieten), **kann der Vermieter kündigen!** Dies gilt gemäß § 569 Abs. 2a BGB seit der Mietrechtsreform 2013.
- Die Barkautionszahlung ist zu den Konditionen einer 3-monatigen Spareinlage zu verzinsen. Zinsen stehen dem Mieter zu, verbleiben aber bis zur Rückzahlung der Mietsicherheit auf dem Kautionskonto.

- Der Vermieter hat die Sicherheit von seinem Vermögen getrennt anzulegen und zu verwalten. Vermischt der Vermieter eine Mietsicherheit mit seinem Geschäfts- oder Privatvermögen, kann er sich einer strafbaren Untreue schuldig machen.
- Die Vorschriften zur Mietsicherheit nach § 551 BGB können vertraglich nicht abbedungen werden.

Ein **Abwohnen der Mietkaution** ist nicht zulässig. Gerät der Mieter während der Mietzeit mit Zahlungen in Verzug, z.B. weil er die Kautions in den letzten 3 Monaten der Mietzeit „abwohnt“, so kann der Vermieter die Kautions mit seinen offenen Ansprüchen verrechnen und von dem Mieter die Aufstockung der Kautions auf den Höchstbetrag – 3 Netto-Monatsmieten – verlangen.

Bei einem **Vermieterwechsel** bleibt die Mietsicherheit nach § 566a BGB erhalten. Der neue Vermieter (z.B. Käufer, Ersteigerer, Erbe) haftet für die Abrechnung und Rückzahlung der Kautions plus Zinsen. Erhält der Mieter die Kautions von dem neuen Vermieter nicht zurück, haftet zusätzlich zu dem neuen Vermieter auch der frühere Vermieter (so genannte „subsidiäre“ = nachrangige Haftung).

Die **Abrechnung und Rückzahlung der Mietsicherheit nebst Zinsen** ist fällig, wenn nach Beendigung des Mietvertrags seitens des Vermieters keine Ansprüche mehr bestehen. Offen gebliebene Ansprüche kann der Vermieter gegen die Mietsicherheit aufrechnen. Zur Prüfung etwaiger Gegenansprüche wird dem Vermieter eine angemessene Zeit eingeräumt, die von den „Umständen des Einzelfalls“ (so die Formulierung des BGH) abhängt. In aller Regel wird man dem Vermieter einen **Prüfungszeitraum von ca. 6 Monaten** zugestehen müssen. Nach Ablauf der Prüfungsfrist kann der Mieter Auskunft über die Höhe der Kautions und der angefallenen Zinsen (Abrechnung) sowie Rückzahlung der Kautions einschließlich Zinsen verlangen, sofern keine Gegenansprüche vorliegen.

6. Nebenpflichten des Vermieters

Neben der vertraglichen Hauptpflicht zur rechtzeitigen Zahlung der Miete treffen beide Mietparteien verschiedene vertragliche Nebenpflichten, die sich überwiegend nicht direkt aus dem Gesetz ablesen lassen. Beispiele für Nebenpflichten des Vermieters sind:

- die **Pflicht zur Gleichbehandlung** und das **Willkürverbot**: Diese Nebenpflicht ergibt sich aus dem Allgemeinen Gleichbehandlungsgesetz (AGG), sofern der

Vermieter mindestens 50 Wohnungen vermietet, und aus Art. 3 GG. So kann dem Mieter z.B. die Anschaffung eines Hundes nicht verwehrt werden, wenn andere Mieter im selben Haus Hunde halten.

- **Schutzpflichten und Aufklärungspflichten** gegenüber dem Mieter und ggf. Dritten, wenn von der Mietsache Gefahren ausgehen. So hat der Vermieter den Mieter z.B. auf besondere Gefahren (erhöhtes Einbruchrisiko – OLG Hamburg) im Zusammenhang mit der Mietsache hinzuweisen oder über geplante Modernisierungsmaßnahmen aufzuklären (§ 555c BGB)
- **Verkehrssicherungspflicht:** Der Vermieter hat die Mietsache, die Zugänge, Treppen, Flure, Hofflächen, Aufzüge usw. in einem Zustand zu halten, bei dem die Mieter, deren Mitbewohner und Dritte nicht zu Schaden kommen – z.B. durch Räumen und Streuen der Zuwege im Winter oder durch ausreichende Beleuchtung. Der Vermieter haftet dem Mieter, dessen Mitbewohnern und Besuchern für Sach- und Personenschäden, die aus der Verletzung von Verkehrssicherungspflichten entstehen.
- **Nebenleistungen:** Der Vermieter hat die Versorgung der Wohnung mit Wärme, Energie und Wasser, sofern für die Versorgung nicht der Mieter verantwortlich ist, und die Entsorgung von Abwasser und Müll zu gewährleisten. Eine Zurückbehaltung der Versorgungsleistungen kann eine Besitzstörung durch „verbotene Eigenmacht“ darstellen, gegen die der Mieter mittels einstweiliger Verfügung und Klage vorgehen kann. Die Zulässigkeit des Zurückbehaltungsrecht im Mietrecht („Kappen“ der Versorgungsleitungen, „Ausfrieren“ des Mieters, „sibirische Räumung“) ist höchst umstritten. Nach neuerer Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine Unterbrechung der Versorgung nach Beendigung des Mietverhältnisses auch im Wohnungsmietrecht zulässig, da dem Vermieter ein finanzieller Schaden droht, wenn der Mieter in der Wohnung bleibt, ohne die Miete und die Betriebskostenvorauszahlungen weiterzuzahlen, der Vermieter aber weiter Heizenergie auf seine Kosten liefern muss.
- **Abrechnungspflichten** (z.B. Kautions, Betriebskosten) und eine Vielzahl weiterer Nebenpflichten.

7. Nebenpflichten des Mieters

Der Mieter hat zum einen die **Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs** einzuhalten und vertragswidrigen Gebrauch zu unterlassen (z.B. unerlaubte Tierhaltung, unerlaubte Untervermietung, unerlaubte gewerbliche Nutzung der Wohnung,

bauliche Veränderungen der Mietsache u.v.a.m.). Auch den Mieter kann eine **Aufklärungspflicht** treffen, wenn die geplante Art der gewerblichen Nutzung (Thor-Steinar-Laden) außergewöhnlich ist und der Vermieter damit nicht rechnen muss; u.U. kann der Vermieter den Mietvertrag wegen arglistiger Täuschung anfechten.

Zum anderen trifft den Mieter eine **Obhutspflicht**: Er hat die Wohnung pfleglich zu behandeln und Schäden, die über die durch vertragsgemäßen Gebrauch bedingte Abnutzung hinausgehen, von ihr fernzuhalten. Dazu gehört z.B. eine ausreichende Beheizung der Wohnung, um ein Einfrieren von Wasserleitungen zu verhindern.

Schließlich hat der Mieter **Besichtigungen der Mietsache** und notwendige Erhaltungsmaßnahmen zu dulden (§ 555a Abs. 1 BGB). So darf der Vermieter die Wohnung zur Besichtigung behaupteter Mietmängel, zur Durchführung von Erhaltungsmaßnahmen und turnusmäßig alle 1 bis 2 Jahre zur Überprüfung des Wohnungszustands betreten. Er hat das Betreten 24 Stunden bis mehrere Tage vorher anzukündigen und einen Termin wochentags (also auch sonnabends!) und zu üblichen Besuchszeiten (10:00 bis 13:00 Uhr und 15:00 bis 18:00 Uhr) vorzuschlagen. Der Vermieter darf fachkundige Personen zur Besichtigung hinzuziehen und einen Fotoapparat benutzen, soweit dies zur Schadensbeseitigung oder zur Beweissicherung notwendig ist.

Der Mieter hat dem Vermieter und dessen Vertretern (z.B. Hauswart, Handwerker) den Zutritt zur Wohnung zu gewähren. Er hat nicht die Pflicht, Möbel zu verstellen oder in anderer Weise an der Besichtigung und Erhaltungsmaßnahme mitzuwirken.

8. Leistungsstörungen und Gewährleistungsrechte

Die vertragscharakteristische Leistung des Mietvertrags ist die Gewährung des Gebrauchs der Mietsache. Der Vermieter hat den Mieter in die Lage zu versetzen, die Mietsache zu gebrauchen.

Soweit der Vermieter

- nicht leistet, weil er nicht leisten kann (**Unmöglichkeit**),
- nicht rechtzeitig leistet (**Verzug**) oder
- nicht so leistet wie geschuldet (**Schlechtleistung**),

hat der Mieter die Gewährleistungsrechte, die im Folgenden dargestellt werden.

8.1. Leistungsstörungen vor Übergabe der Mietsache

a.) Von **Unmöglichkeit** spricht man, wenn eine Leistung dauerhaft nicht erbracht werden kann. Besteht ein Leistungshindernis aber nur vorübergehend, so ist die Leistung nicht unmöglich.

Beispiel 1: Ein Haus wurde durch Brand beschädigt. Die Wiederherstellungsarbeiten werden ein Vierteljahr dauern, so dass der Mieter vorerst nicht in die Wohnung einziehen kann. Es liegt ein vorübergehendes Leistungshindernis vor, also keine Unmöglichkeit.

Beispiel 2: Das Haus wurde durch Brand vollständig zerstört. Die Wiedererrichtung desselben Gebäudes ist auf wirtschaftlich sinnvolle Weise nicht möglich. Es handelt sich um ein dauerhaftes Leistungshindernis, also Unmöglichkeit.

Rechtsfolge der Unmöglichkeit ist nach §§ 275, 326 BGB, dass der Schuldner nicht leisten muss und gleichzeitig seinen Anspruch auf die Gegenleistung verliert. Ist die Überlassung der Wohnung an den Mieter unmöglich geworden, dann wird der Vermieter von der vertraglichen Gebrauchsgewährpflicht frei und verliert im Gegenzug den Anspruch auf den Mietzins:

§ 275 BGB Ausschluss der Leistungspflicht

(1) Der Anspruch auf Leistung ist ausgeschlossen, soweit diese für den Schuldner oder für jedermann unmöglich ist.

(2) ¹Der Schuldner kann die Leistung verweigern, soweit diese einen Aufwand erfordert, der unter Beachtung des Inhalts des Schuldverhältnisses und der Gebote von Treu und Glauben in einem groben Missverhältnis zu dem Leistungsinteresse des Gläubigers steht. ²Bei der Bestimmung der dem Schuldner zuzumutenden Anstrengungen ist auch zu berücksichtigen, ob der Schuldner das Leistungshindernis zu vertreten hat.

§ 326 BGB Befreiung von der Gegenleistung, Rücktritt beim Ausschluss der Leistungspflicht

(1) Braucht der Schuldner nach § 275 Abs. 1 bis 3 nicht zu leisten, entfällt der Anspruch auf die Gegenleistung.

Als weitere Rechtsfolgen der Unmöglichkeit kommen der Rücktritt vom Vertrag nach § 323 BGB und Schadensersatz nach §§ 280 ff. BGB in Betracht. Dazu unten mehr.

b.) Verzug und Fälligkeit: Der Zeitpunkt, zu dem nach den vertraglichen Bestimmungen die eine Vertragspartei die Leistung von dem jeweils anderen Vertragspartner verlangen kann, ist die **Fälligkeit**. Fehlt in dem Vertrag eine Bestimmung, ab wann die Parteien die ihnen zustehenden Leistungen verlangen können, so ist die Leistung nach § 271 Abs. 1 BGB sofort fällig.

Beispiel 1: Im Mietvertrag ist bestimmt: „Das Mietverhältnis beginnt am 1.7.2017. ... Die Miete ist am jeweiligen 3. Werktag eines Monats zu entrichten.“ Nach diesem Vertrag kann der Mieter die Übergabe der Wohnung spätestens zum 1.7.2017 verlangen, der Vermieter die Zahlung der 1. Monatsmiete spätestens bis zum 5.7.2017, denn dieser ist der 3. Werktag im Juli 2017, da der 1.7. ein Sonnabend und der 2.7. ein Sonntag ist. (Achtung: Samstage zählen bei Zahlungsfristen nicht als Werktage! Vgl. oben Abschnitt III. Nr. 3.)

Beispiel 2: Der Mietvertrag bestimmt weder den Beginn des Mietverhältnisses noch die Fälligkeit der Mietzahlung. In diesem Fall kann der Mieter die Übergabe der Wohnung sofort verlangen. Der Vermieter kann die Zahlung der Miete nach der gesetzlichen Regelung des § 556b Abs. 1 BGB am 3. Werktag eines jeden Monats verlangen (Vgl. oben Abschnitt III. 3.).

Nicht gleichzusetzen mit der Fälligkeit ist **Verzug**. Der Schuldner gerät nach Fälligkeit der Leistung mit der Leistung in Verzug

- wenn ihm eine Mahnung, ein Mahnbescheid oder eine Klage zugestellt wird,
- wenn die Leistungszeit kalendermäßig bestimmt ist (im Vertrag oder der Rechnung ist für die Leistung „am 1.6.2017“, „am 3. Werktag des Monats“, „14 Tage ab Rechnungseingang“, „Mitte Mai 2017“, „Ende der 19. Kalenderwoche“ oder ähnliches bestimmt) oder
- nach ernsthafter und endgültiger Verweigerung der Leistung durch den Schuldner und in weiteren in § 286 BGB vorgesehenen Fällen.

In der Regel ist im Mietvertrag angegeben, wann die Leistung zu erbringen ist (z.B. „Das Mietverhältnis beginnt am 1.6.2017“). Fehlt eine solche Bestimmung und liegt keine endgültige Leistungsverweigerung vor, so muss der Mieter den Vermieter zunächst durch eine Mahnung in Verzug setzen, wenn er Rechte aus dem Verzug ableiten will.

Während des Verzugs des Vermieters muss der Mieter keine Miete entrichten. Vom Mietvertrag **zurücktreten** kann der Mieter nach § 323 BGB aber erst, wenn er dem Vermieter eine angemessene Frist zur Überlassung der Mietsache gesetzt hat. Diese Fristsetzung kann z.B. mit der Mahnung erfolgen. Ähnlich wie bei der In-Verzug-Setzung entfällt das Erfordernis der Fristsetzung, wenn

- eine konkrete Leistungszeit vertraglich vereinbart wurde ist (z.B. „Das Mietverhältnis beginnt am 1.6.2017“) oder
- der Schuldner die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert

und in den weiteren in § 323 Abs. 2 BGB genannten Fällen.

Zusätzlich zu den vorstehenden Rechten kann der Mieter nach § 325 BGB, §§ 280 ff. BGB **Schadensersatz** verlangen.

Beispiele für Schadensersatz: Durch die verspätete Übergabe der Wohnung muss der Mieter länger in seiner alten Wohnung bleiben und dem dortigen Vermieter Nutzungsentschädigung zahlen; die Übergabe der Wohnung verzögert sich so lange, dass der Mieter zunächst in eine andere Wohnung zieht und zusätzliche Kosten durch den zweiten Umzug und zusätzliche Maklerkosten hat; durch den Verzug des Vermieters muss der

Mieter Möbel und Hausrat kostenpflichtig zwischenlagern; der Vermieter muss gerichtlich zur Übergabe der Wohnung gezwungen werden, wodurch dem Mieter Gerichts- und Rechtsanwaltskosten entstanden sind.

c.) Befindet sich die Mietsache bei Übergabe in einem **mangelhaften Zustand**, kann der Mieter die Annahme der Wohnung verweigern, sofern es sich um Mängel handelt, die den Gebrauch der Wohnung in nicht unerheblicher Weise einschränken (unerhebliche Mängel bleiben außer Betracht). Denn der Vermieter schuldet dem Mieter nach § 535 Abs. 1 BGB die Übergabe einer Wohnung im „zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand“.

Bis zur Übergabe der mangelfreien Wohnung ist der Mieter von der Mietzahlung befreit. Er kann dem Vermieter eine angemessene Frist zur Mangelbeseitigung und Übergabe setzen und nach Fristablauf vom Vertrag zurücktreten. Daneben kann er wie oben unter b.) Schadensersatz verlangen.

Achtung: Unterschreibt der Mieter den Mietvertrag und weiß dabei, dass sich die Mietsache in einem mangelhaften Zustand befindet, so kann er hieraus keine Mängelrechte ableiten (§ 536 b Satz 1 BGB).

Übernimmt der Mieter die Mietsache in einem mangelhaften Zustand, so muss er sich bei der Annahme der Wohnung seine Rechte vorbehalten, da er ansonsten seine Rechte wegen dieses Mangels verliert (§ 536 b Satz 3 BGB).

d.) Kann der Mieter die Mietsache nicht übernehmen, weil ein Dritter ein Recht an der Mietsache hat, so liegt ein so genannter **Rechtsmangel** vor, § 536 Abs. 3 BGB. Typischer Fall ist die Vermietung einer Sache, die bereits vermietet ist oder bei der der Mietvertrag des Vormieters nicht wirksam beendet wurde („Doppelvermietung“).

In einem solchen Fall kann der Mieter

- die Zahlung der Miete nach § 536 Abs. 1 BGB verweigern bzw. anteilig verweigern, soweit nur ein Teil der Mietsache betroffen ist,
- Schadensersatz nach § 536 a BGB verlangen und
- den Mietvertrag nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB außerordentlich fristlos kündigen.

e.) Schließlich kann der Mieter Rechte auch aus **vorvertraglichen Pflichtverletzungen** des Vermieters herleiten, § 311 Abs. 2 BGB.

Beispiele: Der Vermieter versäumt bei der Wohnungsbesichtigung und der anschließenden Vertragsverhandlung darauf hinzuweisen, dass die anderen Wohnungen im Haus gewerblich genutzt werden. Ist die Art oder der Umfang des Gewerbes dem Mieter unzumutbar, wird er von der Mietzahlungspflicht frei, kann vom Vertrag zurücktreten und Schadensersatz verlangen.

8.2. Gewährleistungsrechte nach Übergabe der Wohnung

Einstiegsnorm für die Gewährleistungsrechte im Mietrecht ist § 536 BGB. Danach kann der Mieter Gewährleistungsrechte geltend machen, wenn die Mietsache mit einem Sachmangel (Abs. 1) oder einem Rechtsmangel (Abs. 3) behaftet ist oder ihr eine vom Vermieter zugesicherte Eigenschaft fehlt.

§ 536 BGB Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1) ¹Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. ²Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. ³Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.

(2) Absatz 1 Satz 1 und 2 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.

(3) Wird dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache durch das Recht eines Dritten ganz oder zum Teil entzogen, so gelten die Absätze 1 und 2 entsprechend.

(4) Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum ist eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung unwirksam.

Entspricht die bauliche Beschaffenheit der Wohnung nicht dem vertraglich Vereinbarten (so genannte „Abweichung der Ist-Beschaffenheit von der Soll-Beschaffenheit“), so liegt ein **Sachmangel** vor. Oft ist aber keine besondere Beschaffenheit der Wohnung im Vertrag beschrieben. Dann kann der Mieter die Wohnung in einem zum Wohnen geeigneten Zustand und mit der für Wohnzwecke erforderlichen Mindestausstattung (vgl. oben Abschnitt II. 1.) verlangen, die keine baulichen Schäden aufweist und nicht renovierungsbedürftig ist.

Gewährleistungsrechte stehen dem Mieter nur zu, wenn der Mangel die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch ganz aufhebt oder **nicht nur unerheblich** mindert.

Beispiele für Mängel:

- bauliche Mängel in der Wohnung, wie z.B. Unbenutzbarkeit der Toilette, der Dusche, Mängel der Wasserzuleitung oder des Abwasserabflusses, der Heizung, besonders hellhörige Wohnungen, undichte Fenster und Türen;
- optische Mängel wie Graffiti im Treppenhaus, Wasserflecken oder Stockflecken in der Wohnung, soweit sie nicht als unerheblich einzustufen sind, besonderer Abnutzungsgrad des Parkettfußbodens, der Tapeten usw.;
- Feuchtigkeit und Schimmel in der Wohnung, auch wenn der Schimmel keine gesundheitsgefährdende Wirkung hat;
- Ungeziefer im Treppenhaus oder in der Wohnung, Ratten im Keller;
- schlechter Geruch, wenn z.B. Kochgerüche aus einem Restaurant über das Lüftungssystem in andere Mieteinheiten geleitet wird; Gerüche durch übermäßige Tierhaltung durch Nachbarn; Gerüche durch übervolle, selten geleerte Mülltonnen;

- Lärmimmissionen, z.B. durch häufiges, starkes Feiern bis in die Nachtstunden, auch wenn der Vermieter nicht für den Lärm verantwortlich ist, aber nicht schon durch gelegentliche Feiern zu besonderen Anlässen;
- Kinderlärm gilt im Allgemeinen als üblich und sozialadäquat, insbesondere auch durch auf dem Hof oder in Wohnungsnähe befindliche Spielplätze.

§ 536 Abs. 4 BGB schließt nicht aus, dass die Parteien einen vom üblichen Standard abweichenden Zustand als vertragsgemäß vereinbaren („**Beschaffensvereinbarung**“)!

Aber: Geht der Mieter die formularvertragliche Verpflichtung ein, eine abgewohnte und renovierungsbedürftige Wohnung zu übernehmen und auf eigene Kosten in einen bewohnbaren Zustand zu versetzen, so ist diese Vertragsklausel unwirksam. Die Parteien können aber vereinbaren, dass der Mieter die Wohnung renovierungsbedürftig übernimmt, renovieren lässt und anschließend die Kosten vom Vermieter ersetzt bekommt, gegen die Miete aufrechnen kann oder für eine bestimmte Zeit mietfrei wohnen darf. Inwieweit die Parteien individuell vereinbaren dürfen, dass der Mieter die Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand übernimmt, ohne einen angemessenen finanziellen Kostenausgleich vom Vermieter zu erhalten, ist umstritten.

Fehlt der Wohnung eine **zugesicherte Eigenschaft**, so kommt dies gemäß § 536 Abs. 2 BGB einem Mangel gleich. Legt der Mieter Wert auf eine bestimmte Eigenschaft der Wohnung, sollte er sich diese ausdrücklich schriftlich zusichern lassen. Zwar kann u.U. aus dem Verhalten der Vertragsparteien im Zusammenhang mit dem Abschluss des Mietvertrages auf die Zusicherung einer Eigenschaft geschlossen werden, die Beweislast hierfür liegt aber beim Mieter.

Unter welchen Umständen die **Angabe der Wohnfläche im Mietvertrag** eine zugesicherte Eigenschaft darstellt, ist umstritten. Der Bundesgerichtshof hat in den letzten Jahren eine Rechtsprechung entwickelt, nach der nur eine erhebliche Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der im Mietvertrag genannten Fläche einen Mangel darstellt. Erheblich ist die Abweichung wenn sie **mehr als 10%** beträgt; bei Abweichungen **bis zu 10%** mindert sich die Miete nicht.

Beispiele: Liegt die tatsächliche Wohnfläche exakt 10% unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche, so liegt kein Mangel vor. Liegt die Wohnfläche 12% unter der vertraglich angegebenen, so ist die Miete um 12% gemindert, nicht etwa um 2%!

Folge eines Mangels oder des Fehlens einer zugesicherten Eigenschaft ist in erster Linie die Minderung des Mietzinses.

Achtung: Der Mietminderung tritt quasi „automatisch“ mit dem Auftreten des Mangels ein. Sie muss nicht vom Vermieter akzeptiert werden, nicht „angekündigt“ oder geltend gemacht werden. Der Vermieter muss nur Kenntnis von dem Mangel haben, und zwar in der Regel durch Mängelanzeige seitens des Mieters.

Der Mangel muss auch nicht vom Vermieter verschuldet sein. Allerdings hat der Mieter nach § 536 c BGB die Pflicht, einen auftretenden Mangel **unverzüglich anzuzeigen**. Die Mangelanzeige soll den Vermieter in die Lage versetzen, vom Mangel Kenntnis zu nehmen und ihn zu beseitigen.

Achtung: Unterlässt der Mieter die Mangelanzeige und unterbleibt deshalb die Mangelbeseitigung, kann der Mieter keine Minderung des Mietzinses vornehmen (§ 536 c Abs. 2 BGB).

Entsteht dem Vermieter ein Schaden daraus, dass der Mieter einen Mangel nicht unverzüglich angezeigt hat, kann der Vermieter den Mieter sogar auf Schadensersatz in Anspruch nehmen.

Die Mietminderung wird nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs seit 2005 von der **Bruttomiete einschließlich Nebenkostenvorauszahlungen**, also nicht von der Netto-Kaltmiete vorgenommen.

Weitere Gewährleistungsrechte bei Mängeln oder Fehlen zugesicherter Eigenschaften sind:

- Aufwendungsersatz nach Ersatzvornahme,
- Schadensersatz,
- außerordentliche, fristlose Kündigung.

Der Mieter kann, wenn er dem Vermieter den Mangel angezeigt und der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug ist, den Mangel selbst beseitigen („**Ersatzvornahme**“, § 536 a Abs. 2 BGB) und sich wegen seiner Aufwendungen bei dem Vermieter schadlos halten. Im Verzug mit der Mangelbeseitigung ist der Vermieter aber nicht schon durch die Mangelanzeige, sondern erst, nachdem der Mieter den Vermieter unmissverständlich zur Mangelbeseitigung aufgefordert hat – entweder direkt mit der Mangelanzeige oder in Form einer Mahnung.

Achtung: Beseitigt der Mieter Mängel „auf eigene Faust“ ohne Absprache mit dem Vermieter und ohne dass der Vermieter mit der Mangelbeseitigung im Verzug war, kann der Mieter seine Kosten nicht ersetzt verlangen.

Entsteht dem Mieter infolge eines Mangels ein weitergehender Schaden, so kann der Mieter **Schadensersatz** nach § 536 a Abs. 1 BGB in 3 Fällen verlangen:

1. der Mangel lag schon bei Abschluss des Mietvertrags vor,
2. der Mangel ist während der Mietzeit neu aufgetreten und vom Vermieter zu vertreten oder

3. der Vermieter ist mit der Mangelbeseitigung im Verzug.

Beispiel 1: Der Mieter zieht mit seinen Möbeln und seinem Hausrat in eine Wohnung ein. Am selben Tag stellt er fest, dass eine Abwasserleitung undicht ist. Das Abwasser tritt derart stark aus, dass die neuen Badmöbel stark beschädigt werden. Es stellt sich heraus, dass bereits der Vormieter den Defekt an der Abwasserleitung kannte, den Mangel aber nicht angezeigt hatte. Der Mangel lag also schon bei Vertragsschluss vor. Der Vermieter muss dem Mieter die Badmöbel ersetzen, obwohl er von dem Mangel nichts wusste.

Beispiel 2: Einige Monate nach dem Einzug des Mieters tritt ein Riss in der Abwasserleitung zu Tage, Wasser tritt aus und beschädigt Badmöbel. Ein Sachverständiger stellt Materialermüdung fest. Der Mieter kann hier nicht den Vermieter auf Schadensersatz in Anspruch nehmen, weil dem Vermieter die Materialermüdung nicht angelastet werden kann.

Beispiel 3: Seit einiger Zeit treten in einem Mietshaus immer wieder Schäden an Abwasserleitungen auf. Ein Sachverständiger stellt fest, dass das verbaute Leitungsmaterial porös ist und ausgetauscht werden muss. Der Vermieter flickt Schadstellen, verschiebt aber einen Austausch der Abwasserstränge auf unbestimmte Zeit. Nachdem bei einem Mieter ein Schaden an der Abwasserleitung auftritt, eine größere Menge Wasser austritt und Badmöbel beschädigt werden, nimmt der Mieter den Vermieter auf Schadensersatz in Anspruch. Zu Recht, denn der Vermieter hat diesen Schaden durch seine Untätigkeit zu vertreten.

Beispiel 4: Im Bad eines Mieters tritt ein Riss an einer Abwasserleitung auf, die der Mieter am selben Tag dem Vermieter meldet. Am nächsten Tag schreibt er dem Vermieter, dass er den unverzüglichen Austausch der beschädigten Leitung erwarte. Nach einigen Tagen vergrößert sich der Riss soweit, dass das austretende Wasser die Badmöbel des Mieters stark beschädigt. Der Vermieter muss Schadensersatz leisten, da er mit der Mangelbeseitigung im Verzug war.

Das Unterlassen der Mängelbeseitigung kann für den Mieter nach § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB ein Grund zur **außerordentlichen, fristlosen Kündigung** des Mietverhältnisses sein. Kann ein nicht unerheblicher Mangel nicht beseitigt werden, ist die sofortige fristlose Kündigung denkbar (so entschieden z.B. vom BGH 2009 für eine erhebliche Abweichung der Wohnfläche von der vertraglich vereinbarten Fläche).

IV. Betriebs- und Heizkostenrecht

Einer der häufigsten Streitpunkte zwischen Mieter und Vermieter sind die Nebenkosten des Wohnens. Einige Betriebskostenarten haben sich in den letzten Jahren rasant verteuert, weshalb in der öffentlichen Diskussion oft von der „zweiten Miete“ gesprochen wird. Mehr als 41 Milliarden Euro betragen deutschlandweit die jährlichen Nebenkosten des Wohnens (Quelle: Deutscher Mieterbund, 2006). Die durchschnittlichen Nebenkosten sind in Berlin von 2009 auf 2011 von 2,14 Euro je m² auf 2,52 € und 2013 auf 2,77 € gestiegen (Quelle: Mietspiegel Berlin). Auch nach der Mietrechtsreform von 2001 besteht weiter eine große Rechtsunsicherheit, nach Erhebungen der Mietervereine ist jede zweite Betriebskostenabrechnung fehlerhaft.

1. Betriebskosten

Die Begriffe „Betriebskosten“ und „Nebenkosten“ werden meist synonym gebraucht. Teilweise werden die „Heizkosten“ aus den (kalten) Betriebskosten ausgenommen, dann ist von „Betriebs- und Heizkosten“ die Rede. Nur der Begriff „Betriebskosten“ ist gesetzlich definiert:

§ 1 Betriebskostenverordnung

(1) Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer oder Erbbauberechtigten durch das Eigentum oder Erbbaurecht am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.

Zu den Betriebskosten zählen nach **§ 2 Betriebskostenverordnung (BetrKV)**:

- öffentliche Lasten, wie die Grundsteuer,
- Wasserkosten,
- Abwasserkosten,
- Kosten für Heizanlagen und Warmwasserversorgung,
- falls vorhanden Fahrstuhlkosten,
- Müllabfuhr und Straßenreinigung,
- Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflegekosten,
- Stromkosten für Beleuchtung,
- Schornsteinfegerkosten,
- Versicherungen,
- Hauswartzvergütung,
- Kosten für Gemeinschaftsantennen oder Kabelanschluss,
- falls vorhanden die Kosten von maschinellen Wascheinrichtungen und

- „sonstige Kosten“, soweit diese konkret im Mietvertrag vereinbart sind.

Die gesetzliche Regelung in §§ 1, 2 BetrKV sieht also vor, dass Heizkosten und Kosten der Warmwasserversorgung zu den Betriebskosten zählen.

Nicht zu den Betriebskosten gehören nach § 1 Abs. 2 BetrKV die **Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung sowie der Verwaltung des Gebäudes**. Diese Regelung ist bedeutsam und führt häufig zu Rechtsstreitigkeiten, wenn der Hauswart Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten vornimmt und/oder Verwaltungsaufgaben wahrnimmt. Wartungsarbeiten, z.B. an Fahrstühlen oder Heizungsanlagen zählen zu Betriebskosten, Reparaturen an solchen Anlagen aber nicht. Typische Hauswartstätigkeiten wie Hausreinigung, Straßenreinigung oder Gartenpflege fallen unter die Betriebskosten nach der BetrKV, Verwaltungsaufgaben wie die Wohnungsübergabe, Wohnungsabnahme, Überwachung von Reparaturarbeiten, Verteilung von Mieterhöhungsschreiben, Abrechnung von Betriebskosten usw. aber nicht.

Das **gesetzliche Leitbild** sieht vor, dass die Nebenkosten vom Vermieter getragen werden. Dieses gesetzliche Leitbild wird aus § 535 Abs. 1 Satz 3 BGB abgeleitet, wonach der Vermieter die „auf der Mietsache ruhenden Lasten“ zu tragen hat, und ferner aus § 556 Abs. 1 Satz 1 BGB, dem gemäß die Mietvertragsparteien vertraglich vereinbaren können, dass der Mieter die Kosten trägt. Hieraus folgt im Umkehrschluss, dass ohne eine vertragliche Vereinbarung alle Nebenkosten einschließlich der Heiz- und Warmwasserkosten dem Vermieter zur Last fallen. In der Praxis folgt die ganz überwiegende Zahl der Mietverträge nicht dem gesetzlichen Leitbild, sondern wälzt die mit den Nebenkosten verbundenen Risiken auf den Mieter ab.

Ob Nebenkosten auf den Mieter umgelegt werden können und ob die Umlage pauschal erfolgt oder durch jährliche Abrechnungen von Vorauszahlungen, ergibt sich aus dem Mietvertrag.

Umlageverfahren: Die Parteien können vereinbaren, dass der Mieter neben der Grundmiete Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten leistet. Dann darf und muss der Vermieter die tatsächlich angefallenen Kosten jährlich gegenüber dem Mieter abrechnen.

Betriebskostenpauschale: Ist neben der Grundmiete eine Pauschale für Nebenkosten vereinbart, dann kann keine Abrechnung der tatsächlich angefallenen Nebenkosten erfolgen, alle Nebenkosten sind dann mit der Pauschale abgegolten.

Teilinklusive miete: Es kann auch vereinbart werden, dass der Mieter nur bestimmte Nebenkosten trägt. Dann sind alle anderen Nebenkosten von der Grundmiete mit umfasst und können dem Mieter nicht gesondert auferlegt werden.

Bruttomiete: Soweit zu Betriebs- und Heizkosten nichts im Mietvertrag vereinbart ist, sind diese Kosten nicht auf den Mieter umlegbar. Alle Nebenkosten des Wohnens sind dann in der Miete enthalten.

Das **Umlageverfahren** ergibt sich aus:

§ 556 Abs. 3 BGB

(3) ¹Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. ²Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. ³Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. ⁴Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. ⁵Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. ⁶Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Haben die Parteien Vorauszahlungen auf die zu erwartenden Nebenkosten vereinbart, so hat der Vermieter einmal jährlich über die tatsächlich angefallenen Kosten abzurechnen. Der **Abrechnungszeitraum** beträgt dabei ein Jahr, wobei der Abrechnungszeitraum nicht notwendigerweise dem Kalenderjahr entsprechen muss. Die Abrechnung muss aber in jedem Fall ein Jahr (d.h. am letzten Tag der 12-Monats-Frist) nach Ende des Abrechnungszeitraums beim Mieter eingegangen sein.

Beispiel: Der Vermieter rechnet jährlich die Betriebs- und Heizkosten für den Zeitraum vom 1. April bis zum 31. März ab. Die Nebenkostenabrechnung muss dem Mieter dann innerhalb der **Ausschlussfrist** bis spätestens zum 31. März des Folgejahres zugehen.

Nach dem Zugang der Nebenkostenabrechnung hat der Mieter ein Jahr Zeit, eventuelle Einwendungen gegen die Abrechnung geltend zu machen. Auch hier gilt: Spätestens am letzten Tag der 12-Monats-Frist müssen die **Einwendungen des Mieters** beim Vermieter eingegangen sein.

Achtung: Versäumt der Vermieter die Jahresfrist, so kann er vom Mieter auch dann keinen Nachzahlungsbetrag mehr verlangen, wenn die Abrechnung korrekt ist und einen Nachzahlungsanspruch des Vermieters ausweist. Versäumt der Mieter die Jahresfrist, so kann er auch dann keine Korrektur der Abrechnung mehr verlangen, wenn die Abrechnung inhaltlich fehlerhaft ist.

Ausnahmsweise kann eine Versäumung der Frist unschädlich sein, wenn sie unverschuldet („nicht zu vertreten“) ist. Dazu auf der nächsten Seite mehr.

Das Gesetz stellt gewisse **Anforderungen an eine ordnungsgemäße Abrechnung**. Die Abrechnung sollte schriftlich erstellt sein, und zwar nach § 259 Abs. 1 BGB als „eine die geordnete Zusammenstellung der Einnahmen oder der Ausgaben enthaltende Rechnung“. Die Abrechnung ist auch ohne Unterschrift gültig.

Eine ordnungsgemäße Abrechnung muss die Bezeichnung des Objekts, den Abrechnungszeitraum, ggf. den auf den Mieter entfallenden Nutzungszeitraum, eine Auflistung aller umlegbarer Kostenarten, die jeweiligen Gesamtkosten, den Umlageschlüssel, die auf den Mieter entfallenden Kostenanteile, eine rechnerisch richtige Berechnung der Summe der vom Mieter zu tragenden Kosten und die geleisteten Vorauszahlungen enthalten. Die Differenz aus dem Kostenanteil des Mieters und den geleisteten Vorauszahlungen ist das Guthaben des Mieters bzw. die Nachforderung des Vermieters.

Beispiel für eine ordnungsgemäße Nebenkostenabrechnung:

Betriebs- und Heizkostenabrechnung 2015				
Herrn/Frau ...			Berlin, den 15.12.2016	
Objekt: Schulstraße 55, 13347 Berlin				
Wohneinheit: VH 3. OG links				
Abrechnungszeitraum: 01.01.2015 bis 31.12.2015				
Ihr Nutzungszeitraum: 01.01.2015 bis 31.12.2015, entspricht 365 Tagen				
Abrechnungsposten	Gesamtkosten	Verteiler-Schlüssel	Ihr Anteil	Ihr Kostenanteil
Grundsteuer	1.664 Euro	Gesamtfl. 1.480 m ²	75,6 m ²	85,00 Euro
geb. Gebäudeversicherung	...	Gesamtfl. 1.480 m ²	75,6 m ²	...
Beleuchtung/Hausstrom	...	Gesamtfl. 1.480 m ²	75,6 m ²	...
Winterdienst/Gartenpflege	...	Gesamtfl. 1.480 m ²	75,6 m ²	...
Hausreinigung	...	Gesamtfl. 1.480 m ²	75,6 m ²	...
Hauswart	...	Gesamtfl. 1.480 m ²	75,6 m ²	...
Müllabfuhr	... 14235 Personentage (PT)		730 PT	...
Heizung/Warmwasser	...	Festbetrag lt. gesonderter Abrechnung		621,05 Euro
Wasser/Abwasser	...	Festbetrag lt. gesonderter Abrechnung		233,80 Euro
Summe:	32.526,00 Euro			1.668,00 Euro
Summe anteilige Beträge:		813,05 Euro		
Summe Festbeträge lt. gesond. Abrechnung:		854,95 Euro		
Ihre Gesamtkosten:		1.668,00 Euro		
Geleistete Vorauszahlungen:		- 1.560,00 Euro		
Ihr Guthaben per 31.12.2015:		-		
Ihre Nachzahlung per 31.12.2015:		<u>108,00 Euro</u>		

Die Folgen der nicht fristgerechten oder nicht ordnungsgemäßen Abrechnung der Betriebs- und Heizkosten sind für den Vermieter gravierend:

- Wenn der Vermieter dem Mieter die formell ordnungsgemäße Abrechnung nicht innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums hat zugehen lassen, verliert er nach § 556 Abs. 3 Satz 2 und 3 BGB seinen Anspruch auf den Nachzahlungsbetrag.

Der Vermieter behält nur dann seinen Anspruch auf Nachzahlung, wenn er die Fristversäumung nicht zu vertreten hat. Das kann z.B. dann der Fall sein, wenn dem Vermieter bis zum Ende der Abrechnungsfrist noch nicht alle Kostenrechnungen vorgelegen und er die Höhe der Betriebskosten deshalb noch nicht abschließend berechnen kann.

In jedem Fall behält der Mieter aber seinen Anspruch auf die ordnungsgemäße Abrechnung. Der Vermieter muss die Abrechnung nachholen und ein eventuelles Guthaben an den Mieter auszahlen.

- Darüber hinaus hat der Mieter bis zur Erfüllung seines Anspruchs auf ordnungsgemäße Abrechnung ein Zurückbehaltungsrecht an den laufenden Vorauszahlun-

gen. Das heißt, der Mieter zahlt solange nur die Grundmiete, bis der Vermieter ordnungsgemäß abrechnet. Auch wenn die verspätete Abrechnung eine Nachzahlung ergibt, muss der Mieter in keinem Fall mehr eine Zahlung leisten.

- Ist das Mietverhältnis bereits beendet und nützt dem Mieter deshalb sein Zurückbehaltungsrecht nichts mehr, dann kann der Mieter die in dem betroffenen Abrechnungszeitraum geleisteten Vorauszahlungen von dem Vermieter zurückerstattet verlangen. Eventuell muss also der Vermieter, der nicht ordnungsgemäß abrechnet, sämtliche Vorauszahlungen eines Jahres an den Mieter zurückzahlen.

Um diesen Folgen zu entgehen, muss der Vermieter beweisen können, dass der Mieter die Abrechnung fristgemäß erhalten hat, z.B. durch Einschreibebeleg, Empfangsbekanntnis oder Zeugen (Bote).

Auch wenn die Abrechnung fristgemäß beim Mieter eingegangen ist und den Anforderungen an eine formell ordnungsgemäße Abrechnung erfüllt, kann die Betriebskostenabrechnung inhaltlich fehlerhaft sein, zum Beispiel:

- **Achtung:** Die einzelnen Rechnungspositionen sind nur dann umlagefähig, wenn sie mietvertraglich vereinbart sind. Ist im Mietvertrag „Betriebskosten nach § 556 BGB“ oder „Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung“ vereinbart, dann sind diejenigen Positionen umlagefähig, die in der Betriebskostenverordnung aufgelistet sind. „Sonstige Betriebskosten“ (§ 2 Nr. 17 BetrKV) sind ebenfalls nur dann umlagefähig, wenn sie ausdrücklich im Mietvertrag vereinbart wurden.
- Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten sowie Verwaltungskosten sind nicht umlagefähig.
- Sind in den Hauswartkosten Haus- oder Straßenreinigung, Gartenpflege oder ähnliches enthalten, dürfen sie nicht gesondert (doppelt) abgerechnet werden.
- Erfüllt der Hauswart auch Verwalteraufgaben, so müssen diese Kosten vorab abgezogen werden, da Verwaltungskosten nicht auf die Miete umgelegt werden können.
- Die Abrechnung muss inhaltlich nachvollziehbar und rechnerisch richtig sein.
- Kosten eines eventuellen Wohnungsleerstands dürfen nicht auf die verbliebenen Mieter umgelegt werden. Das Vermietungsrisiko und die Leerstandskosten trägt der Vermieter.
- Mieteinheiten mit gewerblicher Nutzung werden grundsätzlich zusammen mit Wohneinheiten abgerechnet. Nur soweit wegen der gewerblichen Nutzung

einzelne Betriebskostenarten für die Wohnungsmieter höher ausfallen, als bei einer reinen Wohnnutzung des Gebäudes, sind die entsprechenden Betriebskosten der Gewerbeeinheit vorab abzuziehen und der Rest auf die Wohnungsmieter umzulegen.

- Falls der Mieter im Abrechnungszeitraum ein- oder ausgezogen ist, trägt er nur die anteiligen Kosten entsprechend der tatsächlichen Nutzungsdauer.
- In der Regel ist jedes Gebäude gesondert abzurechnen.
- Hinsichtlich aller Abrechnungsposten ist das **Gebot der Wirtschaftlichkeit** einzuhalten.

Einen Anhaltspunkt dafür, dass das Gebot der Wirtschaftlichkeit nicht beachtet wurde, kann ein Vergleich der abgerechneten Kosten mit dem (nicht amtlichen) „**Betriebskostenspiegel**“ (in Berlin: Bestandteil des Mietspiegels) bieten.

Der Mieter kann zur Prüfung der inhaltlichen Richtigkeit der Betriebskostenabrechnung von dem Vermieter die **Einsichtnahme in die Kostenbelege** verlangen. Die Einsichtnahme hat an dem Ort zu erfolgen, an dem der Mieter wohnt, auch wenn der Vermieter seinen Sitz in einer anderen Gemeinde oder Stadt hat. Wird das Vervielfältigen und Versenden von Belegkopien nötig, so kann der Vermieter von dem Mieter eine angemessene Kostenpauschale verlangen. Eine Pauschale von 25 Cent je Kopie wird allgemein als angemessen gesehen.

Regelmäßig übermittelt der Vermieter zusammen mit der Betriebskostenabrechnung nach § 560 Abs. 4 BGB auch eine Mitteilung über die **Anpassung der Betriebskostenvorauszahlungen**. Jede Partei kann von der anderen die Anpassung der Vorauszahlungen auf eine angemessene Höhe verlangen, und zwar jeweils nach einer Abrechnung. Im obigen Beispiel kann der Vermieter die Erhöhung der Vorauszahlungen verlangen, da der Mieter eine Nachzahlung zu leisten hat. Eine angemessene Höhe der Anpassung liegt vor, wenn der Nachzahlungsbetrag auf ein Jahr aufgeteilt wird, soweit nicht besondere Umstände höhere oder niedrigere Kosten im Folgejahr nahelegen:

Anpassung der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen:				
	Grundmiete	BK-Vorauszahlung	HK-Vorauszahlung	Gesamtmiete
bis zum 31.12.2016:	385,50 Euro	81,60 Euro	48,40 Euro	515,50 Euro
Differenz:	0,00 Euro	+ 5,65 Euro	+ 3,35 Euro	+ 9,00 Euro
neu ab 01.01.2017:	385,50 Euro	87,25 Euro	51,75 Euro	<u>524,50 Euro</u>

2. Heizkosten

Ist die Wohnung zentralbeheizt oder wird sie mit Wärme und Warmwasser beliefert, so sind die Heiz- und Warmwasserkosten nach § 6 der Heizkostenverordnung (HeizkostenV) nach dem Verbrauch abzurechnen. Der Vermieter hat nach § 4 HeizkostenV die **Pflicht zur Verbrauchserfassung**. Ziel dieser Rechtspflicht ist es, durch ein kostenbewusstes Verhalten der Verbraucher Ressourcen und Energiekosten einzusparen und schließlich auch die Umwelt zu schonen.

Bei Wärmelieferung wird der Verbrauch durch Wärmezähler erfasst, die die Menge des durchgeleiteten Wassers und die Differenz von Vorlauf- und Rücklauftemperatur messen. Bei einem Zentralheizungssystem wird dagegen der Verbrauch in der Regel nicht direkt, sondern durch Verbrauchserfassungsgeräte (Verdunstungsröhrchen oder elektronische Heizkostenverteiler) an den Heizkörpern gemessen. Heizkostenverteiler messen nicht den exakten Wärmeverbrauch. Vielmehr wird anhand der Messwerte sämtlicher Heizkostenverteiler in einem Gebäude der Anteil des einzelnen Heizkörpers an der Wärmeeinspeisung berechnet.

Die **Pflicht des Vermieters zur Verbrauchserfassung entfällt**, wenn die Verbrauchserfassung unmöglich oder mit unverhältnismäßig hohen Kosten verbunden ist (Unwirtschaftlichkeit). Wenn die Anschaffung oder Anmietung der Heizkostenverteiler und die Ablesung und Abrechnung durch eine Fremdfirma 20% der Gesamtkosten für Heizung oder mehr betragen würde, wird die Verbrauchserfassung im Allgemeinen als nicht wirtschaftlich angesehen.

3. Exkurs: Energieeinsparverordnung und Energieausweis

Ca. ein Drittel des CO₂-Ausstoßes in Deutschland entstammt dem Verbrauch privater Haushalte. Bedingt durch den politischen Willen, den CO₂-Ausstoß spürbar zu reduzieren, haben im Jahr 2002 die EU die „Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden“ und die Bundesregierung die Energieeinsparverordnung (EnEV) erlassen, die seit 2002 regelmäßig neu gefasst und in ihren Anforderungen an Wärmeschutz und Primärenergieverbrauch verschärft wurde. Die aktuellen Anforderungen der EnEV gelten seit 1.1.2016.

Die Regelungen der Energieeinsparverordnung dienen auch dem verfassungsmäßigen Staatsziel des Umweltschutzes nach Art. 20a GG.

Die Energieeinsparverordnung legt bauliche Standardanforderungen an die Energieeffizienz und den Wärmeschutz von Gebäuden fest, regelt die Berechnung der Energiebilanz von Gebäuden und führt den Energieausweis ein. Durch den Energieausweis (auch: „Energiepass“) soll die Energieeffizienz eines Gebäudes mit der anderer Gebäude vergleichbar werden.

Ein Energieausweis muss ausgestellt werden, wenn ein Gebäude neu errichtet, erweitert oder wesentlich geändert wird. Bei bereits bestehenden Gebäuden ist ein Energieausweis nur bei Verkauf oder Vermietung des Gebäudes nötig. Der Gebäudeeigentümer muss seit 2009 den Energieausweis potentiellen Käufern bzw. Mietern auf Verlangen vorzeigen. Es gibt zwei Arten von Energieausweisen: den Energiebedarfsausweis und den Energieverbrauchsausweis. Der Energiebedarf wird aufgrund gesetzlich normierter Berechnungsmethoden ingenieurmäßig berechnet, und zwar anhand der verwandten Baumaterialien, der Bauteilflächen, der Spezifikationen der Heizanlagen, der Sonneneinstrahlung usw. Die Ausstellung eines deutlich günstigeren Energieausweises auf der Grundlage des gemessenen Energieverbrauchs des Gebäudes war nur bis zum 1.10.2008 möglich; diese behalten für weitere 10 Jahre Gültigkeit.

Bei der Neuerrichtung, Umbau oder Erweiterung von Gebäuden sind die Baumaßnahmen nach der EnEV so auszuführen, dass bestimmte Anforderungen des Wärmeschutzes eingehalten werden und dass der Jahres-Primärenergieverbrauch des Gebäudes bestimmte Grenzen nicht überschreitet.

Mit der Gesetzesnovelle 2009 wurden die energetischen Anforderungen an die Wärmedämmung um 15% und die Obergrenze für den zulässigen Jahres-Primärenergieverbrauch um 30% verschärft. Architekten, Bauingenieure, Bauhandwerker, Lieferanten von Baustoffen, Bauherren und Gebäudeeigentümer, die Um- und Ausbaumaßnahmen planen, müssen sich jeweils auf die neueste EnEV einstellen, die die energetischen Standards jeweils anhebt. Der Energieausweis soll seit der EnEV 2014 gestärkt werden: Es werden Energieeffizienzklassen von A+ bis H eingeführt, wie man sie von Haushaltsgeräten kennt. Immobilienanzeigen müssen nun Angaben zur Energieeffizienz eines Gebäudes enthalten.

Ab 2016 ist die Dämmung der obersten Geschossdecke auch in Ein- und Zweifamilienhäusern Pflicht, wenn das Dach ungedämmt ist.

Die EnEV soll 2018 durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) abgelöst werden.

V. Mieterhöhung und Modernisierung

Wesentlicher Bestandteil eines Mietvertrags ist die Miethöhe: Die Mietzahlungspflicht als Hauptpflicht des Mieters muss der Höhe nach bestimmt sein. Der Mieter muss wissen, welchen monatlichen Betrag er dem Vermieter zu übermitteln hat. Ohne eine Einigung über die Miethöhe kommt ein Mietvertrag nicht zustande. Die Mietvertragsparteien sind nur eingeschränkt frei in der Vereinbarung der Miethöhe (trotz des Grundsatzes der Vertragsfreiheit). Die Vertragsfreiheit findet dort ihre Grenze, wo eine Mietüberhöhung oder Mietwucher vorliegt oder wo „Mietpreisbremse“ gilt (vgl. oben Abschnitt III. 3.).

Nach dem Grundsatz, dass Verträge von beiden Parteien einzuhalten sind („*pacta sunt servanda*“) kann der Vermieter den Mietzins grundsätzlich nicht einseitig heraufsetzen. Eine Erhöhung der Miete ist nur in 4 Fällen vorgesehen:

1. Vermieter und Mieter einigen sich auf eine höhere Miete,
2. Vermieter und Mieter haben im Mietvertrag Steigerungen der Miete festgelegt,
3. Vermieter verlangt die Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete,
4. Vermieter verlangt die Erhöhung der Miete aufgrund einer Modernisierung.

1. Mieterhöhung durch Vereinbarung

Im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit können die Parteien die Miete jederzeit im laufenden Mietverhältnis nach oben oder nach unten verändern. Auch hier bilden die Grenzen nur die Mietüberhöhung und der Wucher. Ebenso wie der Mietvertrag ist auch eine nachträgliche Vereinbarung über die Miethöhe **formfrei möglich**: auch mündliche Abreden sind grundsätzlich gültig. Die Parteien müssen keine Fristen, keine Kappungsgrenze, keine ortsübliche Vergleichsmiete oder ähnliches beachten.

2. Mieterhöhung durch im Voraus getroffene Vertragsvereinbarung

2.1. Staffelmietvereinbarung

§ 557a BGB sieht vor, dass die Parteien bereits beim Abschluss des Mietvertrags einen oder mehrere Mieterhöhungsschritte für die Zukunft fest vereinbaren.

§ 557a BGB Staffelmiete

(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart

werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).

(2) ¹Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. ²Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.

(3) ¹Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. ²Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

In der Staffelmietvereinbarung müssen die Erhöhungsschritte oder die zu zahlenden Endbeträge genau beziffert und der Zeitpunkt der Erhöhung genannt sein. Die Angabe von Prozentzahlen oder anderen Rechengrößen macht eine Staffelmietvereinbarung unwirksam.

Beispiel: „Die Grundmiete beträgt 400,00 Euro. Sie erhöht sich am 1.6.2018, am 1.6.2019 und am 1.6.2020 um jeweils 25,00 Euro.“ oder „Die Grundmiete beträgt 400,00 Euro. Sie erhöht sich am 1.6.2018 auf 420,00 Euro, am 1.6.2019 auf 450,00 Euro und am 1.6.2020 auf 490,00 Euro.“

Für Staffelmietvereinbarungen gelten verschiedene zwingende Vorschriften. Zwingend sind sie, weil die Parteien von diesen Vorschriften auch dann nicht abweichen können, wenn sie sich einig sind:

- Für die Staffelmietvereinbarung gilt die **Schriftform**. Eine nicht schriftlich abgeschlossene Staffelmietvereinbarung ist nicht wirksam.
- Zwischen zwei Stufen der Staffelmiete muss ein **Zeitraum von mindestens einem Jahr** liegen, vgl. obiges Beispiel.
- **Mieterhöhungen** bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder wegen einer Modernisierung (vgl. unten Abschnitt 3. und 4.) sind während der Laufzeit einer Staffelmiete ausgeschlossen.
- Der Mieter kann nicht länger als 4 Jahre an den Staffelmietvertrag gebunden werden. Eine längerfristige Vertragsbindung macht die Staffelmietvereinbarung oder Vertragsbindung nicht unwirksam. Dem Mieter steht aber nach vier Jahren Vertragsbindung ein **Sonderkündigungsrecht** zu.

2.2. Indexmiete

Nach § 557b BGB kann der Mietvertrag vorsehen, dass die Erhöhung der Miete entsprechend der vom Statistischen Bundesamt (www.destatis.de) ermittelten Verbraucherpreisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland (VPI) vom Vermieter verlangt werden kann. Eine solche Vereinbarung schließt Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete aus.

3. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Nach den §§ 558 bis 558b BGB kann die Miete auf Verlangen des Vermieters bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete angehoben werden.

§ 558 BGB Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) ¹Der Vermieter kann 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. ²Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. ³Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.

Grundsätzlich sind zwar Verträge von beiden Parteien zu erfüllen und kann keine Partei den Vertrag einseitig abändern. Unter den Voraussetzungen des § 558 BGB kann der Vermieter jedoch die **Zustimmung des Mieters zur Vertragsanpassung**, nämlich zur Erhöhung der Miete verlangen. Das Mieterhöhungsverfahren nach § 558 BGB ist also ein Vertragsänderungsverfahren. Hieraus folgt, dass der Vermieter ohne die Zustimmung des Mieters nicht die höhere Miete verlangen und auch keinen Erhöhungsbetrag einklagen kann. Der Vermieter muss gegen den Mieter im Weigerungsfall zunächst auf Zustimmung zur Mieterhöhung klagen.

Die Zustimmung zur Mieterhöhung kann der Vermieter vom Mieter aber dann nicht verlangen, wenn die Miete im Mietvertrag für eine bestimmte Zeit als unveränderbar vereinbart ist oder wenn der Mietvertrag eine Staffelmiete oder Indexmiete vorsieht.

Die vom Vermieter verlangte Miete muss der ortsüblichen Miete entsprechen. Der Vermieter muss die Ortsüblichkeit der verlangten Miete im Mieterhöhungsschreiben begründen. Fünf Begründungsmittel sind denkbar: Mietspiegel, qualifizierter Mietspiegel, Mietdatenbank, Sachverständigengutachten und 3 Vergleichswohnungen.

Die Ortsüblichkeit der verlangten Miete wird oft anhand eines Mietspiegels verglichen. **Mietspiegel (§ 558c BGB)** sind Übersichten über die tatsächlich erzielten Mieten für Wohnraum in einer Gemeinde, die entweder von der Gemeinde selbst oder von den Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter gemeinsam erstellt und anerkannt worden sind. In vielen Städten – Berlin, Hamburg, München, Dresden u.v.a.m. – existieren **qualifizierte Mietspiegel (§ 558d BGB)**, die nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Mieter und der Vermieter anerkannt worden sind. **Mietdatenbanken (§ 558e BGB)** sind aus der Mode gekommen. Zuletzt hatten die Städte Leipzig und Hannover eine Mietdatenbank; inzwischen wurden auch hier Mietspiegel eingeführt.

In Gemeinden, wo Mietspiegel oder Mietdatenbanken nicht existieren, muss der Vermieter, der vom Mieter die Zustimmung zur Mieterhöhung verlangt, entweder auf **Sachverständigengutachten** zurückgreifen oder dem Mieter **einzelne vergleichbare Wohnungen** benennen. Es genügt, wenn der Vermieter im Mieterhöhungsschreiben 3 Wohnungen angibt und deren genaue Lage (Straße, Hausnummer, Stockwerk usw.), Größe, Beschaffenheit, Ausstattung und Mietzinshöhe mitteilt.

In Berlin existiert ein qualifizierter Mietspiegel, der unter Beteiligung der Mieter- und Vermietersverbände und dem Amt für Statistik aufgestellt und von der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung anerkannt wurde. Der aktuelle qualifizierte Mietspiegel für Berlin gilt seit Juli 2015 und wird alle 2 Jahre erneuert.

Achtung: Von einigen Gerichten wird bezweifelt, dass der Berliner Mietspiegel qualifiziert ist.

Der Berliner Mietspiegel gibt keinen einheitlichen, durchschnittlichen Quadratmeterpreis für alle Wohnungen an, sondern unterscheidet nach bestimmten Marktsegmenten, nämlich nach

- der **Lage**; dazu wird das gesamte Stadtgebiet in einfache, mittlere und gute Wohnlagen eingeteilt,
- der **Art der Wohnung**; d.h. Altbau oder Neubau, bei wird Neubauten nach dem Zeitraum der Bezugsfertigkeit und nach Lage in Ost- oder West-Berlin unterschieden,
- der **Wohnungsgröße**, da verschiedene Wohnungsgrößen vom Markt unterschiedlich stark nachgefragt werden,
- der **Ausstattung der Wohnung**; heute zählen nur noch Sammelheizung und Bad, nachdem Außen-WC kaum noch vorkommt; und
- der **Beschaffenheit der Wohnung**. Ausstattungs- und Beschaffenheitsmerkmale der Wohnung entscheiden auch darüber, ob vom Mittelwert des Quadratmeterpreises innerhalb einer Preisspanne nach oben oder nach unten abgewichen werden muss (nähere Erläuterungen erfolgen in der Lehrveranstaltung).

In dem Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter die ortsübliche Vergleichsmiete (= ermittelter Quadratmeterpreis mal Wohnungsgröße) angeben und darstellen, dass die verlangte Miete die ortsübliche Miete nicht übersteigt. Der **Vergleichswert ist die Nettokaltmiete** ohne Vorauszahlungen für Betriebs- und Heizkosten bzw. ohne Nebenkostenpauschale. Eine Inklusivmiete/Bruttomiete ist in eine Nettokaltmiete umzurechnen.

Auch wenn die verlangte (Nettokalt-)Miete der ortsüblichen Miete entspricht, kann die Zustimmung zur Mieterhöhung nur bis zur **Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB** verlangt werden. Diese Regelung besagt, dass die Grundmiete netto-kalt innerhalb von 3 Jahren nicht um mehr als **20 % (in Berlin: 15%!)** angehoben werden darf. Der Vermieter muss in dem Mieterhöhungsverlangen die Differenz aus der erhöhten, neuen Miete und der 3 Jahre vor Eintritt der Mieterhöhung geltenden Miete darstellen und erläutern, dass diese Differenz 20 % (bzw. 15%) der vor 3 Jahren geschuldeten Miete nicht übersteigt, von Modernisierungserhöhungen (siehe unten 4.) und Erhöhungen der Betriebskostenvorauszahlungen abgesehen.

Der Vermieter hat für das Mieterhöhungsverlangen verschiedene **Form- und Zeitvorschriften** zu beachten:

- Das Mieterhöhungsverlangen muss in **Textform** übermittelt und begründet werden. Brief ohne Originalunterschrift, Fax oder E-Mail reichen also aus. Die Begründung muss die ortsübliche Vergleichsmiete, die Kappungsgrenze und die Beachtung der Fristen darstellen.
- Das Mieterhöhungsverlangen darf dem Mieter frühestens ein Jahr nach dem Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung bzw. dem Beginn des Mietverhältnisses zugehen („**Ruhejahr**“).
- Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu oder wird die Zustimmung des Mieters im Klagewege durch das Gericht ersetzt, dann schuldet der Mieter die erhöhte Miete gemäß § 558b BGB „**mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens**“.
- Die Mieterhöhung darf erst **15 Monate nach der letzten Erhöhung** bzw. seit Beginn des Mietverhältnisses wirksam werden.

Beispiel: Das Mietverhältnis begann am 1.1.2015. Dem Mieter geht nach Ablauf des Ruhejahres am 15.1.2016 ein Erhöhungsverlangen zu, nach dem die Mieterhöhung ab dem 1.4.2016 wirksam werden soll. Wieder über ein Jahr später, am 30.4.2017 erhält der Mieter ein neues Mieterhöhungsschreiben, in dem die Zustimmung zur Erhöhung der Miete ab 1.7.2017 verlangt wird. Alle Fristen wurden korrekt eingehalten.

Der Mieter hat bis zum Ende des zweiten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens Zeit, sich sein Verhalten zu überlegen und der Erhöhung zuzustimmen. Innerhalb der gleichen Frist kann der Mieter das Mietverhältnis nach § 561 BGB außerordentlich kündigen. Die **außerordentliche fristgemäße Kündigung** wird mit Ablauf des übernächsten Monats wirksam.

Beispiel: Der Mieter, der das Erhöhungsschreiben am 30.4.2017 erhalten hat, muss seine Zustimmung oder Kündigung bis spätestens 30.6.2017 erklären. Die Kündigung würde dann zum 31.8.2017 wirksam.

Soweit der Mieter nicht fristgemäß zustimmt, kann der Vermieter gegen den Mieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung klagen. Für den Vermieter gilt eine dreimonatige Klagefrist, gerechnet ab dem Ende der Zustimmungsfrist des Mieters.

Die **Zustimmungserklärung ist formfrei**, kann also auch mündlich abgegeben werden. Zahlt der Mieter wortlos die verlangte höhere Miete, so liegt in diesem schlüssigen Verhalten die konkludente Zustimmung zur Mieterhöhung.

Achtung: Der Mieter kann seine Zustimmung zur Mieterhöhung nicht unter Hinweis auf Mietmängel verweigern. Rechtsfolge nicht unerheblicher Mängel an der Mietsache ist u.a. die Minderung der Miete. Aber auch eine geminderte Miete kann – unter Berücksichtigung der Minderungsquote – erhöht werden.

4. Mieterhöhung nach erfolgter Modernisierung

Um eine Modernisierung handelt es sich, wenn

- sich der Gebrauchswert der Wohnung erhöht, z.B. durch Einbau einer Sammelheizung, Verbesserung des Bades, der Küche, der Versorgung der Wohnung mit Wasser, Strom usw., durch Wärmedämmung, Schallschutzmaßnahmen u.ä.,
- sich die „allgemeinen Wohnverhältnisse“ verbessern, z.B. durch Begrünung des Hofes, Anlage eines Spielplatzes, von Pkw- oder Fahrradstellplätzen, Gestaltung der Mülltonnen,
- die Maßnahme nachhaltig zu einer Einsparung von Heizenergie oder Wasser führt, z.B. durch Wärmedämmung, Verbesserung der Heizanlage, Anschluss des Gebäudes an die Wärmeversorgung aus Kraft-Wärme-Kopplungsanlagen.

§ 559 BGB Mieterhöhung bei Modernisierung

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

(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.

Auch bauliche Maßnahmen, die der Vermieter „nicht zu vertreten hat“, die ihm also aufgezwängt werden, wie z.B. der Zwangsanschluss an die Kanalisation, fallen unter den § 559 BGB.

Modernisierungsmaßnahmen haben für den Mieter mehrere Vorteile: Der Standard oder Gebrauchswert der Wohnung kann steigen, des Wohnumfelds kann sich verbessern oder der Energieverbrauch und damit die Energiekosten können sinken.

Gleichzeitig bringen Modernisierungen für den Mieter aber auch drei handfeste Beeinträchtigungen mit sich:

1. Der Mieter hat die Modernisierungsmaßnahme des Vermieters gemäß § 555d BGB zu **dulden**. Der Mieter hat zwar keine Mitwirkungspflichten, er muss z.B. die Wohnung nicht umräumen oder reinigen, er hat aber die Maßnahmen in seiner Wohnung hinzunehmen. Der Vermieter muss den Mieter spätestens 3 Monate vor Beginn der Arbeiten in **Textform** informieren, § 555c BGB (Modernisierungsankündigung). Der Mieter kann vom Vermieter nach § 555a Abs. 3 BGB den **Ersatz seiner Aufwendungen**, die durch die Modernisierung entstehen, verlangen.
2. Eine Mietminderung tritt zwar grundsätzlich ein, wenn die „Gebrauchstauglichkeit“ der Wohnung erheblich gemindert ist, also – auf Deutsch – beispielsweise wenn Baulärm, Baustaub, Baugerüste am Haus usw. das Wohnen beeinträchtigen. Das gilt aber **nicht für energetische Modernisierungen**: Für einen Zeitraum von 3 Monaten mindert sich die Miete gemäß § 536 Abs. 1a BGB nicht bei einer energetischen Modernisierung.

Achtung: Eine energetische Modernisierung im Sinne des § 555b BGB sind bauliche Veränderungen, durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird. Endenergie ist die Energiemenge, die an die Anlagentechnik eines Wohngebäudes übergeben wird, z.B. die in Brennstoffen für eine zentrale Heizungsanlage gespeicherte Energie oder die vom Wärmeversorger gelieferte Energiemenge. Es geht also darum, dass in der Wohnung tatsächlich Energie und damit Kosten gespart werden. Nur dann kann der Mieter die Miete während dreier Monate nicht mindern.

3. Nach Abschluss der Arbeiten kann der Vermieter die Miete so erhöhen, dass er von den Modernisierungskosten bzw. den auf die Wohnung fallenden Betrag **11% auf die Jahresmiete** aufschlägt. Die große Koalition diskutiert, diesen Wert auf **10%** abzusenken, um Modernisierungsmieterhöhungen zu dämpfen.

Achtung: Nicht die Miete wird um 11% erhöht! Sondern 11% (ggf. irgendwann 10%) der auf die Wohnung entfallenden Modernisierungskosten werden auf die Jahresmiete umgelegt. Die Amortisierung der Modernisierung tritt idR. nicht nach 9 Jahren ein, da Darlehns-, Beratungs- und Instandhaltungskosten nicht umgelegt werden können und sich die Amortisationszeit bei Leerstand und sozialen Härtefällen weiter verlängert.

Drittmittel, z.B. Mieterdarlehen, Drittmittel aus öffentlichen Fördermaßnahmen usw. dürfen nicht auf die Miete aufgeschlagen werden, sie sind bei der Berechnung der Modernisierungserhöhung also abzuziehen.

Beispiel: Der Vermieter hat die Fassade und das Dach dämmen und die Heizanlage verbessern lassen und dafür 100.000 Euro aufgewendet. Im Gebäude sind 20 gleich große Mieteinheiten, so dass auf jede Mieteinheit 5.000 Euro entfallen. Die Miete jeder Wohneinheit kann um 550,00 Euro jährlich bzw. um 45,83 Euro monatlich erhöht werden.

Die Mieterhöhung wird mit Beginn des 3. Monats nach Zugang der Erhöhungserklärung wirksam.

Beispiel: Der Mieter erhält das Mieterhöhungsschreiben am 10.6.2017, dann erhöht sich die Miete ab dem 1.9.2017. Eine Kündigung müsste bis spätestens 31.8.2017 beim Vermieter eingehen. Das Mietende wäre dann der 31.10.2017.

Achtung: Die Modernisierungsmieterhöhung wird bei der Berechnung der Kappungsgrenze und der Jahresfrist bei Erhöhungen bis zur ortsüblichen (§ 558 ff. BGB) Vergleichsmiete nicht mitgezählt. Aber auch hier wird von der großen Koalition eine Gesetzesänderung diskutiert.

Die Modernisierungserhöhung wird „automatisch“ wirksam und bedarf keiner Zustimmung des Mieters.

Auch bei der Modernisierung hat der Mieter **Sonderkündigungsrechte**: Nach dem Erhalt der Modernisierungsankündigung kann der Mieter dem Vermieter gemäß § 555e BGB bis zum Ende des nächsten Monats eine Kündigung zukommen lassen. Diese würde mit Ablauf eines weiteren Monats wirksam. Nach Erhalt eines Mieterhöhungsschreibens hat der Mieter gemäß § 561 BGB das Recht, bis zum Ende des übernächsten Monats die Kündigung auszusprechen, die mit Ablauf von zwei weiteren Monaten wirksam würde. Die Miete erhöht sich nicht, wenn der Mieter von seinen Sonderkündigungsrecht Gebrauch macht.

Durch die Mietrechtsreform 2013 gestärkt wurde der „**Härteeinwand**“: Der Mieter muss gemäß § 555d Abs. 2 BGB eine Modernisierung nicht dulden, wenn die Maßnahme für ihn oder seine Haushaltsangehörigen eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Die Mieterinteressen müssen mit den Vermieterinteressen und dem Klimaschutz (bei energetischer Modernisierung) abgewogen werden. Wenn nur die Mieterhöhung eine unzumutbare Härte darstellen würde, muss die Modernisierung geduldet werden. Gegen die Mieterhöhung kann der Mieter gemäß § 559 Abs. 4 BGB eine Härte einwenden. Unzumutbar ist es z.B., wenn die Miete nach der Modernisierung 50% des Haushaltseinkommens aufbrauchen würde.

Wichtig für Vermieter: Bereits mit der Modernisierungsankündigung muss auf Frist und Form des Härteeinwandes hingewiesen werden. Der Mieter muss den Härteeinwand bis zum Ende des auf die Ankündigung folgenden Monats dem Vermieter in Textform zustellen. Ein Verstoß gegen die Hinweispflicht bedeutet, dass der Härteeinwand des Mieters weder an die gesetzliche Frist noch an eine besondere Form gebunden ist, § 555d Abs. 5 BGB. Der Mieter könnte also nach einer Modernisierungsankündigung, die keinen Hinweis auf Frist und Form des Härteeinwands enthält, bis zum Beginn der Arbeiten warten bzw. erst dann, wenn die Arbeiten bereits begonnen haben, eine unzumutbare Härte einwenden. Die Arbeiten müssten dann gestoppt werden.

VI. Beendigung von Mietverhältnissen, Wechsel einer Mietpartei

1. Beendigung von Mietverhältnissen

Das Mietverhältnis endet nach § 542 Abs. 2 BGB mit dem Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietzeit (befristetes Mietverhältnis = „Zeitmietverhältnis“) oder nach § 542 Abs. 1, § 568 ff. BGB infolge einer Kündigung, wenn eine bestimmte Mietzeit nicht vereinbart war (unbefristetes Mietverhältnis).

Die Voraussetzungen für die Beendigung von Mietverhältnissen unterscheiden sich danach,

- ob ein **befristetes oder unbefristetes Mietverhältnis** vorliegt: die ordentliche Kündigung ist bei befristeten Mietverhältnissen ausgeschlossen,
- ob eine **ordentliche Kündigung oder eine außerordentliche Kündigung** aus wichtigem Grund vorliegt: die ordentliche Kündigung ist „grundlos“ möglich, außer bei der Kündigung durch den Vermieter im Wohnraummietrecht,
- ob mit **gesetzlicher Frist oder fristlos** gekündigt wird: bei fristloser Kündigung endet das Mietverhältnis sofort mit Zugang der Kündigung bei der anderen Vertragspartei, ansonsten erst mit Ablauf der Kündigungsfrist,
- ob der **Mieter oder der Vermieter** kündigt: im Wohnungsmietrecht benötigt der Vermieter für die ordentliche Kündigung ein berechtigtes Interesse und hat u.U. längere Kündigungsfristen zu beachten als der Mieter, ferner gelten für Mieter und Vermieter unterschiedliche außerordentliche Kündigungsgründe.

1.1. Befristetes Mietverhältnis, Kündigungsausschluss

Die Mietparteien können einander für eine gewisse Zeit fest, d.h. unkündbar an den Vertrag binden, indem sie

- für das Mietverhältnis für eine bestimmte Dauer vereinbaren, das Mietverhältnis also befristen, oder
- für ein an sich unbefristetes Mietverhältnis einen Kündigungsausschluss – entweder einseitig nur für eine Vertragspartei oder wechselseitig – vereinbaren.

Beide Fälle – befristetes Mietverhältnis und Kündigungsausschluss – haben gemeinsam, dass während der Zeit der Befristung bzw. des Kündigungsausschlusses die ordentliche Kündigung nicht möglich ist.

Achtung: Die außerordentliche Kündigung ist beiden Parteien immer möglich. Sie kann weder durch Formularmietvertrag noch durch eine – beiderseits verhandelte – Individualvereinbarung ausgeschlossen werden.

Nach Ablauf der Befristung endet das Mietverhältnis ohne weitere Erklärung und ohne Kündigungsschutz. Dagegen setzt sich das unbefristete Mietverhältnis nach Ende des Kündigungsausschlusses mit der Möglichkeit der ordentlichen Kündigung fort.

Die **Befristung von Mietverhältnissen** und der Kündigungsausschluss sind im Wohnungsmietrecht nur eingeschränkt möglich. Ein Zeitmietvertrag kann nach § 575 BGB nur abgeschlossen werden, wenn der Vermieter nach dem Ende der Befristung die Wohnräume sanieren, umbauen, beseitigen oder für sich selbst oder seine Familien- oder Haushaltsangehörigen nutzen möchte und wenn der Grund der Befristung beim Mietvertragsabschluss schriftlich festgehalten wird. Damit soll eine Umgehung des Kündigungsschutzes des Mieters verhindert werden.

Der **Ausschluss des Kündigungsrechts des Mieters** kann längstens auf 4 Jahre vereinbart werden,

1. wenn es sich um einen Staffelmietvertrag handelt, was in § 557a Abs. 3 BGB für die Staffelmiete ausdrücklich geregelt ist,
2. wenn es sich um einen Formularmietvertrag handelt, da ein Kündigungsausschluss von mehr als 4 Jahren den Mieter unangemessen benachteiligt (so der Bundesgerichtshof 2005).

Haben die Parteien einen längeren Kündigungsausschluss vereinbart, so wirkt er entweder nur 4 Jahre ab Vertragsschluss (Staffelmietvertrag) oder ist gänzlich unwirksam (Formularmietvertrag).

1.2. Ordentliche Kündigung

Ein unbefristetes Mietverhältnis kann jederzeit von jeder Vertragspartei unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen gekündigt werden. Besonderheiten gelten nur für den Vermieter:

- hinsichtlich der Kündigungsfristen (a),
- des Kündigungsgrundes (b) und
- der Form der Kündigung (c).

§ 573c BGB Fristen der ordentlichen Kündigung

(1) ¹Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. ²Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

a) Es gelten nach § 573c BGB asymmetrische, d.h. unterschiedliche Kündigungsfristen:

- Der Mieter kann immer mit einer Frist von **3 Monaten** kündigen.
- Für den Vermieter gelten folgende Fristen:
 - in den ersten 5 Jahren nach Überlassung der Wohnung: **3 Monate**
 - ab 5 Jahren seit der Überlassung der Wohnung: **6 Monate**
 - ab 8 Jahren seit der Überlassung der Wohnung: **9 Monate**

Die Kündigung muss **bis zum 3. Werktag des ersten Monats der Kündigungsfrist** dem Vertragspartner zugehen. Hier zählt ein Sonnabend als Werktag – anders als bei Zahlungsfristen. Wenn der 3. Werktag auf einen Sonnabend fällt, muss die Kündigung am nächsten Werktag zugehen (vgl. oben Abschnitt III. 3.).

b) Der Vermieter kann einen Wohnungsmietvertrag nach § 573 BGB nur dann ordentlich kündigen, wenn er ein **berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses** hat und dies dem Mieter schriftlich darlegt. Eine willkürliche Vermieterkündigung ist im Wohnungsmietrecht ausgeschlossen. Die Einschränkung des ordentlichen Kündigungsrechts des Vermieters gehört zum **Kernbereich des sozialen Mietrechts**. Sie ist nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts mit der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG vereinbar.

Wichtigster Fall des berechtigten Interesses ist der **Eigenbedarf**: Nach § 573 Abs. 2 Nr. 2 BGB kann der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich fristgemäß kündigen, wenn er die Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen oder Haushaltsangehörigen benötigt.

Beispiele: Der Vermieter benötigt für seine Eltern, seine Tochter oder seine Ehefrau eine Wohnung. Er möchte seine ältere, alleinstehende Großtante zur Pflege in seiner Nähe haben. „Haushaltsangehöriger“ kann ein Lebenspartner, ein erwachsenes Pflegekind, ein Hausangestellter wie z.B. ein Pfleger sein.

Eigenbedarf ist nur gegeben, wenn

- der Vermieter oder sein Familien-/Haushaltsangehöriger ernsthaft in die Wohnung einziehen möchte,
- der Eigenbedarf nicht nur vorgetäuscht ist

- wenn der Eintritt des Eigenbedarfsgrundes nicht ungewiss ist oder erst in fernerer Zukunft liegt (keine „Kündigung auf Vorrat“!),
- die Wohnung für den angestrebten Zweck geeignet ist (z.B. nicht zu klein, nicht zu weit weg vom Studien- oder Arbeitsort, zur Nutzung als Wohnung überhaupt geeignet),
- kein weit überhöhter Eigenbedarf geltend gemacht wird (z.B. 5-Zimmer-Wohnung für einen Studenten, der bisher mit 4 Personen in einer ebenso großen Wohnung gewohnt hat),
- der Eigenbedarf nicht mit einer anderen, ebenso geeigneten Wohnung des Vermieters gedeckt werden kann.

Fällt nach dem Zugang des Kündigungsschreibens der Eigenbedarf weg, muss der Vermieter den Mieter hierüber informieren, und erforderlichenfalls das Mietverhältnis fortsetzen. Unterlässt der Vermieter diese **Mitteilungspflicht** oder lag von Anfang an kein Eigenbedarf vor, ist der Vermieter dem Mieter schadensersatzpflichtig.

Wird während der Kündigungsfrist, also nach Zugang der Kündigung beim Mieter, eine Wohnung des Vermieters im selben Haus oder derselben Wohnanlage eine Wohnung frei, so hat der Vermieter eine **Anbietpflicht**. Das heißt, er muss den Mieter über die Anmietbedingungen der frei werdenden Wohnung informieren, also über Größe, Ausstattung und Mietpreis, und ihm die Wohnung anbieten. Ansonsten wird die Kündigung unwirksam und der Mieter muss nicht räumen.

Weitere Fälle für ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der ordentlichen Kündigung sind das **Verwertungsinteresse des Vermieters** (aufgrund des Mietverhältnisses ist der Vermieter an einer angemessenen Verwertung der Wohnung gehindert und erleidet hierdurch erhebliche Nachteile) und **schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzungen durch den Mieter**. Diese Pflichtverletzungen können auch, müssen aber nicht Grund für eine außerordentliche, fristlose Kündigung sein.

c) Besonderheiten bestehen hinsichtlich der **Form der Kündigung**: Alle Kündigungen im Wohnungsmietrecht – ordentliche wie außerordentliche – bedürfen der **Schriftform**. Darüber hinaus bedarf

- die ordentliche Kündigung des Mieters nie einer Begründung,
- die Kündigung des Vermieters mit berechtigtem Interesse immer einer Begründung.

Der Vermieter hat schriftlich sein berechtigtes Interesse an der Kündigung darzulegen. **Eine Vermieterkündigung ohne Angabe von Gründen ist nicht wirksam.** Der Vermieter muss die Tatsachen, die sein berechtigtes Interesse an der Kündigung begründen, so detailliert und nachvollziehbar darlegen, dass der Mieter und notfalls ein Gericht das berechnigte Interesse nachprüfen können.

1.3. Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund

Jederzeit möglich, auch im Fall von befristeten Mietverträgen oder vertraglichen Kündigungsausschlüssen, ist die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund nach §§ 543, 569 BGB:

§ 543 BGB Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) ¹Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. ²Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

Außerordentlich und fristlos kündigen können sowohl der Mieter als auch der Vermieter also dann, wenn ein Fall der **Unzumutbarkeit** der Fortsetzung des Mietverhältnisses vorliegt. Ob Unzumutbarkeit vorliegt, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab:

- von der Schwere der Pflichtverletzung,
- von der Wirkung der Pflichtverletzung auf die andere Vertragspartei,
- insbesondere von der Schwere des Verschuldens einer Partei,
- vom möglichen Mitverschulden der anderen Partei,
- von der bisherigen Vertragstreue beider Parteien.

In der Regel setzt eine außerordentliche Kündigung eine **Abmahnung bzw. Fristsetzung** nach § 543 Abs. 3 BGB voraus. Zunächst soll der sich pflichtwidrig verhaltenden Partei Gelegenheit gegeben werden, zur Vertragstreue zurückzukehren oder innerhalb einer Frist ein bestimmtes vertragsgemäßes Verhalten herzustellen.

Beispiel: ständige unpünktliche Zahlweise des Mieters über mehr als ein Jahr trotz mehrfacher Abmahnung.

Ohne Fristsetzung oder Abmahnung ist eine außerordentliche Kündigung bei besonders schwerwiegenden Vertragsverletzungen oder bei offensichtlicher Zwecklosigkeit zulässig.

Beispiele schwerwiegende Vertragsverletzung: Straftaten gegen die andere Vertragspartei; Tötlichkeiten gegen andere Mieter im Haus; Missbrauch der Wohnung für Drogenhandel oder Bordellbetrieb; schwere öffentliche Beleidigung.

Beispiele Zwecklosigkeit: der Vermieter kann eine Beeinträchtigung nicht beseitigen, jedenfalls nicht in absehbarer Zeit; die andere Vertragspartei hat eindeutig und endgültig die Vertragserfüllung verweigert.

Schließlich ist ohne Abmahnung und Fristsetzung die außerordentliche Kündigung auch bei **Zahlungsverzug des Mieters** möglich. Dies ist der häufigste Fall der außerordentlichen, fristlosen Kündigung seitens des Vermieters. Das Gesetz regelt 2 Fälle des Zahlungsverzugs, die eine fristlose Kündigung rechtfertigen:

1. Der Mieter ist an 2 aufeinander folgenden Zahlungsterminen mit der Miete, zumindest mit einem „nicht unerheblichen Teil der Miete“ im Rückstand (§ 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB). Nicht unerheblich ist der Rückstand, wenn der Rückstand insgesamt mindestens eine Monatsmiete übersteigt (§ 569 Abs. 3 Nr. 1 BGB)

Beispiele: Die Miete beträgt 500,00 Euro warm. Der Mieter zahlt am 2.5.2017 200,00 Euro und am 2.6.2017 300,00 Euro. Der Mietrückstand ist an 2 aufeinander folgenden Terminen (Mai und Juni) entstanden und der Mietrückstand beträgt insgesamt 500,00 Euro. Dies entspricht genau einer Monatsmiete, übersteigt diese aber noch nicht. Eine fristlose Kündigung ist noch nicht möglich.

Die Miete beträgt 500,00 Euro warm. Der Mieter informiert den Vermieter am 2.5.2017 unberechtigt, dass er die Miete um 50,00 Euro mindere und überweist 450,00 Euro. Die Juni-Miete zahlt er verspätet am 20.6.2017 in voller Höhe von 500,00 Euro. Mit Ablauf des 3. Werktags im Juni (das ist der 3.6.2017) war der Mieter mit einem Teil der Miete von 2 aufeinander folgenden Terminen in Verzug geraten und am 4.6.2017 betrug der Rückstand insgesamt 550,00 Euro. Wenn der Mieter kein Minderungsrecht hatte, ist die fristlose Kündigung gerechtfertigt, da der Rückstand eine Monatsmiete übersteigt.

2. Der Mieter ist an nicht aufeinander folgenden Terminen in Verzug geraten und der Gesamtrückstand beträgt mindestens 2 Monatsmieten (§ 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB).

Beispiel: Die Miete beträgt 500,00 Euro warm. Der Mieter kündigt unberechtigt eine Mietminderung ab dem 1.1.2017 um 100,00 Euro an, zahlt aber in jedem 2. Monat 200,00 Euro weniger, ansonsten die volle Miete. Am 3. Werktag des Monats Oktober (das ist der 5.10.2017) beträgt der Rückstand genau 1.000,00 Euro. Der Vermieter kann fristlos kündigen, wenn kein Minderungsrecht besteht.

Achtung: Der Mieter kann den Grund zur fristlosen, außerordentlichen Kündigung wegfallen lassen, wenn er den Rückstand vollständig – nicht nur den Rückstand, der zur Kündigung geführt hat – ausgleicht. Er kann sogar bis zu 2 Monaten nach Zustellung der gegen ihn gerichteten Räumungsklage den Kündigungsgrund entfallen lassen, indem er den Rückstand ausgleicht. Die bereits ausgesprochene Kündigung würde dann nachträglich unwirksam werden, § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB.

Weiterer wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung ist die **erhebliche Gesundheitsgefährdung** nach § 569 Abs. 1 BGB. In der Regel ist auch hier eine Abmahnung oder Fristsetzung erforderlich.

Beispiel: Häufiger Anwendungsfall ist Schimmel, der toxische flüchtige Substanzen in die Atemluft abgibt. Auch die Abgabe giftiger Chemikalien aus Baumaterialien oder Ungezieferbefall, wenn eine erhebliche Gesundheitsbeeinträchtigung zu befürchten ist, gehören hierher.

1.4. Außerordentliche fristgemäße Kündigung (Sonderkündigungsrechte)

Die außerordentliche Kündigung nach §§ 543, 569 BGB ist ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist möglich. Daneben existieren aber verschiedene Sonderkündigungsrechte, bei denen der zur Kündigung Berechtigte in der Regel eine **gesetzliche Kündigungsfrist** einhalten muss. Zum bessern Verständnis (nicht zum Auswendiglernen!) beachten Sie bitte folgende

Beispiele: · Kündigung bei in den Mietvertrag eintretenden Personen (§ 563 Abs. 3 BGB). Nach dem Tod des Mieters treten der Ehegatte oder Lebenspartner, der mit dem Mieter in der Wohnung lebt, ggf. auch Kinder oder andere Familienangehörige in das Mietverhältnis ein. Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb der **Monatsfrist**, also innerhalb eines Monats, nachdem er vom Eintritt dieser Personen Kenntnis erlangt hat, unter Einhaltung der dreimonatigen Kündigungsfrist kündigen (§ 563 Abs. 3 BGB). Er benötigt hierfür allerdings einen wichtigen Grund und muss die Kündigung begründen.

· Kündigung der überlebenden Mitmieter nach § 563a Abs. 2 BGB. Verstirbt einer der Mieter, können die anderen Mieter innerhalb der **Monatsfrist** seit Kenntnis vom Ableben des Mitmieters das Mietverhältnis kündigen, und zwar mit 3-monatiger Kündigungsfrist.

· Kündigung des Vermieters gegenüber dem Erben, der in das Mietverhältnis nach § 564 BGB eintritt, und Kündigung des Erben gegenüber dem Vermieter. Auch hier gilt die **Monatsfrist**: Diese Kündigung ist nur innerhalb eines Monats zulässig, nachdem der Kündigungsberechtigte von dem Tod des Mieters bzw. davon Kenntnis erlangt hat, dass keine Ehegatten, Lebenspartner oder Familienangehörigen nach § 563 Abs. 1, 2 BGB in das Mietverhältnis eintreten. Die Kündigungsfrist beträgt aber unverändert 3 Monate.

· **Jederzeit mögliche Kündigung** wegen Verweigerung der Untervermiet-Erlaubnis (§ 540 Abs. 1 Satz 2 BGB), egal ob die ganze Wohnung oder nur ein Teil untervermietet werden sollte, egal ob der Vermieter die Untervermietung generell oder nur die Person des Untermieters ablehnt. Es gilt die gesetzliche Kündigungsfrist von 3 Monaten.

· Kündigung eines Mieters bei Modernisierung (§ 555e BGB): Nach dem Zugang einer Modernisierungsmittelteilung des Vermieters kann der Mieter bis zum Ende des nächsten Monats außerordentlich kündigen. Hier gilt eine **verkürzte Kündigungsfrist** zum Ablauf des darauffolgenden Monats.

· Kündigung des Mieters bei Mieterhöhung (§ 561 Abs. 1 BGB): Bis zum Ende des 2. Monats nach Zugang der Kündigungserklärung kann der Mieter **zum Ablauf des übernächsten Monats** kündigen.

· Kündigung eines auf mehr als 30 Jahre abgeschlossenen Mietvertrags **nach 30 Jahren** mit gesetzlicher Kündigungsfrist.

Sonderkündigungsrechte bringen derjenigen Vertragspartei keinen Vorteil, die ohnehin mit 3-monatiger Frist ordentlich kündigen kann, also in der Regel dem Mieter in einem unbefristeten Mietverhältnis. Das Recht zur außerordentlichen Kündigung mit gesetzlicher Frist beschleunigt insbesondere dann die Beendigung des Mietverhältnisses, wenn

- das Mietverhältnis befristet ist,
- ein Kündigungsausschluss vereinbart ist,
- der Vermieter kein berechtigtes Interesse an der ordentlichen Kündigung hat,
- der Vermieter längere Kündigungsfristen zu beachten hat, weil dem Mieter die Wohnung schon vor mehr als 5 Jahren übergeben wurde,
- die Mieter längere Kündigungsfristen zu beachten hat, weil in seinem „Altvertrag“ von vor der Mietrechtsreform 2001 längere Kündigungsfristen vereinbart wurden.

Auch die außerordentliche, fristgemäße Kündigung hat **schriftlich** zu erfolgen. Sie ist andernfalls unwirksam. Eine Begründung ist dagegen nur notwendig, wenn der Vermieter einer eintrittsberechtigten Person aus wichtigem Grund kündigen möchte.

1.5. Sozialwiderspruch gegen die Kündigung

Im Fall besonderer sozialer Härten steht dem Mieter nach der so genannten „Sozialklausel“ § 574 BGB das Recht zu, der Kündigung des Vermieters zu widersprechen:

§ 574 BGB Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

(1) ¹Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. ²Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. ...

Der Kündigungswiderspruch ist nur statthaft bei

- **ordentlicher Kündigung**: das Mietverhältnis wird fortgesetzt, solange dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist (§ 574a Abs. 1 Satz 1 BGB),
- **außerordentlicher Kündigung mit gesetzlicher Frist** (vgl. Abschnitt VI. 1.4.): das Mietverhältnis wird aber nicht über das vertraglich vereinbarte Ende hinaus fortgesetzt (§ 575a Abs. 2 BGB)

nicht aber bei

- außerordentlicher fristloser Kündigung oder wenn zumindest ein wichtiger Grund zur fristlosen Kündigung vorliegt,
- dem vertraglichen Ende der Mietzeit bei einem Zeitmietverhältnis,
- der Kündigung durch den Mieter.

Wendet der Mieter eine besondere Härte zu Recht ein, so kann er die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, entweder durch eine **Vereinbarung** der Mietparteien oder durch gerichtliches **Urteil**. Der Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses zu den bisherigen Bedingungen ist ein klagbares Recht des Mieters nach § 574a BGB. Der Mieter kann sich auch in einem Räumungsprozess auf die Sozialklausel berufen: Das Gericht weist die Räumungsklage dann ab.

Alter, Krankheit, eigene Pflegebedürftigkeit, Pflegebedürftigkeit von Angehörigen in der Nähe der Wohnung, lange Wohndauer, Verwurzelung im Wohnumfeld, Bezug von Sozialhilfe, schwierige Situation auf dem Wohnungsmarkt der Gemeinde, fehlender Ersatzwohnraum usw. rechtfertigen für sich genommen allein keine besondere Härte. Vielmehr sind in jedem Einzelfall **die Interessen des Mieters und des Vermieters gegeneinander abzuwägen**. Hierbei ist unter anderem zu berücksichtigen, ob mehrere Härtegründe zusammentreffen, ob einzelne Härtegründe allein schwerer wiegen, als das berechnigte Interesse des Vermieters an der Kündigung, inwieweit der Mieter bisher vertragstreu war und ob der Vermieter dem Mieter Ersatzraum angeboten hat, wenn er dazu in der Lage ist.

Form und Frist des Widerspruchs regelt § 574b BGB: Der Widerspruch ist in Schriftform zu erklären, und zwar mindestens 2 Monate vor dem Ende des Mietverhältnisses (nicht innerhalb von 2 Monaten nach dem Zugang der Kündigung!). Diese Frist gilt nicht, wenn der Vermieter nicht rechtzeitig vor dem Fristende auf den Widerspruch, die Schriftform und die Frist hingewiesen hat. In diesem Fall kann der Widerspruch noch im Räumungsprozess nachgeholt werden.

1.6. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Endet das Mietverhältnis, egal ob durch Zeitablauf, ordentliche oder außerordentliche Kündigung, dann können die Parteien das Mietverhältnis stillschweigend verlängern, also als unbefristetes Mietverhältnis fortsetzen. Das geschieht nach § 545 BGB unter 3 Voraussetzungen:

- der Mieter setzt den Gebrauch der Mietsache nach dem Ende des Mietverhältnisses fort,
- der Vermieter teilt dem Mieter nicht innerhalb von 2 Wochen, seitdem er Kenntnis von der Fortsetzung des Mietgebrauchs erhalten hat, seinen „entgegenstehenden Willen“ mit, widerspricht also nicht und
- auch der Mieter widerspricht nicht mit 2-wöchiger Frist

Dieser Widerspruch des Vermieters oder des Mieters gegen die Fortsetzung des Mietverhältnisses kann **bereits in der Kündigung** formuliert werden. Von dieser Möglichkeit machen Vermieter meistens Gebrauch, da sie sich nicht dem Risiko, die 2-Wochen-Frist zu verpassen, aussetzen wollen.

2. Wechsel einer Vertragspartei

Der Mietvertrag endet nicht, wenn das Eigentum an der Mietsache vom Vermieter auf einen Dritten übertragen wird, z.B. durch Veräußerung der Mietsache, also wenn der Vermieter nicht mehr in der Lage ist, den Gebrauch an der Mietsache zu gewähren. Ebenso wenig endet der Mietvertrag, wenn eine Mietpartei verstirbt. Das Gesetz hält vielmehr spezielle Regelungen für diese Fälle vor:

2.1. „Kauf bricht nicht Miete“

Das in § 566 BGB normierte Prinzip „Kauf bricht nicht Miete“ bedeutet, dass trotz Veräußerung der Immobilie und trotz der anschließenden Übertragung des Eigentums das Mietverhältnis mit dem Erwerber fortgesetzt wird.

§ 566 BGB Kauf bricht nicht Miete

- (1) Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten ein.
- (2) Erfüllt der Erwerber die Pflichten nicht, so haftet der Vermieter für den von dem Erwerber zu ersetzenden Schaden wie ein Bürge...

Anders als die Überschrift des § 566 BGB es vermuten lässt, wird der Mietvertrag auch bei anderen Veräußerungsarten – z.B. Schenkung, Tausch und mit Einschränkungen auch Zwangsversteigerung – mit dem Erwerber fortgesetzt. Dasselbe gilt für Pachtverträge und ähnliche Dauernutzungsverträge. Eigentlich müsste es heißen „*Veräußerung bricht nicht Dauernutzungsverhältnis*“.

Der Erwerber (bei Zwangsversteigerung „Ersteher“) tritt **mit allen Rechten und Pflichten** in das Mietverhältnis anstelle des bisherigen Vermieters ein. Er hat dem Mieter den Gebrauch der Mietsache unverändert zu gewähren und hat Anspruch auf die Miete und andere vereinbarte Leistungen wie Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten oder die Kautions, soweit der Mieter diese noch nicht an den bisherigen Vermieter geleistet hat. Nach Beendigung des Mietverhältnis hat der Vermieter die Kautions zurückzuzahlen, selbst dann, wenn er die Kautions von dem Veräußerer, also dem ehemaligen Vermieter, nicht erhalten hat. Ansprüche aus der Zeit vor der

Veräußerung, z.B. auf **Nachzahlung von Mietrückständen**, gehen nicht nach § 566 BGB auf den Erwerber über.

Mit der Veräußerung enden die vertraglichen Bindungen auch des bisherigen Vermieters gegenüber dem Mieter nicht vollständig. Nach § 566 Abs. 2 BGB verbleibt eine **nachrangige Haftung** des bisherigen Vermieters für die vertraglichen Verbindlichkeiten, die der Erwerber nicht erfüllt. Zahlt z.B. der Erwerber die an den bisherigen Vermieter geleistete Kautions trotz Fälligkeit nicht an den Mieter zurück, so kann der Mieter die Rückzahlung nach § 566a Satz 2 BGB zusätzlich von dem bisherigen Vermieter verlangen.

2.2. Tod einer Mietpartei

Durch den Tod des Mieters oder Vermieters wird das Mietverhältnis **nicht beendet**. Nach dem Prinzip der Gesamtrechtsnachfolge („Universalsukzession“) nach § 1922 BGB geht mit dem Tod des Erblassers dessen Vermögen einschließlich seiner Aktiva und Passiva, seiner Ansprüche und Verbindlichkeiten auf den oder die Erben über. Dies betrifft grundsätzlich auch die Ansprüche aus dem Mietvertrag, wobei für den Tod des Mieters Sondervorschriften greifen.

Beim **Tod des Vermieters** bestehen keine Besonderheiten: Das Mietverhältnis wird von und mit den Erben des Vermieters fortgesetzt. Ist kein Erbe vorhanden, z.B. weil alle Erbberechtigten die Erbschaft ausgeschlagen haben, erbt der „Fiskus“: Das ist das Bundesland, in dem der Erblasser seinen Wohnsitz hatte. Sind mehrere Personen Erben, so wird das Mietverhältnis mit allen Erben (**Erbengemeinschaft**) fortgesetzt.

Achtung: Rechtsgeschäftliche Erklärungen wie z.B. die Kündigung muss der Mieter dann gegenüber allen Erben abgeben; rechtsgeschäftliche Erklärungen der Erbengemeinschaft müssen von allen Erben abgegeben werden, soweit nicht eine Person von allen anderen hierzu bevollmächtigt ist. Der Mieter muss eine Kündigung also allen Erben zugehen lassen. Eine Vermieterkündigung muss von allen Erben unterschrieben sein, soweit nicht eine von allen Erben unterschriebene Vollmacht vorliegt.

Für den **Tod des Mieters** enthält das Gesetz in den §§ 563 bis 564 BGB spezielle Regelungen. Nach §§ 563 BGB und 563a BGB schließen mitwohnende Ehegatten, Lebenspartner, Kinder und andere Angehörige des Haushalts des Mieters Erben von der Fortsetzung des Mietvertrags aus:

- Lebte der verstorbene Mieter allein in der Wohnung, treten die Erben in das Mietverhältnis ein.

- Waren neben dem verstorbenen Mieter weitere Mitbewohner, mit denen er keinen gemeinsamen Haushalt führte, Mietvertragsparteien (z.B. mietvertraglich geregelte Wohngemeinschaft), dann treten die Erben neben den überlebenden Mitmietern in das Mietverhältnis ein.
- Waren neben dem verstorbenen Mieter weitere Haushaltsangehörige (Ehegatte, Kinder, andere Personen) Partei des Mietvertrags, so wird der Mietvertrag mit diesen Personen fortgesetzt, ohne dass Erben in das Mietverhältnis eintreten können.
- War der verstorbene Mieter Alleinmieter und führte er einen „auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt“ mit Familienangehörigen oder anderen Personen, so treten diese in das Mietverhältnis ein und schließen die Erben vom Eintritt in das Mietverhältnis aus.

Überlebende Mitmieter, eintrittsberechtigte Haushaltsangehörige, Erben und Vermieter haben im Fall des Todes eines Mieters verschiedene **Sonderkündigungsrechte bzw. Ablehnungsrechte**, um nicht in das Mietverhältnis einzutreten.

- Überlebende Mitmieter bzw. Erben des Mieters können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats ab Kenntnis vom Tod des Mieters außerordentlich mit gesetzlicher Frist kündigen.
- Überlebende Haushaltsangehörige, die bislang keine Mieter waren, können ebenfalls innerhalb eines Monats ab Kenntnis vom Todesfall dem Vermieter mitteilen, dass sie einen Eintritt in das Mietverhältnis ablehnen.
- Vermieter können innerhalb der Monatsfrist gegenüber Erben und überlebenden Haushaltsangehörigen außerordentlich kündigen. Ein Sonderkündigungsrecht gegenüber überlebenden Mitmietern gibt es dagegen nicht.

Achtung: Die Monatsfrist nach §§ 563 - 564 BGB ist keine Kündigungsfrist. Die Kündigung muss der anderen Vertragspartei innerhalb der Monatsfrist zugehen, die dreimonatige Kündigungsfrist bleibt aber bestehen: Wenn die Kündigung bis zum 3. Werktag des Monats der anderen Vertragspartei zugegangen ist, dann ist das Mietverhältnis zum Ende des übernächsten Monats nach Zugang der Kündigung wirksam.

Eine Kündigung bedarf wie sonst auch der **Schriftform**, aber zumeist keiner Begründung.

Für die Ablehnungsanzeige des Haushaltsangehörigen, der nicht in das Mietverhältnis eintreten will, ist **keine Form** vorgeschrieben, aber unter Beweisgesichtspunkten ist ein Einschreibebrief zu empfehlen.

VII. Durchsetzung mietrechtlicher Ansprüche

1. Verjährung von Ansprüchen

Zivilrechtliche Ansprüche unterliegen nach § 194 BGB der Verjährung. Verjährung bedeutet nicht, dass der Anspruch nicht mehr besteht, sondern dass der Schuldner die Erfüllung des – an sich noch bestehenden – Anspruchs verweigern kann. Mit anderen Worten: Nach dem Ablauf der Verjährungsfrist ist ein **Anspruch nicht mehr durchsetzbar**, wenn der Schuldner im Prozess Verjährung einwendet. Im Prozess ist die Verjährung **nicht von Amts wegen zu berücksichtigen**, sondern nur, wenn sie vom Schuldner eingewandt wird („Einrede“).

Grund und Rechtfertigung für das Rechtsinstitut der Verjährung ist der **Schuldnerschutz** zum einen und der **Rechtsfrieden** und die **Rechtssicherheit** zum anderen. Der Schuldner soll vom Risiko einer späteren Inanspruchnahme befreit werden, mit der er nach Ablauf einer langen Zeit nicht mehr rechnet und für die er nicht auf ewig Rücklagen bilden müssen soll. Auch kann der Ablauf einer längeren Zeit den Schuldner um Verteidigungs-, Beweis- und Regressmöglichkeiten bringen. Verjährung dient ferner dem Rechtsfrieden: Ein womöglich fehlerhafter Rechtszustand, der über längere Zeit unangefochten geblieben ist, soll nach Verjährungsablauf vom Schuldner legalisiert werden können.

Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt nach § 195 BGB drei Jahre, nicht mehr 30 Jahre wie vor der Schuldrechtsmodernisierung 2002. Diese Verjährungsfrist beginnt in dem Jahr,

- in dem der Anspruch entstanden ist und
- der Gläubiger von den anspruchsbegründenden Tatsachen und der Person des Schuldners Kenntnis erhält (bzw. grob fahrlässig nicht erhält).

Die Verjährungsfrist endet mit Ablauf des 3. Jahres. Unabhängig von der Kenntnis des Gläubigers von den anspruchsbegründenden Tatsachen und der Person des Schuldners endet die Verjährungsfrist nach 10 Jahren zum Jahresende.

Beispiele: Der Mieter zahlt die vereinbarte Miete im Juni 2014 nicht. Der Anspruch des Vermieters verjährt 3 Jahre später zum Jahresende, also am 31.12.2017 um 24.00 Uhr.

Der Mieter hat im Jahr 2013 einen Mangel angezeigt, den der Vermieter bis heute nicht beseitigt hat. Zunächst hatte der Mieter die volle Miete weitergezahlt. Nach einer anwaltlichen Beratung im Juni 2017 möchte er nur noch eine um 20% geminderte Miete zahlen. Obwohl er bereits seit 2013 nur die geminderte Miete hätte zahlen müssen, kann er 20% der Miete nur für die Zeit seit 2014 (!) zurückfordern. Denn mit Ablauf des Jahres 2016 (3-Jahres-Frist) ist die im Jahr 2013 überzahlte Miete verjährt.

Ein rechtskräftig festgestellter Anspruch, über den ein **vollstreckbarer Titel** vorliegt, verjährt in 30 Jahren. Auch wenn der Schuldner derzeit nicht zahlungsfähig ist, ist deshalb dem Gläubiger anzuraten den Anspruch einzuklagen, da er dadurch einen 30 Jahre lang vollstreckbaren Titel erhält.

Besonders wichtig im Mietrecht ist die **6-monatige Verjährung** nach § 548 BGB: Ansprüche des Vermieters wegen Beschädigung oder Veränderung der Mietsache und wegen unterlassener oder nicht fachmännisch ausgeführter Schönheitsreparaturen verjähren innerhalb von 6 Monaten nach Rückgabe der Mietsache. Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen und das Wegnahmerecht verjähren ebenfalls innerhalb von 6 Monaten, aber ab Beendigung des Mietverhältnisses.

Beispiele: Der Mieter gibt die Wohnung am 25.6.2017 zurück, das Mietverhältnis endet am 30.6.2017. Nachdem der Vermieter feststellt, dass die fälligen Schönheitsreparaturen nicht ausgeführt wurden und zudem das Parkett beschädigt ist, und er den Mieter erfolglos eine Frist zur Ausführung von Schönheitsreparaturen und Beseitigung der Parkettschäden gesetzt hat, verlangt er vom Mieter Schadensersatz. Die Verjährungsfrist endet mit Ablauf des 25.12.2017; der Mieter kann die Erfüllung des Schadensersatzanspruchs erst nach dem auf den 25.12.2017 folgenden Werktag verweigern, also mit Ablauf des **27.12.2017**, einem Mittwoch.

Der Mieter hat im Jahr 2014 einen Mangel angezeigt, die Mangelbeseitigung erfolglos angemahnt und den Mangel schließlich durch Handwerker selbst beseitigen lassen. Das Mietverhältnis endet am 30.6.2017. Schon am 25.6.2017 hat er die Wohnung zurückgegeben, aber Lampen und ein Wandregal im Bad zurückgelassen. Sein Anspruch auf Ersatz der Handwerkerrechnung und auf Wegnahme der Lampen und des Wandregals endet 6 Monate nach Vertragsende mit Ablauf des **30.12.2017**.

Zum Vergleich regelmäßige Verjährung: Der angezeigte und nicht fristgemäß beseitigte Mangel führte im Sommer 2014 zu einem Schaden des Mieters. Der entsprechende Schadensersatzanspruch verjährt nach § 195 BGB mit Ablauf des **31.12.2017**.

Die Aufzählung der Verjährungsfristen in diesem Skript ist bei weitem nicht abschließend.

Die Verjährung kann durch Klageerhebung, Mahnbescheid und Vornahme einer Vielzahl weiterer zivilprozessualer Handlungen gehemmt werden. Die Zeit der **Hemmung der Verjährung** wird bei der Berechnung der Verjährungsfrist nicht mitgerechnet. Zur Hemmung ist notwendig, dass noch innerhalb der Verjährungsfrist der Klageantrag, Mahnantrag usw. bei Gericht eingegangen ist und dem Schuldner „demnächst“ zugestellt wird. Kann die Klage, der Mahnantrag usw. aufgrund eines Fehlers des Gläubigers nicht zugestellt werden, muss der Gläubiger den Antrag innerhalb eines Monats nachbessern, damit die Zustellung nachgeholt werden kann. Geht der Gläubigerantrag erst nach Ablauf der Verjährungsfrist bei Gericht ein – maßgeblich ist der Eingangsstempel des Gerichts – oder kann der Antrag nicht „demnächst“ zugestellt werden, so kann der Schuldner die Leistung verweigern.

2. Das Mahnverfahren

Das Mahnverfahren bietet dem Gläubiger die Möglichkeit, bei **Zahlungsklagen** schnell, kostengünstig, ohne mündliche Verhandlung und ohne Beweisaufnahme zu einem vollstreckbaren Titel zu gelangen. Dazu ist notwendig, einen **formgebundenen Mahnantrag** beim zuständigen Gericht zu stellen. Der Mahnantrag kann auch online unter **www.online-mahntrag.de** gestellt werden.

Zuständig ist das Amtsgericht, bei dem der Gläubiger seinen allgemeinen Gerichtsstand, d.h. seinen Wohnsitz bzw. bei juristischen Personen (z.B. Kapitalgesellschaften, Vereine, Stiftungen) seinen Sitz, hat. Hat der Gläubiger keinen allgemeinen Gerichtsstand im Inland, ist das Amtsgericht Schöneberg zuständig.

Nachdem der Mahnbescheid dem Schuldner zugestellt wurde, hat dieser 2 Möglichkeiten:

- Entweder er wehrt sich gegen den Mahnbescheid und legt **Widerspruch** ein (es ist auch möglich, Widerspruch nur gegen einen Teil des Anspruchs einzulegen). Dann wird das Verfahren auf Antrag des Gläubigers an das von ihm benannte Gericht abgegeben, wo das „streitige Verfahren“, ein Klageverfahren wie unten in Abschnitt 3. beschrieben, durchgeführt wird. Ob das vom Gläubiger angegebene Gericht auch wirklich zuständig ist, wird erst dort geprüft.
- Oder der Schuldner wehrt sich nicht bzw. gegen einen Teil des Anspruchs nicht. Dann kann der Gläubiger innerhalb von 6 Monaten einen **Vollstreckungsbescheid** beantragen. Mit dem Vollstreckungsbescheid kann der Gläubiger – und das ist das Ziel des Mahnverfahrens – 30 Jahre lang vollstrecken. Zwar kann sich der Schuldner auch gegen einen Vollstreckungsbescheid wehren, dazu muss er innerhalb von 2 Wochen nach dessen Zustellung beim Mahngericht **Einspruch** einlegen. Aber der Gläubiger hält trotzdem bereits einen Titel in den Händen, mit dem er die Zwangsvollstreckung betreiben kann.

Der Gläubiger muss beim Stellen eines Mahnantrags genauso wenig anwaltlich vertreten sein wie der Schuldner beim Einreichen seines Widerspruchs oder Einspruchs. Dem Gläubiger ist aber anwaltliche Begleitung schon im Mahnverfahren anzuraten, weil jeder Fehler bei der Angabe der Parteien, des geltend gemachten Anspruchs, der geltend gemachten Kosten usw. zur Monierung des Mahnantrags und dazu führen kann, dass der Mahnantrag nicht mehr „demnächst“ zugestellt wird und der Schuldner die Leistung verweigern kann. Besonders häufig sind Fehler bei der Bezeichnung des Anspruchs: Er muss so eindeutig beschrieben sein, dass der

Schuldner erkennen kann, welche Beträge aus welchem Grund für welche Monate geltend gemacht werden.

Ist der Gegenstand des Gläubigeranspruchs keine Zahlung in Geld, sondern z.B. eine Duldung, Unterlassung, Feststellung, Räumung und Herausgabe, Vornahme einer Abrechnung oder eine Zustimmungserklärung, dann ist kein Mahnverfahren statthaft. Dem Gläubiger bleibt dann nur die Erhebung der Klage im Erkenntnisverfahren.

3. Das Erkenntnisverfahren

Das Erkenntnisverfahren ist das zivilprozessuale Verfahren, in dem auf eine Zahlungs- oder andere Leistungspflicht, eine Duldung-, Unterlassungs- oder Handlungspflicht „erkannt“ wird oder eine Feststellung über Ansprüche oder Rechtsverhältnisse getroffen wird. Das Erkenntnisverfahren schließt mit einer gerichtlichen Entscheidung (Urteil oder Beschluss) ab. Daran schließt sich das Vollstreckungsverfahren an. Das Erkenntnisverfahren beginnt mit dem Eingang des Klägerantrags bei Gericht. In der Regel muss der Kläger die Gerichtskosten vor Zustellung des Antrags beim Beklagten vorschießen. **Gerichtskosten** und Anwaltskosten berechnen sich nach dem Gebührenstreitwert (vgl. unten 5.).

Nach dem Streitwert entscheidet sich auch, welches Gericht **sachlich zuständig** ist, soweit nicht Ansprüche aus dem Wohnungsmietrecht streitig sind. Über Ansprüche bis zu einem Wert von 5.000,00 Euro entscheidet in der Regel das Amtsgericht, über Ansprüche mit einem Wert von über 5.000,00 Euro das Landgericht. Im Wohnungsmietrecht gilt eine Besonderheit: Die Entscheidung über Ansprüche aus Wohnungsmietverhältnissen ist **ausschließlich den Amtsgerichten** zugewiesen.

Für die **örtliche Zuständigkeit** gibt es unterschiedliche Rechtsvorschriften. Nach § 12 Zivilprozessordnung (ZPO) ist für das Klageverfahren in der Regel das Gericht zuständig, in dessen Bezirk der Beklagte seinen allgemeinen Gerichtsstand (Wohnsitz bzw. Sitz) hat. Diese Regel wird durch eine Reihe von besonderen und ausschließlichen Gerichtsständen ergänzt oder durchbrochen. Die Besonderheit im Mietrecht ist, dass ausschließlich die Gerichte örtlich zuständig sind, **in deren Bezirk die Wohnung, der Geschäftsraum oder sonstige Räumlichkeit liegt**.

Das Gericht entscheidet in der Regel nach **mündlicher Verhandlung**, in der den Parteien Gelegenheit gegeben wird, den Sachverhalt zu erläutern, Beweisanträge

zu stellen, Rechtsansichten zu erörtern, eine gütliche Einigung durch Vergleich zu verhandeln, die Klage (auch teilweise) zurückzunehmen oder den Anspruch (auch teilweise) anzuerkennen. Als **Beweismittel** kommen insbesondere die Vorlage von Urkunden im Original oder in Kopie, die Vernehmung von Zeugen, die Einholung von Sachverständigengutachten und Vernehmung von Sachverständigen in Betracht. Weitere Beweismittel sind der Augenscheinsbeweis (z.B. Vorlage von Gegenständen, Besichtigung von Örtlichkeiten) und mit Einschränkungen die Vernehmung der Kläger- und/oder Beklagtenpartei.

Eine Verfahrensart, die im Mietrecht nicht selten gewählt wird, ist das **Urkundenverfahren**. Auch diese besondere Verfahrensart soll dem Kläger schneller zu einem vollstreckbaren Titel verhelfen. Im Urkundenverfahren können nur Ansprüche auf Zahlung von Geld oder auf Leistung vertretbarer Sachen geltend gemacht werden, aber keine Räumungs- und Herausgabeansprüche, keine Feststellungsanträge etc. Häufig werden Mietrückstände, Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen und Barkautionen im Urkundenverfahren eingeklagt. Der Vorteil gegenüber anderen Verfahren ist, dass als Beweismittel für die anspruchsbegründenden Tatsachen ausschließlich Urkunden zur Verfügung stehen und Beweis durch Zeugen, Sachverständige usw. nicht zulässig ist. So genügt zur Begründung einer Klage auf rückständige Miete in der Regel der Mietvertrag, aus dem sich die Miethöhe ergibt. Auch dem Beklagten steht für seine Einwendungen nur der Urkundenbeweis zur Verfügung: Er kann z.B. geleistete Mietzahlungen durch Kontoauszüge o.ä. beweisen. Langwierige Auseinandersetzungen über eventuelle Minderungsrechte aufgrund von Mängeln werden im Urkundenverfahren vermieden, da Mängel durch Augenschein oder Sachverständige bewiesen werden, nicht aber durch Urkunden.

Dennoch ist der Schuldner, der seine Einwendungen im Urkundenverfahren nicht beweisen kann, dem Gläubiger nicht schutzlos ausgeliefert. Denn zunächst ergeht ein so genanntes „**Vorbehaltssurteil**“. Das heißt, dem Schuldner wird die Geltendmachung seiner Rechte in einem **Nachverfahren** vorbehalten. Zwar erlangt der Gläubiger durch das Urkundenverfahren einen vollstreckbaren Titel. Obsiegt der Schuldner aber im Nachverfahren, hat der Gläubiger nicht nur den vollstreckten Betrag und die Kosten des Urkunden- und des Nachverfahrens sowie der Zwangsvollstreckung zu tragen, sondern haftet dem Schuldner auch für eventuell durch die Zwangsvollstreckung entstandene Schäden.

Ebenfalls nicht selten im Mietrecht sind Eilverfahren, namentlich die **einstweilige Verfügung**. Durch eine einstweilige Verfügung kann eine Mietpartei innerhalb

weniger Tage, in besonders eilbedürftigen Fällen sogar innerhalb von Stunden und ohne vorherige mündliche Verhandlung eine Gerichtsentscheidung herbeiführen, durch die eine Rechtsposition vorläufig gesichert oder ein Rechtsverhältnis vorläufig geregelt wird. Durch die einstweilige Verfügung soll verhindert werden, dass bis zu einer Entscheidung im Hauptsacheverfahren bereits ein dauerhafter rechtlicher Nachteil eintritt oder durch die Dauer des Hauptsacheverfahrens die Durchsetzung des Rechts unmöglich wird. Die einstweilige Verfügung soll aber keine endgültige Regelung treffen, keine „vollendeten Tatsachen schaffen“.

Beispiele: Der Vermieter ist der Ansicht, das Mietverhältnis sei beendet und der Mieter habe in der Wohnung nichts mehr zu suchen. Er bricht die Wohnungstür auf und tauscht das Türschloss aus. Gegen diese „verbotene Eigenmacht“ des Vermieters kann sich der Mieter mittels einer einstweiligen Verfügung zur Wehr setzen.

Der Vermieter möchte anstelle eines langwierigen Gerichtsverfahrens eine „kalte Räumung“ und stellt dem Mieter Wasser und Heizung ab. Wenn der Vermieter zur Versorgung der Wohnung mit Wasser und Heizung verpflichtet ist und der Mieter zumindest die Vorauszahlungen entrichtet, dann kann der Mieter den Vermieter mit einer einstweiligen Verfügung zur Wiederherstellung der Versorgungsanschlüsse zwingen.

Der Vermieter hat Sachen des Mieters, die sich in der Wohnung befinden, zur Sicherung seiner mietvertraglichen Ansprüche mit einem Pfandrecht belegt (Vermieterpfandrecht, § 562 BGB). Trotzdem nimmt der Mieter diese Gegenstände beim Auszug mit in seine neue Wohnung. In diesem Fall kann der Vermieter den Mieter mittels einstweiliger Verfügung zwingen, die Sachen wieder in die alte Wohnung zurückzuschaffen.

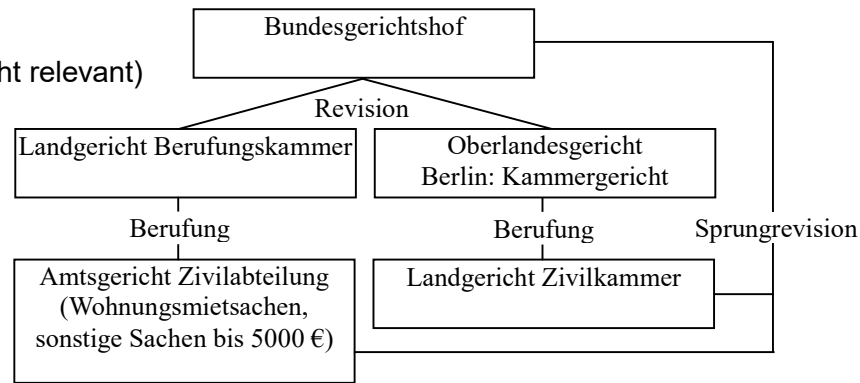
Muss der Vermieter die vermietete Wohnung so dringend betreten, dass ihm die Geltendmachung des Betretensrechts im ordentlichen Klageverfahren aus Zeitgründen nicht zumutbar ist, kann er dies ausnahmsweise im Wege der einstweiligen Verfügung geltend machen.

Eine Gerichtsentscheidung wird rechtskräftig, wenn nicht innerhalb der Rechtsmittelfrist das statthafte **Rechtsmittel** eingelegt wird. Gegen Urteile ist innerhalb eines Monats nach Zustellung Berufung, gegen Berufungsurteile Revision einzulegen. Zuständig für die Berufung gegen Urteile der Amtsgerichte sind die Landgerichte, in Ausnahmefällen die Oberlandesgerichte, für die Berufung gegen Urteile der Landgerichte immer die Oberlandesgerichte bzw. in Berlin das Kammergericht. Für Revisionen zuständig ist immer der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe.

Den Prozess vor dem Amtsgericht können die Mietparteien selbst führen; sie müssen sich nicht anwaltlich vertreten lassen, auch wenn eine anwaltliche Vertretung vor Gericht zu empfehlen ist. Vor dem Landgericht, dem Oberlandesgericht oder dem Bundesgerichtshof ist eine Vertretung durch einen Rechtsanwalt nach § 78 ZPO zwingend vorgeschrieben („**Anwaltsprozess**“), vor dem Bundesgerichtshof sogar durch einen speziell an diesem Gericht zugelassenen Rechtsanwalt.

Instanzenzug

(soweit im Mietrecht relevant)

**4. Zwangsvollstreckung**

Mit dem Abschluss des Erkenntnisverfahrens ist der Anspruch des Gläubigers zwar titulierte, aber noch nicht erfüllt. Die Zwangsvollstreckung ist das Verfahren, das den Gläubigeranspruch mit staatlichen Zwangsmitteln durchsetzen soll. Das Zwangsvollstreckungsverfahren stößt dort an seine Grenzen, wo das Vermögen und die Einkünfte des Schuldners nicht ausreichen, den Gläubigeranspruch zu erfüllen. Dort bleibt nur die Möglichkeit der „eidesstattlichen Versicherung“ (der Schuldner versichert an Eides statt, welches Vermögen und welche Einkünfte ihm zur Verfügung stehen – das hieß früher: „Offenbarungseid“) oder des Insolvenzverfahrens. Voraussetzung der Zwangsvollstreckung ist, dass der Gläubiger die vollstreckbare Ausfertigung eines Titels (z.B. Urteil, Vergleich oder Vollstreckungsbescheid) hat und dass der Titel dem Schuldner zugestellt ist.

Die Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung sind so umfangreich – Pfändung und Verwertung von Gegenständen, Wertsachen, Geld oder Forderungen, Zwangsvollstreckung in Grundstücke, Wegnahme von Sachen, Durchsetzung einer Handlung, Unterlassung oder Duldung durch Zwangsmittel –, dass sie im Rahmen der Lehrveranstaltung nicht alle vorgestellt werden können. Erwähnt seien aber drei Fälle der Zwangsvollstreckung, die im Mietrecht häufig vorkommen:

- **Räumungsvollstreckung:** Wenn der Mieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung verurteilt ist und der Vermieter die vollstreckbare Ausfertigung in den Händen hält, kann der Vermieter die Räumungsvollstreckung betreiben. Dazu begibt sich der Gerichtsvollzieher nach vorheriger Ankündigung zu der zu räumenden Wohnung. Wird der Mieter nicht angetroffen oder verweigert er den Zutritt, kann der Gerichtsvollzieher die Wohnung durch einen Schlüsseldienst öffnen lassen. Der Mieter kann durch Polizeibeamte mit Gewalt aus der Wohnung entfernt werden. Mobilien und Habseligkeiten des Mieters können z.B.

durch ein Speditionsunternehmen abtransportiert und eingelagert werden. Müll und wertlose Sachen können entsorgt werden. Schließlich ist dem Gläubiger (Vermieter, Eigentümer) der Besitz an der Wohnung zuzuweisen.

- **Zustimmung zur Mieterhöhung:** Wird der Mieter zur Zustimmung zu einer Mieterhöhung verurteilt, so gilt die Zustimmung als in dem Moment erteilt, wo das Urteil rechtskräftig wird, also nicht mehr durch ein Rechtsmittel angefochten werden kann. Sonstige Vollstreckungshandlungen sind entbehrlich.
- **Vollstreckung in bewegliches und unbewegliches Vermögen:** Schuldet der Schuldner eine Zahlung in Geld, so kann in bewegliche Sachen, Forderungen und Immobilien des Schuldners vollstreckt werden. Der säumige Mieter, gegen den ein Zahlungsurteil erlassen wurde, muss z.B. mit der Pfändung von Sachen in seiner Wohnung rechnen. Dazu begibt sich der Gerichtsvollzieher in die Wohnung des Schuldners und klebt sein Pfandsiegel (den „Kuckuck“) auf werthaltige und pfändbare Gegenstände, die dem Schuldner gehören. Diese Gegenstände sind dann gepfändet, dürfen vom Mieter oder dritten Personen nicht weggenommen werden und können durch öffentliche Versteigerung verwertet werden. Wer eine gepfändete Sache wegnimmt oder die Sache oder das Pfandsiegel zerstört, macht sich strafbar (§§ 136, 289 StGB).

Forderungen werden nicht durch den Gerichtsvollzieher, sondern durch das Vollstreckungsgericht gepfändet. Dazu erlässt das Vollstreckungsgericht auf Antrag des Gläubigers einen **Pfändungs- und Überweisungsbeschluss**, mit dem z.B. das Kontoguthaben, das Arbeitseinkommen oder eine Renten- oder Versicherungsleistung des Schuldners gepfändet und dem Gläubiger überwiesen werden. Die Bank, der Arbeitgeber, die Versicherung usw. darf dann nicht mehr an den Schuldner leisten, sondern hat die Leistung an den Gläubiger zu bewirken. Arbeitseinkommen darf nur oberhalb bestimmter Pfändungsfreigrenzen gepfändet werden.

Die Zwangsvollstreckung in Immobilien, z.B. Grundstücke, Wohnhäuser oder Eigentumswohnungen kann betrieben werden, indem zur Sicherung der Ansprüche eine Zwangshypothek ins Grundbuch eingetragen wird. Dadurch fließt aber noch kein Geld: Ein Zahlungsanspruch wird erst bedient, wenn das Grundstück zwangsverwaltet oder zwangsversteigert wird. Die Erlöse aus der Verwaltung des Grundstücks durch einen Zwangsverwalter oder aus der Versteigerung werden – nach Abzug aller Kosten – an die Gläubiger in einer gesetzlich bestimmten Rangfolge verteilt. Dies ist im Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsgesetz (ZVG) geregelt.

5. Kosten: Anwaltsvergütung und Gerichtsgebühren

Eine Klage wird nicht zugestellt, bevor der Kläger einen Vorschuss auf die voraussichtlichen Gerichtskosten eingezahlt hat. Die Kosten der Rechtsverfolgung regeln das **Gerichtskostengesetz (GKG)** und das **Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG)**. Die Gerichtskosten sind gesetzlich festgelegt, die Rechtsanwaltskosten dagegen frei verhandelbar. Zwischen Rechtsanwälten und Mandanten können Pauschalen, Stundensätze, Tagessätze und anderes verhandelt werden; sofern keine Vergütungsvereinbarung getroffen wurde, gelten die Honorarsätze des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes.

GKG und RVG enthalten für die einzelnen Verfahrensarten und Tätigkeiten eine große Anzahl verschiedener Gebührentatbestände.

Für das Mahnverfahren erhält das Mahngericht eine halbe Gerichtsgebühr. Der Gläubigeranwalt erhält eine volle Anwaltsgebühr für den Mahnbescheid sowie eine halbe Anwaltsgebühr für den Vollstreckungsbescheid.

Ein ordentliches Klageverfahren mit mündlicher Verhandlung kostet 3 Gerichtsgebühren und 2,5 Anwaltsgebühren. Im Falle der Klagerücknahme durch den Kläger oder des Anerkenntnisses oder der „Säumnis“ des Beklagten (z.B. Beklagter verteidigt sich nicht gegen die Klage oder erscheint nicht vor Gericht), fallen geringere Gebühren an. Vergleichen sich die Parteien vor Gericht, ermäßigt sich die Gerichtsgebühr von drei auf eine Gebühr, aber es fallen 3,5 anstelle von 2,5 Anwaltsgebühren an. Ein Rechtsanwalt, der mehrere Personen gleichzeitig vertritt, z.B. Eheleute als Mieter oder eine Erbengemeinschaft als Vermieter, erhält eine erhöhte Vergütung.

Im Rechtsmittelverfahren – Berufung, Revision, Beschwerde – sind sowohl die Gerichtsgebühren als auch die Anwaltsgebühren höher. Für verschiedene Verfahren – z.B. einstweiliges Verfügungsverfahren und Hauptverfahren, Urkundenverfahren und Nachverfahren, Mahnverfahren und streitiges (Klage)verfahren, erstinstanzliches Verfahren und Rechtsmittelverfahren, Erkenntnis- und Vollstreckungsverfahren – fallen Gebühren in der Regel immer wieder neu an.

Im RVG sind diverse Anrechnungen für Gebühren aus verschiedenen Verfahrensabschnitten vorgeschrieben: So muss der Rechtsanwalt, der außergerichtlich tätig geworden ist, einen Teil seiner außergerichtlichen Gebühren auf die Mahngebühr

anrechnen oder eine Mahngebühr auf das spätere Klageverfahren. Der Rechtsanwalt hat zudem Anspruch auf Ersatz von Auslagen und der Umsatzsteuer.

Die Höhe der Gerichtsgebühren und der Anwaltsgebühren berechnen sich nach dem **Streitwert**. Aus dem Wert des Verfahrens lässt sich anhand der Gebührentabellen des Gerichtskostengesetzes bzw. des Rechtsanwaltsvergütungsgesetzes die Höhe einer einzelnen Gebühr ablesen. Die Höhe der Gebühr entspricht aber nicht dem Streitwert!

Beispiel: Bei einem Wert von 500 Euro beträgt eine Gerichtsgebühr 35 Euro und eine Anwaltsgebühr 45 Euro. Bei einem Streitwert von 2.000 ist die einfache Gerichtsgebühr 89 Euro, die einfache Anwaltsgebühr 150 Euro. Bei einem Wert von 10.000 Euro beträgt eine Gerichtsgebühr 241 Euro, eine Anwaltsgebühr 558 Euro.

Der Streitwert ist einfach zu berechnen, solange nur Zahlungsansprüche geltend gemacht wurden.

Beispiele: Der Mieter hat einen Zahlungsrückstand von 800 Euro und wird auf diese Summe verklagt, der Streitwert beträgt 800 Euro; Der Vermieter weigert sich, die Kaution zuzüglich der Zinsen – zusammen 2.000 Euro – zurückzuzahlen, der Streitwert der Klage des Mieters beträgt 2.000 Euro; Der Mieter soll entsprechend der letzten Betriebskostenabrechnung 500 Euro nachzahlen, Streitwert: 500 Euro.

In anderen Fällen ergibt sich der Gebührenstreitwert aus den Regelungen des Gerichtskostengesetzes (GKG) und der ZPO sowie aus einer Vielzahl von Gerichtsentscheidungen. Wird auf Feststellung des Bestehens oder Nichtbestehens eines Mietvertrags geklagt, so ist der Streitwert die Miete für ein Jahr oder, wenn die Restlaufzeit des Mietvertrags kürzer als ein Jahr ist, die Miete für die restliche Zeit. Im Räumungsprozess ist der Streitwert ebenfalls die Jahresmiete, wenn die restliche Mietzeit nicht kürzer als ein Jahr ist. Im Prozess über die Zustimmung zur Mieterhöhung oder über die Duldung einer Modernisierung ist der Jahreswert des (möglichen) Erhöhungsbetrags maßgeblich, bei Klage auf Duldung von Instandsetzungsarbeiten der Jahresbetrag einer etwaigen Mietminderung, die eintreten würde, wenn die Instandsetzungsarbeiten nicht ausgeführt würden. Bei Klage auf Mängelbeseitigung ist der Streitwert der Jahreswert der angemessenen Mietminderung.

VIII. Einführung in das Wohnungseigentumsrecht

Das deutsche Wohnungseigentumsrecht geht auf die Jahre nach dem 2. Weltkrieg zurück, als die kriegsbedingte Zerstörung vieler Wohnungen und Eigenheime zu einer Knappheit an Wohnraum führte. Die durch das BGB vorgegebene Rechtslage war bis dahin so, dass alle mit dem Grundstück fest verbundenen Gegenstände dem Grundeigentum zugeordnet waren, also auch Gebäude und darin befindliche Wohnungen. Es konnte deshalb kein selbständiges Wohnungseigentum geben. Die Wohnungsnot einerseits und der Mangel an Eigenkapital vieler Wohnungssuchender im Hinblick auf die Kosten des Grundstückserwerbs und der Errichtung von Wohngebäuden andererseits zwangen den Gesetzgeber zur Schaffung von selbständigem Wohnungseigentum durch das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 1951. Nun konnten Mehrfamilienhäuser geteilt und die Wohnungen einzelnen Eigentümern zugeordnet werden. Bis heute sind in Deutschland in etwa 9,3 Millionen Eigentumswohnungen entstanden (Stand: Mai 2011), schätzungsweise 23% der Wohnungen in Deutschland sind Eigentumswohnungen nach dem WEG.

Über Jahrzehnte hinweg wurde eine Reform des Wohnungseigentumsgesetzes diskutiert, bis schließlich am 1.7.2007 das heute gültige WEG in Kraft trat.

1. Wohnungseigentum

Eigentum ist die rechtliche Zuordnung einer beweglichen oder unbeweglichen Sache zu einer Person, dem Eigentümer, dem ein umfassendes Herrschaftsrecht an der Sache ebenso zusteht, wie die Befugnis, Einwirkungen Dritter auf das Eigentum abzuwehren. „Der Eigentümer einer Sache kann, soweit nicht das Gesetz oder Rechte Dritter entgegenstehen, mit der Sache **nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen**“, so das BGB in § 903 Satz 1.

Das gilt auch für das Eigentum an Immobilien, nämlich an dem Grund und Boden selbst, an Gebäuden und an Gebäudeteilen wie z.B. Wohnungen. Der Eigentümer kann über die Wohnung verfügen, sie insbesondere selbst nutzen, vermieten, verkaufen, verschenken oder vererben. Ferner kann er Einwirkungen Dritter auf die Wohnung verhindern, z.B. vom unrechtmäßigen Besitzer die Herausgabe der Wohnung oder von Nachbarn die Unterlassung von Störungen und Beeinträchtigungen (z.B. von Lärm und anderen Immissionen) verlangen. Der Wohnungseigentümer kann andere am Betreten der Wohnung hindern, muss aber u.U. das Betreten der Wohnung dulden, wenn dies für Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum notwendig ist (§ 14 Nr. 4 WEG).

Aus dem römischen Recht hat das BGB das Prinzip der Einheit von Grundstücks- und Gebäudeeigentum übernommen:

§ 93 BGB Wesentliche Bestandteile einer Sache

Bestandteile einer Sache, die voneinander nicht getrennt werden können, ohne dass der eine oder der andere zerstört oder in seinem Wesen verändert wird (wesentliche Bestandteile), können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein.

§ 94 BGB Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks oder Gebäudes

(1) ¹Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Grundstücks gehören die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen, insbesondere Gebäude, sowie die Erzeugnisse des Grundstücks, solange sie mit dem Boden zusammenhängen. ²Samen wird mit dem Aussäen, eine Pflanze wird mit dem Einpflanzen wesentlicher Bestandteil des Grundstücks.

(2) Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes gehören die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen.

Das Grundstück ist ein **abgegrenzter Teil der Erdoberfläche**, der im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblattes unter einer eigenen Nummer eingetragen ist, und zwar mit den wesentlichen Bestandteilen nach §§ 93 und 94 BGB und mit dem Luftraum über und dem Erdreich senkrecht unter dem Grundstück innerhalb der Grundstücksgrenzen.

Wesentliche Bestandteile des Grundstücks sind nach §§ 93 und 94 BGB die Gebäude und die darin liegenden Räumlichkeiten, die mit dem Grundstück so fest verbunden sind, dass sie vom Grundstück nicht getrennt werden können, ohne dass ihre Substanz zerstört oder ihr Wesen verändert wird.

Beispiel: Ein auf dem Grundstück abgestellter Wohncontainer oder eine mobile Garage kann ohne Substanzzerstörung vom Grundstück entfernt werden, weshalb er/sie ein beweglicher Gegenstand bleibt und kein wesentlicher Bestandteil des Grundstücks wird.

Wer Eigentümer des Grundstücks ist, der ist – jedenfalls solange kein Wohnungseigentum nach dem WEG begründet wurde – gleichzeitig Eigentümer eines mit dem Grundstück fest verbundenen Gebäudes mit allen darin liegenden Räumlichkeiten.

Selbständiges, vom Grundstücks- und Gebäudeeigentum getrenntes Wohnungseigentum kann nur aufgrund des WEG bestehen:

§ 1 WEG Begriffsbestimmungen

(1) Nach Maßgabe dieses Gesetzes kann an Wohnungen das Wohnungseigentum, an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes das Teileigentum begründet werden.

(2) Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

(3) Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

- (4) Wohnungseigentum und Teileigentum können nicht in der Weise begründet werden, dass das Sondereigentum mit Miteigentum an mehreren Grundstücken verbunden wird.
- (5) Gemeinschaftliches Eigentum im Sinne dieses Gesetzes sind das Grundstück sowie die Teile, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes, die nicht im Sondereigentum oder im Eigentum eines Dritten stehen.
- (6) Für das Teileigentum gelten die Vorschriften über das Wohnungseigentum entsprechend.

Ist an Wohnräumen selbständiges Eigentum nach dem WEG begründet worden, so zerfällt das Eigentum nach § 1 WEG in gemeinschaftliches Eigentum und Sondereigentum.

- Sondereigentum ist das Wohnungseigentum und ggf. noch Eigentum an weiteren Räumen des Gebäudes (Keller, Dachbodenräume, Garagen). Die Besonderheit des Sondereigentums ist, dass es zwingend mit einem ideellen Teil des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden ist. Wohnungseigentum kann z.B. beschrieben werden als „ein Miteigentumsanteil von 375/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 01 (Vorderhaus, Erdgeschoss rechts)“.
- Gemeinschaftliches Eigentum ist alles, was nicht Sondereigentum ist, also das Grundstück, die tragenden Teile des Gebäudes, Fassade, Flure, Treppenaufgänge usw.

Dem Wohnungseigentümer gehört also die Wohnung, ggf. weitere Räumlichkeiten und ein Teil des gemeinschaftlichen Eigentums (Miteigentumsanteil). Zur Wohnung gehören die Räumlichkeiten, die dem Wohnen von Menschen dienen können, wobei zu einer Wohnung mindestens ein Schlafräum, eine Kochmöglichkeit, eine Wasserversorgung, ein Abfluss und ein WC gehören.

2. Begründung von Wohnungseigentum

Die Begründung von selbständigem Wohnungseigentum ist nur nach den Regeln des WEG möglich. Es **gibt zwei Wege, Wohnungseigentum zu begründen**. Wohl eher selten wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, den Eigentümern zunächst einen Miteigentumsanteil zu übertragen und später durch Vertrag aller Miteigentümer den Eigentümern das Sondereigentum an einer Wohnung oder an einer anderen Räumlichkeit zuzuweisen (§ 3 WEG). Der **Normalfall** der Begründung von Wohnungseigentum ist die einseitige Teilungserklärung (§ 8 WEG) des Grundeigentümers. Dabei wird das Grundstück in Miteigentumsanteile aufgeteilt und gleichzeitig jeder Miteigentumsanteil mit einer Wohnung und ggf. anderen Räumen – dem Sondereigentum – verbunden

Zu einer **Teilungserklärung** ist der bzw. sind die Eigentümer des Grundstücks berechtigt. Die Teilungserklärung wird gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben, und zwar in notariell beglaubigter oder beurkundeter Form. Zusammen mit der Teilungserklärung muss der Eigentümer dem Grundbuchamt eine Abgeschlossenheitsbescheinigung und einen Aufteilungsplan vorlegen.

Die **Abgeschlossenheitsbescheinigung** ist notwendig, da nach § 3 Abs. 2 WEG Sondereigentum nur begründet werden soll, *„wenn die Wohnungen oder sonstigen Räume in sich abgeschlossen sind“*. Denn das Sondereigentum eines Eigentümers soll von anderem Sondereigentum und von gemeinschaftlichem Eigentum zu unterscheiden und räumlich eindeutig abzugrenzen sein. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wird von der zuständigen Baubehörde erteilt, die die tatsächlichen Gegebenheiten (= „Räume in sich abgeschlossen“) anhand einer Bauzeichnung überprüft.

Eine solche Bauzeichnung ist auch der **Aufteilungsplan**, der nach § 7 Abs. 4 Nr. 1 WEG eine von der Baubehörde mit Siegel und Unterschrift versehen ist und aus der *„die Aufteilung des Gebäudes sowie die Lage und Größe der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ersichtlich ist“*. Durch den Aufteilungsplan ist das Wohnungseigentum räumlich und rechtlich bestimmt.

3. Übertragung von Wohnungseigentum

Die Teilung des Grundstücks in Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum wird mit der **Anlegung der Wohnungsgrundbücher** durch das Grundbuchamt wirksam. Dabei wird für jedes neu entstandene Wohnungseigentum ein neues Grundbuchblatt angelegt und das bisherige Grundbuchblatt des Grundstücks geschlossen. Nun kann das neu entstandene Wohnungseigentum übertragen werden.

Bei der Übertragung von Eigentum ist zwischen dem rechtlichen Grund für den Eigentumswechsel und der Übertragung selbst zu trennen.

Wichtig: Der rechtliche Grund für die Übertragung von Eigentum kann ein Kaufvertrag, eine Schenkung, eine Erbschaft, ein Zuschlag in einer Zwangsversteigerung oder ein anderes Geschäft sein. Der Eigentümer ist aufgrund des Kaufvertrags verpflichtet, dem Käufer das Eigentum zu verschaffen. Durch die Unterzeichnung eines Kaufvertrags wird das Eigentum selbst jedoch noch nicht übertragen.

Zur Übertragung des Eigentums an einem Grundstück sind die Auflassung des Grundstücks und die Eintragung des neuen Eigentümers ins Grundbuch notwendig. Die **Auflassung** ist nach §§ 873, 925 BGB die Einigung des Veräußerers und des Erwerbers darüber, dass das Eigentum auf den Erwerber übergehen soll. Diese Einigung (Auflassung) erklären die Parteien in aller Regel vor einem Notar.

Wichtig: Die Auflassung kann bereits mit dem Kaufvertrag zusammen beurkundet werden. Der Kaufvertrag selbst ist jedoch noch keine Einigung über den Eigentumsübergang.

Eigentümer wird der Erwerber erst im Augenblick der **Eintragung** der Eigentumsumschreibung in das Grundbuch. Auch wenn auch der Kaufvertrag bestimmt, dass mit der Unterzeichnung des Kaufvertrags der Besitz, die Nutzungen und Lasten des Grundstücks auf den Erwerber übergehen, bleibt der Veräußerer Eigentümer bis zur Eintragung des Erwerbers als Eigentümer ins Grundbuch (vgl. Beispiel für ein Grundbuchblatt am Ende dieses Skripts). Oder anders ausgedrückt: solange das Grundbuch eine Person als Eigentümer aufweist, ist diese Person auch dann der Grundstücks-/Wohnungseigentümer, wenn die Immobilie zwischenzeitlich verkauft wurde.

Neben der Übertragung durch Auflassung und Eintragung kann Grundeigentum in einigen Fällen auch ohne Eintragung des neuen Eigentümers ins Grundbuch übertragen werden. Im Fall der **Erbschaft** geht das gesamte Vermögen des Erblassers, auch Grundstücke und Eigentumswohnungen auf den Erben im Zeitpunkt des Todes über (§ 1922 BGB). Bei einer **Zwangsversteigerung** eines Grundstücks oder einer Wohnung erfolgt der Eigentumsübergang in dem Moment, wo „der Hammer fällt“, also dem Ersterer der Zuschlag erteilt wird (§ 90 ZVG – Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsgesetz). Es ist also möglich, dass die Person, die aktuell im Grundbuch als Eigentümer eingetragen ist, verstorben ist oder ihr Eigentum durch Zwangsversteigerung verloren hat. Im letzteren Fall ist aber im Grundbuch ein Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen.

4. Inhalt des Sondereigentums

Sondereigentum ist Eigentum an Räumen. Es kann entweder an Wohnräumen („Wohnungseigentum“) bestehen oder an sonstigen Räumen, die nicht zum Wohnen geeignet sind („Teileigentum“ wie z.B. Kellerräume). Das Sondereigentum ist rechtlich dem einzelnen Wohnungseigentümer zugeordnet, das gemeinschaftliche Eigentum hingegen ist allen Wohnungseigentümern gemeinschaftlich zugeordnet.

Die **Abgrenzung zwischen dem Sondereigentum des Wohnungseigentümers und dem gemeinschaftlichen Eigentum** ist deshalb wichtig, weil der Eigentümer mit seinem Sondereigentum nach Belieben verfahren und andere – auch die anderen Eigentümer und den Verwalter – von der Einwirkung ausschließen möchte, § 13 Abs. 1 WEG. Für das Sondereigentum ist der jeweilige Eigentümer selbst verantwortlich, er hat es selbst instand zu halten, soweit den anderen Eigentümern ansonsten Nachteile drohen. Das gemeinschaftliche Eigentum hingegen darf von allen Eigentümern genutzt werden. Es wird gemeinsam verwaltet und alle Eigentümer tragen die Lasten des gemeinschaftlichen Eigentums, die Kosten von dessen Instandhaltung und Instandsetzung sowie der Verwaltung.

Das WEG versucht in § 5 eine Abgrenzung zwischen Sondereigentum und gemeinschaftlichem Eigentum vorzunehmen. Im Einzelfall bereitet diese Abgrenzung aber häufig Schwierigkeiten. Sondereigentum besteht insbesondere an von Gebäudeteilen umschlossenen Räumen, v.a. an Wohnungen. Grundstücksflächen, die nicht von Gebäudeteilen umschlossen sind, sind nicht sondereigentumsfähig, z.B. Carports ohne Außenwände. Aber auch die Raumbestandteile, die für den Bestand oder die Sicherheit des Gebäudes notwendig sind oder die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen, sind nicht sondereigentumsfähig. Des Weiteren sind Gebäudebestandteile, deren Veränderung die Rechte anderer Wohnungseigentümer beeinträchtigen können, nicht sondereigentumsfähig.

Beispiele: Die nicht tragenden Innenwände der Wohnung gehören zum Sondereigentum, die Außenwände dagegen nicht, da sie das Sondereigentum räumlich abgrenzen.

Der Fußbodenbelag und die Deckenverkleidung gehören grundsätzlich zum Sondereigentum, nicht aber die Trittschallisolierung, da deren Entfernung die Rechte anderer Eigentümer beeinträchtigen kann.

Die Innentüren gehören zum Sondereigentum, die Außentüren und Fenster aber nur mit ihrer Innenseite.

Heizkörper, Wasserleitungen, Stromleitungen usw. gehören zum Sondereigentum, aber nur insoweit ihr Entfernen nicht die Versorgung der anderen Sondereigentumseinheiten unterbricht.

Fensterläden, Jalousien, Markisen usw. gehören nicht zum Sondereigentum, da sie die Fassade des Gebäudes mit prägen.

Balkone, Terrassen und Loggien sind grundsätzlich sondereigentumsfähig, aber nicht deren tragende oder die Fassade prägende Teile. Der Eigentümer darf also nur den Boden und die Innenseiten des Balkons ohne Zustimmung der anderen Eigentümer nach eigenen Wünschen gestalten.

Einzelgaragen sind sondereigentumsfähig, soweit sie umschlossen sind. Stellplätze in Sammelgaragen sind räumlich nicht umschlossen und nur deshalb sondereigentumsfähig, weil das WEG dies in § 3 Abs. 2 Satz 2 für den Fall ausdrücklich vorsieht, dass die Grenzen der Stellplätze durch dauerhafte Markierungen wie z.B. Markierungssteine sichtbar sind. Stellplätze auf dem Grundstück im Freien sind nicht sondereigentumsfähig.

5. Wohnungseigentümergeinschaft und Eigentümerversammlung

Soweit die Miteigentumsanteile und die dazugehörigen Wohnungen nicht ein und demselben Eigentümer gehören, sondern mehrere Eigentümer vorhanden sind, entsteht zwischen den Eigentümern eine **Wohnungseigentümergeinschaft**. Die Wohnungseigentümergeinschaft entsteht durch Gesetz, nicht durch den Willen der Wohnungseigentümer; sie ist auch nicht mit dem Willen der Eigentümer auflösbar.

Hauptsächliche Aufgabe der Eigentümergeinschaft ist die **Verwaltung des gemeinschaftlichen Eigentums**, nämlich die Objektverwaltung und Objektbewirtschaftung. In diesem Rahmen kann die Eigentümergeinschaft Verträge abschließen, z.B. Verträge mit einem WEG-Verwalter, mit Versorgungsunternehmen oder Dienstleistungsunternehmen für Gartenpflege, Straßen- und Objektreinigung usw. Auch Mietverträge, die die Gemeinschaft über das Gemeinschaftseigentum (z.B. über Außenstellplätze, nicht über Wohnungseigentum!) abschließt, gehören hierher. Die Eigentümergeinschaft kann Träger von Rechten und Pflichten werden, vor Gericht klagen und verklagt werden. Sie trifft die Verkehrssicherungspflicht für Gefahren, die von dem gemeinschaftlichen Eigentum ausgehen (z.B. Streupflicht im Winter), und sie ist Inhaber von Schadensersatzansprüchen im Falle der Verletzung des gemeinschaftlichen Eigentums.

Das Verhältnis der Eigentümer untereinander wird durch **Vereinbarungen** aller Eigentümer und durch in der Eigentümerversammlung getroffene **Beschlüsse** geregelt. Die grundlegende Vereinbarung der Wohnungseigentümer ist die **Gemeinschaftsordnung**. Sie wird meist schon beim Bau der Wohnungseigentumsanlage und der Teilung des Eigentums beurkundet. Denkbar ist auch eine Eigentümergeinschaft ohne Gemeinschaftsordnung, da eine Rechtspflicht zur Errichtung nicht besteht. Soweit eine Gemeinschaftsordnung nicht besteht, gelten nur die in der Eigentümerversammlung getroffenen Vereinbarungen und Beschlüsse sowie die Regelungen des Wohnungseigentumsgesetzes.

Die **Eigentümerversammlung** ist **mindestens einmal jährlich** einzuberufen. Die Modalitäten der Einberufung, der Mitteilung der Tagesordnung, die Einladungsfrist, Ort und Zeit der Versammlung, die Beschlussfähigkeit usw. werden zumeist durch die Gemeinschaftsordnung geregelt. Nach dem Gesetz soll die Einladung zur Eigentümerversammlung mindestens 14 Tage vorher den Eigentümern in Textform zugehen und die Gegenstände der Tagesordnung schlagwortartig bezeichnen.

Beschlussfähig ist die Versammlung nach § 25 Abs. 3 WEG, wenn mehr als die Hälfte der Miteigentumsbruchteile durch die anwesenden Eigentümer vertreten sind. Über die getroffenen Beschlüsse ist eine Niederschrift – ein Protokoll – zu fertigen, die Beschlüsse sind in das Beschlussbuch einzutragen.

Ob eine Materie durch die Wohnungseigentümer durch **Vereinbarung oder Beschluss** zu regeln ist, gehört zu den schwierigsten Fragen des Wohnungseigentumsrechts. Das WEG enthält an vielen Stellen Beschlusskompetenzen der Eigentümerversammlung.

Beispiele: Die Eigentümer können durch Mehrheitsbeschluss die Betriebskosten und Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung regeln, den Verwalter bestellen und abberufen, über den Wirtschaftsplan und die Jahresabrechnung des Verwalters beschließen, dem Verwalter einen Verwaltungsbeirat zur Seite stellen, über Modernisierungsmaßnahmen beschließen usw. Aber baulichen Maßnahmen, die über Instandsetzung oder Modernisierung hinausgehen, müssen alle Wohnungseigentümer zustimmen.

Vereinbarungen sind mehrseitige Verträge der Wohnungseigentümer untereinander, die nur abgeschlossen werden können, indem alle Eigentümer eine entsprechende Willenserklärung abgeben (Einstimmigkeit). **Beschlüsse** hingegen erfolgen durch Stimmabgabe in der Eigentümerversammlung und können mit Mehrheit, d.h. auch gegen den ausdrücklichen Willen der Minderheit, zustande kommen. Vereinbarungen der Wohnungseigentümer sind immer möglich, Beschlüsse aber nur, soweit das Gesetz den Gegenstand der Regelung dem Mehrheitsbeschluss zugewiesen hat (vgl. obige Beispiele). Beschlüsse können auch ohne Eigentümerversammlung auf dem Schriftwege zustande kommen; dann müssen aber *alle* Wohnungseigentümer schriftlich zustimmen, obwohl ein Beschluss eigentlich eine Mehrheitsentscheidung ist.

Achtung: Der Käufer oder Ersterer einer Eigentumswohnung muss sich bewusst machen, dass er durch eine unauflösbare Gemeinschaft mit allen anderen Wohnungseigentümern dieser Anlage verbunden ist und dass das gemeinschaftliche Eigentum auch ohne oder sogar gegen seinen Willen, in jedem Fall aber auf seine Kosten verwaltet wird. Unvorhergesehene Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum können zu hohen Kosten führen, die alle Wohnungseigentümer gemeinsam treffen.

Auch wenn durch das neue WEG 2007 Mehrheitsentscheidungen gestärkt und neue Beschlusskompetenzen eingeführt wurden, ist die Minderheit der Mehrheit nicht schutzlos ausgeliefert. Beschlüsse können von jedem Wohnungseigentümer und vom Verwalter von dem örtlich zuständigen Amtsgericht angefochten werden. Allerdings muss **Anfechtungsklage innerhalb eines Monats** nach der Beschlussfassung erhoben werden (§ 46 WEG), danach ist der Beschluss bestandskräftig.

6. Verwaltung des Wohnungseigentums

Jede Wohnungseigentümergeinschaft muss nach § 20 Abs. 2 WEG einen **Verwalter** haben. Der Verwalter vertritt die Wohnungseigentümer und die Eigentümergeinschaft rechtsgeschäftlich und führt die Geschäfte der Eigentümergeinschaft. Seine Aufgaben sind die Verwaltung der Hausgelder, der gesamte Zahlungsverkehr der Gemeinschaft, die Durchführung der Beschlüsse der Eigentümerversammlung, Instandhaltung und Instandsetzung, die gerichtliche Geltendmachung von Ansprüchen der Eigentümergeinschaft u.v.a.m.

Jeder Wohnungseigentümer kann von allen anderen Eigentümern und von dem Verwalter eine „**ordnungsmäßige Verwaltung**“ verlangen. Im Zweifel muss das Amtsgericht im Klagewege entscheiden, ob eine Maßnahme des Verwalters, ein Beschluss der Eigentümerversammlung oder die Verweigerung eines Beschlusses ordnungsmäßiger Verwaltung entspricht. Der Begriff der ordnungsmäßigen Verwaltung wird nicht gesetzlich, sondern durch eine Vielzahl von Gerichtsentscheidungen definiert und stellt einen zentralen Begriff des Wohnungseigentumsrechts dar.

Einmal jährlich hat der Verwalter den **Wirtschaftsplan** für das kommende Kalenderjahr aufzustellen und der Eigentümerversammlung zum Beschluss vorzulegen. Über das abgeschlossene Jahr hat der Verwalter abzurechnen und seine **Abrechnung** ebenfalls der Eigentümerversammlung vorzulegen. Die Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums und der Verwaltung werden aus den Nutzungen und dem „**Wohngeld**“ oder „**Hausgeld**“ der Wohnungseigentümer bestritten. Alle Wohnungseigentümer sind verpflichtet, Vorschüsse auf den Wirtschaftsplan, das Wohngeld, zu zahlen. Unvorhergesehene Kosten werden als **Sonderumlage** auf die Wohnungseigentümer verteilt.

Achtung: Wer eine Eigentumswohnung erwirbt, darf nicht nur mit den monatlichen Finanzierungskosten und den Betriebskosten (Heizung, kalte Nebenkosten) rechnen. Das Hausgeld/Wohngeld ist mehr: Jeder Wohnungseigentümer muss einen monatlichen Beitrag zur **Instandhaltungsrücklage** leisten. Reparaturen werden dann aus dieser Rücklage bezahlt. Stehen umfangreichere Instandsetzungen an, können die Beiträge zur Instandhaltungsrücklage stark ansteigen. Für unvorhergesehene oder besonders teure Maßnahmen können Sonderumlagen beschlossen werden. Für einen Wohnungseigentümer ist beim Erwerb der Eigentumswohnung kaum absehbar, welche finanziellen Belastungen auf ihn zukommen.

Die **Verwaltung des Gemeinschaftseigentums** ist theoretisch durch die Eigentümer selbst möglich. In fast allen Eigentümergeinschaften hat ein professioneller WEG-Verwalter die Verwaltung inne. Auch das löst natürlich regelmäßige Kosten aus.

Beispiel für ein Grundbuch eines Grundstücks (kein Wohnungsgrundbuch)

Aufschrift:

<u>Amtsgericht Pankow-Weißensee</u>
Grundbuch
von
Niederschönhausen
Band 44 Blatt 1270

Amtsgericht Pankow-Weißensee Grundbuch von Niederschönhausen Band 44 Blatt 1270 – Bestandsverzeichnis –							
Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Gemarkung (Kartenblatt)	Flur	Flurstück	Wohnbezirk	Lage und Nutzung	Größe ha a m ²
1	2	3	4	5	6	7	8
1		17265	36	265	072	Gebäude und Freifläche Tucholskystraße 12	12 75

Amtsgericht Pankow-Weißensee Grundbuch von Niederschönhausen Band 44 Blatt 1270 – Erste Abteilung –			
Laufende Nummer der Eintragung	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	<u>Müller, Elfriede</u> geb. am 16.01.1932 wohnhaf in Berlin	1	<u>Aufgrund des Erbscheins des staatlichen Notariats Pankow Nr. 163/69 vom 21.07.1969 eingetragen am 01.08.1969</u>
2	Müller, Winfried geb. am 16.01.1959 Müller, Petra, geb. May geb. am 28.11.1965 beide wohnhaft in Berlin zu je 1/2	1	Aufgrund der Auflassung vom 23.04.1991 eingetragen am 01.11.1991

Amtsgericht Pankow-Weißensee Grundbuch von Niederschönhausen Band 44 Blatt 1270 – Zweite Abteilung –				
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke	Lasten und Beschränkungen	Veränderungen	Löschungen
1	2	3	4	5
1	1	<u>Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für Herrn Winfried Müller und Frau Petra Müller, geb. May, beide wohnhaft in Berlin, eingetragen am 14.01.1991</u>		<u>gelöscht am 30.06.1998</u>
2	1	Wege- und Benutzungsrecht für die dahinter liegenden Flurstücke 266, 267 und 268 gemäß § 8 des Kaufvertrags vom 12.12.1990. Mit dem Rang vor der Grundschuld in Abteilung III lfd.Nr. 1 eingetragen am 14.01.1991		
3	1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit: Die Vattenfall Europe Berlin AG ist berechtigt, auf dem Grundstück Fernwärmeleitungen zu legen und zu betreiben. Gemäß Bewilligung vom 12.05.2000 eingetragen am 26.05.2000		

Amtsgericht Pankow-Weißensee Grundbuch von Niederschönhausen Band 44 Blatt 1270 – Dritte Abteilung –					
Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	Veränderungen	Löschungen
1	2	3	4	5	6
1	1	DM 200.000,00	Zweihunderttausend Deutsche Mark Grundschuld für die X-Bank AG Frankfurt a.M. mit 13,5% jährlichen Zinsen. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12.12.1990 eingetragen am 14.01.1991		

Anwendungsfälle

Fall 1: „Klein“tierhaltung

M ist Mieter einer Ein-Zimmer-Wohnung in einem Mehrfamilienhaus mit 15 Mietparteien. Er möchte sich einen Staffordshire Bullterrier anschaffen und in der Wohnung halten. In seinem Mietvertrag ist bestimmt: *„Die Haltung von Haustieren bedarf der Zustimmung des Vermieters. Das Halten von Hunden ist nicht gestattet.“* Sein Vermieter V befürchtet, so ein großes, wildes Tier könne die Wohnung beschädigen, vor allem Fußböden, Türen und Wände, und der Hundegeruch könne sich dauerhaft in der Wohnung festsetzen. Außerdem rechnet er mit Beschwerden der anderen Mieter über Lärm oder Gefahren, die von dem Kampfhund ausgehen könnten. Schließlich befürchtet er Schwierigkeiten mit dem Ordnungsamt wegen Verstoßes gegen das Tierschutzgesetz. M beruft sich darauf, den Hund zur Selbstverteidigung zu benötigen. Außerdem halte eine andere Mieterin in ihrer Wohnung einen Blindenhund. Muss V dem M die Erlaubnis zu Haltung des Hundes geben? Kann M den Hund gegen den Willen des V in der Wohnung halten? Welche Kontrollmöglichkeiten hat V?

Fall 2: Eigenbedarfskündigung und Sozialwiderspruch

V lebt mit seiner Frau und seiner Tochter im Bezirk Wilmersdorf. Er ist Eigentümer eines Mietshauses mit 30 Wohneinheiten im Berliner Wedding, unter anderem einer 125 m² großen 6-Zimmer-Wohnung, die zu 4,00 €/m² netto-kalt vermietet ist. Die Wohnung wird bewohnt durch die Mieterin M, deren Ehemann und 5 minderjährige Kinder. V lässt M eine Kündigung zugehen und begründet diese mit Eigenbedarf. Seine Tochter habe das 18. Lebensjahr vor einiger Zeit vollendet. Nach dem Abitur wolle sie ein Studium an der TFH beginnen und benötige dazu eine in der Nähe der Hochschule gelegene Wohnung. M widerspricht der Kündigung schriftlich und führt aus, dass sie eine ähnlich große Wohnung zu diesem Mietpreis in der Nähe nicht finden wird. Außerdem sei schon ihr Mann in der Wohnung aufgewachsen und suizidgefährdet, wenn er nach Jahrzehnten diese Wohnung aufgeben müsse. Schließlich wohne ihr 80-jähriger pflegebedürftiger Vater in einer kleinen Wohnung im Erdgeschoss, um den sie sich mehrmals täglich kümmere. Müssen M und ihre Familie ausziehen?

Fall 3: Parabolantenne

M ist Russe, lebt seit 20 Jahren in Berlin und ist Mieter einer Wohnung im Mehrfamilienhaus des V. M möchte eine Satellitenempfangsantenne auf dem Dach des Hauses errichten und ein Antennenkabel in seine Wohnung legen lassen. V

widerspricht dem vehement: Er lasse sich weder sein Haus durch Satellitenschüsseln verschandeln, noch akzeptiere er bauliche Maßnahmen durch seine Mieter. Außerdem habe das Haus den ortsüblichen Kabelanschluss mit 44 Programmen und die Telefonleitungen seien DSL-fähig. M verstehe schließlich ausreichend deutsch. M weist darauf hin, dass es im Kabelangebot keinen einzigen Sender in seiner Muttersprache gebe. Außerdem gebe es schon relativ kleine Parabolantennen, die so auf dem Dach des 5-geschossigen Wohnhauses aufgestellt werden könnten, dass man sie von der Straße aus kaum sehe. Muss V zustimmen? Kann M auch ohne die Zustimmung des V die Parabolantenne aufstellen lassen?

Fall 4: Stellplatzmiete

In einem umfangreichen Wohnungsmietvertrag heißt es unter § 30 *Besondere Bestimmungen*: „Den Mietern ist die Nutzung des Stellplatzes Nr. 5 auf dem zur Wohnanlage gehörigen Parkplatz für 1 Pkw gestattet. Das monatliche Nutzungsentgelt beträgt 45,00 Euro und ist zusammen mit der Miete bis spätestens zum 3. Werktag eines jeden Monats zu entrichten.“ Nach einem Jahr Mietzeit lässt der Vermieter den Mietern eine „Kündigung der Stellplatznutzung“ mit 3-monatiger Kündigungsfrist zukommen. Er begründet es damit, dass er den Stellplatz anderweitig vermieten möchte. Gleichzeitig bietet er den Mietern an, den Stellplatz nach Ablauf der Kündigungsfrist zu einem Entgelt von monatlich 65,00 Euro weiter zu mieten. Müssen die Mieter die Kündigung bzw. die erhöhte Stellplatzmiete akzeptieren?

Abwandlung 4a: Was wäre, wenn die Stellplatznutzung nicht im Wohnungsmietvertrag vereinbart worden wäre, sondern den Mietern zusammen mit dem Wohnungsmietvertrag ein gesonderter „Nutzungsvertrag über einen Pkw-Stellplatz“ ausgehändigt worden wäre.

Abwandlung 4b: Was wäre, wenn der Vermieter den Stellplatz nicht anderweitig vermieten, sondern für sein eigenes Fahrzeug nutzen wollte?

Fall 5: Schriftform

Mietinteressent M findet im Internet ein Angebot über eine günstige 3-Zimmer-Wohnung mit der Bestimmung „Mietzeit auf 3 Jahre fest vereinbart“. Die Höhe der Miete und der Kautions sind in dem Angebot genannt. M schreibt den Vermietern, einer „A+B GbR“, per E-Mail, dass er die Wohnung gern per sofort anmieten würde und mit den im Angebot genannten Bedingungen einverstanden ist. Die „A+B GbR“ mailt zurück, er könne sich die Wohnungsschlüssel im Büro jederzeit abholen, wenn

er die erste Monatsmiete, die erste Kautionsrate und eine Verdienstbescheinigung mitbringe. So geschieht es und M zieht in die Wohnung ein. Nach 2 Wochen erhält er per Post den Mietvertrag, in dem eine 3-jährige Mietzeit festgelegt ist. Muss M diesen Vertrag unterschreiben? Wann kommt er aus diesem Vertrag frühestens heraus?

Abwandlung 5a: M hat den Vertrag unterschrieben und ist mit seiner Frau in die Wohnung eingezogen. Nach einem Jahr möchte er kündigen und stellt fest, dass auf Vermieterseite nur der A als „Geschäftsführer“, nicht aber der B, und auf Mieterseite nur der M, nicht aber dessen Frau den Vertrag unterschrieben haben. Er fragt sich, mit welchen Mietparteien überhaupt ein Vertrag zustande gekommen ist und für wie lange dieser abgeschlossen wurde.

Fall 6: Schönheitsreparaturen

Der Mieter M lebt in einer Mietwohnung. In seinem Mietvertrag ist bestimmt:

„1. Der Mieter bestätigt, dass sich die Wohnung bei Beginn des Mietverhältnisses im mangelfreien, ordnungsgemäß renovierten Zustand befunden hat.

2. Der Mieter hat die während der Mietzeit erforderlich werdenden Schönheitsreparaturen in hellen, neutralen, deckenden Farben durch einen Malerfachbetrieb auf eigene Kosten ausführen zu lassen.

3. Das Renovieren von Küche, Bad und WC ist mindestens alle 3 Jahre, das Streichen der Innenseiten der Fenster, der Türen, der Heizkörper und Heizungsrohre alle 4 Jahre, das Renovieren der Wohn- und Schlafräume alle 5 Jahre und der Nebenräume, Kammern usw. alle 7 Jahre notwendig.

4. Zum Ende des Mietverhältnisses ist die Wohnung in ordnungsgemäß renoviertem Zustand zurückzugeben.

5. Liegt zum Ende des Mietverhältnisses die letzte Renovierung bereits ein Jahr oder länger zurück, so hat der Mieter die Kosten der Renovierung anteilig auf Grundlage eines vom Vermieter vorzulegenden Kostenvoranschlags zu tragen. Der vom Mieter zu tragende Anteil entspricht dem Verhältnis der seit der letzten Renovierung bzw. seit Beginn des Mietverhältnisses verstrichenen Zeit zu den unter Punkt 3. genannten Renovierungsfristen.“

M zieht in eine ziemlich abgewohnte Wohnung ein und renoviert diese zunächst auf eigene Kosten. Nach 2 Jahren kündigt er fristgemäß und zieht aus der Wohnung aus, ohne erneut Schönheitsreparaturen auszuführen. V legt M einen Kostenanschlag eines Malerfachbetriebs vor und verlangt von M die Zahlung der anteiligen Kosten: 66% der Renovierungskosten für Bad/WC und Küche und 40%

der Renovierungskosten für die übrigen Räume. M meint, der Wohnung sähe man die 2-jährige Mietzeit überhaupt nicht an, sie wirke praktisch wie frisch renoviert. Schließlich habe er die Wohnung nur ab und an für ein paar Stunden benutzt und ansonsten bei seiner Freundin gewohnt, gekocht, geduscht und geschlafen. Außerdem hält er den Kostenanschlag für weit überzogen. Muss er trotzdem zahlen?

Fall 7: Auslandsjahr

Student M hat eine 2-Zimmer-Wohnung gemietet. Vermieter V hat ihm schriftlich gestattet, ein Zimmer an einen Kommilitonen unterzuvermieten. Nun möchte M für 2 Semester ins Ausland gehen und auch noch das zweite Zimmer untervermieten. M hat zwar noch keinen Untermieter gefunden, bittet V aber schon vorab um schriftliche Erlaubnis. V schreibt zurück, solange nicht klar sei, wer in die Wohnung einziehe, könne er die Untervermietung leider nicht erlauben.

Wenig später präsentiert M dem V einen Bekannten, der das Zimmer für 1 Jahr nehmen würde. V hat Zweifel an der Zahlungsfähigkeit und Zahlungswilligkeit des vorgesehenen Untermiters U und verlangt von diesem Einkommensnachweise und eine Mietbürgschaft bzw. eine Mietkaution. Im Übrigen sei er nur bereit seine Zustimmung zur Untervermietung zu geben, wenn ihm für die Zeit der Untervermietung ein Zuschlag von 1,00 Euro auf die Nettokaltmiete gezahlt würde, und zwar für den Verwaltungsaufwand und eventuelle Beschädigungen und die stärkere Abnutzung der Wohnung. Die Betriebskostenvorauszahlungen blieben aber zunächst gleich. Wie sollen M und U sich verhalten?

Fall 8: Doppelvermietung

Architekt A hat ein Mehrfamilienhaus saniert und vermietet die Wohneinheiten. Beim Golfen mit Steuerberater S bietet A dem S eine 5-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten an, die dieser bereits bei den Umbauarbeiten besichtigt hatte. A und S werden sich schnell einig, S kann am 1.6.2017 einziehen. Wenig später schließt der Hausverwalter des A, der üblicherweise die Vermietungen vornimmt, mit Familie F einen Mietvertrag über dieselbe Wohnung ab, die am 1.5.2017 einzieht. S hat seine alte Wohnung zum 31.6.2017 gekündigt, die Umzugskartons gepackt und das Umzugsunternehmen beauftragt. Als er die Wohnungsschlüssel in Empfang nehmen möchte, teilt der Hausverwalter ihm mit, dass die Wohnung bereits bewohnt sei. S verlangt von A die Überlassung der Wohnung und droht mit Klage. Er befürchtet finanzielle Schäden und überlegt, wie er sich an A schadlos halten kann.

Fall 9: Schimmel

Familie F wohnt seit 10 Jahren in einer Mietwohnung. Im Winter 2016/2017 zeigen sich in der unbeheizten, fensterlosen Kammer Schimmelflecken an einer Wand, und zwar von der Sockelleiste etwa einen Meter hoch und einen Meter breit. Die Kammer wird als begehbare Kleiderschrank benutzt. Familie F zeigt den Mangel sofort an und mindert die Miete um 50%. Frau F begründet dies mit der besonderen Gefährlichkeit von Schimmelsporen für Kinder. Sie verlangt die Sanierung der Kammer innerhalb einer Woche. Nach Ablauf der Frist kündigt Familie F fristlos. Zu Recht?

Fall 10: Undichte Fenster und schleifende Türen

A und B mieten eine 2-Zimmer-Wohnung im Haus des V. In dem von ihm mitgebrachten Mietvertragsentwurf steht: *„Die Mieter haben die Mieträume besichtigt und übernehmen sie, wie sie stehen und liegen. Der Vermieter haftet nicht für die Mangelfreiheit der Mietsache.“* Bei der Besichtigung der Wohnung konnten A und B außer einem gewissen Abnutzungsgrad keine Mängel feststellen. Nach dem Einzug im Januar 2017 zeigt sich, dass die Holzfenster derartig undicht sind, dass die Raumluft nur auf 19° C, in Fensternähe sogar nur auf 17° C erwärmt werden kann. Trotz Mangelanzeige und nochmaliger Mahnung reagiert V auch nach mehreren Wochen nicht. A und B mindern die Miete um 20%. Außerdem beauftragen sie eine Firma, die die Fenster richtet und abdichtet. Bei der Gelegenheit richtet dieselbe Firma auch die Innentüren der Wohnung, die allesamt auf dem Boden schleifen, sowie die Wohnungstür, die ebenfalls undicht war. Die Gesamtkosten verlangen A und B von V ersetzt.

Fall 11: Fogging

In M's Neubauwohnung kommt es zu grauen, öligen Ablagerungen an den Wänden. M vermutet, dass die in der Wohnung verbauten Kunststoffe und das Laminat Weichmacher enthalten, die dafür verantwortlich seien. Er mindert die Miete und verlangt die Beseitigung der Ablagerungen. Vermieter V wendet ein, die Ablagerungen seien auf falsches Lüftungsverhalten des M und starkes Rauchen zurückzuführen. Außerdem bestimme der Mietvertrag, dass Fogging-Erscheinungen vom Mieter zu beseitigen seien. Was können die beiden tun?

Fall 12: Betriebskostenerhöhung

Vermieter V vereinbart mit M: *„Betriebskosten, wie Grundsteuer, Kosten für Gebäudeversicherungen, Haus- und Straßenreinigung, Gartenpflege und Winterdienst, Müllentsorgung und sonstige Kosten nach § 2 Nr. 17 der*

Betriebskostenverordnung werden auf die Mieter umgelegt. Der Mieter zahlt angemessene monatliche Abschläge, derzeit in Höhe von Euro ...“ und weiter „Für die Hausverwaltung zahlt der Mieter eine nicht abrechenbare Pauschale in Höhe von Euro ...“.

An dem Mehrfamilienhaus des V sind nach mehreren Jahren infolge mangelnder Reinigung sämtliche Dachrinnen derartig verrottet, dass sie vollständig ausgetauscht werden müssen. V informiert M schriftlich, dass nunmehr die Kosten der Dachrinnenreinigung auf alle Mieter umgelegt werden und dass M 2,00 Euro monatlich mehr Betriebskostenvorauszahlung leisten muss. V verweist auf die Rechtsprechung, wonach Dachrinnenreinigung „sonstige Kosten“ im Sinne der BetrKV sein können. Muss M das akzeptieren?

Im Zuge von Modernisierungsmaßnahmen werden die Kachelöfen in V's Mehrfamilienhaus entfernt und eine Zentralheizung eingebaut. Ferner wird ein Fahrstuhl angebaut. V verlangt von M ab sofort 70,00 Euro Heizkostenvorauszahlungen und zusätzliche 25,00 Euro Vorauszahlungen für Betrieb und Wartung des Fahrstuhls, insgesamt stolze 95,00 Euro mehr im Monat. M will sich wehren und verweist auf den Mietvertrag und außerdem darauf, dass er als Erdgeschossmieter nichts von dem Fahrstuhl habe.

Außerdem teilt er mit, dass er nun – nach anwaltlicher Beratung – auch keine Hausverwaltungspauschale mehr zahlen werde. Zu Recht?

Fall 13: Mieterhöhung

M zahlt für seine 100 m² große Wohnung günstige 500,00 Euro im Monat, und zwar 400,00 Euro Grundmiete und 100,00 Euro Vorauszahlungen für Betriebskosten. Vor einem halben Jahr war die Grundmiete nach einer Modernisierung um 50,00 Euro von 350,00 Euro auf 400,00 Euro angehoben worden. Im Juni erhält M ein Mieterhöhungsschreiben und gleichzeitig eine Betriebskostenabrechnung. M soll ab September 100,00 Euro mehr Grundmiete und 50,00 Euro höhere Vorauszahlungen leisten. M wendet ein, eine Steigerung von 450,00 Euro vor 3 Jahren auf 650,00 Euro sei gar nicht zulässig. Außerdem werde er ab sofort wegen bereits mehrfach angezeigter und nicht beseitigter Mängel nicht 100 Euro mehr, sondern 100 Euro weniger bezahlen. Schließlich sei seine Wohnung keine 100 m², sondern nur 92 m² groß, so dass die ortsübliche Vergleichsmiete geringer sei.

Fall 14: ordentliche Wohnungskündigung

Mieter M wohnt seit 7 Jahren in der von V vermieteten Wohnung. Im Juni 2017 überlegen sich M und V unabhängig voneinander, das Wohnungsmietverhältnis zu kündigen. Was müssen M und V beachten?

Fall 15: Eigenbedarf, eventuell und hilfsweise

Vermieter V aus Hamburg schreibt Mieter M aus Berlin im März 2017, er kündige den Wohnraummietvertrag wegen Eigenbedarfs zum 30.6.2017. Sein Sohn lege voraussichtlich im laufenden Schuljahr den Realschulabschluss ab und habe sich auf mehrere Lehrstellen in Berlin beworben. In dem unwahrscheinlichen Fall, dass sein Sohn keine Lehrstelle in Berlin findet, würde seine Tochter die Wohnung nutzen wollen. Ihr sei nämlich für das Wintersemester 2017/18 ein Studienplatz an der Brandenburgischen Technischen Universität in Cottbus zugesagt worden. Ist bei V Eigenbedarf gegeben?

Abwandlung 15a: Angenommen, der Sohn von V hat seinen Schulabschluss und einen Ausbildungsvertrag. Wie liegt der Fall, wenn eine Woche nach der Kündigung ein alleinstehender Mieter im selben Haus verstirbt?

Fall 16: Der geistig verwirrte Mieter

Mieter M leidet unter einer psychischen Erkrankung, wegen der er nicht in der Lage ist für sich zu sorgen. Für ihn wird deshalb vom Vormundschaftsgericht ein Betreuer bestellt. Im Haus kommt es immer wieder zu Beschwerden von Nachbarn über Lärmen und Schreien im Hausflur, aber Vermieter V unternimmt nichts. Nachdem M Abfälle vor den Wohnungen mehrerer Nachbarn auskippt und deren Wohnungstüren mit Kot beschmiert, kündigt V das Mietverhältnis fristlos. Der Betreuer des M wendet ein, M könne nichts für seine Handlung, da er schuldunfähig sei. Außerdem sei seine Erkrankung seit längerem bekannt, es fehle aber an der notwendigen Abmahnung für sein Verhalten. Schließlich sei es wegen der Erkrankung praktisch ausgeschlossen, neuen Wohnraum für M zu finden. Was nun?

Fall 17: Der verstorbene Mitbewohner

In einer Studenten-WG stehen alle 3 Mitbewohner als Mieter im Mietvertrag. Der unverheiratete, kinderlose Mitbewohner M stirbt. Die Eltern des M teilen den beiden verbleibenden Mitbewohnern mit, die Wohnung nicht nutzen zu wollen. Gleichzeitig schicken die Eltern des M dem Vermieter V eine Kündigung, die dieser umgehend zurückweist und weiter Mietzahlung verlangt. Was können die Eltern tun? Von wem bekommt V nun seine Miete?

Abwandlung 17a: M führte einen gemeinsamen Haushalt mit seiner Freundin F, die nun in den Mietvertrag aufgenommen werden möchte. Die Eltern des M fordern F zur Räumung der Wohnung auf. Zu Recht?