

# M

## Mängel der Wohnung $\Sigma$ MIETMINDERUNG

Nach dem Gesetz ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die Wohnung in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Daher hat die Wohnung einen Mangel, wenn ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert ist, wenn ihr eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder wenn eine solche Eigenschaft später wegfällt. Maßstab für den vertragsgemäßen Gebrauch sind der Mietvertrag und der Zustand der Wohnung bei Vertragsbeginn. Fehlt es an einer konkretisierenden Vereinbarung, wird die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet (BGH WuM 2013, 481). Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei Errichtung des Gebäudes geltende Maßstab anzulegen (BGH WuM 2010, 482; WuM 2009, 659; WuM 2004, 715). Soll ein Substandard gelten, muss dies ausdrücklich vereinbart werden (BGH WuM 2010, 235).

Im Regelfall ist der Vermieter nicht verpflichtet, das Gebäude laufend dem Stand der Technik anzupassen. Einen Mindeststandard muss er jedoch auch im nicht modernisierten Altbau sicherstellen. Dazu gehören eine Stromversorgung, die neben einem Großverbraucher wie Wasch- oder Spülmaschine gleichzeitig weiteren Stromverbrauch erlaubt, sowie im Badezimmer eine Steckdose mit Fehlerstromschutzschalter (BGH WuM 2010, 235; WuM 2004, 527).

Entdeckt der Mieter einen Mangel, muss er das dem Vermieter sofort mitteilen. Der muss dann die Wohnung umgehend in Ordnung bringen ( $\Sigma$  INSTANDHALTUNG,  $\Sigma$  OBHUTSPFLICHT). Dem kann der Vermieter einer Eigentumswohnung nicht entgegenhalten, dass die Mängelbeseitigung Eingriffe in das Gemeinschaftseigentum notwendig mache und der erforderliche Beschluss der Wohnungseigentümerversammlung noch nicht vorliege (KG Berlin RE WuM 90, 376). Die Instandsetzungspflicht ist im Regelfall auch nicht von der Höhe der Mieteingänge abhängig (LG Berlin WuM 91, 538). Wie der Vermieter den Mangel beseitigt, ist grundsätzlich seine Sache (LG Berlin GE 2005, 1127). Doch berechtigt ihn das nicht zu Veränderungen. So darf er einen defekten Gasherd nicht durch einen Elektroherd ersetzen (LG Berlin GE 2003, 809).

Unternimmt der Vermieter nichts, um die Mängel abzustellen, kann der Mieter die Reparatur, d. h. den ordnungsgemäßen Zustand der Mietsa-

che, auch einklagen. Wird der Vermieter z. B. verurteilt, Feuchtigkeitsschäden dauerhaft abzustellen, ist er aber nur zu unzureichenden Malerarbeiten bereit, kann der Mieter dies als »untauglich« ablehnen (LG Hamburg WuM 98, 690).

**Wichtig:** Der Anspruch des Mieters auf Beseitigung eines Mangels kann während der Mietzeit nicht verjähren (BGH WuM 2010, 238).

Bei Wohnungsmängeln, die im Laufe der Mietzeit auftreten, hat der Mieter verschiedene Gewährleistungsrechte. Neben dem Reparaturanspruch  $\Rightarrow$  INSTANDSETZUNG gibt es das Recht auf  $\Rightarrow$  MIETMINDERUNG, das  $\Rightarrow$  ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT, den  $\Rightarrow$  SCHADENSERSATZ sowie das Recht zur  $\Rightarrow$  FRISTLOSEN KÜNDIGUNG. Die Gewährleistungsrechte kommen erst in Betracht, wenn der Mieter eingezogen ist bzw. die Mietsache übergeben ist. Vorher kann der Mieter bei bewusst falschen Angaben des Vermieters u. U. Schadensersatz geltend machen (BGH WuM 97, 617).

**Achtung:** Ist ein Mangel der Sphäre des Mieters zuzurechnen, entfallen diesbezügliche Gewährleistungsrechte (BGH WuM 2011, 98).

1. Er kann die Miete kürzen  $\Rightarrow$  MIETMINDERUNG.

**Beispiel:** Im Schlafzimmer lässt sich die Heizung nicht abstellen. Der Mieter überweist deshalb vom nächsten Monat an 10% weniger Miete, also statt 500 Euro nur noch 450 Euro. Und zwar so lange, bis die Heizung repariert ist. Allerdings: Wenn der Mieter dem Vermieter den Mangel nicht unverzüglich angezeigt hat und der Vermieter deswegen den Mangel nicht beseitigen konnte, entfällt das Minderungsrecht. Die Beweislast für eine Verletzung der Anzeigepflicht durch den Mieter trägt allerdings der Vermieter (BGH WuM 2013, 160).

**Achtung:** Bei energetischen Modernisierungen ist das Minderungsrecht während der Bauphase in den ersten drei Monaten ausgeschlossen.

2. Reagiert der Vermieter auf die Mietminderung noch nicht, kann der Mieter auch von seinem  $\Rightarrow$  ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT Gebrauch machen (BGH WuM 97, 488). Der Mieter kann hier einen bestimmten Mietbetrag (3- bis 5-fache Minderungsquote) so lange zurückhalten, bis der Vermieter die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen durchführt. Dann muss die zurückgehaltene Miete (anders als die Mietminderung) aber auch nachgezahlt werden. Deshalb sollte der Mieter den zurückgehaltenen Betrag am besten auf einem Sparsbuch anlegen.

Das Zurückbehaltungsrecht ist oft das wirksamste Mittel, den Vermieter zur Reparatur zu zwingen, wenn dieser nur die Miete kassieren und nichts ins Haus stecken will.

**Achtung:** Seine Zustimmung zu einer  $\Sigma$  MIETERHÖHUNG im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Mieter nicht von einer Mängelbeseitigung abhängig machen (OLG Frankfurt RE WuM 99, 629).

3. Der Mieter kann auch vom Vermieter **Schadensersatz** fordern. Für diesen Anspruch müssen aber einige Voraussetzungen erfüllt sein. (Lassen Sie sich vom Mieterverein beraten!)

Im Einzelnen:

– Dem Mieter muss ein Schaden entstanden sein, weil die Wohnung mangelhaft ist.

– Der Vermieter muss für den Schaden haften. Der Vermieter haftet **immer**, wenn die Wohnung schon beim Einzug die Mängel hat, die zum Schaden geführt haben (Beispiel: Durch vorhandene Feuchtigkeit schimmeln Gebrauchsgegenstände), sogenannte **Garantiehftung**. Bei Vertragsschluss »garantiert« der Vermieter praktisch, dass die Mietsache fehlerfrei ist. Diese strenge Haftung gilt auch dann, wenn den Vermieter kein Verschulden an dem Wohnungsmangel trifft, und selbst dann, wenn der Vermieter den Mangel nicht kennt und nicht vermeiden konnte. Auch wenn bei Vertragsabschluss der Mangel noch gar nicht sichtbar war, z. B. verborgene Mängel an Installationen, greift diese Garantiehftung (LG Köln WuM 90, 386). **Beispiele:** Der Vermieter vermietet zwei Etagen als zusammenhängende Wohnung, obwohl dies nach der Bauordnung unzulässig ist (LG Berlin ZMR 99, 823). Bei Außentemperaturen von minus 10 °C kann die Heizungsanlage die Wohnung nicht mehr ausreichend beheizen. Beim Einzug des Mieters im Sommer in die Neubauwohnung hatte niemand von diesem Mangel gewusst. Liegt die Gefahrenquelle aber außerhalb der Mietsache und kann sich der Vermieter dagegen nicht schützen, z. B. Rückstau im städtischen Kanal, gilt dies nicht als anfänglicher Mangel (OLG München WuM 91, 681). Der Vermieter haftet dann nur bei Verschulden.

– Der Vermieter haftet für einen Schaden des Mieters auch, wenn der Mangel erst später entsteht und der Vermieter dies zu **vertreten** (Verschulden) hat. Solche Fälle können eintreten, wenn z. B. die Wasserleitung defekt ist und dadurch die Wohnung des Mieters unter Wasser gesetzt wird. Kann dem Vermieter eine Verletzung seiner Kontrollpflicht nachgewiesen werden (z. B. weil solche Störungen gehäuft aufgetreten sind), ist er schadensersatzpflichtig (**BGH WuM 2008, 719**). Dem Mieter kann ein Mitverschulden angelastet werden (LG Hamburg WuM 99, 513).

Ein anderes **Beispiel:** Der Vermieter lässt das Haus im Winter modernisieren. Deshalb fällt die Heizung für längere Zeit aus. Hier kann der

Mieter in ein (preiswertes) Hotel ziehen, bis die Heizung wieder arbeitet. Die Kosten muss der Vermieter zahlen; denn es ist seine Schuld, dass das Haus nicht geheizt wird. Er hätte im Sommer modernisieren sollen.

– Weiterhin ist der Vermieter schadensersatzpflichtig, wenn er mit der Beseitigung des Mangels in  $\leadsto$  VERZUG gerät. Hat der Mieter z. B. dem Vermieter einen konkreten Mangel mitgeteilt (OLG Düsseldorf WuM 93, 271; LG Duisburg WuM 99, 112) und ihn unzweideutig aufgefordert, diesen zu beheben, ist der Vermieter am Zuge. Er muss unverzüglich tätig werden. Unterlässt er dies schuldhaft und entsteht dadurch dem Mieter ein Schaden, ist dieser vom Vermieter zu ersetzen.

Schuldhaft handelt der Vermieter auch, wenn nicht er, sondern seine Handwerker den Mangel vorsätzlich oder fahrlässig verursacht bzw. nicht rechtzeitig wieder beseitigt haben.

– Der Vermieter haftet immer, wenn der Schaden darauf beruht, dass der Wohnung eine **zugesicherte** Eigenschaft fehlt.

**Beispiel:** Weil der Mieter ausdrücklich Wert darauf legte, wurde im Mietvertrag die Wohnungsgröße mit 90 qm zugesichert. Tatsächlich ist sie aber nur 85 qm groß. Hier haftet der Vermieter – wie bei der Garantiehaftung – auch, wenn ihn kein Verschulden trifft (AG Köln WuM 80, 17).

Dieses Beispiel zeigt, dass die Zusicherung einer Eigenschaft für den Vermieter praktisch zu einer Garantiehaftung ohne Verschulden führt. Dies wird am Beispiel  $\leadsto$  WOHNFLÄCHE besonders deutlich. Hat der Vermieter entgegen dem obigen Beispiel nämlich die Wohnungsgröße nicht zugesichert, sondern nur mit 90 qm im Mietvertrag angegeben, liegt ein Mangel erst vor, wenn die Wohnung mehr als 10 Prozent kleiner ist, als im Mietvertrag angegeben wurde, also beispielsweise nur 80 qm ausmacht (BGH WuM 2004, 268).

4. Der Mieter kann selbst die Handwerker bestellen und Ersatz der Kosten verlangen.

**Achtung:** Voraussetzung ist aber, dass der Mieter den Mangel dem Vermieter angezeigt und ihn zur Behebung des Mangels aufgefordert hat. Wird der Vermieter dann auf eine Mahnung nicht tätig, befindet er sich in Verzug. Das berechtigt den Mieter, den Mangel selbst zu beseitigen. Er kann auch selbst einen Handwerker bestellen. Die Rechnung des Handwerkers muss der Mieter entweder zunächst selbst bezahlen. Dann kann er die Kosten des Handwerkers mit der Miete verrechnen  $\leadsto$  AUFRECHNUNG. Oder er nimmt den Vermieter vor Beauftragung des Hand-

werkers auf Zahlung eines Vorschusses in Anspruch, und zwar in Höhe der Kosten, die voraussichtlich für die Mängelbeseitigung entstehen (KG Berlin RE WuM 88, 142).

**Achtung:** Erst die Handwerker bestellen, wenn der Vermieter »in Verzug« ist, also ihn immer erst schriftlich auffordern, die Wohnung umgehend in Ordnung zu bringen (BGH WuM 2009, 580; BGH WuM 2008, 147; anders in Notsituationen – z. B. Wespennest – AG Würzburg WuM 2014, 332; AG Meppen WuM 2003, 355). Dabei muss der Mieter dem Vermieter eine angemessene Zeit lassen. Die eigentliche Mängelanzeige und die Mahnung können zusammen erklärt werden. Der Mieter muss aber klar zum Ausdruck bringen, dass er unverzüglich die Mängelbeseitigung verlangt (LG Heidelberg WuM 97, 42; LG Berlin WuM 94, 175). Ersetzen muss der Vermieter die »erforderlichen« Aufwendungen, also die Kosten, die der Vermieter für eine fachgerechte Instandsetzung – keine Flickschusterei – auch selbst hätte bezahlen müssen (LG Köln WuM 94, 73).

Dabei sind aber Sonderfälle zu beachten. Mahnt der Mieter die Reparatur des Warmwasserboilers beim Vermieter an, rührt sich dieser nicht und beauftragt der Mieter dann selbst einen Handwerker, ist Vorsicht geboten. Erklärt der Elektriker, eine Reparatur wäre unwirtschaftlich, es käme letztlich nur ein Austausch des Gerätes in Frage, ist in der Rechtsprechung unklar, ob sich der Vermieter in Verzug befindet oder nicht. Das LG Itzehoe (WuM 88, 87) bejaht diese Frage und meint, auch der Austausch müsse vom Vermieter ohne weiteres bezahlt werden. Dagegen vertritt das LG Hamburg (WuM 88, 87) die Auffassung, Reparatur und Erneuerung wären völlig verschieden. Der Mieter hätte, um den Vermieter in Verzug zu setzen, die Erneuerung des Boilers noch einmal extra anmahnen müssen.

**Wichtig:** Der Mieter verliert alle Rechte, wenn er nicht sofort dem Vermieter Bescheid sagt, sobald er einen Fehler in der Wohnung entdeckt.

Möglicherweise macht sich der Mieter wegen der unterlassenen Meldung sogar schadensersatzpflichtig (OLG Hamburg WuM 91, 328; LG Berlin WuM 98, 597). Anders aber, wenn von Anfang an keine Abhilfe von Seiten des Vermieters möglich (BGH WuM 87, 215) oder der Mangel dem Vermieter bereits bekannt war (OLG Saarbrücken WuM 89, 133). Liegt aber ein Notfall vor, z. B. Stromausfall am Wochenende, und kann der Vermieter nicht erreicht werden, darf der Mieter auch sofort einen Handwerkernotdienst einschalten (AG Bonn WuM 87, 219). Der Mieter hat Anspruch darauf, dass die ausgefallene Wasserversorgung noch am gleichen Wochenende repariert wird (LG Berlin MM 94, 175).

### 5. Der Mieter kann u.U. **kündigen**.

Sind die Mängel nicht behebbar oder kommt der Vermieter seiner Mängelbeseitigungspflicht nicht nach, kann der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen auch die Wohnung kündigen (**BGH WuM 2013, 538**)  
⇒ FRISTLOSE KÜNDIGUNG, ⇒ KÜNDIGUNGSFRISTEN. Dann muss der Vermieter alle Folgeschäden, z. B. die Kosten für einen Teppichboden und Gardinen und Kosten des Umzuges, erstatten (LG Duisburg WuM 89, 14; LG Kassel WuM 82, 188) oder zum Beispiel Kosten für Zeitungsanzeigen, Maklerprovision, unter Umständen Anwaltskosten (LG Saarbrücken WuM 95, 159).

### **Kein Gewährleistungsrecht**

Der Mieter kann keines der vorgenannten Gewährleistungsrechte geltend machen, wenn er den Mangel bei Abschluss des Mietvertrages kannte (**BGH WuM 2011, 12**; LG Leipzig GE 2005, 993). Er muss aber von dem Mangel gewusst haben, es reicht nicht, wenn er eine bloße Vermutung hatte. Es genügt aber, wenn er bei Anwendung geringer Sorgfalt den Mangel vor dem Einzug erkennen konnte. Der Mieter sollte also in jedem Fall die Wohnung besichtigen, bevor er den Vertrag abschließt. Man kann aber nicht von ihm verlangen, dass er ohne Anlass die Wohnung gründlich untersucht. Hat der Vermieter bestimmte Eigenschaften besonders zugesichert, muss der Mieter diese nicht noch überprüfen.

**Beispiele:** Unmittelbar am Haus fährt eine Eisenbahn entlang. Hier kann der Mieter später nicht die Miete kürzen, weil die Wohnung zu laut ist. Denn diesen Mangel konnte er vor Einzug unschwer erkennen.

Die vorübergehende Erhöhung von Verkehrslärm ist kein Mangel und berechtigt daher in der Regel nicht zur Mietminderung (**BGH WuM 2013, 154**). Das Gleiche gilt bei stadtbekanntem (geplanten) Großbauprojekten in unmittelbarer Nachbarschaft der neu angemieteten Wohnung (LG Lübeck WuM 98, 690). Hier kann der Mieter nicht wegen »Baulärms« die Miete später kürzen ⇒ LÄRM. Anders aber, wenn der Mieter zwar wusste, dass im Haus ein Lokal bzw. ein Café betrieben wird, während der Mietzeit aber in diesen Räumen eine Diskothek oder ein Nachtlokal eröffnet wird (AG Wiesbaden WuM 89, 368).

Im Übrigen gilt, dass bei Anmietung der Wohnung ein Wohnungsübergabeprotokoll ⇒ WOHNUNGSABNAHME aufgestellt werden sollte. Hier sind die vorgefundenen Mängel aufzulisten.

### **Beweislast**

Es ist nicht immer leicht festzustellen, wer für einen Schaden einzutreten hat, ob der Mieter oder der Vermieter dafür verantwortlich ist.

Dann kommt es darauf an, wer die Beweislast trägt, d. h. das Risiko, dass der Schädiger nicht festgestellt werden kann.

Die Rechtsprechung sagt: Der Vermieter muss beweisen, dass die Schadensursache nicht aus dem Bereich stammt, der seiner Obhut und Einflussnahme unterliegt. Solange noch die Möglichkeit bleibt, dass der Schaden auch aus einem Bereich stammt, der dem Vermieter oder einem anderen Mieter zuzuordnen ist, kann der Mieter dafür nicht haftbar gemacht werden (BGH WuM 94, 466; OLG München NJW-RR 97, 1031; OLG Karlsruhe RE WuM 84, 267; LG Berlin GE 89, 357; LG Kiel WuM 90, 499).

#### **Haftungsausschluss** ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

Oft steht in Wohnungsmietverträgen: »Das Recht zur Mietminderung und auf Schadensersatz ist ausgeschlossen.«

Hier gilt:

- Das Recht, die Miete zu kürzen, darf nicht eingeschränkt werden. Der Mieter darf also auch kürzen, wenn er etwas anderes im Mietvertrag unterschrieben hat.
- Das Recht auf Aufwendungsersatz kann formularmäßig nicht ausgeschlossen werden.
- Schadensersatzansprüche des Mieters wegen Sachschäden, die durch Mängel verursacht worden sind, können nicht formularmäßig ausgeschlossen werden, auch nicht für den Fall bloß leichter Fahrlässigkeit des Vermieters (BGH RE WuM 2002, 141).
- In jedem Fall behält der Mieter seinen Anspruch auf eine vertragsgemäße Wohnung.

**Achtung:** Für ⇨ GESCHÄFTSRÄUME gelten abweichende Regelungen.

#### **Mahnbescheid (Mahnverfahren)** ⇨ STREITSCHLICHTUNG

Das Mahnverfahren will dem Antragsteller auf verhältnismäßig schnellem Wege entweder zu seinem Geld oder zu einem vollstreckbaren Titel verhelfen. Es ist nur zulässig bei einem Anspruch auf eine bestimmte Geldsumme (z. B. eine Monatsmiete oder eine Nebenkostennachforderung). Mit der Zustellung des Mahnbescheides an den Gegner wird die Verjährung gehemmt, vorausgesetzt, der Anspruch ist im Mahnbescheid hinreichend individualisiert worden (BGH WuM 2011, 49; WuM 2010, 583; WuM 2008, 238). Die Verjährung wird bereits mit Eingang des Antrags gehemmt, wenn die Zustellung demnächst erfolgt, d. h. innerhalb eines Monats (BGH ZMR 2012, 563; WuM 2011, 49) ⇨ VERJÄHRUNG.

Für das Mahnverfahren ausschließlich zuständig ist das Amtsgericht, bei dem der Antragsteller seinen allgemeinen Gerichtsstand hat. Zuständig sein kann auch ein durch Landesrecht bestimmtes zentrales Amtsgericht. Dort verbleibt die Mahnsache nur, wenn der Antragsgegner keinen Widerspruch einlegt und deshalb vom Mahngericht Vollstreckungsbescheid erteilt werden kann.

Der Mahnbescheid ergeht aufgrund eines Antrags, der den gesetzlich vorgeschriebenen Inhalt aufweist. Die erforderlichen Vordrucke gibt es im Schreibwarenhandel; außerdem können Mahnbescheide auf der Internetseite [www.online-mahnantrag.de](http://www.online-mahnantrag.de) online beantragt bzw. das Formular online ausgefüllt und selbst ausgedruckt und versandt werden. Da das Gericht nur prüft, ob nach den Behauptungen des Antragstellers der Anspruch besteht, ergehen Mahnbescheide mit dem ausdrücklichen Hinweis, dass das **Gericht nicht geprüft hat**, ob dem Antragsteller der geltend gemachte Anspruch zusteht. Dies ist also vom Antragsgegner selbst zu prüfen.

Will der Antragsgegner sich gegen den Mahnbescheid wehren, kann er **innen 2 Wochen** ab Zustellung des Mahnbescheides Widerspruch einlegen.

Legt der Antragsgegner **Widerspruch** gegen den Mahnbescheid ein, gibt das Gericht, das den Mahnbescheid erlassen hat, den Rechtsstreit von Amts wegen an das Gericht ab, das der Antragsteller in dem Antrag auf Erlass des Mahnbescheides bezeichnet hat. Die Abgabe ist den Parteien mitzuteilen; sie ist nicht anfechtbar.

Legt der Antragsgegner nicht rechtzeitig Widerspruch ein, erlässt das Gericht auf Antrag einen **Vollstreckungsbescheid**, der einem vorläufig vollstreckbaren Urteil gleichgestellt ist. Gegen den Vollstreckungsbescheid kann der Antragsgegner zwar ebenfalls innerhalb 2 Wochen Einspruch einlegen, er muss aber in dem dann zu führenden Prozess Verfahrensnachteile in Kauf nehmen. Wenn man sich daher gegen eine Forderung zur Wehr setzen will, sollte man dies schon beim Mahnbescheid tun und es nicht zu einem Vollstreckungsbescheid kommen lassen.

## Makler, Maklerprovision ⇨ WOHNUNGSVERMITTLUNG

## Mediation ⇨ SCHIEDSPERSON, ⇨ STREITSCHLICHTUNG

Die Mediation ist ein Verfahren, mit dem die Parteien freiwillig und eigenverantwortlich die einvernehmliche Beilegung ihres Konflikts ver-

suchen können. Aufgabe des von den Parteien ausgewählten Mediators ist die unabhängige und neutrale Leitung des Verfahrens und die Förderung der Kommunikation der Parteien; weder soll er den Konflikt bewerten oder entscheiden noch Lösungsvorschläge erarbeiten. Hält er die Fortführung der Mediation für aussichtslos, kann er das Verfahren beenden. Eine Einigung kann in einer Abschlussvereinbarung dokumentiert werden. Über die Kosten der Mediation sollten sich die Parteien vorab informieren und einigen.

Neben der außergerichtlichen Mediation existiert die gerichtliche Mediation in Zivilsachen, bei der ein am Gerichtsverfahren nicht beteiligter Richter als Mediator fungiert; das anhängige Gerichtsverfahren ruht unterdessen. Im Erfolgsfall kann die Einigung als vollstreckbare Vereinbarung niedergelegt werden; das Gerichtsverfahren ist damit – kostengünstiger und oft auch schneller als durch ein Urteil – beendet. Bleibt das Verfahren erfolglos, wird das Gerichtsverfahren fortgesetzt.

Gesetzliche Grundlage für die Mediation ist das seit dem 26.7.2012 geltende Mediationsgesetz; die ZPO enthält in §§ 278, 278a Regelungen für die gerichtliche Mediation.

## **Meinungsfreiheit** ⇨ FREIE MEINUNGSÄUSSERUNG

## **Mietaufhebungsvertrag** ⇨ AUSZUG DES MIETERS, ⇨ NACHMIETER, ⇨ VERTRAGSSTRAFE

Durch einen Mietaufhebungsvertrag können Mieter und Vermieter das Mietverhältnis jederzeit vorzeitig zu einem bestimmten Termin beenden. Ist der Mieter an einen ⇨ ZEITMIETVERTRAG, einen Kündigungsverzicht oder an lange ⇨ KÜNDIGUNGSFRISTEN gebunden, kann er versuchen, eine derartige Übereinkunft zu treffen. Dabei kann vereinbart werden, dass der Mieter einen ⇨ NACHMIETER zu stellen hat.

Ob schon der Abschluss eines Vertrages mit dem Nachmieter die Vereinbarung eines Aufhebungsvertrages bedeutet, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab (BGH WuM 2012, 371; LG Gießen WuM 97, 370; LG Saarbrücken WuM 97, 37).

Aus Beweisgründen empfiehlt es sich, den Mietaufhebungsvertrag schriftlich abzuschließen. Eine mündliche Vereinbarung ist wirksam (LG Aachen WuM 93, 734). Die Klausel im Mietvertrag »Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags bedürfen der Schriftform« bezieht sich nicht auf einen Mietaufhebungsvertrag (OLG Düsseldorf GE 2003, 1603). Eine mündliche Vereinbarung ist jedoch oft nur schwer beweisbar. Des-

halb ist die schriftliche Festlegung dringend anzuraten. Der Endtermin des Mietverhältnisses sollte in diesem Mietaufhebungsvertrag so gewählt werden, dass der Mieter – ohne doppelte Miete zu zahlen – das neue Mietverhältnis eingehen kann.

Es empfiehlt sich z. B. folgender Wortlaut:

*»Mietaufhebungsvertrag:*

*Die unterzeichnenden Parteien sind sich darüber einig, dass das Mietverhältnis zwischen . . . (Vermieter) und . . . (Mieter) über die Wohnung im Hause . . . (Ort, Straße, Etage) am . . . (Tag, Monat, Jahr) beendet ist.*

*Unterschrift des Vermieters, Unterschrift des Mieters.«*

Es sollte in diesem Mietaufhebungsvertrag u. U. noch vereinbart werden, dass keine gegenseitigen Ansprüche der Parteien aus dem Mietverhältnis mehr bestehen. Damit ist z. B. geklärt, dass der Mieter keine Malerarbeiten erledigen muss. Die Mietkaution ist von dieser Vereinbarung auszunehmen, was vorsichtshalber klargestellt werden sollte.

Sieht der auf Wunsch des Mieters vereinbarte Mietaufhebungsvertrag eine Kostenpauschale für die vorzeitige Vertragsauflösung vor, muss der Mieter zahlen, wenn er nicht nachweist, dass dem Vermieter tatsächlich nur geringere Kosten entstanden sind (OLG Hamburg RE WuM 90, 244) ⇨ VERTRAGSSTRAFE. Steht hingegen bereits im Formularmietvertrag, dass der Mieter bei einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses eine pauschale Abgeltung für die entstandenen Kosten zu zahlen hat, ist die Klausel unwirksam ⇨ BEARBEITUNGSGEBÜHR.

**Achtung:** Die Initiative zum Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages geht aber nicht immer vom Mieter aus.

Immer häufiger bieten Vermieter ihren Mietern Abfindungen oder Abstandszahlungen an, wenn sie ihre Wohnung zu einem bestimmten Termin räumen. Im Klartext: Bargeld für einen schnellen Auszug.

Insbesondere, wenn der Vermieter keinen Kündigungsgrund hat, die Wohnung zum Beispiel nicht selber beziehen will, sondern teuer verkaufen oder anderweitig vermieten will, kommt es zu diesen Angeboten. Einen auf Initiative des Vermieters abgeschlossenen Mietaufhebungsvertrag kann der Mieter unter Umständen nach den Vorschriften über Verbraucherverträge rückgängig machen (LG Köln NJW-RR 2001, 1377; LG Heidelberg WuM 93, 397; AG Freiburg WuM 2013, 728) ⇨ WIDER-RUF.

Bevor der Mieter einen Mietaufhebungsvertrag abschließt, sollte er genau überlegen:

– Wie weit kommt er mit dem »Super«-Angebot 5000 oder 10000 Euro bar auf die Hand? Von diesem Geld muss er zwar nicht die alte (LG Stuttgart WuM 95, 392), aber möglicherweise die neue Wohnung renovieren, er muss unter Umständen Maklerprovision zahlen, Einrichtungsgegenstände neu kaufen und höchstwahrscheinlich in der neuen Wohnung eine höhere Miete zahlen. Die Leistung des Vermieters ist letztlich also nicht mehr als eine Art »Umzugsbeihilfe«.

– Als Gegenleistung verpflichtet sich der Mieter, die Wohnung (unwideruflich) zu einem bestimmten Termin zu räumen, er verzichtet also auf alle seine Schutzrechte  $\Rightarrow$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ. Hat der Mieter zu dem vereinbarten Termin keine neue Wohnung gefunden, kann der Vermieter ihn problemlos »auf die Straße setzen«.

– Häufig wird in diesen Mietaufhebungsverträgen vereinbart, dass die Abfindung des Vermieters nur gezahlt wird, wenn der Mieter pünktlich auszieht. Kommt dem Mieter etwas dazwischen, verschiebt sich sein Auszug um ein paar Wochen, sind unter Umständen die Prämie und die Wohnung weg (LG Kassel NJW-RR 94, 466; LG Frankfurt WuM 90, 196).

Das Landgericht Nürnberg-Fürth (NJW-RR 93, 81) differenziert:

1. Der Vermieter hat keinen Kündigungsgrund. Der Mietaufhebungsvertrag soll in erster Linie den Kündigungsgrund ersetzen. Ohne Mietaufhebungsvertrag müsste der Mieter nie ausziehen. Hier muss der Vermieter die Abfindung auch dann zahlen, wenn der Mieter nicht pünktlich zum vereinbarten Termin auszieht. Der Vermieter kann allenfalls vom Mieter Schadensersatz verlangen oder vom Vertrag zurücktreten. Dann bleibt alles beim Alten (vergleiche auch LG Mannheim WuM 88, 87).

2. Der Vermieter hat zwar einen Kündigungsgrund, dem Mieter steht aber eine längere Räumungsfrist zu. Beispiel: Der  $\Rightarrow$  EIGENBEDARF des Vermieters wäre begründet, der Mieter könnte sich aber erfolgreich auf die Sozialklausel  $\Rightarrow$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ berufen. Hier kommt es dem Vermieter, der eine Abfindung anbietet und einen Mietaufhebungsvertrag mit dem Mieter abschließt, nur auf den Zeitpunkt der Räumung an. Verlässt der Mieter die Wohnung nicht termingerecht, verliert er seinen Anspruch auf Abfindung (vergleiche auch LG Frankfurt WuM 90, 196).

3. Der Vermieter hat zwar einen Kündigungsgrund, seine Kündigung war jedoch aus formellen Gründen unwirksam. Er müsste also zunächst

einmal eine wirksame Kündigung nachholen. Zur Vermeidung eines weiteren Prozesses schließt er mit dem Mieter einen Mietaufhebungsvertrag. Hier hat der Vermieter zwei Interessen. Einerseits verschafft er sich durch den Mietaufhebungsvertrag die Grundlage dafür, dass der Mieter überhaupt auszieht. Andererseits wird der genaue zeitliche Termin der Räumung festgelegt. Zieht der Mieter nicht pünktlich aus, kann der Vermieter von dem Vertrag insgesamt zurücktreten, und alles bleibt beim Alten. Oder er zahlt nur die Hälfte der vereinbarten Abfindung.

**Keine Einkommensteuerpflicht:** Eine Abfindung, die der Mieter als Gegenleistung für die vorzeitige Räumung der Wohnung erhält, muss er nicht versteuern (BFH NZM 2001, 56; BFH Bundessteuerblatt II 77, 27; Finanzgericht Münster Entscheidungen der Finanzgerichte 84, 501; Finanzgericht Kassel ZMR 98, 238).

## Mietausfallwagnis

Bei Sozialwohnungen  $\Rightarrow$  WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG wird die Miete aufgrund einer Wirtschaftlichkeitsberechnung ermittelt. In diese Wirtschaftlichkeitsberechnung darf der Vermieter einen Betrag einsetzen, der das Risiko abdeckt, dass Mietzahlungen evtl. einmal nicht eingetrieben werden können oder Wohnraum eine Zeit lang leer steht.

Dieser Betrag, das sogenannte Mietausfallwagnis, darf 2% der Jahresmiete ausmachen. Um auf diesen Betrag zu kommen, werden üblicherweise 2,04% der übrigen laufenden Aufwendungen angesetzt  $\Rightarrow$  SOZIALMIETEN.

Ist das Risiko auf andere Weise abgesichert, z. B. dadurch, dass sich jemand für die Zahlung verbürgt, darf das Mietausfallwagnis nicht angesetzt werden.

Das Mietausfallwagnis bezog sich früher auch auf die  $\Rightarrow$  BETRIEBSKOSTEN.

Da nach dem Wegfall der Betriebskosten aus der Wirtschaftlichkeitsberechnung sich das Mietausfallwagnis entsprechend verringert hat, kann der Vermieter nun zum Ausgleich das sogenannte **Umlageausfallwagnis** verlangen. Dies darf maximal 2% der im Abrechnungszeitraum anfallenden Betriebskosten ausmachen. Dabei wird dieser Betrag auf die insgesamt für das Gebäude anfallenden Betriebskosten aufgeschlagen, nicht erst bei der Einzelabrechnung für jeden Mieter (LG Hamburg WuM 90, 561).

**Achtung:** Bei frei finanzierten Wohnungen kann der Vermieter zusätzlich zur Miete kein Mietausfallwagnis verlangen (LG Trier WuM 2007, 626).

## Miete

1. Miete ist das im Regelfall monatliche Entgelt für die Wohnungsüberlassung. Diesen Betrag muss der Mieter spätestens am 3. Werktag des Monats zahlen, wenn nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist. Dabei zählt der Samstag nicht als Werktag (BGH WuM 2010, 500; WuM 2010, 495).

Bei Mietverträgen, die vor dem 1. 9. 2001 abgeschlossen worden sind, ist die Miete laut Gesetz am Monatsende zu zahlen. Diese Vorschrift gilt für die alten Verträge weiter, doch sind die praktischen Auswirkungen ziemlich gering. Die alte Regelung war nicht zwingend, konnte also per Mietvertrag abgeändert werden. Dies ist üblicherweise auch geschehen, so dass die meisten Mieter auch bisher schon die Miete am Monatsanfang zahlen mussten. Wenn nichts Besonderes vereinbart ist, muss das Geld nicht zum vereinbarten Termin beim Vermieter angekommen sein. Es reicht aus, wenn der Überweisungsauftrag vor Fristablauf bei der Bank eingegangen ist (BGH NJW 64, 499; AG Köln WuM 90, 78).

Früher zahlte – dem gesetzlichen Bild des BGB entsprechend – der Mieter »die Miete«. Damit war alles abgegolten, auch Heiz- und Betriebskosten. Doch im Laufe der Zeit wurden vielfach (Teile von)  $\Rightarrow$  BETRIEBSKOSTEN ausgegliedert. Der Mieter muss hierfür Vorauszahlungen leisten, über die dann jährlich abgerechnet wird. Für Betriebskosten bei öffentlich geförderten Wohnungen ( $\Rightarrow$  SOZIALMIETEN) sowie für  $\Rightarrow$  HEIZKOSTEN ist die getrennte Umlage sogar gesetzlich vorgeschrieben.

Je nach vertraglicher Vereinbarung kommen deshalb heute unterschiedliche Bezeichnungen für die **Grundmiete** vor. Im Allgemeinen versteht man unter

**Bruttowarmmiete (Brutto-, Inklusivmiete):** Heiz- und Betriebskosten werden nicht gesondert ausgewiesen, sondern sind im Mietzins enthalten (nur in Ausnahmefällen noch möglich  $\Rightarrow$  HEIZKOSTEN,  $\Rightarrow$  SOZIALMIETEN).

**Bruttokaltmiete:** Betriebskosten sind im Mietzins enthalten, Heizkosten nicht.

**Teilinklusivmiete:** Betriebskosten sind zum Teil im Mietzins enthalten; der andere Teil wird separat abgerechnet.

**Nettomiete:** Betriebskosten sind vollständig ausgegliedert.

**Achtung:** Hat der Vermieter die Miete nach einer Modernisierung erhöht, wird diese Erhöhung Bestandteil der Grundmiete; sie kann nicht als separater Zuschlag neben der Miete geführt werden (BGH WuM 2007, 707).

2. Unter »Miete« wird außerdem das Mietverhältnis selbst verstanden. Näheres ⇨ MIETVERTRAG.

## Mieterbeirat

Anders als im Arbeitsleben gibt es ein Recht der Mieter auf Mitbestimmung so gut wie überhaupt nicht.

Einige gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaften haben auf freiwilliger Basis sich bereit erklärt, im Wohnbereich auftretende Probleme mit Vertretern der Mieter, dem sogenannten Mieterbeirat, zu besprechen. Dies ist insbesondere sinnvoll für Regelungen über Betriebskosten, Hausordnung, Modernisierungen usw. Entscheidungsbefugnisse hat der Mieterbeirat allerdings nicht.

**Wichtig:** Die Heizkostenverordnung schreibt vor, dass die Geräte zur Verbrauchserfassung nur dann vom Eigentümer gemietet werden dürfen, wenn nicht die Mehrheit der Mieter dem widerspricht ⇨ HEIZKOSTENVERTEILER. Hier haben die Mieter also Entscheidungsbefugnisse.

## Mieterbund ⇨ MIETERVEREIN/DEUTSCHER MIETERBUND

### Mieterhöhungen

<b>I. Mieterhöhung im Rahmen der Vergleichsmiete</b> . . . . .	337	– Ausschluss des Mieterhöhungsrechts	. . . . .	355
– Jahresfrist	337	– Kündigungsrecht des Mieters		356
– ortsübliche Vergleichsmiete	337	– Miete bei Neuvermietung	. . . . .	357
– Schriftform/Textform	341	– Mieterhöhung nach Wegfall der Preisbindung	. . . . .	357
– Mehrheit von Personen	341			
– Mietspiegel	344	<b>II. Indexmiete</b>	. . . . .	257
– Mietdatenbank	343	<b>III. Kapitalkostenerhöhung/Zinserhöhung</b>	. . . . .	662
– Sachverständigengutachten	346	<b>IV. Modernisierung</b>	. . . . .	402
– Vergleichswohnungen	347	<b>V. Sozialmieten</b>	. . . . .	515
– Kappungsgrenze	348	<b>VI. Staffelmiete</b>	. . . . .	525
– Zustimmungsverfahren	351	<b>VII. Vereinbarte Förderung</b>	. . . . .	570
– Zeit zur Prüfung	351			
– Klagefrist	352			
– Prozessverfahren	353			
– Fälligkeit der neuen Miete	353			
– Kündigung durch Vermieter	354			

## Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete

Bei frei finanzierten Wohnungen kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

- die Miete bei Zugang des Erhöhungsschreibens seit einem Jahr unverändert ist,
- die neue Miete die üblichen Entgelte nicht übersteigt, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage (einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit) in den letzten vier Jahren vereinbart worden sind und
- die Miete sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20% erhöht.

Die Vereinbarung der Kostenmiete ist nur wirksam, wenn sie eine weitere Voraussetzung **neben** den o. g. Bedingungen darstellt (BGH WuM 2007, 133).

Ausgangspunkt für Mieterhöhungen ist die Grundmiete einschließlich evtl. Modernisierungszuschläge. Der Vermieter kann also nicht eine Modernisierungsmieterhöhung als Zuschlag separat laufen lassen und nur die Grundmiete erhöhen (BGH WuM 2007, 707).

### Jahresfrist

Zwischen zwei Mieterhöhungen (bzw. ab Vertragsbeginn; LG Görlitz WuM 97, 378) soll der Mieter ein Jahr Ruhe haben (Ausnahme: Mieterhöhungen wegen Modernisierung – BGH WuM 2008, 355; WuM 2007, 703 – oder Betriebskosten; diese sind zwischenzeitlich zulässig). Das gilt auch für ehemalige Sozialwohnungen (OLG Hamm RE WuM 95, 263). Das nächste Erhöhungsschreiben darf frühestens 12 Monate nach dem Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung beim Mieter eintreffen. Bekommt er vorher eine neue Mieterhöhung, ist diese unwirksam (BGH RE WuM 93, 388). Der Vermieter muss also, wenn er die Miete anheben will, dem Mieter nach Ablauf der Jahresfrist ein neues Mieterhöhungsverlangen schicken. Da zur Jahresfrist jeweils noch die Überlegungsfrist hinzu kommt, muss die Miete also immer mindestens 15 Monate unverändert sein. Die Jahresfrist wird allerdings nicht ausgelöst, wenn der Mieter einer unwirksamen Mieterhöhung teilweise zustimmt und der Vermieter die ursprünglichen Mängel im Laufe des Zustimmungsprozesses beseitigt (BGH WuM 2010, 161).

### Ortsübliche Vergleichsmiete – was ist das?

Der Vermieter kann im Abstand von jeweils einem Jahr fordern, dass die Miete auf die »ortsübliche Vergleichsmiete« angehoben wird.

Diesen ortsüblichen Preis muss man ermitteln, indem man z. B. genügend Mieter bzw. Vermieter fragt: »Was zahlt ihr?« bzw. »Was bekommt ihr für eure Wohnung?« Dabei muss man unterscheiden, was das für eine Wohnung ist. Ein Neubau mit Bad und Zentralheizung oder ein Altbau mit Einzelöfen? Liegt die Wohnung auf dem Land oder in der Stadt, an einer ruhigen Seitenstraße oder an einem verkehrsreichen Platz (Σ⇒ LÄRM)? Dabei ist immer der gesamte Wohnungsmarkt maßgeblich; es ist nicht zulässig, für einzelne Gruppen (z. B. Wohngemeinschaften, Soldaten, Ausländer) eine »spezielle ortsübliche Miete« zu bilden (OLG Hamm RE WuM 83, 78; WuM 83, 108; OLG Stuttgart RE WuM 82, 129).

Die ortsübliche Vergleichsmiete ist nicht identisch mit der aktuellen Marktmiete, also z. B. den Preisen, die in Wohnungsanzeigen oder von Maklern genannt werden; auch Mieten, die seit vielen Jahren unverändert sind, spielen keine Rolle. Entscheidend ist vielmehr der Zeitraum der letzten vier Jahre, gerechnet ab dem Zeitpunkt, in dem die Mieterhöhung beim Mieter ankommt (BGH WuM 2012, 281; BayObLG RE WuM 92, 677). Die Mieten, die in den letzten vier Jahren in der Gemeinde (oder in einer vergleichbaren Gemeinde) üblicherweise für vergleichbaren Wohnraum vereinbart oder geändert wurden (bloße Betriebskostenänderungen bleiben außer Betracht), bilden den Maßstab. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist also ein repräsentativer Querschnitt der Mietpreise, die für die jeweilige Wohnungskategorie gezahlt werden (BayObLG RE WuM 81, 100). Nicht zum vergleichbaren Wohnraum gehören Wohnungen, deren Miete aufgrund einer Förderzusage festgelegt worden ist Σ⇒ VEREINBARTE FÖRDERUNG. Hingegen dürfen die Mieten der nicht preisgebundenen Wohnungen von Genossenschaften und ehemals gemeinnützigen Wohnungsunternehmen nicht ausgeklammert werden (LG Hamburg WuM 96, 45; WuM 95, 543).

In vielen Gemeinden ist dieser Durchschnittswert aus dem **Mietspiegel** abzulesen. Voraussetzung ist, dass der Mietspiegel von der Gemeinde oder von den Interessenvertretern der Vermieter und Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist Σ⇒ MIETSPIEGEL. Gibt es in einer Gemeinde einen Σ⇒ QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGEL, wird vermutet, dass die dort genannten Entgelte die ortsübliche Miete zutreffend wiedergeben; Gerichte können die Vergleichsmiete aber auch einem einfachen Mietspiegel entnehmen, wenn Mieter und Vermieter keine Einwände gegen diesen Mietspiegel erheben (BGH WuM 2010, 505).

Auch wenn ein Mietspiegel existiert, ist die exakte Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete nicht einfach. Sie ist in der Regel kein punkt-

genauer Wert, sondern bewegt sich innerhalb einer bestimmten Spanne. Innerhalb dieser Spanne muss das Gericht die Miete einordnen, also die **Einzelvergleichsmiete** festlegen. Dem Vermieter steht also nicht automatisch der Höchstwert der Spanne zu (BGH WuM 2012, 281; WuM 2011, 421; WuM 2005, 394).

Wenn die Einzelvergleichsmiete ein Punktwert ist, kann der Vermieter die Mieterhöhung bis zu diesem Punktwert verlangen. Ist die Einzelvergleichsmiete kein Punktwert, sondern eine Bandbreite innerhalb der Spanne, kann der Vermieter den obersten Wert der Bandbreite verlangen (BGH WuM 2009, 746).

**Beispiel:** Der Mietspiegel weist für eine Wohnung eine Mietspiegelspanne von 5,50 € bis 7,20 € aus. Das Gericht ermittelt eine Einzelvergleichsmiete von 6,20 € bis 6,50 €. Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung auf 6,50 € je qm verlangen.

Gibt es einen  $\Sigma$  QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGEL, kann das Gericht die Einzelvergleichsmiete anhand des Mietspiegels schätzen, ggf. unter Zuhilfenahme einer Orientierungshilfe zum Mietspiegel (BGH WuM 2005, 394; LG Dortmund WuM 2005, 723; AG Hannover ZMR 2012, 558). Bei einem einfachen Mietspiegel kann das Gericht einen Sachverständigen hinzuziehen; wegen der damit verbundenen hohen Kosten ist es aber auch zulässig, die Einzelvergleichsmiete zu schätzen (BGH WuM 2011, 421).

Hat das Gericht einen Sachverständigen beauftragt, z. B. weil ein Mietspiegel fehlt, muss ebenso die Einzelvergleichsmiete innerhalb der maßgeblichen Spanne ermittelt werden (BGH WuM 2009, 746). Das kann auch dadurch geschehen, dass das Gericht vom Mittelwert der Spanne ausgeht und die Einzelvergleichsmiete durch konkrete Zu- und Abschläge ermittelt (BGH WuM 2012, 281). Durch einen solchen Zuschlag (z. B. für Einfamilienhäuser) darf auch der Oberwert der Spanne überschritten werden (BGH WuM 2013, 551).

Die Einzelvergleichsmiete muss aber von den Vergleichsmieten in der gesamten Gemeinde ausgehen. Ein Gutachten, das nur von Mieten in einer einzigen Siedlung ausgeht, ist unzureichend (BGH WuM 2013, 551).

Schwierig ist es, wenn die Vergleichsmiete mittels Mietspiegel festgestellt werden soll, die Datenerhebung dazu aber schon einige Zeit zurückliegt. Stützt der Vermieter seine Forderung auf einen Mietspiegel, darf er keinen »altersbedingten« Zuschlag zum Mietspiegelwert machen (OLG Hamburg RE WuM 83, 11). Allerdings kann der Vermie-

ter die Erhöhung auch mit dem Hinweis auf drei Vergleichswohnungen begründen – selbst wenn am Ort ein Mietspiegel existiert. Wenn dann ein Gericht im Prozess über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete zu entscheiden hat, darf der zum Zeitpunkt der Erhöhungserklärung gültige Mietspiegel zu Beweis Zwecken herangezogen werden, nicht aber ein später erstellter neuer Mietspiegel (**BVerfG WuM 92, 48**). Das Gericht kann dabei einen Zuschlag zu dem einschlägigen Mietspiegelwert machen, um Mietsteigerungen zwischen der Datenerhebung für den Mietspiegel und dem Zeitpunkt des Mieterhöhungsverlangens zu erfassen – sogenannte Stichtagsdifferenz (**OLG Hamm RE WuM 96, 610**; **OLG Stuttgart RE WuM 94, 58**). Dieser Zuschlag muss aber konkret die Steigerung der ortsüblichen Vergleichsmiete für die betroffene Wohnung wiedergeben. Ein pauschaler Zuschlag z. B. im Wege der Schätzung aufgrund eines Wohnungsmietenindex ist nicht zulässig (**OLG Stuttgart RE WuM 94, 58**). Viele Gerichte lehnen einen solchen Zuschlag allerdings ab, weil sie ihn für praxisuntauglich halten (**LG Hamburg WuM 96, 45**; **AG Aachen WuM 95, 656**; **AG Köln WuM 95, 115**).

Stellt der Vermieter eine **möblierte** Wohnung zur Verfügung, ist ein Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete gerechtfertigt. Diesen setzt das LG Berlin (GE 2003, 954) mit 2% vom Zeitwert (Neupreis abzgl. 10% pro Jahr) an, das LG Mannheim (WuM 87, 362) wie beim Modernisierungszuschlag mit 11% der Anschaffungskosten.

Keinen Einfluss auf die Vergleichsmiete haben behebbare Mängel in der Wohnung des Mieters. Ist jedoch die zugrunde liegende  $\Sigma$  WOHNFLÄCHE nicht korrekt, muss man unterscheiden: Ist die Wohnung tatsächlich bis zu 10 Prozent größer als vereinbart, darf der Vermieter nur die vereinbarte Fläche zugrunde legen (**BGH WuM 2007, 450**). Wenn die Wohnung mehr als 10 Prozent kleiner ist als im Vertrag angegeben, muss der Mieter einer Mieterhöhung nur für die tatsächliche Wohnfläche zustimmen. Hat er seine Zustimmung auf Basis der zu großen Fläche erteilt, kann er eine Rückzahlung vom Vermieter verlangen (**BGH WuM 2004, 485**). Ist die tatsächliche Fläche (nur) bis zu 10 Prozent geringer als vereinbart, gilt für die Mieterhöhung die vereinbarte Fläche (**BGH WuM 2009, 460**). Der Mieter zahlt dann für eine Fläche, die es gar nicht gibt.

Hat der Mieter selbst z. B. Bad und Heizung eingebaut, darf der Vermieter nur die Miete fordern, die am Ort üblicherweise für eine vergleichbare Wohnung ohne Bad und ohne Heizung gezahlt wird (**BGH WuM 2011, 517**; **WuM 2010, 569**). Schon der Einbau des Waschbeckens durch

den Mieter kann dazu führen, dass die Wohnung als »ohne Bad« einzustufen ist (LG Halle WuM 2000, 551).

### Textform/Schriftform

Nach wie vor gilt, dass Mieterhöhungen nicht mündlich erklärt werden können. Der Mieter soll lesen können, was der Vermieter fordert. Allerdings sind die formellen Anforderungen deutlich gesenkt worden. Früher mussten Mieterhöhungen schriftlich begründet werden; dies bedeutete, die Mieterhöhung musste eigenhändig vom Vermieter unterschrieben werden.

Bei Mieterhöhungen, die dem Mieter **seit dem 1. 8. 2001** zugehen, ist die Form einfacher einzuhalten. Selbstverständlich kann der Vermieter die Mieterhöhung weiterhin selbst unterschreiben. Es genügt jedoch auch die Textform. Das bedeutet, die Mieterhöhung muss lesbar, die Person des Absenders muss angegeben und der Abschluss der Erhöhungserklärung erkennbar gemacht sein. Die Form ist also zum Beispiel gewahrt, wenn die Mieterhöhung als Kopie, Fax oder Computerfax eingeht und anstelle der persönlichen Unterschrift mit »gezeichnet Meier, Geschäftsführer« oder »Müller, Vorstand« endet; das gilt selbst dann, wenn nach dem Mietvertrag Änderungen der Schriftform bedürfen (**BGH WuM 2011, 32**).  $\Sigma$  TEXTFORM. Für etwaige Anlagen gelten die Formvorschriften jedoch nicht (LG Potsdam WuM 2004, 671).

### Von wem muss die Mieterhöhung kommen?

Die Erhöhung muss derjenige vornehmen, der **Vertragspartei** ist. Hat Herr Meier als Vermieter den Vertrag unterschrieben, muss er auch die Mieterhöhung unterschreiben. Will z. B. seine Frau das für ihn erledigen, braucht sie dafür eine Vollmacht (s. u.).

Bei einer **Mehrheit von Personen** muss man unterscheiden:

Steht auf der Vermieterseite z. B. ein **Ehepaar**, müssen beide unterschreiben (**BGH MDR 64, 308**; OLG Düsseldorf WuM 89, 362).

Wohnungsgesellschaften in Form einer **GmbH** oder einer **AG** sind juristische Personen, die durch ihre gesetzlichen Vertreter handeln. Die Mieterhöhung einer GmbH muss daher vom Geschäftsführer unterschrieben werden, die einer AG vom Vorstand (Vertretung durch Bevollmächtigte ist natürlich möglich – s. u.). Die Namen dieser Personen müssen auf den jeweiligen Briefbögen der Gesellschaft aufgeführt sein.

Eine **BGB-Gesellschaft** oder eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts (**GbR**) liegt vor, wenn sich mehrere Personen zusammenschließen, um einen gemeinsamen Zweck zu verfolgen, z. B. ein Objekt gemeinsam zu

vermieten. Die GbR ist zwar keine juristische Person, kann aber unter ihrem Namen als Außengesellschaft Verträge abschließen (BGH WuM 2005, 791; BGH WuM 2001, 134). Eine Mieterhöhung muss entweder durch alle Gesellschafter zusammen oder aber durch die vertretungsberechtigten Gesellschafter erfolgen. Nach Ansicht des LG Berlin (GE 2011, 1230) ist aber eine Mieterhöhung formell unwirksam, wenn sie von einer GbR kommt, der Mietvertrag aber keinen Hinweis darauf enthält, dass die genannten Personen eine GbR bilden.

Anders ist es bei einer **Erbengemeinschaft**. Wird z. B. ein Hauseigentümer von seinen Kindern beerbt, bilden diese bis zur Auseinandersetzung eine Erbengemeinschaft. Eine solche Gemeinschaft ist allerdings nicht rechtsfähig. Wenn die Erbengemeinschaft Räume vermietet, kommt der Vertrag daher nur mit den einzelnen Miterben zustande, nicht mit der Erbengemeinschaft. Dazu ist es jedoch nicht erforderlich, alle Miterben im Vertrag namentlich aufzuführen. Es genügt, wenn einer als Vertreter (»im Namen«) der Erbengemeinschaft den Vertrag abschließt (BGH WuM 2002, 601). Er kann dann auch für die Erbengemeinschaft die Miete erhöhen.

### Bevollmächtigung möglich

Kommt die Mieterhöhung nicht vom Vermieter selbst, sondern von einem Bevollmächtigten (z. B. Rechtsanwalt, Verwalter, Haus- und Grundeigentümergeverein), kann der Bevollmächtigte die Erklärung in Textform abgeben. Zusätzlich muss er jedoch eine Originalvollmacht beilegen (eine Kopie reicht nicht). Die Vollmacht ist nur dann entbehrlich, wenn der Mieter die Bevollmächtigung aus der Vergangenheit bereits kennt.

Ohne ausreichende Vollmacht kann der Mieter unter Hinweis darauf die Mieterhöhung ohne weitere Prüfung zurückweisen; dann wird die Mieterhöhung unwirksam (BGH WuM 2014, 340; WuM 2014, 286; OLG Hamm RE WuM 82, 204). Dies muss aber unverzüglich geschehen. Eine Zurückweisung nach mehr als 14 Tagen ist im Regelfall zu spät (OLG Hamm NJW-RR 88, 282).

### Mehrere Mieter

Haben auf der Mieterseite den Vertrag mehrere Personen unterzeichnet, muss die Zustimmung zur Mieterhöhung von **allen** Mietern verlangt werden. Es reicht jedoch aus, dass die an **alle** gerichtete Erklärung gegenüber **einem** Mieter abgegeben wird, wenn eine entsprechende gegenseitige Bevollmächtigung im Mietvertrag enthalten ist (BGH RE WuM 97, 599) ⇨ EHELEUTE ALS MIETER, ⇨ EHESCHIEDUNG.

Im Prozess allerdings muss der Vermieter die Mieterhöhung von allen, die den Mietvertrag unterschrieben haben, verlangen (**KG Berlin RE WuM 86, 106; BayObLG RE WuM 83, 107**).

### **Der Vermieter muss die Mieterhöhung begründen**

Der Vermieter muss die Mieterhöhungserklärung in Textform begründen, d. h., er muss die für seine Forderung maßgeblichen Gründe mitteilen (**BVerfG WuM 89, 62; WuM 80, 123**). Zur ordnungsgemäßen Begründung gehört auch die Angabe von Kürzungsbeträgen aufgrund von Fördermitteln für Modernisierungen (**BGH WuM 2009, 353; WuM 2004, 484; WuM 2004, 283**). Er muss dem Mieter also mitteilen, wann er welche Mittel zu welchem Zweck (Modernisierung oder Instandsetzung) und zu welchem Zinssatz erhalten hat (**BGH WuM 2004, 406**). Erfolgt die Förderung durch ein zinsverbilligtes Darlehen, müssen die Angaben während der Laufzeit des Darlehens gemacht werden; bei Zuschüssen höchstens 12 Jahre (**BGH WuM 2009, 353; WuM 2004, 283**). Sind die Fördermittel ausschließlich für die Instandsetzung bewilligt worden, müssen sie in der Mieterhöhung nicht angegeben werden (**BGH WuM 2011, 110**).

Weist er auf Fördermittel hin, ohne sie zu erläutern, ist die Mieterhöhung unwirksam, selbst wenn er gar keine Förderung erhalten hat (**BGH WuM 2004, 405**). Der Hinweis auf die Fördermittel ist selbst dann erforderlich, wenn die neue Miete noch unter der im Fördervertrag vereinbarten Höchstmiete liegt (**KG Berlin RE WuM 2002, 144; LG Berlin GE 2008, 991**).

Wird das Haus jedoch verkauft, geht die Verpflichtung, Fördermittel zu berücksichtigen, auf den neuen Eigentümer nur dann über, wenn dies im Kaufvertrag geregelt ist (**BGH WuM 98, 100; LG Berlin WuM 2001, 612**).

Im Mieterhöhungsverlangen muss der Vermieter noch nicht **beweisen**, dass die verlangte Miete ortsüblich ist. Er muss dem Mieter nur so viele Hinweise an die Hand geben, dass dieser selbst nachprüfen kann, ob die Forderung berechtigt ist (**BVerfG WuM 82, 146; BayObLG RE WuM 82, 154**). Der endgültige Beweis muss erst in einem eventuellen Prozess geführt werden (**LG Wuppertal WuM 85, 325**).

Der Vermieter hat vier Begründungsmöglichkeiten:

- Er kann auf einen **Mietspiegel** verweisen.
- Er kann auf die Auskunft aus einer **Mietdatenbank** Bezug nehmen.
- Der Vermieter kann das **Gutachten eines Sachverständigen** mit in den Brief legen.

– Schließlich kann der Vermieter z. B. **drei vergleichbare Wohnungen** am Ort nennen, in denen die Miete ebenso hoch ist. Er behauptet dann: »Was dort gezahlt wird, das ist die ortsübliche Vergleichsmiete.«

**Achtung:** Gibt es am Ort einen  $\Sigma$  QUALIFIZIERTEN MIETSPIEGEL, muss er den danach maßgeblichen Preis auch dann mitteilen, wenn er die Mieterhöhung z. B. mit 3 Vergleichsmieten begründet.

### Mietspiegel

Am besten begründet der Vermieter seine Forderung, indem er auf einen  $\Sigma$  MIETSPIEGEL verweist. Er kann mit einem Mietspiegel, der für Mehrfamilienhäuser gilt, auch eine Mieterhöhung für ein Ein- oder Zweifamilienhaus begründen, wenn die geforderte Miete innerhalb der maßgeblichen Mietspiegelspanne liegt (BGH WuM 2008, 729). Eine Mietpreisübersicht des Finanzamtes kann einen Mietspiegel nicht ersetzen (LG Limburg WuM 87, 29).

Ob der Mietspiegel dem Erhöhungsschreiben beigelegt werden muss, hängt von seiner Zugänglichkeit ab. Ist er im Amtsblatt der Kommune veröffentlicht, ist er **allgemein zugänglich**; der Vermieter muss ihn folglich nicht beigelegen (BGH WuM 2008, 88). Liegt die Veröffentlichung aber schon zwei Jahre zurück, ist nach Auffassung des LG Dresden (WuM 2007, 707) zusätzlich der Hinweis erforderlich, wo diese alte Ausgabe einsehbar ist.

Bietet der Vermieter an, den Mietspiegel in seinem **Kundencenter einzusehen**, muss er ebenfalls nicht beigelegt werden (BGH WuM 2009, 293). Der Mietspiegel bleibt auch dann allgemein zugänglich, wenn er für einen geringen Betrag (z. B. 3 €) gekauft werden muss (BGH WuM 2009, 352). Ein Hinweis auf die Verkaufsstelle ist nicht erforderlich (BGH WuM 2010, 693).

Wenn es in einer Gemeinde keinen Mietspiegel gibt, darf der Vermieter den Mietspiegel einer Nachbargemeinde verwenden. Sie muss aber vergleichbar sein (BGH WuM 2010, 505; LG Heidelberg WuM 2012, 205). Es ist nicht möglich, die fehlende Vergleichbarkeit durch einen Abschlag vom Mietspiegel zu kompensieren (BGH WuM 2014, 33).

**Beispiel:** Der Vermieter auf dem Land darf nicht den Mietspiegel einer benachbarten Großstadt verwenden (BGH WuM 2014, 33).

Der Vermieter muss aber nicht erläutern, warum er nicht eine andere Nachbargemeinde ausgewählt hat (LG Itzehoe ZMR 2012, 556).

Der Vermieter kann sich auch auf einen älteren Mietspiegel stützen, selbst wenn bereits ein neuer Mietspiegel erschienen ist (BGH WuM 2011, 517).

Er darf dann aber nur den Preis fordern, der in dem älteren Mietspiegel steht, und nicht einen Prozentsatz aufschlagen, nur weil der Mietspiegel älter ist (OLG Hamburg RE WuM 83, 80; OLG Stuttgart RE WuM 82, 108).

Ein Mietspiegel, dessen Erhebungsstichtag **nach** dem Zugang des Erhöhungsverlangens liegt, ist nicht brauchbar (KG Berlin WuM 2009, 748).

Auch wenn der Mieter eine Bruttomiete zahlt, Nebenkosten also in der Miete enthalten sind, kann die Miete nach einem Mietspiegel, der Nettowerte enthält, erhöht werden. Der Vermieter darf dann die zuletzt tatsächlich auf die Wohnung entfallenden Betriebskosten, soweit sie sich im Rahmen des Üblichen halten, zu den Mietspiegelwerten zurechnen; die Angabe von statistischen Durchschnittswerten genügt nicht (BGH WuM 2006, 569; WuM 2006, 39). Wenn die verlangte Bruttomiete die ortsübliche Nettomiete nicht übersteigt, muss der Vermieter zu den Betriebskosten natürlich keine Angaben machen (BGH WuM 2007, 707).

Ist eine Warmmiete vereinbart (das ist wegen der Pflicht zur verbrauchsabhängigen Abrechnung der  $\Sigma$  HEIZKOSTEN im Regelfall unzulässig), müssen die in der Miete enthaltenen Heizkosten herausgerechnet werden; der Betrag darf dann als Vorauszahlung angesetzt werden (BGH WuM 2006, 518).

Einen Zuschlag für die Kosten von  $\Sigma$  SCHÖNHEITSREPARATUREN kann der Vermieter jedoch nicht verlangen; dafür spielt es keine Rolle, ob der Vermieter diese laut Vertrag von Anfang an tragen soll oder ob er sie tragen muss, weil die Abwälzung auf den Mieter an der Unwirksamkeit der Klausel scheitert (BGH WuM 2008, 560; WuM 2008, 487). Bei  $\Sigma$  BAGATELLSCHÄDEN gilt das Gleiche; auch dafür gibt es keinen Zuschlag (BGH WuM 2008, 487).

Fordert der Vermieter neben der Mieterhöhung eine **Änderung der Betriebskosten**, muss er deutlich zwischen beidem trennen (OLG Hamburg RE WuM 83, 49). Verbindet er mit der Mieterhöhung eine Änderung der Mietzinsstruktur, ist die Mieterhöhung unwirksam (LG Köln WuM 94, 27; AG Köln WuM 2013, 490).

Für eine wirksame Mieterhöhung ist eine deutliche Einordnung der Wohnung in den Mietspiegel erforderlich; dazu kann der Vermieter entweder den maßgeblichen Mietspiegelwert bzw. die Mietspiegelspanne angeben oder das einschlägige Mietspiegelfeld benennen (BGH WuM 2008, 88). Nennt der Vermieter ein unzutreffendes Mietspiegelfeld, ist die Mieterhöhung formal trotzdem wirksam; es ist dann Sache des Mieters zu prüfen, in welcher Höhe die Forderung des Vermieters tatsächlich berechtigt ist (BGH WuM 2009, 239). Enthält der Mietspiegel Miet-

**zinsspannen**, darf der Vermieter einen beliebigen Wert innerhalb der für die Wohnung zutreffenden Kategorie angeben. Es ist nicht Voraussetzung für eine wirksame Mieterhöhung, dass die bisherige Miete unterhalb der Spanne liegt (**BGH WuM 2005, 516**).

Eine Begründung zur Einordnung in der Spanne ist im Mieterhöhungsschreiben noch nicht erforderlich (LG Berlin GE 2005, 1431). Formal ist es also in Ordnung, wenn der Vermieter den Höchstwert fordert. Das bedeutet jedoch nicht, dass die vom Vermieter genannte Miete in jedem Fall auch tatsächlich gerechtfertigt ist. Handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnung, genügt es, wenn der Mieter einer Anhebung der Miete bis zum Mittelwert des Mietspiegels zustimmt. Nur wenn die Wohnung überdurchschnittlich gut ist, z. B. einen überdurchschnittlich guten energetischen Zustand aufweist (LG Hamburg WuM 2009, 676), sollte der Mieter einer Miete oberhalb des Mittelwertes (bis hin zum Oberwert) zustimmen.

Hat der Mieter den Mittelwert des Mietspiegels akzeptiert, muss der Vermieter im Detail darlegen, warum für die Wohnung eine höhere Miete ortsüblich sein soll, sonst besteht im Prozess keine Veranlassung, einen Sachverständigen einzuschalten (LG Dortmund ZMR 2002, 918).

Stützt der Vermieter seine Mieterhöhung auf die zutreffende Mietspiegelspanne, fordert er aber einen darüber liegenden Mietzins, ist das Erhöhungsverlangen formell wirksam; es ist aber unbegründet, soweit es über den Höchstbetrag der Spanne hinausgeht (**BGH WuM 2004, 93**).

### **Sachverständigengutachten**

Das Gutachten darf nicht älter als 2 Jahre sein (LG Berlin WuM 98, 229; AG München NZM 2002, 822) und muss in vollem Wortlaut der Erhöhungserklärung beigelegt sein. Es reicht nicht ein Hinweis, dass der Vermieter so ein Gutachten hat und dass der Mieter es bei ihm oder z. B. beim Hausmeister einsehen kann (**OLG Braunschweig RE WuM 82, 272**). Der Sachverständige muss für ein Fachgebiet öffentlich bestellt und vereidigt sein, in dem er sich zumindest auch mit der Mietpreisbewertung befassen muss. Ein Gutachten reicht deshalb aus, wenn der Sachverständige für die Grundstücks- und Gebäudeschätzung öffentlich bestellt ist (**BGH RE WuM 82, 177**). Der Vermieter darf sogar einen ortsfremden Sachverständigen beauftragen (**BayObLG RE WuM 87, 312**).

Das Gutachten muss begründet sein, und zwar so, dass der Mieter es logisch nachvollziehen kann (**OLG Oldenburg RE WuM 81, 150**). Dazu muss der Sachverständige eine Aussage über die tatsächliche ortsübliche Vergleichsmiete treffen und die Wohnung des Mieters in das örtliche

Mietpreisgefüge einordnen (BVerfG WuM 86, 237; BGH WuM 2010, 504). Fehlt ein örtlicher Mietspiegel, muss er auch den Mietspiegel einer benachbarten Großstadt mit bewerten (LG Freiburg NZM 2002, 819).

Es reicht nicht aus, wenn das Gutachten lediglich auf die Berufserfahrung des Sachverständigen und seine Kenntnis des Wohnungsmarktes verweist (OLG Karlsruhe RE WuM 83, 133). Unverwertbar ist das Gutachten auch dann, wenn es nur erkennen lässt, welchen Mietzins der Sachverständige für angemessen hält (BVerfG WuM 86, 239) oder wenn er nur die Daten eines Maklerpreisspiegels zugrunde legt (LG Kiel WuM 2014, 208).

Zur Überprüfung des Gutachtens ist es in der Regel auch unverzichtbar, dass der Sachverständige Mietpreis und Adressen der Vergleichswohnungen offenlegt (BVerfG WuM 94, 661; BGH NJW 92, 1817; LG Saarbrücken WuM 96, 279). Im Einzelfall kann ein Gutachten auch dann verwertbar sein, wenn der Sachverständige die Vergleichswohnungen nicht offenlegt (BVerfG WuM 98, 13; WuM 97, 318; WuM 96, 749; LG München I WuM 96, 773). Kann der Mieter aber den Beweiswert des Gutachtens durch Fakten erschüttern, ist es ohne Offenlegung der Vergleichswohnungen nicht verwertbar (LG München II WuM 2003, 97).

Die Wohnung, die er bewerten soll, muss der Sachverständige gesehen haben. In einer großen Wohnanlage reicht es aber, wenn er eine Wohnung gleichen Typs besichtigt hat (BGH WuM 2010, 504).

Wenn der Mieter sich gegen die Bewertung wendet, die der vom Vermieter beauftragte Gutachter vorgenommen hat, muss im Prozess ein neues Gutachten erstellt werden (LG Düsseldorf WuM 85, 363).

### **Drei Vergleichswohnungen**

Beruft sich der Vermieter auf drei Vergleichswohnungen, muss er diese identifizierbar beschreiben (BGH WuM 2003, 149; BGH RE WuM 82, 324). Dazu genügt es im Regelfall, dem Mieter Informationen über Namen des Wohnungsinhabers, Adresse, Geschoss und Quadratmeterpreis zu geben (BVerfG WuM 89, 62). Angaben über in der Miete enthaltene Betriebskosten sind nicht erforderlich (BVerfG WuM 94, 137). Die Vergleichswohnungen müssen nicht in allen Wohnwertmerkmalen übereinstimmen (WuM 2014, 494). Weist aber die Wohnung des Mieters Besonderheiten auf, die sich maßgeblich auf den Mietpreis auswirken, können vom Vermieter weitere Angaben zur Vergleichbarkeit der genannten Wohnungen verlangt werden (BVerfG WuM 89, 62). Wird die Wohnung des Mieters mit Kohle beheizt, reicht die Angabe von zentral beheizten Vergleichswohnungen nicht aus (LG Kiel WuM 99, 485).

Die drei Vergleichswohnungen dürfen kleiner oder größer sein als die Wohnung, für die die Miete erhöht werden soll. Der Mieter muss ggf. selbst einen Abschlag machen, wenn der qm-Preis, wie z. B. bei Apartments, sehr hoch ist (**OLG Schleswig RE WuM 87, 140; BayObLG RE WuM 82, 154**). Nach Ansicht des LG Köln (WuM 94, 691), des AG Aschaffenburg (WuM 2013, 673) und des AG Hannover (WuM 2012, 145; WuM 2008, 411) scheiden allerdings Wohnungen, die deutlich kleiner sind, als Vergleichsobjekte aus; das LG Potsdam (WuM 2012, 103) akzeptiert nur Wohnungen mit einer Fläche aus derselben Mietspiegelkategorie. Ebenso wenig dürfen gewerblich vermietete Wohnungen zur Begründung herangezogen werden (LG Düsseldorf WuM 93, 359). Das Gleiche gilt für Wohnungen, die zur Unterbringung von Flüchtlingen an die Kommune vermietet sind (LG Hannover WuM 2000, 360).

Die Wohnungen können auch im selben Haus liegen und demselben Vermieter gehören (**OLG Frankfurt RE WuM 84, 123; OLG Karlsruhe RE WuM 84, 188**). Der Vermieter darf auch mehr als drei Wohnungen benennen (**BayObLG RE WuM 92, 52**).

Weigert sich jedoch der Mieter einer Vergleichswohnung, Zutritt zu seiner Wohnung zu gewähren, bleibt das Mieterhöhungsverlangen trotzdem wirksam (**OLG Schleswig RE WuM 84, 23**).

Der Vermieter kann nicht mehr als den Mietpreis verlangen, der für die günstigste der drei Vergleichswohnungen gezahlt wird; es ist nicht zulässig, einen Durchschnittspreis für die drei Vergleichswohnungen zu bilden (**OLG Karlsruhe RE WuM 84, 21**).

Benennt der Vermieter mehr als drei Wohnungen, genügt es, wenn in mindestens drei davon der geforderte Preis gezahlt wird (**BGH WuM 2012, 283**).

Ist eine Vergleichswohnung größer als vom Vermieter angegeben, darf nur der sich daraus ergebende geringere Quadratmeterpreis berücksichtigt werden (AG Siegburg WuM 2000, 195).

Vergleichswohnungen dienen nur zur Begründung der Mieterhöhung; durch sie kann nicht bewiesen werden, dass die dort gezahlten Mieten auch ortsüblich sind (LG Düsseldorf WuM 90, 393).

### **Kappungsgrenze einhalten**

Der Vermieter muss nicht nur die ortsübliche Vergleichsmiete beachten, er muss auch die Kappungsgrenze einhalten. Diese liegt bei 20% und bedeutet: Innerhalb von 3 Jahren darf die Miete nicht um mehr als 20% steigen,

selbst wenn im Einzelfall die ortsübliche Vergleichsmiete eine höhere Miete zuließe. Nicht mitgerechnet werden dabei allerdings Mieterhöhungen wegen Modernisierung und gestiegener Betriebskosten; dies gilt selbst dann, wenn z. B. wegen der Modernisierung kein förmliches Mieterhöhungsverfahren durchgeführt wurde, sondern Mieter und Vermieter einvernehmlich eine höhere Miete vereinbart haben; Voraussetzung ist lediglich, dass die Erhöhung auch im offiziellen Verfahren hätte geltend gemacht werden können (BGH WuM 2004, 344). Mieterhöhungen wegen gestiegener Zinsen werden angerechnet (BGH WuM 2004, 345).

**Achtung:** Für Gebiete mit einer angespannten Lage am Wohnungsmarkt können die einzelnen Bundesländer die Kappungsgrenze auf 15% in drei Jahren festsetzen. Entscheidend ist, ob bei Zugang der Mieterhöhung beim Mieter die entsprechende Verordnung bereits galt oder nicht (LG München I ZMR 2014, 159; LG Berlin GE 2014, 462).

**Wichtig:** Diese Kappungsgrenze gilt nur bei Mieterhöhungen im laufenden Mietverhältnis, nicht aber, wenn die Miete nach einem Mieterwechsel neu festgesetzt wird. Allerdings können die einzelnen Bundesländer jetzt auch eine solche  $\Sigma$  MIETPREISBREMSE für ausgewählte Gebiete festlegen.

### Berechnung der Kappungsgrenze

Ob der Kappungsbetrag eingehalten ist, errechnet sich nach der Miete, die 3 Jahre vor dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung gezahlt wurde (OLG Celle RE WuM 96, 86; BayObLG RE WuM 88, 117).

Erhält der Mieter eine Mieterhöhung, muss er zur richtigen Anwendung der Kappungsgrenze ggf. folgende Überlegungsschritte vornehmen:

1. Welche Miete wurde 3 Jahre vor der neuesten Mieterhöhung gezahlt?
2. Um wie viel Euro ist die Miete einschließlich der neuesten Mietzinsforderungen angehoben worden?
3. Welchen Prozentsatz machen die Mietzinssteigerungen, bezogen auf den Mietzins vor 3 Jahren, aus?
4. Übersteigt dieser Betrag 20%, ist die neueste Mieterhöhung um den darüber hinausgehenden Betrag zu kürzen, auch wenn die Forderung des Vermieters, gemessen am Mietspiegel, gerechtfertigt wäre.

**Beispiel:** Der Mieter erhält im September 2015 für seine 50-qm-Altbauwohnung eine Mieterhöhung zum 1. Dezember 2015 von 281,21 Euro auf 347,68 Euro. Am 1. Dezember 2012 lag die Miete bei 255,65 Euro.

Hier greift jetzt die Kappungsgrenze. Die im Dezember 2012 gezahlte Miete darf bis Dezember 2015 höchstens um 20 Prozent steigen. Der Mieter muss also nur einer Mieterhöhung auf (255,65 Euro + 20 Prozent) 306,78 Euro zustimmen, selbst wenn die ortsübliche Vergleichsmiete bei 347,68 Euro liegt.

Der Vermieter darf sein Mieterhöhungsverlangen schon während des 3-Jahres-Zeitraumes stellen, um die Miete direkt im Anschluss daran unter Beachtung der Kappungsgrenze zu erhöhen (**BayObLG RE WuM 88, 117**).

Hat der Mieter eine Sozialwohnung  $\Sigma \Rightarrow$  WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG angemietet und ist diese aus der öffentlichen Bindung ( $\Sigma \Rightarrow$  ÖFFENTLICHE MITTEL) herausgefallen, weil z. B. der Vermieter die öffentlichen Mittel vorzeitig zurückgezahlt hat, kann nach dem Gesetz der Vermieter den Mietzins auf die ortsübliche Vergleichsmiete nach den Regeln des frei finanzierten Wohnungsbaues anheben. Auch hier muss der Vermieter jedoch die Kappungsgrenze einhalten (**BGH WuM 2004, 345**). Das Gleiche gilt bei einer privatrechtlichen Mietpreisbindung (LG Stuttgart WuM 85, 27).

Das BVerfG (**WuM 86, 101**) hat die alte 30%-Kappungsgrenze ausdrücklich für verfassungsgemäß erklärt.

Musste der Mieter bis zur Rückzahlung der öffentlichen Mittel eine **Fehlbelegungsabgabe** zahlen, entfällt zwar diese Zahlung. Dafür spielt in diesem Umfang die Kappungsgrenze keine Rolle. **Beispiel:** Der Mieter einer Sozialwohnung zahlt bisher eine Miete von 3,20 Euro/qm sowie eine Fehlbelegungsabgabe in Höhe von 1 Euro/qm; die ortsübliche Vergleichsmiete liegt bei 4,50 Euro/qm. Aufgrund der Kappungsgrenze von 20% dürfte der Vermieter die Miete nur auf (3,20 Euro/qm + 20%) 3,84 Euro/qm erhöhen. Da der Mieter aber keine Fehlbelegungsabgabe mehr zahlen muss, darf der Vermieter die Miete um 1 Euro/qm erhöhen, also auf 4,20 Euro/qm.

Um an die notwendigen Informationen zu kommen, hat der Vermieter das Recht, frühestens 4 Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung den Mieter zu fragen, ob und in welcher Höhe er eine Fehlbelegungsabgabe zahlt. Dies muss der Mieter dann innerhalb eines Monats beantworten. Antwortet der Mieter nicht, darf der Vermieter unterstellen, dass der Mieter den Höchstbetrag gezahlt hat (LG Köln MDR 98, 1282).

Ausgangspunkt bei der Berechnung der Kappungsgrenze ist die Kostenmiete ohne Betriebskostenvorauszahlung (LG Berlin GE 89, 721; LG München WuM 85, 330; a. A. AG Hamburg-Blankenese WuM 83, 344),

und zwar die tatsächlich gezahlte Miete, höchstens aber die preisrechtlich zulässige (KG Berlin RE WuM 90, 540; LG Berlin GE 90, 707; GE 90, 705). Der Vermieter ist nicht verpflichtet, die Kapitalkosten für ein zur Zeit der Preisbindung getilgtes Darlehen aus der Kostenmiete herauszurechnen (OLG Hamm RE WuM 90, 333).

Bei einer (Teil-) Inklusivmiete im frei finanzierten Wohnungsbau ist die gesamte Miete einschließlich der in ihr enthaltenen, nicht separat zu zahlenden Betriebskosten die Basis für die Berechnung der Kappungsgrenze (BGH WuM 2004, 153).

### **Nur mit Zustimmung des Mieters**

Selbst wenn das Schreiben des Vermieters alle gesetzlichen Vorgaben erfüllt, erhöht sich die Miete nicht automatisch, sondern nur dann und nur in dem Umfang, in dem der Mieter zustimmt bzw. gerichtlich zur Zustimmung verurteilt wird. Deshalb muss im Mieterhöhungsschreiben auch deutlich zum Ausdruck kommen, dass der Mieter zur Zustimmung aufgefordert wird. Wenn das Schreiben den Eindruck erweckt, dass der Vermieter die Mieterhöhung einseitig geltend machen kann, ist die Erklärung unwirksam (BGH WuM 2005, 581).

### **Mindestens zwei Monate Zeit**

Der Mieter sollte seine Zustimmung natürlich nicht von »Lust und Laune« abhängig machen. Wenn die Mieterhöhung in Ordnung ist, hat der Vermieter einen gesetzlichen (und damit auch gerichtlich durchsetzbaren) Anspruch auf die Zustimmung des Mieters. Wer seine Zustimmung ohne triftigen Grund verweigert, riskiert einen teuren Prozess. Jeder Mieter sollte daher prüfen, inwieweit die Forderung des Vermieters berechtigt und eine Zustimmung daher angebracht ist. Dafür ist genügend Zeit.

Hat der Mieter ein Mieterhöhungsverlangen von seinem Vermieter bekommen, hat er gut zwei Monate (den Monat, in dem der Brief kommt, sowie die beiden nächsten Monate) Zeit zu prüfen, ob die neue Miete tatsächlich der übliche Preis am Ort ist. (Beispiel: Kommt der Brief im April, geht die Überlegungsfrist bis Ende Juni.) Der Mieter kann z. B. zum Mieterverein gehen und sich beraten lassen. Sind drei Vergleichswohnungen zur Begründung angegeben, kann er dort bei den Mietern anrufen und sich erkundigen, ob alles stimmt, ob die wirklich so viel zahlen, ob das die Kalt- oder Warmmiete ist, ob man die Wohnungen überhaupt vergleichen kann usw. Wenn es am Ort einen Mietspiegel gibt, kann der Mieter dort nachsehen, ob der Vermieter nicht besonders teure Wohnungen nennt. Ergibt die Prüfung, dass die Mieterhöhung nur zu einem Teil gerechtfertigt ist, sollte der Mieter in diesem Umfang dann auch zustimmen und nur den darüber hinausgehenden Teil der Vermie-

terforderung ablehnen (**BayObLG RE WuM 89, 484**; LG Landshut WuM 90, 223; LG Bonn WuM 85, 311).

**Achtung:** Wenn die Wohnung des Mieters behebbare Mängel aufweist, berechtigt ihn dies nicht, die Zustimmung ganz oder teilweise zu verweigern, wenn die Mieterhöhung im Übrigen in Ordnung ist (**OLG Frankfurt RE WuM 99, 629**; **OLG Stuttgart RE WuM 81, 225**; LG Berlin GE 2014, 1007). Dafür ist die  $\Sigma$  MIETMINDERUNG da.

Auch ein zu hoher Ausgangsmietzins – z. B. bei Streit über frühere Mieterhöhungen – schadet dem Vermieter nicht; ist der Erhöhungsbetrag korrekt, muss der Mieter diesem, nicht aber der umstrittenen Endmiete zustimmen (**KG Berlin RE WuM 97, 605**; LG Berlin GE 2003, 669).

Eine bestimmte Form ist für die Zustimmung nicht vorgeschrieben. Der Mieter kann sie also mündlich, in  $\Sigma$  TEXTFORM oder schriftlich erklären.

Sagt der Mieter nichts und zahlt unverändert die alte Miete, wird die Mieterhöhung nicht wirksam; Schweigen ist keine Zustimmung. Schwieriger wird es, wenn der Mieter zwar schweigt, die höhere Miete aber zahlt. Hier gibt es je nach Einzelfall unterschiedliche Gerichtsentscheidungen; Mieter sollten aber davon ausgehen, dass bereits nach der ersten Zahlung des erhöhten Mietzinses eine Zustimmung zur Mieterhöhung angenommen wird (LG Braunschweig WuM 86, 142; AG Mannheim – 9 C 77/12; a.A. AG Flensburg WuM 91, 356; LG Berlin GE 2008, 605, wenn der Vermieter ausdrücklich eine schriftliche Zustimmung verlangt).

Eine stillschweigende Zustimmung kann auch darin liegen, dass der Mieter seinen Dauerauftrag ändert und so für die Zahlung der geforderten Mieterhöhung sorgt (LG Kiel WuM 93, 198).

Keine stillschweigende Zustimmung liegt vor, wenn der Vermieter aufgrund einer Einzugsermächtigung, die der Mieter für die alte Miete erteilt hatte, den erhöhten Mietzins abbuchen lässt und der Mieter erst nach fünf Monaten widerspricht (LG Stuttgart NJW-RR 2011, 1648; LG München I WuM 96, 44).

### **Klagefrist**

Stimmt der Mieter innerhalb der Frist nicht zu, ist der Vermieter berechtigt, innerhalb von weiteren 3 Monaten auf Zustimmung zu klagen. Die Klagefrist hängt vom Zugang der Mieterhöhung ab, sie verschiebt sich nicht dadurch, dass der Vermieter dem Mieter eine längere Überlegungsfrist einräumt (LG München I WuM 94, 383; AG Köln WuM 97, 51).

Erhebt der Vermieter Klage, bevor die Überlegungsfrist des Mieters abgelaufen ist, ist diese Zustimmungsklage zulässig, wenn die Frist im

letzten Verhandlungstermin abgelaufen war oder der Mieter zuvor seine Zustimmung endgültig verweigert hat (**KG Berlin RE WuM 81, 54**).

Stimmt der Mieter allerdings vor Ablauf der Überlegungsfrist während des Rechtsstreits dem Mieterhöhungsverlangen zu, muss der Vermieter die Kosten des Verfahrens tragen.

Ist die Klagefrist abgelaufen, muss der Vermieter zunächst wiederum ein außergerichtliches Mieterhöhungsverlangen stellen (LG Duisburg WuM 2005, 457; LG Frankenthal WuM 85, 318). Er kann dies nicht direkt mit der Klage tun.

### **Prozessverfahren**

Stellt sich heraus, dass die ortsübliche Vergleichsmiete über dem liegt, was der Mieter bisher gezahlt hat bzw. was er freiwillig mehr zahlen will, wird er verurteilt, einer entsprechend höheren Miete zuzustimmen.

Der Mieter kann sich zu jeder Zeit, auch noch im Prozess, darauf »berufen«, dass das Mieterhöhungsverlangen mangelhaft sei. Dies folgt daraus, dass ein wirksames Erhöhungsverlangen eine Prozessvoraussetzung ist, die das Gericht von Amts wegen prüfen muss. Die »Berufung« des Mieters ist deshalb nichts weiter als ein rechtlicher Hinweis, den das Gericht niemals als »verspätet« zurückweisen darf (**BayObLG RE WuM 82, 105**).

War das Erhöhungsverlangen des Vermieters unwirksam, kann der Vermieter im Prozess ein vollständig neues Erhöhungsverlangen abgeben oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben (LG Hannover WuM 2013, 362). Dies ist auch noch in der Berufungsinstanz möglich, selbst wenn der Mieter vom Amtsgericht bereits verurteilt wurde, der Mieterhöhung teilweise zuzustimmen; die Jahresfrist steht dem nicht entgegen (**BayObLG RE WuM 89, 484**).

Hat der Vermieter das Mieterhöhungsverlangen erst im Prozess wirksam gemacht, beginnt für den Mieter ab diesem Zeitpunkt die zweimonatige Überlegungsfrist. Erkennt der Mieter innerhalb dieser Frist den berechtigten Teil der Forderungen an, trägt der Vermieter die gesamten  
⇒ VERFAHRENSKOSTEN.

### **Wann wird die höhere Miete fällig?**

Stimmt der Mieter der Mieterhöhung zu bzw. wird er zur Zustimmung verurteilt, hat er die erhöhte Miete nach Ablauf der Überlegungsfrist, also ab dem 3. Monatsersten nach Zugang der schriftlichen Mieterhöhungserklärung, zu zahlen (**BGH WuM 2011, 423**). Bei Zugang im Januar also ab 1. April.

Es ist nicht notwendig, dass dieser Zeitpunkt im Mieterhöhungsschreiben vom Vermieter angegeben wird (OLG Koblenz RE WuM 83, 132). Nennt der Vermieter aber einen späteren Zeitpunkt, ist dieser maßgeblich (BGH WuM 2013, 737). Unter Umständen kann der Mieter seine Zustimmung zur Mieterhöhung widerrufen  $\leadsto$  WIDERRUF.

### **Kündigung wegen Zahlungsverzugs?** $\leadsto$ FRISTLOSE KÜNDIGUNG

Ist der Mieter mit der Mietzahlung in Verzug, kann der Vermieter evtl. kündigen. Aber: Stimmt der Mieter einer Mieterhöhungserklärung nicht zu und wird er daraufhin vom Vermieter auf Zustimmung verklagt, kann der Vermieter bei rechtskräftiger Verurteilung des Mieters nicht vor Ablauf von 2 Monaten nach Rechtskraft des Urteils das Mietverhältnis kündigen, wenn der Mieter wegen der **inzwischen** aufgelaufenen Erhöhungsbeträge im Rückstand ist (BGH WuM 2005, 458). Dies gilt auch in den neuen Bundesländern (BezG Chemnitz WuM 93, 34). Die Schonfrist entfällt, wenn die Mieterhöhung auf einen Vergleich zurückgeht (OLG Hamm RE WuM 92, 54).

Der Vermieter kann aber wegen Zahlungsrückstandes das Mietverhältnis fristlos kündigen, wenn der Mieter mit der **alten** Miete in Zahlungsrückstand geraten ist.

Ist ein Mieter verurteilt worden, einem Mieterhöhungsbegehren des Vermieters zuzustimmen, muss er zwar die Erhöhungsbeträge für die Vergangenheit (ab dem dritten Monat nach Zugang der Mieterhöhung) nachzahlen; Verzug mit den Erhöhungsbeträgen tritt aber erst nach Rechtskraft des Zustimmungsurteils ein. Erst ab diesem Zeitpunkt kann der Vermieter dafür Verzugszinsen fordern (BGH WuM 2005, 396).

Die bisherige umfangreiche Rechtsprechung zum Mieterhöhungsrecht ist in der Aufklärungsbroschüre »**Mieterhöhung**« wiedergegeben. Bestellungen siehe letzte Seite.

### **Keine Abänderung im Mietvertrag** $\leadsto$ WIDERRUF

Von diesen Regelungen zum Nachteil des Mieters im Mietvertrag abweichende Vereinbarungen sind unwirksam (BGH WuM 2007, 707; WuM 2007, 133). Auch wenn der Vermieter eine Mietobergrenze einhalten muss, weil er Fördermittel für Modernisierungen erhalten hat, kann er nach Ablauf des Förderzeitraums Mieterhöhungen nur im Zustimmungsverfahren geltend machen, nicht aber einseitig aufgrund einer Zusatzvereinbarung bei Vertragsschluss (BGH WuM 2004, 29).

Mieter und Vermieter können jedoch während des Mietverhältnisses die Miete einvernehmlich auch ohne förmliches Verfahren erhöhen. Dies setzt aber voraus, dass dem Mieter bewusst ist, dass er über die

Erhöhung frei entscheiden kann (BGH WuM 2005, 518). Daran fehlt es, wenn der Vermieter lediglich mitteilt, er werde die Miete anpassen (LG Mannheim WuM 2000, 308), oder wenn er aufgrund eines im Vertrag stehenden einseitigen Erhöhungsrechts handelt (BGH WuM 2005, 581). Außerdem darf der Vermieter bei einer solch »invernehmlichen« Mieterhöhung nicht unredlich vorgehen (AG Hamburg WuM 89, 187).

### **Rückforderung zu viel gezahlter Miete**

Hat der Mieter aufgrund einer unwirksamen Mieterhöhung zu viel Miete gezahlt, kann er den Erhöhungsbetrag zurückfordern (BGH WuM 2005, 581).

### **Ausschluss des Mieterhöhungsrechts**

Der Vermieter kann keine Mieterhöhung verlangen, wenn dies durch eine Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt. Allein die Tatsache, dass die Wohnung zu einem Preis unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet wurde, genügt jedoch nicht, einen Ausschluss des Erhöhungsrechts anzunehmen (BGH WuM 2007, 452).

Bei einem Mietverhältnis auf **bestimmte Zeit** mit festem Mietzins ist eine Mieterhöhung ausgeschlossen. Nach Ansicht des **OLG Stuttgart (RE WuM 94, 420)** reicht die Befristung des Mietvertrages allein nicht aus; es müssen weitere Hinweise für die Vereinbarung eines festen Mietzinses vorliegen. Andere Gerichte hingegen gehen davon aus, dass bei Mietverhältnissen auf bestimmte Zeit eine Mieterhöhung nur dann möglich ist, wenn im Vertrag das Erhöhungsrecht vorbehalten ist (**OLG Zweibrücken RE WuM 81, 273**; LG Bonn WuM 92, 254; LG Baden-Baden WuM 84, 86; AG Braunschweig WuM 82, 299). Ein formularmäßiger Erhöhungsvorbehalt dürfte reichen (LG Kiel WuM 92, 623; a. A. LG Köln WuM 91, 353).

Auch bei einem Vertrag »auf Lebenszeit« ist die Mieterhöhung ausgeschlossen, wenn der Vermieter sich das Erhöhungsrecht nicht vorbehalten hat (LG Mannheim WuM 87, 353).

Wurde vereinbart, dass sich ein Mietverhältnis nach Ablauf der fest vereinbarten Zeit um einen bestimmten Zeitraum, z. B. ein Jahr, verlängert, gilt der Mieterhöhungsausschluss nicht mehr für den Verlängerungszeitraum (**OLG Karlsruhe RE WuM 96, 18**; **OLG Zweibrücken RE WuM 81, 273**). Der Vermieter hat vielmehr das Recht, die Mieterhöhung so früh zu verlangen, dass diese direkt nach Ablauf der ursprünglichen Vertragszeit wirksam wird (**OLG Hamm RE WuM 82, 294**).

Eine Begrenzung des Mieterhöhungsrechts kann sich auch aus einer unwirksamen **Staffelmietvereinbarung** (LG Bonn WuM 92, 199) oder aus der Pflicht zur Gleichbehandlung von **Genossenschaftsmitgliedern** (LG Offenburg WuM 98, 289) ergeben, nicht aber aus einer Kostenmietklausel im Vertrag einer ehemals gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft (BGH WuM 2006, 520).

Auch Werkwohnungen müssen ihren Preisvorteil behalten (LG München I WuM 99, 464). Es genügt aber, den ursprünglichen Unterschiedsbetrag zwischen Ausgangsmiete und ortsüblicher Vergleichsmiete beizubehalten; der Vermieter muss nicht den anfangs bestehenden prozentualen Abstand wahren (BayObLG RE WuM 2001, 181; LG München I WuM 2001, 495).

Solange verwaltungsinterne Richtlinien vorsehen, dass für **Bundesbedienstetenwohnungen** die untere Grenze der ortsüblichen Vergleichsmiete maßgeblich ist, muss diese Grenze bei jeder Mieterhöhung im Rahmen der Wohnungsfürsorge beachtet werden (BayObLG RE WuM 99, 103). Die Mieterhöhung muss jedoch nicht den ausdrücklichen Hinweis darauf enthalten, dass diese Begrenzung eingehalten ist (BayObLG RE WuM 2000, 238). In einem Fördervertrag zur Errichtung von Bundesbedienstetenwohnungen kann vereinbart werden, dass die Miete nur dann erhöht werden darf, wenn auch die neue Miete um einen bestimmten Betrag unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bleibt (BGH WuM 2009, 463). Die Vergünstigung gilt auch nach Eintritt in den Ruhestand weiter (LG Erfurt GE 2012, 830).

Enthält der Mietvertrag aber eine  $\Rightarrow$  GLEITKLAUSEL,  $\Rightarrow$  LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSEL,  $\Rightarrow$  WERTSICHERUNGSKLAUSEL, kann die Miete auch während der Laufzeit des Vertrages bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete, nicht aber nach Inhalt und Umfang der Gleitklausel angehoben werden.

Eine Mieterhöhung wegen **gestiegener Betriebskosten** ist bei Verträgen, die **nach** dem 31. August 2001 abgeschlossen wurden, nur möglich, wenn eine Betriebskostenpauschale vereinbart ist und der Mietvertrag eine Erhöhungsklausel enthält. Eine Bruttomiete kann nur nach den Regeln des Vergleichsmietenverfahrens angehoben werden.

Bei Mietverträgen, die **vor** dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden, können (Teil-)Bruttomieten weiterhin wegen gestiegener Betriebskosten erhöht werden, wenn dies wirksam vereinbart ist; sonst bleibt auch in diesen Fällen dem Vermieter nur der Weg über das Vergleichsmietenverfahren (BGH WuM 2004, 151).

## **Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhungen** ↷ MIETERKÜNDIGUNG

Verlangt der Vermieter eine höhere Miete, ist der Mieter berechtigt, bis zum Ende des 2. Monats nach Zugang der Erhöhungserklärung für das Ende des 4. Monats zu kündigen (LG Bonn NJWE-MietR 97, 221).

**Beispiel:** Verlangt der Vermieter am 25. Januar eine höhere Miete, kann der Mieter bis Ende März zum 31. Mai kündigen.

Hat der Vermieter für die Mieterhöhung einen späteren Termin genannt, verlängert sich die Frist für das Sonderkündigungsrecht entsprechend (BGH WuM 2013, 737).

Das Sonderkündigungsrecht gilt auch dann, wenn die Mieterhöhung unwirksam ist (LG Braunschweig WuM 86, 323; AG Andernach WuM 94, 547) oder der Vermieter einen neuen Mietvertrag mit höherem Mietpreis anbietet (LG Gießen WuM 2000, 423). Kündigt der Mieter, braucht er die geforderte höhere Miete nicht zu zahlen.

### **Die Miete bei Neuvermietung**

Ist auch der Vermieter während der Dauer des Mietverhältnisses nur berechtigt, die ortsübliche Vergleichsmiete zu fordern, ist er bei der Neuvermietung hieran nicht gebunden. In diesem Fall darf er die Miete selbstverantwortlich bilden.

Grenze für die Mietpreisbildung sind nur die Vorschriften über ↷ MIETPREISBREMSE, ↷ MIETPREISÜBERHÖHUNG und ↷ MIETWUCHER.

### **Mieterhöhung nach Wegfall der Preisbindung**

Wenn die Preisbindung für öffentlich geförderte Wohnungen entfällt, muss der Mieter die zuletzt geschuldete Kostenmiete zahlen; dazu gehören auch etwaige Zuschläge, z. B. für gewerbliche Nutzung oder wegen Ausgleichszahlungen für Freistellungen (BGH WuM 2010, 490). Ggf. darf der Vermieter die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben. Der Vermieter darf das Mieterhöhungsverlangen schon so frühzeitig stellen, dass die Vergleichsmiete unmittelbar nach Ende der Bindungszeit zu zahlen ist (KG Berlin RE WuM 82, 102; OLG Hamm RE WuM 80, 262; LG Hamburg WuM 97, 562; LG Köln WuM 96, 276; a. A. LG Kiel WuM 95, 541 für Mieterhöhungen seit dem 1. 9. 93). Auch hier muss der Vermieter die Kappungsgrenze einhalten. Ausnahme: Mieter, die wegen der Beendigung der Preisbindung keine Fehlbelegerabgabe mehr zahlen müssen. Vgl. Kappungsgrenze Seite 348.

Aus dem Wegfall der Preisbindung ergibt sich kein Anspruch des Vermieters darauf, neben der Vergleichsmiete noch die bisher in der Kos-

tenmiete enthaltenen Betriebskosten zu erhalten (OLG Oldenburg RE WuM 84, 274). Zuvor müsste eine Vertragsanpassung im Einvernehmen mit dem Mieter vorgenommen werden (LG Aachen WuM 85, 336).

Es kann auch schon bei Vertragsbeginn eine Staffelmiete für die Zeit **nach** Ablauf der Mietpreisbindung vereinbart werden (BGH WuM 2004, 28).

Stellt sich erst nach über 20 Jahren heraus, dass die Wohnung gar nicht preisgebunden ist, kann der Vermieter eine Vertragsanpassung verlangen. Der Mieter kann dann nur Geld zurückfordern, soweit durch Kostenmieterhöhungen die ortsübliche Vergleichsmiete überschritten wurde (BGH WuM 2010, 299).

### Mieterkündigung $\Rightarrow$ KÜNDIGUNG

Hat der Mieter einen wirksamen  $\Rightarrow$  ZEITMIETVERTRAG abgeschlossen, muss er genauso wie der Vermieter den Mietvertrag erfüllen. Eine Kündigung ist während der Laufzeit des Zeitmietvertrages ausgeschlossen – auch dann, wenn der Mieter triftige Gründe hätte, er sich z. B. die Wohnung aufgrund von Arbeitslosigkeit oder Erkrankung gar nicht mehr leisten kann (LG Landau WuM 98, 691). Auch wenn der Mieter im Vertrag einen Kündigungsausschluss für eine bestimmte Zeit vereinbart hat, muss er sich an diese feste Mietzeit halten (BGH WuM 2006, 385; WuM 2006, 152; WuM 2004, 157).

Andererseits kann der Mieter jederzeit mit der gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen, wenn der Vermieter z. B. nach andauernden Auseinandersetzungen erklärt, dem Mieter stehe selbstverständlich frei, sich ungeachtet des befristeten Mietvertrages kurzfristig nach einer Ersatzwohnung umzusehen (LG Koblenz NZM 98, 859).

Bei den normalen **unbefristeten** Mietverträgen braucht der Mieter aber – anders als der Vermieter – keine Gründe, um das Mietverhältnis kündigen zu können. Unbefristete Mietverträge kann er jederzeit ohne Angabe von Gründen kündigen. Lediglich die gesetzlichen  $\Rightarrow$  KÜNDIGUNGSFRISTEN muss er einhalten. **Ausnahme:** Im Mietvertrag vereinbarte kürzere Kündigungsfristen wirken zugunsten des Mieters.

Bei der Mieterkündigung gelten die gleichen formalen Bestimmungen wie bei einer Vermieterkündigung  $\Rightarrow$  KÜNDIGUNGSFORM. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen, unterschrieben sein und von allen Mietern ausgesprochen und an alle Vermieter adressiert sein. Haben die Partner einer  $\Rightarrow$  NICTHELICHEN LEBENSGEMEINSCHAFT oder  $\Rightarrow$  WOHN-  
GEMEINSCHAFT die Wohnung gemeinsam angemietet, kann die Wohnung

auch nach einer Trennung nur von allen gemeinsam gekündigt werden. Sie sind gegenseitig verpflichtet, der Kündigung des Exparters zuzustimmen (OLG Düsseldorf WuM 2007, 567; KG Berlin WuM 92, 323). Es reicht nicht aus, wenn der Mieter einfach auszieht und die Schlüssel zurückgibt, dann bleibt er Mieter (KG Berlin WuM 2006, 193; LG Berlin NZM 99, 758; LG Köln WuM 96, 266). **Ausnahme:** Alle Beteiligten – auch der Vermieter – sind einverstanden. Stellt sich einer »quer«, ist eine Vereinbarung nicht möglich, auch nicht zwischen Vermieter und dem ausziehenden Mieter (LG Berlin WuM 95, 105). Derjenige, der aus der Mietwohnung auszieht, hat zwar einen Anspruch gegenüber seinem Expartner, der wohnen bleiben möchte, dass zum nächstmöglichen Zeitpunkt gemeinsam gekündigt wird (AG Hannover WuM 96, 768). Aber nicht früher, selbst wenn der Vermieter einer früheren Beendigung zustimmen würde (LG Gießen WuM 96, 273). Ist – wie bei Zeitmietverträgen – eine Kündigung nicht möglich, kann der Ausgezogene von seinem Exmieter Freistellung von Mietforderungen des Vermieters verlangen (OLG Düsseldorf WuM 98, 413). Bei  $\Sigma$  EHELEUTEN als Mietern, die sich trennen und scheiden lassen wollen  $\Sigma$  EHESCHIEDUNG, regelt auf Antrag einer Partei das Familiengericht, welcher Ehepartner die Wohnung erhält und ob ein Partner aus dem Mietvertrag entlassen wird (LG Düsseldorf WuM 96, 36). Das Gleiche gilt bei einer  $\Sigma$  LEBENSPARTNERSCHAFT.

Will der Mieter vorzeitig einen Zeitmietvertrag beenden, geht das nur, wenn er ein Sonderkündigungsrecht hat oder er fristlos kündigen oder einen  $\Sigma$  NACHMIETER stellen darf. Ausnahme: Das Festhalten am Mietvertrag ist treuwidrig, wenn die Mietwohnung äußerst begehrt ist und ohne weiteres kurzfristig vermietbar wäre (LG Duisburg WuM 99, 691; LG München I WuM 97, 549). Ähnlich das AG Calw (WuM 99, 463): Es ist nach Treu und Glauben unzulässig, einen 86-jährigen Mieter am Mietvertrag festzuhalten, wenn der auf den jetzt frei werdenden Platz im Altenheim dringend angewiesen ist.

### Sonderkündigungsrechte

In einer Reihe von Fällen gibt das Gesetz dem Mieter das Recht, mit einer kurzen Frist zu kündigen. Dann spielt es keine Rolle, ob ein Kündigungsausschluss vereinbart oder ein Zeitmietvertrag abgeschlossen worden ist oder ob das unbefristete Mietverhältnis schon jahrzehntelang andauert:

■ Verlangt der Vermieter eine  $\Sigma$  MIETERHÖHUNG auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder nach einer  $\Sigma$  MODERNISIERUNG, kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang der Mieterhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

■ Kündigt der Vermieter eine  $\Sigma$  MODERNISIERUNG an, kann der Mieter bis zum Ablauf des nächsten Monats zum Ende des dann folgenden Monats kündigen.

■ Bei Mieterhöhungen für eine Sozialwohnung ( $\Sigma$  SOZIALMIETEN) ist die Kündigungsfrist noch einen Monat kürzer: Eine Kündigung ist möglich am 3. Werktag des Monats, in dem die erhöhte Miete gezahlt werden soll, zum nächsten Monatsende.

■ Das bisher bestehende Sonderkündigungsrecht für Soldaten, Beamte, Geistliche und Lehrer ist seit dem 1. September 2001 weggefallen. Nur bei Zeitmietverträgen, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen worden sind, können Mieter aus den genannten Berufsgruppen im Falle einer Versetzung mit einer Frist von drei Monaten kündigen. Die Kündigung muss jedoch für den ersten zulässigen Termin ausgesprochen werden (LG München II WuM 84, 110).

■ Erben und überlebende Mitmieter können nach dem  $\Sigma$  TOD DES MIETERS das Mietverhältnis des verstorbenen Mieters mit einer Frist von 3 Monaten kündigen, der Ehegatte, der nicht schon Mieter ist, also nicht mit unterschrieben hatte, hat 1 Monat Zeit zu entscheiden, ob er das Mietverhältnis fortsetzen will.

■ Stimmt der Vermieter der geplanten  $\Sigma$  UNTERMIEETE nicht zu, kann der Mieter mit einer Frist von 3 Monaten kündigen. Dieses Recht kann nicht per Formularmietvertrag ausgeschlossen werden (LG Hamburg WuM 92, 689) und gilt sowohl beim Wunsch auf vollständige wie auf teilweise Untervermietung (BGH WuM 2010, 30). Das Sonderkündigungsrecht entfällt aber, wenn der benannte Untermieter nicht ernsthaft einziehen will (BGH WuM 2010, 30).

Der Mieter muss für die vorgesehene Untervermietung einen konkreten Mieter vorschlagen (OLG Celle NJW-RR 2003, 728; KG Berlin RE WuM 92, 350), Nachname und Anschrift reichen aus (LG Berlin WuM 96, 763). Bittet der Mieter den Vermieter unter Fristsetzung, die generelle Erlaubnis zur Untervermietung zu erteilen, und antwortet der Vermieter überhaupt nicht, stellt dies keine Verweigerung der Erlaubnis dar (OLG Koblenz RE WuM 2001, 272; LG Gießen WuM 99, 458; a. A. OLG Köln WuM 2000, 597; LG Nürnberg-Fürth WuM 95, 587; LG Köln WuM 94, 468).

Grundsätzlich gilt: Lehnt der Vermieter auf eine generelle Mieteranfrage hin ausdrücklich die Untervermietung ab, kann der Mieter kündigen (AG Bergisch Gladbach WuM 99, 514). Allerdings weist das LG Gießen (WuM 97, 368) darauf hin, dass der Mieter den Vermieter nicht auffordern kann, jedweder Untervermietung, an wen und wie

auch immer, zuzustimmen. Vielmehr muss der Mieter so um Zustimmung des Vermieters zur Untermieterstellung bitten, dass der Vermieter konkret benannte Untermieter auch noch ablehnen kann. Zumindest kann der Vermieter nähere Informationen und Auskünfte über den möglichen Untermieter verlangen (LG Köln NZM 99, 616). Fehlende Kreditwürdigkeit des Untermieters berechtigt den Vermieter jedoch nicht zur Ablehnung (LG Berlin GE 2002, 332). Er darf seine Erlaubnis auch nicht von unangemessenen Bedingungen abhängig machen, beispielsweise einen Zuschlag von 10 Prozent auf die bisherige Miete fordern (AG Köln WuM 2000, 187; AG Hamburg WuM 2000, 188) oder nur die Untervermietung an einen Single erlauben (LG Hamburg WuM 2002, 93).

Diese Grundsätze gelten auch bei der Vermietung von Geschäftsräumen (BGH WuM 95, 481).

■ Bei der ⇨ STAFFELMIETE gibt es kein Sonderkündigungsrecht. Allerdings darf das Kündigungsrecht des Mieters höchstens für vier Jahre ausgeschlossen werden.

### **Fristlose Kündigung des Mieters**

Schwerste Fehler und Mängel der Mietsache berechtigen den Mieter zur ⇨ FRISTLOSEN KÜNDIGUNG.

### **Nachmieter**

Es gibt kein Wohnheitsrecht, wonach der Mieter jederzeit das Mietverhältnis kündigen kann, wenn er Nachmieter stellt. Das Recht zur Nachmieterstellung hat der Mieter allenfalls dann, wenn im Mietvertrag eine sogenannte Nachmieterklausel vereinbart ist (OLG Frankfurt WuM 91, 475). Bei Wohnraummietverhältnissen ist dies aber äußerst selten. Nur in bestimmten Härtefällen lassen Gerichte ausnahmsweise zu, dass der Mieter einen ⇨ NACHMIETER stellt. Z. B. wenn der Mieter seinen Arbeitsplatz verliert und in einer anderen Stadt eine Arbeit antreten muss; wenn der Mieter altersbedingt in ein Heim ziehen muss bzw. in ein Pflegeheim (AG Münster WuM 2000, 306) oder wenn der Mieter heiraten will bzw. sich Familiennachwuchs ankündigt und die Wohnung objektiv zu klein wird. Ist der Mieter berechtigt, einen Nachmieter zu stellen, will der Vermieter aber nur einen Ersatzmieter akzeptieren, den der von ihm beauftragte Makler aussucht, wird der Mieter frei (AG Frankfurt/M. WuM 99, 571).

## **Mietermodernisierung ⇨ RÜCKGABE DER WOHNUNG**

Wie Mieter ihre Wohnung einrichten, ist zunächst einmal ihre Sache; der Vermieter muss dazu selbstverständlich nicht gefragt werden. Wenn mit

dem Einbau jedoch Eingriffe in die Gebäudesubstanz verbunden sind, muss man unterscheiden.

### **Vertragsgemäßer Gebrauch**

Maßnahmen, die allgemein üblich sind und sich im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs halten, kann der Vermieter nicht verbieten. Das gilt nicht nur für den Nagel, an dem ein Bild aufgehängt werden soll; auch das Anbohren von Fliesen, um Dübel zur Befestigung von Spiegeln, Handtuchhaltern usw. zu setzen, ist gestattet (BGH WuM 93, 109; LG Darmstadt NJW-RR 88, 80).

Ebenso darf der Mieter ein anderes Türschloss einbauen (AG Köln WuM 87, 273), ein Hochbett installieren (AG Köln WuM 87, 51), Leichtbauwände setzen (LG Essen WuM 87, 257), eine transportable Duschkabine aufstellen (LG Berlin WuM 90, 421), anstelle des vom Vermieter gestellten PVC-Bodens einen Teppichboden verlegen (LG Köln WuM 96, 93) oder die vom Vermieter installierte Spüle ausbauen (und aufbewahren!), um eine eigene Einbauküche aufzustellen (LG Konstanz WuM 89, 67).

Auch im Außenbereich der Wohnung sind Verbesserungen möglich. So darf der Mieter seine Fenster mit Außenjalousien versehen, wenn die Interessen des Vermieters dadurch allenfalls geringfügig beeinträchtigt werden (OLG Düsseldorf WuM 96, 111; OVG Berlin WuM 83, 209; LG Hamburg WuM 2007, 502). Er ist berechtigt, an seinem Balkon eine Vorrichtung zum Wäschetrocknen (LG Nürnberg-Fürth WuM 90, 199), eine Markise (LG München I WuM 89, 556) und einen unauffälligen Sichtschutz (AG Köln WuM 99, 331) anzubringen; nicht gestattet ist es, den Balkon mit einem Vorhang vollständig zu verhüllen (AG Münster WuM 2001, 445).

### **Nur mit Zustimmung des Vermieters**

Größere bauliche Veränderungen, die nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch gehören, darf der Mieter nur mit Zustimmung des Vermieters vornehmen. Das gilt z. B. für den Einbau einer Sauna (LG Hannover WuM 84, 129; AG Dortmund WuM 85, 263), einer Etagenheizung (BGH WuM 2011, 671) oder für die Verkleidung der Decke mit Styroporplatten (LG Bad Kreuznach WuM 90, 292; LG Braunschweig WuM 86, 248).

Da der Vermieter grundsätzlich frei entscheiden kann, ob er ja oder nein sagt, kann der Mieter eine sachgerechte Entscheidung nur erwarten, wenn er den Vermieter so informiert, wie dieser es bei einer Modernisierung seinerseits tun müsste (LG Berlin GE 95, 109). Sind Beeinträchtigungen zu befürchten, muss der Vermieter keine Zustimmung erteilen (LG Berlin GE 95, 429). Zumindest kann der Vermieter seine

Zustimmung von einer angemessenen Sicherheitsleistung abhängig machen (LG Berlin MM 99, 393; AG Hamburg WuM 96, 29).

Der Vermieter darf seine Position aber nicht missbrauchen; das wäre der Fall, wenn er eine neue Beheizungsart ablehnt, die dem Mieter wesentliche Vorteile, ihm selbst aber keine Nachteile bringt (LG Berlin GE 2003, 1429).

### **Behindertengerechte Nutzung**

Spezielle Änderungsbedürfnisse können sich ergeben, wenn ein Behinderter in eine Wohnung zieht – sei es als Mieter oder als Lebenspartner eines Mieters – oder während des Mietverhältnisses im Haushalt des Mieters eine Behinderung eintritt. Hierzu hat bereits das BVerfG (WuM 2000, 298) entschieden, dass der Mieter in Einzelfällen berechtigt sein kann, zugunsten seines behinderten Lebenspartners einen Lift im Treppenhaus zu installieren.

### **Barrierefreiheit**

Dies hat der Gesetzgeber aufgegriffen. Der Vermieter ist nunmehr verpflichtet, baulichen Veränderungen und sonstigen Einrichtungen zuzustimmen, die für eine behindertengerechte Nutzung der Wohnung oder des Zugangs zu ihr erforderlich sind. Das betrifft nicht nur den Lift im Treppenhaus, sondern z. B. auch die Verbreiterung von Türen, eine behindertengerechte Nasszelle, besondere Haltegriffe oder eine Notrufeinrichtung. Der Vermieter ist daher verpflichtet, die Drehung eines Rollstuhl-Containers um 180° zu dulden, wenn dadurch der Zugang für den gehbehinderten Mieter deutlich verkürzt wird (LG Hamburg ZMR 2004, 914).

Der Vermieter kann seine Zustimmung nur verweigern, wenn sein Interesse (einschließlich des berechtigten Interesses anderer Mieter im Haus) an einem unveränderten Zustand des Gebäudes die Interessen an einer behindertengerechten Nutzung überwiegt.

Bei der Abwägung der gegenseitigen Interessen spielen z. B. folgende Kriterien eine Rolle:

- Art und Schwere der Behinderung,
- die Notwendigkeit der Maßnahme,
- die Möglichkeit des Rückbaus,
- mögliche Haftungsrisiken aufgrund der Verkehrssicherungspflicht des Vermieters,
- Abschluss einer Haftpflichtversicherung durch den Mieter (LG Duisburg ZMR 2000, 463),

– Auswirkungen auf die vertragsgemäße Nutzung des Gebäudes durch die übrigen Mieter.

Danach hat ein behinderter Mieter keinen Anspruch auf Installation einer Videokamera im Hausflur, wenn er an seinem Bett eine Wechselsprechanlage und an der Wohnungseingangstür einen Türspion hat (KG Berlin WuM 2009, 739).

Ergibt die Abwägung, dass der Vermieter den baulichen Änderungen zustimmen muss, kann er diese Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter eine zusätzliche Sicherheit leistet. Damit kann der Vermieter sicherstellen, dass die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes nicht zu seinen Lasten geht, wenn der Mieter stirbt oder auszieht.

Die Sicherheit ist der Höhe nach angemessen, wenn sie die voraussichtlichen Kosten des Rückbaus abdeckt. Grundlage kann insoweit ein Kostenvoranschlag sein.

Der Vermieter kann diese Sicherheit zusätzlich fordern, also unabhängig von der eventuell sowieso schon vereinbarten Kautionsleistung in Höhe von maximal drei Monatsmieten. Die zusätzliche Sicherheitsleistung muss ebenfalls vom übrigen Vermögen des Vermieters getrennt angelegt und zugunsten des Mieters verzinst werden.

In einigen Bundesländern werden unter bestimmten Voraussetzungen Zuschüsse gewährt, wenn Mieter ihre Wohnung modernisieren wollen. Fragen Sie **vor Beginn** der Arbeiten bei der Gemeinde oder beim Mieterverein nach den Einzelheiten.

### **Investitionen vertraglich absichern**

Modernisiert der Mieter seine Wohnung, muss er mit erheblichen Kosten beim Auszug rechnen. Der Vermieter kann nämlich verlangen, dass der Mieter die Modernisierungsmaßnahmen auf seine Kosten rückgängig macht und den alten Zustand der Wohnung wiederherstellt. Nur wenn der Vermieter sehr aufwändigen Maßnahmen vorbehaltlos zugestimmt hat, entfällt die Pflicht, den ursprünglichen Zustand wiederherzustellen (OLG Frankfurt WuM 92, 64; LG Münster WuM 99, 515; LG Hamburg WuM 88, 305). Gleiches gilt, wenn der Mieter zu Zeiten der DDR Verbesserungen vorgenommen hat, die – wie z. B. die Errichtung einer Garage – im gesellschaftlichen Interesse lagen (BGH WuM 99, 334; LG Potsdam WuM 2000, 605), wenn für die Forderung des Vermieters kein vernünftiger Grund zu erkennen ist (LG Berlin GE 99, 316) oder der Vermieter die Räume ohnehin so umbauen will, dass die Arbeiten des Mieters hinfällig würden (BGH WuM 86, 57).

# Prüfliste für Mieter

## bei Anwendung des Mustervertrages

- Prüfen, ob die Anwendung des Mustervertrages überhaupt sinnvoll ist. Er ist nicht für jede Mietermodernisierung gedacht.
- Mit den Modernisierungsarbeiten erst beginnen, wenn der Vertrag unter Dach und Fach ist.
- Art und Umfang der vom Mieter durchzuführenden Arbeiten genau festlegen.
- Wert eventueller Eigenarbeiten des Mieters von vornherein festlegen.
- Prüfen, ob man bei möglichen Schäden durch die Privathaftpflichtversicherung ausreichend geschützt ist.
- Belege und Rechnungen sorgfältig aufheben.
- Beachten: Bei Mietermodernisierung nach dem Mustervertrag werden die Einbauten von Anfang an Eigentum des Vermieters. Der Mieter darf also ohne Zustimmung des Vermieters später nichts verändern, ausbauen oder mitnehmen.
- Aufwendungen des Mieters in Höhe einer Jahres-Kaltmiete gelten in 4 Jahren als »abgewohnt«.
- Während dieser »Abwohndauer« darf dem vertragstreuen Mieter nicht gekündigt werden.
- Aber prüfen: Ist dieser zusätzliche Kündigungsschutz im Verhältnis zu den Kosten der Mietermodernisierung ausreichend? Wenn nicht, sollte eine andere Vereinbarung getroffen werden.
- Während der »Abwohndauer« darf der Vermieter wegen der Mietermodernisierung die Miete nicht erhöhen. Der Vermieter trägt aber von Anfang an die Kosten der Instandhaltung, Wartung und Erneuerung.
- Eine Mieterhöhung kann auch für die gesamte Zeit des Mietverhältnisses ausgeschlossen werden. Aber: Der Mieter muss dann die Pflicht zur Instandhaltung, Wartung und Erneuerung übernehmen. Vorsicht: Er muss u.U. die Einrichtung auch dann erneuern, wenn er überhaupt kein Interesse mehr daran hat.
- Zieht der Mieter vorzeitig aus, kann er bis zum Ende des achten Jahres nach Einbau eine Entschädigung verlangen. Im ersten Jahr beträgt sie 80% der Aufwendungen, in jedem weiteren Jahr werden 10% abgezogen.
- Vor Abschluss des Vertrages: Immer die Fachleute beim Mieterverein um Rat fragen!

Ob der Vermieter dem Mieter **Wertersatz** leisten muss, wenn dieser auszieht, bevor er seine Investitionen abgewohnt hat, hängt in erster Linie von einer möglichst genauen Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter ab (BGH WuM 90, 140; AG Braunschweig WuM 90, 341). Darf der Mieter den Garten frei gestalten, sieht der Mietvertrag aber nur für bauliche Veränderungen eine Ersatzpflicht des Vermieters vor, kann der Mieter für von ihm gepflanzte Bäume und Sträucher keinen Ersatz beanspruchen (BGH WuM 2007, 443).

Ansprüche des Mieters aus einer solchen Vereinbarung verjähren 6 Monate nach Ende des Mietverhältnisses. Ist der Vermieter nach dem Vertrag allerdings erst zu einem späteren Zeitpunkt zur Zahlung verpflichtet, beginnt auch die Verjährung erst später (LG Berlin GE 2002, 331).

Ohne vertragliche Vereinbarung kommt eine Zahlungspflicht des Vermieters nur in Betracht, wenn die Maßnahmen den Interessen des Vermieters und seinem wirklichen oder mutmaßlichen Willen entsprachen oder der Vermieter bereichert ist (OLG Düsseldorf NJW-RR 92, 716; LG Mannheim WuM 96, 143). Die Bereicherung kann z. B. darin liegen, dass der Vermieter nun einen höheren Mietzins kassieren kann (LG Düsseldorf WuM 2002, 491) oder aber der Verkehrswert der Mietsache sich erhöht hat (BGH WuM 2009, 113; OLG München ZMR 97, 236).

Wer als Mieter sicherstellen will, dass er die Vorteile einer auf eigene Kosten durchgeführten Modernisierung möglichst lange nutzen kann, sollte **vor Beginn** der Arbeiten eine schriftliche Vereinbarung mit seinem Vermieter treffen. Eine Orientierungshilfe bietet der »Mustervertrag zur Modernisierung durch Mieter«, den das Bundesjustizministerium in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Mieterbund und anderen wohnungswirtschaftlichen Verbänden entwickelt hat.

Dieser Mustervertrag ist im März 1982 veröffentlicht worden. Es handelt sich dabei um einen Kompromiss, der einige Fußangeln enthält, die nicht ohne weiteres erkennbar sind.

Das Wichtigste zu diesem Mustervertrag enthält die Prüfliste auf Seite 365. Ausführliche Informationen rund um die Mietermodernisierung finden Sie in der Broschüre »**Modernisierung**«. Bestellung: siehe letzte Seite.

### **Wegnahmerecht unbenommen**

Selbstverständlich bleibt dem Mieter das Recht, die Einrichtungen bei Auszug wegzunehmen. Der Mieter muss aber in diesem Fall den ursprünglichen Zustand wiederherstellen.

Der Vermieter kann die Wegnahme durch Zahlung (die bloße Zusage reicht nicht) einer angemessenen Entschädigung abwenden, sofern der Mieter kein berechtigtes Interesse an der Wegnahme hat (KG Berlin MDR 2001, 984). Die Entschädigung richtet sich nach Anschaffungswert und Abnutzungsdauer (LG Köln WuM 98, 345).

Das Wegnahmerecht des Mieters kann vertraglich nur ausgeschlossen werden, wenn ein angemessener Ausgleich vorgesehen ist.

Hat ein Mieter Aufwendungen vorgenommen, für die er Ersatz beanspruchen kann, muss er im Falle eines Verkaufs des Hauses aufpassen. Ohne besondere Vereinbarung richten sich die Ersatzansprüche gegen den alten Vermieter. Ist aber vereinbart, dass die Ansprüche des Mieters erst nach dem Eigentumswechsel fällig werden, muss sich der Mieter an den neuen Vermieter halten (BGH WuM 88, 16).

Die Ansprüche des Mieters auf Erstattung seiner geleisteten Aufwendungen verjähren 6 Monate nach Beendigung des Mietverhältnisses (BGH WuM 2008, 402)  $\Rightarrow$  VERJÄHRUNG!

Weitere Ersatzansprüche können dem Mieter zustehen, wenn der Vermieter modernisiert  $\Rightarrow$  MODERNISIERUNG.

## Mieterverein/Deutscher Mieterbund

Vor Abschluss eines Mietvertrages und im Laufe eines Mietverhältnisses gibt es Fragen und Probleme, die nur rechtskundige Fachleute anhand der Umstände des Einzelfalls, z. B. des Mietvertrages, der Heizkostenabrechnung usw., klären können. Rechtsberatung dürfen – neben den Rechtsanwälten – auch die örtlichen Mietervereine im Rahmen ihrer satzungsgemäßen Aufgaben erteilen. Mietervereine gibt es seit etwa 1880. Als Selbsthilfeeinrichtung setzen sie sich in einem umfassenden Sinne für die Interessen der Mieter ein. Zu ihren wichtigsten Aufgaben gehört es, im Einzelfall Mietern bei ihren Problemen mit Rat und Hilfe zur Seite zu stehen; dazu zählt insbesondere die fachkundige Beratung in allen Miet- und Wohnungsangelegenheiten. Nach dem Gesetz dürfen Mietervereine allerdings nur an Mitglieder Rechtsrat erteilen. Viele Mietervereine bieten darüber hinaus auch  $\Rightarrow$  RECHTSSCHUTZ im Falle eines notwendigen Mietprozesses.

Zurzeit gibt es 322 Mietervereine mit etwa 500 örtlichen Beratungsstellen. Sie finanzieren sich ausschließlich aus den Beiträgen ihrer Mitglieder; der Beitrag liegt zurzeit bei etwa 50–90 Euro/Jahr.

Die Mietervereine sind über 15 Landesverbände im Deutschen Mieter-

**bund (DMB)** zusammengeschlossen, dem Dachverband der Mietervereine in der Bundesrepublik Deutschland. Er vertritt nicht nur die Interessen der mehr als 1,2 Millionen Haushalte mit über 3 Millionen zur Miete wohnenden Mitgliedern in den örtlichen Mietervereinen, sondern aller etwa 22 Millionen Mieterhaushalte in Deutschland.

Seit seiner Gründung im Jahre 1900 setzt sich der Deutsche Mieterbund für eine soziale Wohnungs- und Mietpolitik, bessere Schutzrechte für die Mieter, ausgewogene Mietverträge und eine sozial angemessene Wohnungsversorgung mit tragbaren Mieten ein. Wichtigster politischer Erfolg des Deutschen Mieterbundes: 1975 wurde der gesetzliche Schutz des Mieters vor grundloser, willkürlicher Vermieterkündigung im Bürgerlichen Gesetzbuch verankert. Auch die Reform des Mietrechts zum 1. 9. 2001 trägt die Handschrift des Deutschen Mieterbundes oder die neuen Regelungen zur  $\Rightarrow$  MIETPREISBREMSE oder zum Bestellerprinzip bei der  $\Rightarrow$  WOHNUNGSVERMITTLUNG. Allerdings: Die Notwendigkeit des Mieterschutzes wird heute nicht nur von den  $\Rightarrow$  HAUSBESITZERVEREINEN bestritten. Eine starke Interessenvertretung der Mieter ist daher nach wie vor notwendig.

Zu einer immer wichtigeren Aufgabe für den Deutschen Mieterbund entwickelte sich die Information der Mieter über ihre Rechte und Pflichten. Aufgeklärte Mieter (und Vermieter) sind bessere Vertragspartner. Wer seine Rechte und Pflichten kennt, kann nicht nur Streit und Ärger vermeiden, sondern im Einzelfall auch viel Geld sparen.

Neben der »MieterZeitung«, der Mitgliederzeitung des Deutschen Mieterbundes, und der monatlich erscheinenden Fachzeitschrift »Wohnungswirtschaft und Mietrecht« gibt der Deutsche Mieterbund seit mehr als 30 Jahren zahlreiche Aufklärungsbroschüren zu wichtigen Mietproblemen und das Mieterlexikon heraus (Einzelheiten und Bezugsquelle siehe letzte Seite). Diese Broschüren werden laufend überarbeitet und um die neuesten Gesetze und Gerichtsurteile ergänzt. Sie sind geschätzte Ratgeber für Mieter und Vermieter, aber auch für Fachleute wie Richter, Rechtsanwälte und Wohnungsverwalter.

Die Aufklärungsbroschüren des Deutschen Mieterbundes können die Rechtsberatung im Einzelfall nicht ersetzen; Rat suchende Mieter sollten sich deshalb rechtzeitig an den örtlichen Mieterverein wenden.

### **Anschriften**

Ihren örtlichen Mieterverein finden Sie unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de) im Internet oder über den Bundesverband (Tel. 030 2 23 23-0).

**Deutscher Mieterbund e. V.**

Littenstraße 10, 10179 Berlin  
Postfach 02 10 41, 10121 Berlin  
Tel.: (030) 2 23 23-0, Fax: (030) 2 23 23-100  
Internet: [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)  
E-Mail: [info@mieterbund.de](mailto:info@mieterbund.de)

Neben der persönlichen Rechtsberatung im örtlichen DMB-Mieterverein bietet der Deutsche Mieterbund auch für Nichtmitglieder noch eine telefonische Erstberatung an unter Telefon 09 00 / 12 000 12 (2 Euro pro Minute, täglich von 10.00 bis 20.00 Uhr) und eine Online-Beratung für 25 Euro unter [www.mieterbund24.de](http://www.mieterbund24.de).

Sie können sich auch an einen der 15 DMB-Landesverbände wenden, wenn Sie den für Sie örtlich zuständigen Mieterverein suchen:

**Deutscher Mieterbund Baden-Württemberg e. V.**

Olgastraße 77, 70182 Stuttgart  
Tel.: (07 11) 23 60 60-0, Fax: (07 11) 23 60 60-2  
Internet: [www.mieterbund-bw.de](http://www.mieterbund-bw.de)  
E-Mail: [info@mieterbund-bw.de](mailto:info@mieterbund-bw.de)

**Deutscher Mieterbund Landesverband Bayern e. V.**

Sonnenstraße 10, 80331 München  
Tel.: (089) 8 90 57 38-0, Fax: (089) 8 90 57 38-11  
Internet: [www.mieterbund-landesverband-bayern.de](http://www.mieterbund-landesverband-bayern.de)  
E-Mail: [info@mieterbund-bayern.org](mailto:info@mieterbund-bayern.org)

**Berliner Mieterverein e. V.**

**Landesverband Berlin im Deutschen Mieterbund**

Spichernstr. 1, 10777 Berlin  
Tel.: (030) 2 26 26-0, Fax: (030) 2 26 26-161  
Internet: [www.berliner-mieterverein.de](http://www.berliner-mieterverein.de)  
E-Mail: [bmvm@berliner-mieterverein.de](mailto:bmvm@berliner-mieterverein.de)

**Deutscher Mieterbund Land Brandenburg e. V.**

Am Luftschiffhafen 1, 14471 Potsdam  
Tel.: (03 31) 27 97 60 50, Fax: (03 31) 27 97 60 59  
Internet: [www.mieterbund-brandenburg.de](http://www.mieterbund-brandenburg.de)  
E-Mail: [info@mieterbund-brandenburg.de](mailto:info@mieterbund-brandenburg.de)

**Mieterverein zu Hamburg von 1890 r. V.**

**Landesverband im Deutschen Mieterbund**

Beim Strohhaus 20, 20097 Hamburg  
Tel.: (040) 8 79 79-0, Fax: (040) 8 79 79-120  
Internet: [www.mieterverein-hamburg.de](http://www.mieterverein-hamburg.de)  
E-Mail: [info@mieterverein-hamburg.de](mailto:info@mieterverein-hamburg.de)

**Deutscher Mieterbund Landesverband Hessen e. V.**

Adelheidstr. 70, 65185 Wiesbaden

Tel.: (06 11) 4 11 40 50, Fax: (06 11) 41 14 05 29

Internet: [www.mieterbund-hessen.de](http://www.mieterbund-hessen.de)

E-Mail: [info@mieterbund-hessen.de](mailto:info@mieterbund-hessen.de)

**Deutscher Mieterbund**

**Landesverband Mecklenburg-Vorpommern e. V.**

G.-Hauptmann-Str. 19, 18055 Rostock

Tel.: (03 81) 3 75 29 20; Fax: (03 81) 3 75 29 29

Internet: [www.mieterbund-mvp.de](http://www.mieterbund-mvp.de)

E-Mail: [post@mieterbund-mvp.de](mailto:post@mieterbund-mvp.de)

**Deutscher Mieterbund Niedersachsen-Bremen e. V.**

Herrenstr. 14, 30159 Hannover

Tel.: (05 11) 1 21 06-0, Fax: (05 11) 1 21 06-16

Internet: [www.dmb-niedersachsen-bremen.de](http://www.dmb-niedersachsen-bremen.de)

E-Mail: [info@dmb-niedersachsen-bremen.de](mailto:info@dmb-niedersachsen-bremen.de)

**Deutscher Mieterbund Nordrhein-Westfalen e. V.**

Oststr. 55, 40211 Düsseldorf

Tel.: (02 11) 58 60 09-0, Fax: (02 11) 58 60 09-29

Internet: [www.dmb-nrw.de](http://www.dmb-nrw.de)

E-Mail: [mieter@dmb-nrw.de](mailto:mieter@dmb-nrw.de)

**Deutscher Mieterbund Landesverband Rheinland-Pfalz e. V.**

Löhrstr. 78-80, 56068 Koblenz

Tel.: (02 61) 1 76 09, Fax: (02 61) 1 76 73

Internet: [www.mieterbund-rhpl.de](http://www.mieterbund-rhpl.de)

E-Mail: [dmb-rhpl@gmx.de](mailto:dmb-rhpl@gmx.de)

**Deutscher Mieterbund Saarland e. V.**

Karl-Marx-Str. 1, 66111 Saarbrücken

Tel.: (06 81) 9 47 67-0, Fax: (06 81) 9 47 67-281

Internet: [www.mietrecht-saar.de](http://www.mietrecht-saar.de)

E-Mail: [info@mieterbund-sb.de](mailto:info@mieterbund-sb.de)

**Deutscher Mieterbund**

**Landesverband Sachsen e. V.**

Fetscherplatz 3, 01307 Dresden

Tel.: (03 51) 8 66 45 66, Fax: (03 51) 8 66 45 11

Internet: [www.mieterbund-sachsen.de](http://www.mieterbund-sachsen.de)

E-Mail: [landesverband-sachsen@mieterbund.de](mailto:landesverband-sachsen@mieterbund.de)

**Deutscher Mieterbund Sachsen-Anhalt e. V.**

Alter Markt 6, 06108 Halle

Tel.: (03 45) 2 02 14 67, Fax: (03 45) 2 02 14 68

Internet: [www.mieterbund-sachsen-anhalt.de](http://www.mieterbund-sachsen-anhalt.de)

E-Mail: [info@mieterbund-sachsen-anhalt.de](mailto:info@mieterbund-sachsen-anhalt.de)

**Deutscher Mieterbund Landesverband Schleswig-Holstein e. V.**

Eggerstedtstr. 1, 24103 Kiel

Tel.: (04 31) 9 79 19-0, Fax: (04 31) 9 79 19-31

Internet: [www.mieterbund-schleswig-holstein.de](http://www.mieterbund-schleswig-holstein.de)

E-Mail: [info@mieterbund-schleswig-holstein.de](mailto:info@mieterbund-schleswig-holstein.de)

**Deutscher Mieterbund Landesverband Thüringen e. V.**

Hirschlachufer 83 a, 99084 Erfurt

Tel.: (03 61) 5 98 05-0, Fax: (03 61) 5 98 05-20

Internet: [www.mieterbund-thueringen.de](http://www.mieterbund-thueringen.de)

E-Mail: [info@mieterbund-thueringen.de](mailto:info@mieterbund-thueringen.de)

Adressen/Hinweise bekommen Sie auch unter [www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de).

**Mietkaution (Sicherheitsleistung)**

**Arten und Anlage der Sicherheitsleistung**

In den meisten Mietverhältnissen ist es üblich, dass der Mieter eine Sicherheit stellt. Eine Sicherheitsleistung kann der Vermieter nur dann vom Mieter verlangen, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Die Kautions dient zur Sicherung des Vermieters für den Fall, dass der Mieter seine mietvertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt, insbesondere die Miete nicht zahlt (Ausnahme  $\Sigma$  SOZIALMIETEN). Welche Sicherheit der Mieter zu leisten hat, richtet sich nach den Vereinbarungen im Mietvertrag.

**Mietkaution.** Das ist die »klassische« Sicherheitsleistung. Der Mieter übergibt oder überweist dem Vermieter einen bestimmten Geldbetrag. Der Vermieter muss das Geld nach dem Gesetz von seinem Vermögen getrennt bei einer Sparkasse oder Bank aufbewahren. Er muss also ein sogenanntes Kautionskonto eröffnen. Der Mieter kann die Zahlung von der Benennung eines insolvenzfesten Kontos abhängig machen (BGH WuM 2010, 752).

Grund: Der Vermieter soll das Geld nicht einfach in die Tasche stecken können. Im Falle seiner Insolvenz wäre dann die Kautions für den Mieter verloren, so aber ist sie »konkursfest« angelegt. Darüber hinaus macht sich der Vermieter möglicherweise auch strafbar, wenn er die Kautions nicht ordnungsgemäß anlegt (BGH WuM 2008, 336; WuM 96, 53).

Grundsätzlich ist der Mieter zur Ratenzahlung (3 Monatsraten) berechtigt. Weist der Vermieter nicht die ordnungsgemäße Anlage der ersten Rate nach, kann der Mieter die Zahlung der übrigen 2 Raten zurückhalten (AG Braunschweig WuM 87, 257), nicht hingegen die monatliche Miete (LG Kiel WuM 88, 266; a. A. AG Bremen WuM 89, 74). Hat der Vermieter aber die Kautionspflichtwidrig verbraucht, darf der Mieter in Höhe der Kautions die Monatsmiete einbehalten, um diesen Betrag dann als Kautions auf einem Sperrkonto anzulegen (LG Kiel WuM 89, 18).

Grundsätzlich hat der Mieter nämlich einen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihm nachweist, dass die Mietkaution vom Vermietervermögen getrennt angelegt ist (BGH WuM 2008, 149).

Trotzdem birgt die Barkautions einige Risiken für den Mieter. Selbst wenn die Kautions ursprünglich »konkursfest« angelegt war, ist der Mieter vor überraschenden Abhebungen des Vermieters während der Mietzeit nicht geschützt. Zwar kann er auch während der Mietzeit den Nachweis der ordnungsgemäßen Kautionsanlage fordern und, wenn der Vermieter den Nachweis nicht erbringen kann, u. U. die Mietzahlung bis zur Höhe der eingezahlten Kautions zurückhalten  $\Sigma$  VERMÖGENSVERFALL DES VERMIETERS (BGH WuM 2008, 149). Aber eine 100-prozentige Sicherheit gibt es nicht.

**Verpfändetes Sparbuch.** Der Mieter kann dem Vermieter auch die Forderung aus einem Sparbuch verpfänden (BGH NJW 84, 1749). Eine Verpfändung muss der Bank oder Sparkasse angezeigt werden. Es sollte darauf geachtet werden, dass das Geldinstitut die verpfändete Forderung nach einer Kündigung des Kontos nicht ohne weiteres und ohne Wissen des Mieters auszahlen kann. Leider benutzen aber immer noch viele Geldinstitute derart mieterunfreundliche Vordrucke. Auf Anregung des Deutschen Mieterbundes hat eine Reihe von Geldinstituten auch geänderte Vordrucke im Angebot.

Verlangt hier der Vermieter Auszahlung des Kautionsgeldes, so unterrichtet das Geldinstitut den Mieter hiervon. Frühestens 4 Wochen nach dieser Information bekommt der Vermieter das Geld ausgezahlt. Innerhalb dieser Zeit kann der Mieter dann notwendige rechtliche Schritte einleiten. Deshalb: Fragen Sie nach diesem Vordruck!

**Übergabe eines Sparbuchs.** Hündigt der Mieter dem Vermieter ein Sparbuch aus, das er eingerichtet hat, ist darin grundsätzlich keine Verpfändung, sondern eine sogenannte Sicherungsabtretung zu sehen (LG Dortmund WuM 2007, 73). Der Vermieter kann jederzeit Geld abheben, ohne dass der Mieter davon erfährt. Deshalb ist es für den Mieter rat-

sam, das Sparbuch mit einem **Sperrvermerk** versehen zu lassen. Der Vermerk bewirkt, dass jede Mietpartei nur mit Zustimmung der anderen über die Forderung aus dem Sparbuch verfügen kann. Ist im Mietvertrag eine Barkaution vereinbart, kann die Kautionsleistung nicht per Sparbuch mit Sperrvermerk erbracht werden (AG Braunschweig WuM 87, 257) oder indem der Mieter mit sonstigen Ansprüchen gegenüber dem Vermieter aufrechnet (LG Baden-Baden WuM 89, 73).

**Gemeinsames Sparbuch.** Ein Sparbuch, über das Mieter und Vermieter nur gemeinsam verfügen können, ist für den Mieter ebenfalls empfehlenswert. Auf diese Weise ist sichergestellt, dass der Vermieter nicht ohne Mitwirkung des Mieters an das Geld gelangen kann.

**Bankbürgschaft.** Anstatt eine Geldsumme zu zahlen, kann der Mieter die Sicherheit auch dadurch leisten, dass er dem Vermieter einen Bürgen stellt. Dieses Recht steht dem Mieter aber nur zu, wenn er hierüber mit dem Vermieter eine Einigung erzielen kann. Durch die Übernahme der Bürgschaft verpflichtet sich eine Bank oder Sparkasse, für Forderungen des Vermieters gegen den Mieter einzustehen. Die Haftung ist begrenzt auf drei Monatsmieten.

Der Vorteil dieser Sicherheit besteht für den Mieter darin, dass er nicht wie bei der Mietkaution einen größeren Betrag aufbringen muss. Dem Mieter, der durch den Umzug ohnehin finanziell stark belastet ist, steht das Geld damit anderweitig zur Verfügung. Nachteil der Bankbürgschaft ist, dass der Mieter keine Zinsen erhält. Im Gegenteil, das Kreditinstitut lässt sich seine Dienstleistung selbstverständlich bezahlen. Üblich sind 2% bis 3% der Bürgschaftssumme jährlich. Weiterer Nachteil: Wenn die Bürgschaftsurkunde eine »Zahlung auf erstes Anfordern« vorsieht, zahlt die Bank den gewünschten Betrag an den Vermieter aus, ohne die Berechtigung der Forderung zu prüfen.

**Mietkautionsversicherung.** Die Bezeichnung für diese gelegentlich anzutreffende Art der Sicherheit ist irreführend. Es handelt sich nicht um eine Versicherung, sondern um eine Bürgschaft. Deshalb wäre es korrekt, von einer Kautionsbürgschaft zu sprechen. Der einzige Unterschied zur Bankbürgschaft ist, dass sich ein Versicherungsunternehmen verbürgt. Es sollte deshalb geprüft werden, ob eine Mietkautionsversicherung nicht teurer ist als eine Bankbürgschaft.

**Andere Bürgschaft.** Außerdem können Vermieter und Mieter eine andere Form der Bürgschaft vereinbaren. Bei Studenten zum Beispiel akzeptiert der Vermieter häufig die Eltern als Bürgen.

**Andere Anlageformen.** Der Gesetzgeber räumt den Mietparteien die Möglichkeit ein, das Geld ertragreicher anzulegen. Es muss sich um eine Anlageform handeln, die auch Erträge einbringen kann. In Betracht kommen zum Beispiel festverzinsliche Wertpapiere oder Aktien. Damit kann für beide Mietparteien ein Verlustrisiko verbunden sein. Also Vorsicht! Der Vermieter riskiert lediglich, dass sich die Sicherheit verringert, der Mieter aber, dass er nach Beendigung des Mietverhältnisses erheblich weniger Geld zurückerhält.

Auch hier gilt: Die Erträge erhöhen die Sicherheit. Sie stehen nach Beendigung des Mietverhältnisses in vollem Umfang dem Mieter zu. Ist im Mietvertrag etwas anderes festgelegt, ist das unwirksam. Die Anlage muss getrennt von dem Vermögen des Vermieters erfolgen. Damit soll der Mieter im Fall einer Insolvenz des Vermieters geschützt werden  
⇒ VERMÖGENSVERFALL DES VERMIETERS.

**Zahlung und Verzinsung der Mietkaution:** Im Gesetz (§ 551 BGB) sind Einzelheiten zur Zahlung und Verzinsung der Mietkaution festgelegt:

– Die Kautionsdarlehen darf 3 Monatsmieten (ohne separate Pauschale oder Vorauszahlung für Nebenkosten) nicht übersteigen. Weist die Wohnung von Mietbeginn an einen unbehebaren Mangel auf, etwa weil die Wohnfläche mehr als 10% kleiner ist als im Mietvertrag angegeben, bemisst sich die Höhe der Mietkaution nach der geminderten Miete (BGH WuM 2005, 573). Wird neben der Kautionsdarlehen noch eine Bürgschaft vereinbart, ist diese Abrede unwirksam, soweit Bürgschaft und Barkautionsdarlehen zusammen über 3 Monatsmieten hinausgehen (BGH WuM 2004, 473; WuM 89, 289). Anders ist es aber, wenn ein Dritter unaufgefordert dem Vermieter eine Bürgschaft anbietet und dieser daraufhin Vertragsverhandlungen mit dem künftigen Mieter aufnimmt (BGH WuM 90, 343). Der Mieter oder der Bürge müssen die Bürgschaft aber freiwillig angeboten haben. Das ist nicht der Fall, wenn sie vom Vermieter oder seinem Verwalter dazu aufgefordert wurden (AG Berlin-Charlottenburg GE 2009, 523). Der Vermieter muss die Freiwilligkeit beweisen (LG Hamburg ZMR 2010, 367). Eine Mietsicherheit, wie z. B. eine Bürgschaft, ist nicht auf drei Monatsmieten begrenzt, wenn sie dazu dient, eine dem Mieter drohende Kündigung wegen Mietrückständen abzuwenden (BGH WuM 2013, 357).

– Hat der Mieter mehr gezahlt als die gesetzlich zulässigen drei Monatsmieten, kann er verlangen, dass der Vermieter ihm den überschüssigen Betrag umgehend erstattet (BGH WuM 2011, 469). Dieser Anspruch verjährt innerhalb von drei Jahren, beginnend mit Ablauf des Jahres, in dem der Mieter gezahlt hat. Ist der Anspruch verjährt, bekommt der

Mieter sein zu viel gezahltes Geld erst mit Rückzahlung der gesamten Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses zurück.

– Der Mieter kann 3 Ratenzahlungen verlangen, die 1. Rate ist bei Beginn des Mietverhältnisses fällig. Dem Anspruch auf Zahlung der Kautions kann der Mieter nicht entgegenhalten, der Vermieter müsse zunächst Mängel beseitigen (LG Hamburg WuM 91, 586). Eine Vereinbarung, die Kautions vor dem Einzug in einer Summe zu zahlen, ist unwirksam. Der Bundesgerichtshof hat aber entschieden, dass die Kautionsabrede im Übrigen wirksam bleibt (BGH WuM 2004, 269; WuM 2004, 147; WuM 2003, 495). Das bedeutet, dass der Mieter die Kautions entrichten muss. Er darf sie aber entgegen der Festlegung im Mietvertrag in drei Raten bezahlen. Die erste Rate ist zu Mietbeginn fällig. Die weiteren Raten muss der Mieter spätestens jeweils zusammen mit den folgenden Mietzahlungen entrichten. Der Vermieter ist nicht verpflichtet, den Mieter beim Abschluss des Mietvertrages darauf hinzuweisen, dass die Kautions in drei Monatsbeträgen gezahlt werden kann (LG Dortmund WuM 2003, 498).

**Achtung: Kündigung droht!** Der Vermieter kann eine fristlose Kündigung aussprechen, wenn der Mieter die Kautions in Höhe von mindestens zwei Monatsmieten nicht fristgerecht gezahlt hat. Bei der Bestimmung der Monatsmiete sind die als Vorauszahlung oder Pauschale zu zahlenden  $\Rightarrow$  BETRIEBSKOSTEN nicht einzubeziehen.

**Achtung:** Der Vermieter muss vor der Kündigung weder eine Abmahnung aussprechen oder noch eine Frist setzen. Die Kündigung kann aber grundsätzlich geheilt werden  $\Rightarrow$  FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

– Bei Vermietung einer Sozialwohnung ( $\Rightarrow$  SOZIALMIETE) darf der Vermieter eine Kautions nur verlangen, wenn sie dazu bestimmt ist, Schäden an der Wohnung oder aus unterlassenen  $\Rightarrow$  SCHÖNHEITSREPARATUREN abzudecken. Soll die Kautions nach der Formulierung im Mietvertrag auch Forderungen aus Betriebskosten sichern, ist die Abrede unwirksam. Der Mieter kann die bereits gezahlte Kautions komplett zurückverlangen (LG Berlin GE 2012, 725).

– Der Vermieter einer Genossenschaftswohnung darf die Mietsicherheit zusätzlich zu den Genossenschaftsanteilen verlangen (AG Kiel NZM 2012, 610). Nach diesem Urteil verstößt es nicht gegen das Genossenschaftsrecht, wenn der Vermieter die Zahlung einer Kautions nur mit finanziell schwächeren Mietern vereinbart.

Der Vermieter darf die Übergabe der Wohnungsschlüssel nicht davon abhängig machen, dass der Mieter erst die Kautions in voller Höhe zahlt.

Eine solche Vereinbarung ist unwirksam. Auch hier bleibt die Abrede, eine Kautionszahlung zu zahlen, aber wirksam (BGH WuM 2004, 473).

Der Anspruch des Vermieters auf Stellung einer Mietsicherheit verjährt nach drei Jahren (KG Berlin GuT 2008, 126; LG Darmstadt NJW-RR 2007, 1516; LG Duisburg WuM 2006, 250; a. A. LG Karlsruhe WuM 92, 367). Die Verjährungsfrist beginnt immer am Ende des Jahres zu laufen  
Σ⇒ VERJÄHRUNG.

– Die Kautionszahlung muss zu dem für Spareinlagen mit 3-monatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz verzinst werden. Für Mietverhältnisse in Studenten- oder Jugendwohnheimen besteht keine Verzinsungspflicht.

– Der Vermieter muss die Kautionszahlung bei einer Bank »von seinem Vermögen getrennt« anlegen. Der Mieter muss die vereinbarte Mietkaution erst zahlen, wenn der Vermieter ihm ein gesondert angelegtes, als Kautionskonto bezeichnetes Konto benennt (BGH WuM 2010, 752). Die Kosten für dieses Konto trägt der Vermieter. Eine Klausel im Mietvertrag, wonach der Mieter für das Anlegen oder Auflösen des Sparbuches oder für die Verwahrung der Kautionszahlung eine Kostenpauschale zu entrichten hat, ist unwirksam (LG München I WuM 97, 612; AG Hamburg WuM 90, 426).

– Die Zinsen werden jährlich der Kautionszahlung zugeschlagen, verzinst (LG Berlin GE 93, 205) und erhöhen die Kautionszahlung. Bei Beendigung des Mietverhältnisses müssen sie auch mit zurückgezahlt werden. Hat der Vermieter die Kautionszahlung höherverzinslich angelegt, muss er die tatsächlichen, höheren Zinsen zurückzahlen (LG Düsseldorf WuM 93, 400; AG Duisburg WuM 96, 763). Hat der Vermieter die Kautionszahlung hingegen entgegen der gesetzlichen Verpflichtung nicht verzinslich angelegt, steht dem Mieter ein Schadensersatzanspruch in Höhe des Zinsertrages zu, der bei Anlage auf einem Sparbuch angefallen wäre (LG Waldshut-Tiengen – 2 S 37/11). Zur Versteuerung der Kautionszinsen Σ⇒ ZINSABSCHLAG.

### Rückwirkende Verzinsung bei alten Mietverträgen

Wenn nicht der Vermieter im Mietvertrag die Verzinsung ausgeschlossen hat, muss er auch eine Kautionszahlung verzinsen, die vor dem 1. 1. 1983 gezahlt wurde. Denn es ist mittlerweile durch Rechtsentscheid geklärt worden, dass eine Mietkaution auch dann mit dem für Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu verzinsen ist, wenn eine entsprechende Regelung im Mietvertrag nicht enthalten ist (BGH RE WuM 82, 240). Der Vermieter muss hingegen keine Zinsen zahlen, wenn der Mietvertrag vor dem 1. 1. 1983 geschlossen wurde und er die Verzinsung wirksam ausgeschlossen hat (BGH WuM 2009, 289; a. A. LG Lübeck ZMR 2011, 42).

### **Verwendung und Rückzahlung der Kautions**

Meistens zahlt der Mieter dem Vermieter als Kautions einen bestimmten Geldbetrag. Ist der Mieter in Zahlungsverzug, ist der Vermieter nicht gehalten, die Kautions zum Ausgleich der rückständigen Miete zu verwenden. Vielmehr kann er bei Fortbestehen des Mietverhältnisses die fällige Mietzahlung verlangen.

Im laufenden Mietverhältnis darf er die Kautions nicht wegen bestrittener Mietforderungen in Anspruch nehmen, etwa nach einer Mietminderung des Mieters (**BGH WuM 2014, 418**).

Vor Beendigung des Mietverhältnisses darf sich der Vermieter nur dann aus der Kautions bedienen, wenn seine Forderung rechtskräftig festgestellt, unstreitig oder offensichtlich begründet ist oder wenn sich die Vermögensverhältnisse des Mieters in erheblichem Maße verschlechtert haben (LG Halle NZM 2008, 685; LG Mannheim WuM 96, 269). Greift er z. B. im Falle einer Mietminderung auf die Kautions zurück, kann der Mieter ihn gerichtlich zwingen, diesen Betrag wieder auf das Kautionskonto zu zahlen (AG Hamburg-Altona ZMR 2013, 47). Das gilt auch bei einem verpfändeten Sparbuch. Beabsichtigt der Vermieter, eine Forderung unberechtigt einzuziehen, kann sich der Mieter mit einer  $\S$  EINSTWEILIGEN VERFÜGUNG dagegen zur Wehr setzen (LG Darmstadt ZMR 2005, 193; LG Wuppertal NJW-RR 2004, 1309; AG Berlin-Lichtenberg MM 2004, 266; AG Tiergarten MM 2003, 298). Bedient sich jedoch der Vermieter zu Recht aus der Kautions, ist der Mieter zu ihrer Auffüllung verpflichtet (**BGH WuM 72, 57**).

Der Vermieter darf die Kautions nur für Forderungen aus dem Mietverhältnis verwenden. Andere Ansprüche, die nichts mit dem Mietverhältnis zu tun haben, darf er auch nach Ende der Mietzeit nicht mit der Kautions verrechnen. Das gilt auch für Forderungen aus einem früheren Mietverhältnis (**BGH WuM 2012, 502**).

Der Mieter ist nicht berechtigt, seinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautions gegen die Mietforderungen des Vermieters aufzurechnen (**BGH WuM 72, 57**). Der Mieter darf die Kautions gegen Ende der Mietzeit also nicht »abwohnen« (LG München I WuM 96, 541).

Der Mieter kann vom Vermieter die Rückzahlung der Sicherheit erst nach Rückgabe seiner Wohnung verlangen (**BGH NJW 72, 721**). Haben mehrere Mieter die Wohnung angemietet, müssen alle gemeinsam die Kautions zurückfordern. Das gilt auch dann, wenn nur ein Mieter die Kautions an den Vermieter gezahlt hat (KG Berlin ZMR 2012, 695). Ein Mieter kann sich aber von den anderen eine Ermächtigung erteilen lassen, dass er die Mietsicherheit alleine einfordern darf.

Der Vermieter hat die Kautionsleistung in voller Höhe zurückzuzahlen, wenn er keine Ansprüche aus dem Mietvertrag mehr gegen den Mieter hat. Andernfalls darf er die zur Deckung seiner Ansprüche erforderlichen Kosten von der Kautionsleistung absetzen und muss dann mit dem Mieter abrechnen. Der Mieter muss dem Vermieter eine vertretbare Zeit zur Prüfung etwaiger Gegenansprüche lassen.

Welcher Zeitraum aber vertretbar ist, ist bei den Gerichten stark umstritten:

6 Monate (OLG Karlsruhe WuM 87, 156; OLG Celle WuM 86, 61; AG Düsseldorf ZMR 2010, 122).

3 Monate (LG Köln WuM 84, 109; AG Herford WuM 87, 131).

2 Monate (AG Dortmund WuM 81, 235).

Zu der Frage, wann die Kautionsleistung letztlich auf jeden Fall zurückgezahlt werden muss, hat auch der BGH Stellung genommen. Klarheit haben diese Entscheidungen nicht gebracht. Nach Auffassung des BGH hängt die Dauer der Überlegungsfrist, die dem Vermieter zusteht, von den Umständen des Einzelfalls ab. Aus den Umständen könne sich ergeben, dass mehr als 6 Monate für den Vermieter erforderlich und für den Mieter zumutbar seien. Beträgt die Überlegungsfrist 6 Monate oder länger, kann der Vermieter sogar seine verjährten Ansprüche – z. B. Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung durch den Mieter, die 6 Monate nach Auszug verjähren – ( $\Rightarrow$  VERJÄHRUNG) gegen den Mieteranspruch auf Rückzahlung der Kautionsleistung aufrechnen (BGH RE WuM 87, 310). Das heißt, der Mieteranspruch und die verjährten Vermieteransprüche werden miteinander verrechnet. Das ist auch zulässig, wenn der Mieter ein Sparbuch verpfändet hat. Der Vermieter kann wegen eines Zahlungsanspruchs trotz verjährter Forderung auf das Sparbuchguthaben zurückgreifen (§ 216 BGB). Eine Ausnahme besteht aber für wiederkehrende Leistungen wie z. B. die laufenden Mietzahlungen (KG Berlin WuM 2011, 471). Hat der Mieter als Sicherheit eine Bürgschaft gestellt, ist eine Verrechnung nach Ablauf der Verjährungsfrist ebenfalls ausgeschlossen (BGH WuM 98, 224).

Der Vermieter kann auch nicht mit Ansprüchen aufrechnen, die bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjährt waren (AG Bremerhaven WuM 88, 124). Positiv an der BGH-Entscheidung ist, dass möglicherweise der Kautionsrückforderungsanspruch auch sofort oder kurzfristig nach Beendigung des Mietverhältnisses fällig wird. Nämlich dann, wenn sich aus den Umständen des Einzelfalls ergibt, dass nur eine kurze Überlegungsfrist erforderlich ist. Ist z. B. über Heiz- und Neben-

kosten abgerechnet, hat der Mieter eine evtl. Vermieterforderung beglichen und kommen Schadensersatzansprüche nicht in Frage, muss die Kautionszahlung sofort zurückgezahlt werden. Das bedeutet: Der Vermieter darf die Rückzahlung nicht treuwidrig verzögern und die Kautionszahlung nicht länger einbehalten als nötig. Kann er über die Kautionszahlung abrechnen, ist der Anspruch des Mieters auf Auszahlung des Betrags auch fällig (OLG Düsseldorf WuM 2003, 621).

Steht die Heiz- oder Nebenkostenabrechnung noch aus, kann der Vermieter einen angemessenen Betrag einbehalten, wenn zu erwarten ist, dass der Mieter etwas nachzahlen muss (BGH WuM 2006, 197). Der Vermieter darf also nicht die gesamte Kautionszahlung zurückhalten und als Begründung anführen, dass noch über die Betriebskosten abzurechnen ist. Wie viel er einbehalten darf, hängt von dem Ergebnis der Vorjahresabrechnung, der Höhe der laufenden Vorauszahlungen und der allgemeinen Entwicklung der Betriebskosten ab. Ist keine Nachforderung zu erwarten und bestehen keine anderen Forderungen, muss der Vermieter die gesamte Kautionszahlung nach Ablauf einer Prüfungsfrist zurückzahlen.

Zahlt der Vermieter die Kautionszahlung ohne Vorbehalt zurück, kann er später keine Ansprüche mehr wegen erkennbarer Mängel oder Beschädigungen geltend machen (OLG München NJW-RR 90, 20).

Der Anspruch des Mieters auf Rückzahlung der Kautionszahlung verjährt nach drei Jahren. Das gilt auch für den Anspruch auf Auszahlung der Zinsen. Bei der Berechnung der Verjährungsfrist ist zu beachten, dass der Anspruch auf Rückzahlung erst fällig wird, nachdem eine angemessene Prüfungsfrist abgelaufen ist (BGH WuM 2006, 197). Die Verjährungsfrist beginnt deshalb nicht mit Beendigung des Mietverhältnisses zu laufen, sondern mit dem Ende des Jahres, in dem der Vermieter über die Kautionszahlung abrechnen muss (OLG Düsseldorf MDR 2005, 981) ⇨ VERJÄHRUNG.

Darüber hinaus stehen dem Mieter **Verzugszinsen** zu: Zahlt der Vermieter die fällige Mietkaution nicht zurück, kann der Mieter die Zahlung anmahnen. Dadurch kommt der Vermieter dann in Verzug und muss zusätzlich Verzugszinsen zahlen. Die Höhe der Zinsen beträgt 5% über dem zu dieser Zeit geltenden Basiszinssatz.

Hat der Mieter dem Vermieter eine andere Sicherheit als eine Bankkaution gewährt, muss der Vermieter sie ebenfalls nach einer angemessenen Überlegungsfrist zurückgewähren. Das gilt auch für eine dem Vermieter eingeräumte Bankbürgschaft. Nach Ablauf der Überlegungsfrist kann der

Mieter deshalb verlangen, dass der Vermieter die Bürgschaftsurkunde herausgibt (OLG Hamm NJW-RR 92, 1036; AG Köln WuM 2000, 674). Hat der Mieter dem Vermieter die Forderung aus einem Sparbuch verpfändet, muss der Vermieter erklären, dass er sein Pfandrecht daran aufgibt. Übergibt er dem Mieter das Sparbuch, ist darin eine entsprechende Erklärung zu sehen (LG Augsburg WuM 2011, 366).

### Eigentümerwechsel

Verkauft der Vermieter das Haus, bleibt das Mietverhältnis bestehen und der neue Hauseigentümer übernimmt die Verpflichtung zur Rückzahlung der Mietkaution. Er hat keinen Anspruch darauf, dass der Mieter ihm die laut Mietvertrag vereinbarte Kautionszahlung zahlt, wenn er sie bereits an den alten Vermieter geleistet hat (BGH WuM 2012, 21). Das bedeutet aber auch, dass der Mieter anlässlich des Hausverkaufs die Kautionszahlung nicht zurückverlangen kann. Das geht erst nach Beendigung des Mietverhältnisses.

Der Vermieter wird die Kautionszahlung zumeist auf den Erwerber (den neuen Eigentümer) des Hauses übertragen. Stattdessen können alter und neuer Eigentümer die Kautionszahlung auch mit dem Kaufpreis verrechnen oder eine andere Vereinbarung über die Übernahme der Kautionszahlung treffen. Für den Mieter stellt sich die Frage, ob die Rückzahlung der Kautionszahlung nach Beendigung des Mietverhältnisses sichergestellt ist. Probleme können auch entstehen, wenn der Mieter die Kautionszahlung vom Erwerber nicht zurückerhalten kann. Der Gesetzgeber hat für diese Fälle zum Schutz des Mieters vorgesorgt.

#### ■ Der Erwerber haftet für die Rückzahlung.

Der Mieter kann die Kautionszahlung auf jeden Fall vom Erwerber zurückverlangen. An den neuen Eigentümer kann sich der Mieter auch dann halten, wenn dieser die Kautionszahlung vom alten Eigentümer gar nicht erhalten und auch ansonsten mit dem alten Eigentümer keine Vereinbarung über die Kautionszahlung getroffen hat. Durch diese Regelung wird vermieden, dass sich der Mieter nach Beendigung des Mietverhältnisses an den alten Eigentümer wenden muss, mit dem er womöglich seit Jahren keinen Kontakt mehr hat. Auch wenn der alte Eigentümer in die  $\Sigma$  IN-SOLVENZ gegangen ist und die Mietsicherheit nicht getrennt von seinem sonstigen Vermögen angelegt hat, geht die Pflicht zur Rückzahlung der Kautionszahlung auf den neuen Eigentümer über (BGH WuM 2012, 278). Der neue Eigentümer haftet für die Rückzahlung der Kautionszahlung einschließlich der seit Mietbeginn angefallenen Zinsen. Die Verzinsung kann der Mieter auch dann verlangen, wenn der neue Eigentümer die Kautionszahlung ohne Zinsen erhalten hat.

Außerdem kann der Mieter während des laufenden Mietverhältnisses verlangen, dass der neue Eigentümer das Geld wie gesetzlich vorgeschrieben bei einer Bank oder Sparkasse auf einem gesonderten Kautionskonto einzahlt, und zwar auch dann, wenn der neue Eigentümer die Kautionszahlung von dem alten Eigentümer nicht erhalten hat. Diese Rechtslage gilt entsprechend, wenn das Grundstück unter Zwangsverwaltung steht. Der Zwangsverwalter hat die gleichen Pflichten wie ein Vermieter (BGH WuM 2006, 402)  $\Rightarrow$  ZWANGSVERWALTUNG.

**Achtung:** War das Mietverhältnis zum Zeitpunkt des Eigentümerwechsels bereits beendet, haftet der neue Eigentümer nicht (BGH WuM 2007, 267). Dann muss sich der Mieter an den alten Vermieter wenden.

■ Der alte Eigentümer haftet neben dem Erwerber.

Nicht immer gelingt es dem Mieter, die Kautionszahlung nach Beendigung des Mietverhältnisses von dem neuen Eigentümer zurückzuerlangen. Hat der Vermieter das Geld nicht, wie vorgeschrieben, auf einem gesonderten Konto angelegt, wird der Mieter die Kautionszahlung bei einer Insolvenz des Vermieters nicht in voller Höhe zurückbekommen  $\Rightarrow$  VERMÖGENSVERFALL DES VERMIETERS. Der Mieter kann dann den alten Eigentümer in Anspruch nehmen (BGH WuM 2013, 172). Dieser kann sich von seiner Pflicht nicht formularmäßig freizeichnen (LG Kiel WuM 2004, 192). Der Mieter muss aber erst versuchen, die Kautionszahlung von dem neuen Eigentümer zu erhalten. Nur wenn das aussichtslos erscheint, muss der alte Eigentümer für die Rückzahlung einstehen. Dieser kann nicht geltend machen, dass er die Kautionszahlung beim Verkauf des Hauses an den neuen Eigentümer übertragen hat. Er muss auch in diesem Fall dem Mieter den Kautionsbetrag einschließlich angefallener Zinsen ausbezahlen (so bereits BGH WuM 99, 397).

**Achtung – altes Recht:** Vor der Mietrechtsreform vom 1. 9. 2001 galt eine andere Rechtslage. Danach ist der Vermieter zur Rückzahlung der Kautionszahlung nur verpflichtet, wenn sie ihm tatsächlich ausgehändigt worden ist oder er dem Verkäufer gegenüber die Verpflichtung zur Rückgewähr übernommen hat. Ist das nicht der Fall, kann sich der Mieter nicht an den neuen Eigentümer halten. Im Streitfall muss der Mieter beweisen, dass der neue Vermieter die Kautionszahlung erhalten hat (BGH WuM 2005, 718). Ob das alte Recht anzuwenden ist, hängt davon ab, wann das Mietgrundstück verkauft wurde (BGH WuM 2005, 718). Hat der neue Vermieter das Eigentum also vor dem 1. 9. 2001 erworben, ist altes Recht anwendbar.

### **Mietminderung** ⇨ FEUCHTIGKEIT IN DER WOHNUNG, ⇨ GESUNDHEITSGEFÄHRDUNG, ⇨ HEIZPFLICHT, ⇨ LÄRM, ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG

Mit Abschluss des Mietvertrages schuldet der Vermieter eine Wohnung, die dem vertragsgemäßen Gebrauch entspricht ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG. Maßstab dafür ist der Mietvertrag. Ist beispielsweise eine Ofenheizung oder Zentralheizung vereinbart? Schuldet der Vermieter einen Warmwasseranschluss? Mit welcher Quadratmeterzahl wurde die Wohnungsgröße vereinbart? Fehlt eine Regelung zu der Frage, ob der Vermieter einen bestimmten Zustand oder eine bestimmte Ausstattung der Wohnung schuldet, entscheidet darüber die Verkehrsanschauung (BGH WuM 2013, 154).

Wenn während der Mietzeit Mängel oder Fehler an der Wohnung auftreten, darf der Mieter die Miete kürzen (mindern). **Wichtig:** Nach dem Gesetz (§ 536 BGB) ist die Miete automatisch gemindert, solange ein Mangel vorliegt (BGH WuM 91, 544). **Aber Vorsicht:** Das Mietminderungsrecht ist ausgeschlossen, wenn

- a) der Mieter den Mangel bei **Vertragsabschluss** kannte;
- b) der Mangel dem Mieter bei **Vertragsabschluss** infolge grober Fahrlässigkeit (LG Berlin WuM 2014, 205) unbekannt geblieben ist und der Vermieter ihn nicht arglistig verschwiegen hat (Ausnahme: Die Ausweitung eines dem Vermieter bereits bekannten Mangels – BGH WuM 2014, 278);
- c) der Mieter einen **im Laufe der Mietzeit** aufgetretenen Mangel dem Vermieter nicht unverzüglich angezeigt hat und der Vermieter infolgedessen keine Abhilfe schaffen konnte; die Beweislast für eine Verletzung der Anzeigepflicht durch den Mieter trägt allerdings der Vermieter (BGH WuM 2013, 160);
- d) der Vermieter energetisch modernisiert für drei Monate ⇨ MODERNISIERUNG.

**Ausnahme:** Trotz Kenntnis des Mangels bei Abschluss des Mietvertrages bzw. bei Übergabe der Mietsache bleibt dem Mieter das Minderungsrecht erhalten, wenn er sich seine Rechte bei der Annahme (regelmäßig der Einzug in die Mietwohnung) vorbehält.

Eine Mietminderung wegen eines Mangels oder Fehlers scheidet auch dann aus, wenn die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung nur unwesentlich gemindert ist. Eine solche geringfügige Beeinträchtigung liegt z. B. vor bei fehlender Beleuchtung im Keller des Mieters (AG Pinneberg

WuM 80, 63), bei Haarrissen an der Zimmerdecke einer Altbauwohnung (LG Berlin WuM 88, 301) oder bei fehlenden Fußleisten (AG Rheine WuM 2013, 375).

Eine Mietminderung wegen verborgener Mängel ist nicht ausgeschlossen, selbst wenn der Mieter die Räume »wie besichtigt« übernommen hat (KG Berlin GE 2002, 131).

Der Mieter kann sein Minderungsrecht nicht einfach wegen vorbehaltloser Zahlung, sondern nur nach Treu und Glauben (AG Wedding GE 2007, 1557) oder durch einen stillschweigenden Verzicht verlieren (BGH WuM 2003, 440). Letzterer ist in der Praxis kaum von Bedeutung. Nach Treu und Glauben kann der Mieter sein Minderungsrecht durch die sog.  $\Sigma$  VERWIRKUNG verlieren, wenn er bei **langem** Zeitablauf durch sein Verhalten beim Vermieter das Vertrauen erweckt hat, er werde sein Minderungsrecht nicht mehr geltend machen.

Umgekehrt kann aber auch der Anspruch des Vermieters auf Zahlung der vom Mieter einbehaltenen Miete verwirkt sein, wenn er das angebliche Mietminderungsrecht des Mieters längere Zeit widerspruchslos hingenommen hat (BGH NJW 2006, 219).

**Wichtig:** Die Zahlung einer geminderten Miete ist auch bei einem Eigentümerwechsel unschädlich. Der Mieter sollte aber den Mangel dem neuen Eigentümer noch einmal unverzüglich melden.

Nach dem Gesetz spielt es keine Rolle, ob den Vermieter überhaupt ein Verschulden trifft. Auch wenn der Vermieter gegen den Baustellenlärm in der Nachbarschaft nichts unternehmen kann und er z. B. auch keine Ausgleichszahlungen erhält, ist eine Mietminderung möglich (BayObLG RE WuM 87, 112; LG Göttingen WuM 86, 114).

Das Recht zur Mietminderung besteht auch, wenn der Vermieter Eigenschaften der Wohnung **zugesichert** hat, die nie vorlagen oder später weggefallen sind.

**Beispiel:** Bei Abschluss des Mietvertrages sichert der Vermieter zu, innerhalb von 6 Monaten die Einfachfenster gegen Isolierglasfenster auszutauschen. Hält sich der Vermieter nicht an diese Zusicherung, kann der Mieter die Miete kürzen, auch wenn die Einfachfenster noch funktionstüchtig sind (LG Braunschweig WuM 85, 259).

Aber nicht jede Äußerung des Vermieters ist die »Zusicherung einer Eigenschaft«. Die liegt nur vor, wenn Inhalt und Umfang der Zusicherung eindeutig sind und der Vermieter die unbedingte Garantie für das Vorhandensein der Eigenschaft übernehmen wollte.

Der Mieter muss bei der Minderung Folgendes beachten:

Der Mangel darf nicht in der Sphäre des Mieters liegen; insbesondere darf er ihn nicht selbst verschuldet haben (BGH WuM 2011, 98). Sind Vermieter und Mieter gleichermaßen für den Mangel verantwortlich, verringert dies den Anspruch auf Mietminderung entsprechend (LG Hannover WuM 88, 354).

Alle Vertragsklauseln, die das Minderungsrecht des Wohnraummieters erschweren oder ausschließen, sind unwirksam.

Erkennt der Mieter in einem Formularmietvertrag an, die Wohnung sei mangelfrei, liegen aber tatsächlich Mängel vor, kann er die Miete mindern. Entscheidend ist der tatsächliche Zustand (LG Osnabrück WuM 86, 93).

Die Miete kann für die Zeit gemindert werden, in der der Fehler vorhanden ist. Wirkt sich ein Mangel nur periodisch auf die Gebrauchstauglichkeit aus, darf die Miete auch nur in dieser Zeit gemindert werden (BGH NJW 2011, 514).

Während dieser Zeit ist die Miete automatisch gemindert. Der Mieter muss sich auf dieses Minderungsrecht nur berufen (BGH WuM 97, 488; NJW-RR 91, 779; ZMR 85, 403; WuM 87, 53). Da die Miete im Voraus gezahlt werden muss, ist es auch zulässig, die Kürzung im darauf folgenden Monat vorzunehmen. Fällt also die Heizung im Januar aus, kann der Mieter die Kürzung bei der Februar-Miete vornehmen (BGH ZMR 85, 403; LG Hannover WuM 86, 311). Soweit im Mietvertrag durch sogenannte Aufrechnungsverbote das Mietminderungsrecht ausgeschlossen oder erschwert werden soll, sind derartige Klauseln in der Regel unwirksam (BGH WuM 2009, 228). Die durch die Aufrechnung bedingte zeitliche Verschiebung der Verwirklichung des Minderungsanspruchs von ein bis zwei Monaten stellt noch keine unangemessene Benachteiligung dar, die eine Klausel unwirksam macht (BGH WuM 2008, 152; WuM 95, 28).

Die Höhe der Mietminderung richtet sich grundsätzlich nach dem Umfang der Beeinträchtigung, d. h., je stärker sich der Mangel auf die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung auswirkt, desto größer ist der Anteil der Miete, der einbehalten werden darf. Ist der Mieter zur Mietminderung berechtigt, steigt bei einer Mieterhöhung auch der Minderungsbetrag anteilig (KrsG Cottbus WuM 93, 265).

Ausgangspunkt für die Mietminderung ist nach der Rechtsprechung des BGH die insgesamt gezahlte Miete (Bruttomiete) einschließlich Heiz- und Nebenkosten (BGH WuM 2005, 573; WuM 2005, 384).

Wie die Mietminderung bei der Betriebskostenabrechnung zu berücksichtigen ist, hat inzwischen der BGH (WuM 2011, 284; s. auch LG Köln WuM 2014, 25) entschieden. Nachforderungen oder Rückzahlungen lassen sich am einfachsten dadurch berechnen, dass die im Abrechnungsjahr geleisteten Zahlungen der geschuldeten Gesamtjahresmiete, also der Jahresbetrag der Nettomiete zuzüglich der abgerechneten Betriebskosten abzüglich des in dem betreffenden Jahr insgesamt gerechtfertigten Minderungsbetrages, gegenübergestellt werden.

**Beispiel:** Die Nettomiete beträgt 500 €, die Vorauszahlung auf Betriebskosten 100 €. Der Mieter mindert die Miete über 4 Monate mit 20%. Die im Folgejahr aufgestellte Betriebskostenabrechnung endet mit Gesamtkosten von 1.800 €. Ohne die Mietminderung müsste der Mieter also nachzahlen.

<u>Mieter hat gezahlt:</u>	8 Monate (500 € + 100 €) 600 € = 4800 €
	4 Monate (600 € ./ 20%) 480 € = <u>1920 €</u>
	insgesamt: <u>6720 €</u>

<u>Mieter hat geschuldet:</u>	Monatliche Betriebskosten von (1800 € : 12) 150 €.
	8 Monate (500 € + 150 €) 650 € = 5200 €
	4 Monate (650 € ./ 20%) 520 € = <u>2080 €</u>
	<u>7280 €</u>

Unter Berücksichtigung der Mietminderung muss der Mieter also statt 600 € nur (7280 € – 6720 €) 560 € nachzahlen.

**Wichtig:** Wenn der Mieter mindert, kann der Vermieter nicht deshalb kündigen. Bei einer berechtigten Mietminderung ist dies selbstverständlich, aber auch eine überhöhte Mietminderung gibt kein Kündigungsrecht, wenn der Mieter nicht schuldhaft vollkommen überhöht gemindert hat (BVerfG WuM 89, 278; BGH WuM 97, 488; LG Hamburg WuM 97, 488; LG Berlin WuM 94, 464; GE 93, 263; LG Hannover WuM 94, 463). Es ist nämlich auch zu berücksichtigen, dass die Schätzung einer Mietminderung stets mit Unsicherheiten verbunden ist (BGH WuM 2011, 700).

Anders ist es, wenn der Mieter sich über den Grund der Minderung irrt. Mindert er z. B. die Miete wegen Schimmel und kündigt der Vermieter bei einem aufgelaufenen Minderungsbetrag von 2 Monatsmieten die Wohnung fristlos, muss der Mieter die Wohnung räumen, wenn sich später (im Prozess) herausstellt, dass der Schimmel durch unzureichendes Lüften des Mieters verursacht worden ist (BGH WuM 2012, 499).

**Achtung:** Ist es möglich, dass sich der Mangel – theoretisch – auch der Mietersphäre zuordnen lässt, sollte der Mieter aus Sicherheitsgründen von der Mietminderung zunächst absehen und stattdessen die Miete »unter Vorbehalt der Rückforderung« weiterbezahlen.

Kommt es zum Streit, muss der Mieter das Vorliegen des Mangels und die rechtzeitige Mängelanzeige beweisen, der Vermieter muss beweisen, dass der Mangel nicht aus seinem Gefahrenkreis stammt oder dass der Mangel nur eine geringfügige Beeinträchtigung darstellt oder dass der Mieter von Anfang an den Mangel kannte (OLG Celle RE WuM 85, 9; LG Göttingen WuM 86, 308).

Bestreitet der Vermieter das Vorliegen eines erheblichen Mangels, kann der Mieter zur Vorbereitung eines evtl. Streitverfahrens ein Sachverständigengutachten einholen und die Kosten von der Miete abziehen (LG Offenburg WuM 84, 300; LG Hamburg WuM 83, 290; AG Hamburg WuM 84, 299; AG Köln WuM 80, 6), wenn das Gutachten die Mängel bestätigt.

**Aber Vorsicht:** Ist das Gutachten überflüssig oder werden die Mängel nicht bestätigt, bleibt der Mieter auf den Kosten sitzen (LG Berlin MM 87, 256).

### Beispiele für Mietminderungen

Allgemein gültige Regeln über die Höhe einer Mietminderung kann man nicht aufstellen. Entscheidend ist der Umfang der Beeinträchtigung. Je stärker sich der Mangel auswirkt, desto mehr darf die Miete gekürzt werden. Berücksichtigt werden muss, wie viel die Wohnung aufgrund des vorhandenen Mangels weniger wert ist. Die aufgeführten Beispielfälle sollen eine Orientierungshilfe geben, in welcher Höhe Gerichte eine Mietminderung anerkannt haben:

**100 Prozent** bei erheblicher Gesundheitsgefährdung durch Schimmelpilzsporen (AG Charlottenburg GE 2007, 1387).

**100 Prozent** bei ständiger Durchfeuchtung der Außenwände im Zusammenwirken mit weiteren erheblichen Mängeln des Hauses und des Wohnumfeldes (AG Potsdam WuM 95, 543).

**100 Prozent**, wenn ein Austausch der Wohnungstür notwendig wird und der Vermieter es versäumt, nach der Maßnahme dem Mieter den neuen Schlüssel auszuhändigen (OLG Düsseldorf ZMR 2005, 710).

**100 Prozent** bei Heizungsausfall von September bis Februar (LG Berlin GE 93, 263; LG Hamburg WuM 76, 10).

**100 Prozent**, wenn die Wohnung sich in unbewohnbarem Zustand befindet (AG Köln ZMR 80, 87; LG Wiesbaden WuM 80, 17).

**100 Prozent** bei vollständigem Ausfall der Elektrik für Warmwasser, Licht, Küche usw. (AG Neukölln MM 88, 151).

**80 Prozent**, wenn der größte Teil der Wohnung wegen eines Wasserschadens nicht nutzbar ist (AG Köln WuM 2012, 342).

**75 Prozent**, wenn alle Räume einer Neubauwohnung von Schimmelpilz befallen sind (LG Köln WuM 2001, 604).

**70 Prozent** bei Ausfall der Heizung (LG Berlin MM 2002, 427); AG Charlottenburg WuM 2014, 91).

**50 Prozent** während der Austrocknungszeit durchfeuchteter Wände und Teppichböden (LG Dresden ZMR 2003, 840).

**50 Prozent** bei Gesundheitsgefahren von asbesthaltigen Elektronacht-speicheröfen (LG Dortmund WuM 96, 141).

**35 Prozent** bei erheblichen Belästigungen durch eine nahe Großbau-stelle (LG Hamburg WuM 2001, 444).

**30 Prozent** bei Schadstoffbelastung durch Parkettkleber (BGH WuM 2013, 253).

**30 Prozent** bei Baustellenlärm auch des Nachts (AG Berlin-Mitte MM 2007, 183).

**30 Prozent** bei Schimmelbildung in Bade- und Schlafzimmer (AG Siegburg ZMR 2005, 543).

**25 Prozent**, wenn die Türen in der Wohnung fehlen (AG Hamburg-Altona ZMR 2008, 298).

**20 Prozent** bei Feuchtigkeit und Schimmelbildung (LG Konstanz WuM 2013, 156; LG Saarbrücken WuM 2012, 608).

**20 Prozent** bei Ausfall der Wasserversorgung (LG Berlin MM 2002, 427).

**20 Prozent**, wenn die vertraglich geschuldete Einbauküche fehlt (LG Dresden WuM 2001, 336).

**20 Prozent** bei nächtlichem Lärm durch ein Garagentor (AG Mainz WuM 2003, 87).

**20 Prozent** wegen eines im Innenhof laufenden Stromgenerators (AG Wedding GE 2012, 409).

**20 Prozent** bei Ruhestörung aus einer Tanzschule nach 22.00 Uhr (AG Köln WuM 88, 56).

**20 Prozent** bei starker Zugluft im Haus wegen undichter Fenster und Türen (LG Kassel WuM 88, 108).

**20 Prozent** bei Hundekot im Treppenhaus und erheblichen Geruchsbelästigungen aus der benachbarten Wohnung des Hundehalters (AG Münster WuM 95, 534).

**15 Prozent**, wenn in einem Mehrfamilienhaus der Fahrstuhl außer Betrieb ist (AG Berlin-Mitte MM 2007, 227).

**15 Prozent**, wenn trotz Kernsanierung der Trittschall nicht DIN-gerecht verbessert wurde (AG Bochum WuM 2011, 622).

**15 Prozent** bei nicht benutzbarem Balkon, weil ständig streunende Katzen durch das Füttern von Nachbarn angelockt werden (AG Bonn WuM 86, 212).

**14 Prozent** bei unsachgemäßer Waschbecken- und Toiletteninstallation (AG Köln WuM 2013, 221)

**10 Prozent** bei Gerüst an der Fassade (BGH WuM 2013, 174).

**10 Prozent** bei übermäßiger Wärmeemission aus Heizraum unter der Wohnung (LG Hamburg ZMR 2009, 532).

**10 Prozent** bei der Entziehung der Nutzung von Waschküche und Trockenraum (AG Osnabrück WuM 90, 147; AG Brühl WuM 75, 145).

**10 Prozent**, wenn der vertraglich vorgesehene Pkw-Stellplatz nicht zur Verfügung gestellt wird (AG Köln WuM 90, 146).

**10 Prozent** bei einem Bordell im Haus (LG Berlin GE 2008, 671).

**10 Prozent** bei Lärmbelästigung durch Einwerfen von Flaschen in Sammelcontainer (AG Rudolstadt WuM 2000, 19).

**10 Prozent** bei starken Gerüchen aus der Wohnung des Nachbarn (LG Berlin WuM 2011, 155).

**10 Prozent**, wenn der Keller wegen Feuchtigkeit nicht nutzbar ist (AG Bergheim WuM 2011, 359).

**9 Prozent** bei Feuchtigkeit, verursacht durch Aluminiumfenster der ersten Generation (AG Dortmund NZM 2011, 708).

Weitere Urteile und Informationen enthält die Broschüre »Wohnungsmängel und Mietminderung«; Bestellung siehe letzte Seite.

## Mietpreisbremse

Im März 2015 haben Bundestag und Bundesrat die so genannte Mietpreisbremse beschlossen. Damit gibt es jetzt erstmals eine gesetzliche Vorschrift im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB), die überzogenen Vermieterforderungen beim Abschluss eines Mietvertrages einen Riegel vorschiebt. »Gebremst« werden die so genannten Wiedervermietungsrenten. Das sind die Mieten, die beim Abschluss eines Mietvertrages gezahlt werden müssen. Bisher konnte der Vermieter hier – anders, als in bestehenden Mietverhältnissen  $\Rightarrow$  MIETERHÖHUNG – praktisch fordern, was er wollte. Eine wirksame gesetzliche Begrenzung gab es bis auf die Regelungen im Wirtschaftsstrafgesetz  $\Rightarrow$  MIETPREISÜBERHÖHUNG und Strafgesetzbuch  $\Rightarrow$  MIETWUCHER nicht. Jetzt gilt bzw. wird auf angespannten Wohnungsmärkten gelten, die von den Bundesländern noch bestimmt werden müssen:

■ Bei der Wiedervermietung einer Wohnung darf der Vermieter als zulässige Miete höchstens die ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent fordern.

**Beispiel:** Laut  $\Rightarrow$  MIETSPIEGEL beträgt die ortsübliche Vergleichsmiete für die Wohnung 6,50 €/m<sup>2</sup>. Nach einem Mieterwechsel darf die Miete für den neuen Mieter höchstens auf 7,15 €/m<sup>2</sup> steigen.

■ Alternativ darf der Vermieter auch die bisherige Miete weiter fordern, wenn die schon über der Grenze »Vergleichsmiete plus 10 Prozent« lag.

**Beispiel:** Die Vergleichsmiete beträgt 6,50 €/m<sup>2</sup>. Der Vermieter hat bisher aber schon 7,50 €/m<sup>2</sup> verlangt. Bei der Wiedervermietung der Wohnung muss er die Miete nicht auf 7,15 €/m<sup>2</sup> senken. Er darf auch in dem neuen Mietvertrag weiter 7,50 €/m<sup>2</sup> vereinbaren. Allerdings schreibt das Gesetz vor, dass Mieterhöhungen, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden, nicht mitzählen. So sollen Mauscheleien und Umgehungen zu Lasten des neuen Mieters verhindert werden.

■ Hat der Vermieter während des vorherigen Mietverhältnisses modernisiert  $\Rightarrow$  MODERNISIERUNG, die mögliche Mieterhöhung aber nicht geltend gemacht, oder modernisiert der Vermieter zwischen Beendigung des bisherigen und Abschluss des neuen Mietverhältnisses, gilt: Der Vermieter darf die ortsübliche Vergleichsmiete für die nicht modernisierte Wohnung plus 10 Prozent fordern zuzüglich des »Modernisierungsmieterhöhungs-Beitrags«, wie er auch in einem laufenden Miet-

verhältnis gezahlt werden müsste (11 Prozent der Modernisierungskosten als Zuschlag auf die Jahresmiete).

■ Die oben beschriebenen Regelungen der Mietpreisbremse gelten auch für ↗ STAFFELMIETVERTRÄGE, und zwar sowohl für die vereinbarte erste Miete als auch für die nachfolgenden Staffeln, und für ↗ INDEXMIETVERTRÄGE, hier aber nur für die Ausgangsmiete.

Die Mietpreisbremse gilt nicht flächendeckend und nicht automatisch. Sie gilt nur für Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten. Die können von den jeweiligen Landesregierungen für die Dauer von höchstens fünf Jahren festgelegt werden. Gemeint sind Gemeinden oder Teile einer Gemeinde, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Dies kann zum Beispiel der Fall sein, wenn die Mieten hier deutlich stärker steigen als im bundesweiten Durchschnitt bzw. die durchschnittliche Mietbelastung über dem Bundesdurchschnitt liegt, wenn die Wohnbevölkerung wächst, ohne dass durch Neubautätigkeit neuer Wohnraum geschaffen wird, oder geringer Leerstand bei großer Nachfrage besteht.

**Ausnahmen:** Die Mietpreisbremse gilt nicht für Neubauwohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, und nicht für Wohnungen, die erstmals nach einer umfassenden Modernisierung vermietet werden. Gemeint sind hier Fälle, in denen Modernisierungsinvestitionen etwa ein Drittel des notwendigen Aufwandes für eine vergleichbare Neubauwohnung erreichen.

**Rechtsfolgen:** Die durch die Mietpreisbremse gezogenen Obergrenzen sind zwingend. Vermieter müssen sich daran halten, Mieter müssen nicht mehr zahlen. Abweichende vertragliche Vereinbarungen sind unzulässig. Mieter können auch nach Abschluss des Mietvertrages, das heißt während des laufenden Mietverhältnisses, beanstanden, die vereinbarte Miete sei unzulässig hoch. Voraussetzung ist eine »qualifizierte Rüge«. Es reicht aus, wenn der Mieter schriftlich bzw. in ↗ TEXTFORM die nach seiner Ansicht zulässige Miete (ortsübliche Vergleichsmiete plus 10 Prozent) ermittelt und sich darauf beruft. Auf eine evtl. höhere Vormiete oder durchgeführte Modernisierung muss er allenfalls eingehen, wenn der Vermieter hierüber schon beim Vertragsabschluss informiert hat. Die überhöhte Miete, das heißt den unzulässig hohen Teil der Miete, muss der Vermieter nach Erhalt der qualifizierten Rüge reduzieren. Mieter haben einen entsprechenden Rückforderungsanspruch, aber letztlich nur für die künftigen Mieten, die nach der Rüge fällig

werden, nicht für die Vergangenheit, das heißt für Zeiträume vor Abgabe der qualifizierten Rüge.

Auf Verlangen des Mieters muss der Vermieter Auskünfte über Tatsachen geben, die für die Prüfung der zulässigen Miethöhe benötigt werden, dem Mieter aber nicht zugänglich sind. Gemeint sind Auskünfte zur Baualtersklasse des Hauses, zur Miethöhe im vorherigen Mietverhältnis, zu durchgeführten Modernisierungsarbeiten oder zur Frage Neubau bzw. umfassend modernisiert oder nicht.

Im Zweifel sollte immer der örtliche ↗ MIETERVEREIN eingeschaltet werden.

### Mietpreisüberhöhung ↗ MIETWUCHER

Vermieter, die für die Vermietung von Wohnraum (OLG Celle WuM 96, 562) eine zu hohe Miete verlangen, verhalten sich u. U. ordnungswidrig und können nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz mit einer Geldbuße bis zu 50000 Euro belegt werden. Voraussetzung ist zunächst, dass sie eine unangemessen hohe Miete fordern, sich versprechen lassen oder annehmen. Betroffen ist nicht nur die bei Vertragsbeginn festgelegte Miete, sondern auch die später einvernehmlich angehobene Miete (LG Hamburg ZMR 80, 86) und die wegen einer ↗ MODERNISIERUNG erhöhte Miete (OLG Karlsruhe RE WuM 83, 314).

**Unangemessen** ist eine Miete noch nicht dadurch, dass der Vermieter die ↗ MIETPREISBREMSE nicht beachtet, sondern erst dann, wenn sie infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen (LG Mönchengladbach WuM 97, 274) die üblichen Entgelte für vergleichbare Wohnungen (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) oder für damit verbundene Nebenleistungen um mehr als 20% übersteigt (OLG Hamm WuM 95, 323) ↗ ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE. Auszugehen ist von dem Gesamtbetrag, den der Mieter monatlich zahlt. Zu der Miete sind Nebenkosten sowie gegebenenfalls ein verlorener Bau- oder Renovierungskostenzuschuss zu berücksichtigen (OLG Stuttgart RE WuM 82, 129; LG Hamburg WuM 86, 346; AG Hamburg WuM 96, 779).

Beurteilungsmaßstab ist die ortsübliche Vergleichsmiete. In der Regel ist der Mietspiegel zu Grunde zu legen. Dabei ist ein pauschaler Zuschlag zur »üblichen Miete« für die Vermietung an eine Wohngemeinschaft ebenso wenig zulässig (OLG Hamm RE WuM 86, 206; RE WuM 83, 108) wie für die Vermietung an ausländische Mitbürger (OLG Stuttgart RE WuM 82, 129).

### **Ausnahmsweise bis zu 50% über der Vergleichsmiete**

Übersteigt die Miete im Einzelfall die **Wesentlichkeitsgrenze** von 20%, bedeutet dies aber nicht automatisch, dass die verlangten Entgelte unangemessen hoch sind. Das Gesetz kennt nämlich eine Ausnahme. Unangemessen hoch sind nicht Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind. Zu den laufenden Aufwendungen gehören z. B. die an einen gewerblichen Zwischenvermieter zu zahlende Miete (OLG Stuttgart RE WuM 90, 102), die Verzinsung des Eigenkapitals (OLG Stuttgart RE WuM 90, 11; RE WuM 88, 395) sowie die Kosten einer Modernisierung (KG Berlin RE WuM 98, 208). Allerdings sind die Eigenkapitalkosten nicht nach dem Verkehrswert von Grundstück und Gebäude zum Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrages zu berechnen; maßgeblich sind vielmehr die Herstellungs- oder Erwerbskosten, je nachdem, ob der Vermieter den Wohnraum selbst hergestellt oder aber gekauft hat (BGH RE WuM 95, 428).

Soweit es zur Deckung der laufenden Aufwendungen erforderlich ist, darf die Miete dann auch um mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen, sofern der Mietzins nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters steht. Im Klartext heißt dies, dass die Miete nicht um mehr als 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf. Eine Steuerersparnis muss sich der Vermieter bei der Berechnung der laufenden Aufwendungen anrechnen lassen (LG Frankfurt WuM 95, 443; a. A. LG Ravensburg WuM 97, 121).

### **Ausnutzen eines geringen Angebots**

Ein geringes Angebot an vergleichbaren Wohnungen liegt vor, wenn es die Nachfrage nicht um wenigstens 5% übersteigt (LG Hamburg WuM 94, 696); eine Unterversorgung ist nicht Voraussetzung. Ein geringes Angebot liegt auch dann vor, wenn nur für eine bestimmte Gruppe (z. B. Wohngemeinschaften) ein Engpass auf dem Wohnungsmarkt besteht (OLG Hamm RE WuM 86, 206). Maßstab ist die Wohnsituation in der gesamten Stadt. Das Angebot ist daher nicht gering, wenn nur in einem Stadtteil eine angespannte Lage herrscht, im übrigen Stadtgebiet aber nicht (BGH WuM 2005, 471). Indiz für ein geringes Angebot kann es z. B. sein, dass für die Gemeinde das Zweckentfremdungsverbot gilt (LG Berlin MM 98, 80; MM 97, 407), sie als  $\Sigma$  GEBIET MIT ERHÖHTEM WOHNUNGSBEDARF ausgewiesen ist oder die Vergleichsmieten im Zeitraum des Vertragsabschlusses deutlich gestiegen sind (LG Berlin WuM 2000, 200).

Allerdings kann sich die Mangelsituation für verschiedene Wohnungskategorien unterschiedlich darstellen. Die Tatsache, dass die Wohnung

in einem Ballungsgebiet liegt, für das die Zweckentfremdungsverordnung gilt, ist daher nicht zwangsläufig ein Indiz für ein geringes Angebot (BGH WuM 2006, 161).

Da die Gerichte zum Teil sehr hohe Anforderungen stellen, sollte der Mieter möglichst umfangreich nachweisen können, dass er im gesamten Stadtgebiet – und nicht nur in einzelnen Stadtteilen – nach vergleichbarem Wohnraum gesucht hat (LG Frankfurt/M. WuM 99, 406; LG Hildesheim WuM 99, 470; geringere Anforderungen stellen LG Hamburg WuM 2000, 424; WuM 2000, 94; LG Mannheim WuM 99, 467).

Zudem muss der Mieter auch beweisen, dass der Vermieter das geringe Angebot **ausgenutzt** hat, um den überhöhten Mietpreis durchzusetzen (BGH WuM 2004, 294; OLG Braunschweig WuM 99, 684; LG Köln NJW-RR 2003, 797; LG Berlin GE 2003, 189; LG Aachen NZM 2001, 466; LG München I WuM 98, 360; LG Frankfurt/M. WuM 98, 167). Dies ist nicht der Fall, wenn sich der Mieter aus persönlichen Neigungen eine Wohnung außerhalb des normalen Marktes im gehobenen Preissegment gesucht hat und mit dem Vermieter noch über die Miete verhandeln konnte (LG Wiesbaden WuM 99, 338).

An einem Ausnutzen durch den Vermieter fehlt es auch, wenn der Mieter die Wohnung nimmt, ohne sich zuvor über ähnliche Objekte und die Höhe der üblichen Miete erkundigt zu haben (BGH WuM 2004, 294) oder wenn ihm die Miethöhe egal ist, weil er ALG II bezieht (OLG Frankfurt/M. NZM 2014, 236).

Der Mieter muss daher angeben, welche Bemühungen er bei der Wohnungssuche unternommen hat, weshalb diese erfolglos geblieben sind und dass er mangels einer Alternative auf den Abschluss des für ihn ungünstigen Mietvertrages angewiesen war (BGH WuM 2004, 294).

Steht jedoch fest, dass der Vermieter ein geringes Angebot ausgenutzt hat, ändert sich durch eine spätere Erhöhung des Angebots an der Mietpreisüberhöhung nichts (OLG Frankfurt/M. RE WuM 2000, 535; OLG Hamburg RE WuM 99, 209).

### **Rückforderung**

Liegt eine Mietpreisüberhöhung vor, kann der Mieter den Betrag **zurückfordern**, der um mehr als 20% bzw. 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (BGH RE WuM 84, 68; OLG Hamburg RE WuM 92, 527; RE WuM 83, 20; OLG Stuttgart RE WuM 81, 225). Ist die ortsübliche Miete im Laufe der Mietzeit gestiegen, muss dies im Rahmen der Rückforderung berücksichtigt werden (KG Berlin RE WuM 95, 384;

**OLG Frankfurt/M. RE WuM 85, 139).** Das Gleiche gilt bei einem Sinken der ortsüblichen Vergleichsmiete (**KG Berlin RE WuM 2002, 27**).

Die Änderung muss nicht Monat für Monat vorgenommen werden; es genügt, wenn der alle zwei Jahre erscheinende Mietspiegel zugrunde gelegt wird (**LG Hamburg WuM 97, 209**). Bei der Rückforderung überhöhter Mieten kann die Vergleichsmiete vom Gericht auch geschätzt werden, wenn ein geeigneter Mietspiegel fehlt und ein Sachverständigengutachten unverhältnismäßig teuer wäre (**LG Hanau WuM 96, 773**).

**Wichtig:** Für das Rückforderungsrecht des Mieters reicht es, wenn der objektive Tatbestand erfüllt ist. Anders als bei einem evtl. Bußgeld kommt es nicht darauf an, ob dem Vermieter ein persönlicher Schuldvorwurf gemacht werden kann. Deshalb kann der Mieter auch von demjenigen Geld zurückverlangen, der als Käufer einen Mietvertrag mit überhöhtem Mietzins übernommen und deshalb zu viel Miete erhalten hat (**LG Mannheim WuM 87, 362**). Der Vermieter kann sich nicht darauf berufen, er habe das Geld nicht mehr (**LG Köln WuM 89, 311**). Allerdings verjähren die Rückforderungsansprüche des Mieters nach 3 Jahren  $\Rightarrow$  VERJÄHRUNG.

Musste der Mieter einen Sachverständigen einschalten, um die Mietpreisüberhöhung nachzuweisen, muss der Vermieter die Kosten dafür ersetzen (**LG Köln WuM 86, 221**).

### **Mietspiegel $\Rightarrow$ MIETERHÖHUNG, $\Rightarrow$ ORTSÜBLICHE VERGLEICHSMIETE**

Mietspiegel sind im Regelfall die beste Möglichkeit zur Begründung von Mieterhöhungen, da sie auf einer sehr breiten Datenbasis beruhen (**BVerfG WuM 92, 48**). Es gibt einfache und  $\Rightarrow$  QUALIFIZIERTE MIETSPIEGEL.

Qualifiziert sind Mietpreisübersichten dann, wenn sie nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sind. Der einfache Mietspiegel hingegen muss nicht wissenschaftlichen Anforderungen genügen. In beiden Fällen gilt aber, dass die Zustimmung des größten Mietervereins nicht erforderlich ist, wenn ein anderer nicht ganz unbedeutender Mieterverein an der Erstellung beteiligt war bzw. den Mietspiegel anerkannt hat (**OLG Hamm RE WuM 90, 538**).

Die meisten Mietspiegel beziehen sich auf das Gebiet einer oder mehrerer Gemeinden. Ein Mietspiegel kann auch für Teile von Gemeinden erstellt werden. Die Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn ein

Bedürfnis dafür besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Eine gesetzliche Verpflichtung, ab einer bestimmten Einwohnerzahl einen Mietspiegel aufzustellen, besteht jedoch nicht. Alle zwei Jahre sollen Mietspiegel der Marktentwicklung angepasst werden, z. B. entsprechend dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte. Unterbleibt die Anpassung, kann der Mietspiegel dennoch zur Begründung der Mieterhöhung genutzt werden. Die fehlende Anpassung hat nur bei qualifizierten Mietspiegeln Konsequenzen. Der Mietspiegel gilt dann nicht mehr als qualifiziert, sondern nur noch als einfacher Mietspiegel. In einem Mieterhöhungsprozess wird also nicht mehr automatisch vermutet, dass die Mietspiegelwerte den ortsüblichen Preis wiedergeben. Aber auch ein einfacher Mietspiegel kann vom Gericht im Rahmen der freien Beweiswürdigung zur Feststellung der ortsüblichen Miete herangezogen werden (BGH WuM 2010, 505).

### Mietvertrag $\Rightarrow$ SCHRIFTFORM

Im Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter die Wohnung zur Benutzung zu überlassen, der Mieter, diese Benutzung nur im vertraglich festgelegten Rahmen auszuüben und dafür einen bestimmten Preis zu zahlen. Duldet der Vermieter die Nutzung einer nicht mitvermieteten Dachterrasse, kann er die Duldung jederzeit frei widerrufen (KG Berlin GE 2009, 1552).

Mietverträge können mündlich, schriftlich und in notariell beurkundeter Form abgeschlossen werden, u.U. auch stillschweigend durch Nutzung der vom Vermieter angebotenen Räume (BGH WuM 2014, 546). Wer aber als Elternteil einen Vertrag (nur) mitunterschreibt, muss nicht zwangsläufig auch Mieter sein (LG Lübeck ZMR 2010, 857). Zieht der Mieter aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen in eine andere Wohnung seines Vermieters, wird dadurch kein neuer Vertrag abgeschlossen; der alte Vertrag gilt im Zweifel weiter (BGH WuM 2013, 165).

### Mündlicher Vertrag im Zweifel günstiger

In der überwiegenden Zahl der Fälle ist es für den Mieter günstiger, wenn er seine Wohnung aufgrund eines mündlichen Vertrages bewohnt. Denn alle die Klauseln, die in den von den Haus- und Grundbesitzervereinen herausgegebenen Formularen Rechte des Mieters zugunsten des Vermieters abändern, gelten dann nicht. So ist z. B. die Durchführung von Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters, wenn nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart worden ist.

Soll eine Wohnung jedoch mit  $\Sigma$  ZEITMIETVERTRAG länger als 1 Jahr gemietet werden, bedarf der Mietvertrag der **Schriftform** (BGH WuM 2013, 668). Besteht der Vertrag aus mehreren Blättern, müssen diese nicht körperlich miteinander verbunden sein; es genügt, wenn sich deren Einheit aus fortlaufender Paginierung, einheitlicher graphischer Gestaltung oder inhaltlichem Zusammenhang zweifelsfrei ergibt (BGH WuM 97, 667). Auch der Eintritt eines weiteren Mieters in einen bereits bestehenden, schriftlich auf längere Zeit als 1 Jahr abgeschlossenen Mietvertrag bedarf der Schriftform (BGH WuM 76, 26). Alle vertraglichen Vereinbarungen müssen also schriftlich niedergelegt und von beiden Parteien unterschrieben werden (§ 126 BGB). Unklarheiten durch zwei verschiedene Vertragsformulare gehen zulasten dessen, der sich auf eine unklare Regelung beruft (LG Wuppertal WuM 96, 350).

Bei einer Nachtragsurkunde ist eine körperliche Verbindung mit dem ursprünglichen Vertrag dann nicht erforderlich, wenn der Nachtrag auf diesen Bezug nimmt und deutlich wird, dass es im Übrigen bei der ursprünglichen Vereinbarung bleiben soll (BGH WuM 92, 316; WuM 88, 50; OLG Düsseldorf WuM 95, 486).

Wird die **Schriftform nicht eingehalten**, ist der Vertrag nicht unwirksam, er gilt dann als für unbestimmte Zeit geschlossen; eine Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Wohnung zulässig. Das Gleiche gilt, wenn bei nachträglichen Änderungen des Vertrages die Schriftform nicht gewahrt wird, z. B. bei einer konkludenten Mieterhöhung (LG Berlin GE 96, 741). Die Zustimmung des Mieters zu einem Vermieterwechsel kann jedoch auch bei einem befristeten Vertrag formfrei erfolgen (BGH NJW 2003, 2158).

Soll dem Mieter das Wohnrecht auf Lebenszeit eingeräumt werden, muss dies in einem schriftlichen Mietvertrag festgehalten werden (LG Berlin WuM 91, 498; vergleiche aber auch BGH WuM 82, 212 für den Fall der unentgeltlichen Gebrauchsüberlassung auf Lebenszeit). Der Mietvertrag auf Lebenszeit ist ein befristetes, auf bestimmte Zeit eingegangenes Mietverhältnis (BayObLG RE WuM 93, 523).

Der Mietvertrag muss enthalten:

- Die Vertragsparteien.
- Eine genaue Bezeichnung der Wohnung (z. B. die im 1. Stock rechts gelegene Wohnung).
- Die vereinbarte oder bestimmbare (BGH WuM 92, 312) Miete.
- Den Beginn des Mietverhältnisses.

■ Bei schriftlichen Mietverträgen die Unterschriften der Vertragspartner.

**Wichtig:** Wenn der Mieter den Vertrag unterschreibt und dieser dann z. B. vom Makler an den Vermieter zur Unterschrift weitergeleitet wird, kommt der Mietvertrag erst dann zustande, wenn der Vertrag innerhalb angemessener Frist unterschrieben beim Mieter eingeht (LG Köln WuM 88, 50; LG Berlin WuM 87, 378). Eine Frist von mehr als 5 Tagen ist im Regelfall nicht mehr angemessen (KG Berlin WuM 99, 323; a. A. LG Stendal NJW-RR 2005, 97: 2–3 Wochen).

Die goldene Regel lautet: **Erst prüfen – dann unterschreiben!**

Jeder Mieter sollte wissen, dass es keinen amtlichen Mietvertrag gibt, sondern dass jeder einen Mietvertrag drucken lassen kann. Besondere Vorsicht ist bei den sog. Formularmietverträgen der Hausbesitzerorganisation geboten. Wie bei vielen Verträgen ist auch hier das Kleingedruckte oft das Wesentliche  $\Rightarrow$  UNABDINGBARE RECHTE DES MIETERS,  $\Rightarrow$  ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN,  $\Rightarrow$  BEARBEITUNGSGEBÜHR.

**Wichtig:** Während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter nicht verpflichtet, einen neuen Mietvertrag abzuschließen oder in die Änderung einzelner Bestimmungen einzuwilligen. Dies gilt auch, wenn die Mietparteien nur einen mündlichen Mietvertrag abgeschlossen haben oder bei  $\Rightarrow$  HAUSVERKAUF.

$\Rightarrow$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ

## Mietwucher

Der Mietwuchertatbestand ist erfüllt, wenn der Vermieter unter Ausbeutung der Zwangslage, des Leichtsinns oder der Unerfahrenheit des Mieters sich eine Wohnungsmiete gewähren lässt, die in einem auffälligen Missverhältnis zu seiner Leistung steht, z. B. wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50% überschritten wird (OLG Köln WuM 80, 36; LG Heidelberg WuM 77, 32; LG Mannheim WuM 77, 77). Ob tatsächlich ein »auffälliges Missverhältnis« zwischen Miete und Wohnwert vorliegt, lässt sich im Regelfall nur anhand eines Sachverständigengutachtens feststellen; der Mietspiegel allein ist im Strafverfahren keine ausreichende Grundlage (OLG Karlsruhe WuM 97, 500). Dagegen ist es unerheblich, dass der Vermieter wegen eigener hoher Aufwendungen möglicherweise keinen Gewinn erzielt (BGH NJW 82, 896) bzw. der wucherische Mietzins auf eine Kapitalkostenerhöhung ( $\Rightarrow$  ZINSERHÖHUNGEN) zurückgeht (OLG Karlsruhe RE WuM 94, 318). Er kann mit

## Minderjährige

---

einer Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft werden (§ 291 StGB; LG Stuttgart WuM 91, 600).

Ein besonders schwerer Fall von Mietwucher liegt dann vor, wenn der Vermieter den Mieter in wirtschaftliche Not bringt oder Mietwucher gewerbsmäßig begeht. In diesen besonders schweren Fällen wird der Mietwucher mit Freiheitsstrafen von 6 Monaten bis zu 10 Jahren bestraft (§ 291 Abs.2 StGB) ↷ MIETPREISÜBERHÖHUNG.

## Minderjährige

Minderjährige (Personen unter 18 Jahren) können einen Mietvertrag rechtswirksam grundsätzlich nur mit Zustimmung (Einwilligung, Genehmigung) ihres gesetzlichen Vertreters (Vater, Mutter oder Vormund) abschließen (§§ 106, 107 BGB).

In folgenden **Ausnahmefällen** kann ein Minderjähriger auch, ohne dass es der Zustimmung seines gesetzlichen Vertreters bedarf, einen Mietvertrag rechtswirksam abschließen: Es ist ihm ein bestimmter Betrag oder das Arbeitseinkommen von seinem gesetzlichen Vertreter zur freien Verfügung überlassen worden, z. B. Unterhaltsleistungen für auswärts Studierende, Schüler (§ 110 BGB). Allerdings müssen Mietwohnung und Miethöhe zu dem überlassenen Betrag bzw. Arbeitseinkommen in einem annehmbaren Verhältnis stehen.

Nimmt der Minderjährige mit Erlaubnis des gesetzlichen Vertreters auswärts ein Arbeitsverhältnis auf, ermächtigt ihn dies auch zur selbstständigen Anmietung einer angemessenen Wohnung (LG Mannheim WuM 69, 110).

Wenn der gesetzliche Vertreter den Minderjährigen mit Genehmigung des Vormundschaftsgerichts zur Führung eines Geschäfts ermächtigt, kann er auch einen Mietvertrag abschließen, der in unmittelbarem Zusammenhang mit dem aufgenommenen Geschäftsbetrieb steht (§ 112 BGB).

## Mischmietverhältnisse

Unter Mischmietverhältnissen versteht man die Überlassung von Räumen, die der Mieter zum Teil selbst bewohnt und zum Teil gewerblich nutzt, z. B. als Gastwirtschaft oder durch Untervermietung. Da in solchen Fällen nicht teilweise Wohnraummietrecht und teilweise Geschäftsraummietrecht anzuwenden ist, sondern ein einheitlich zu beurteilender Gesamt-Mietvertrag vorliegt, stellt sich die Frage, nach welchem Recht dieser Vertrag zu beurteilen ist.

Ob für einen solchen Mischmietvertrag insgesamt das Wohnraum-schutzrecht anzuwenden ist, hängt davon ab, ob nach dem übereinstimmenden Vertragswillen der Parteien der Vertragszweck in erster Linie im eigenen Wohnen des Mieters oder in der gewerblichen Nutzung liegt (BGH WuM 2014, 539; WuM 86, 274).

Dabei sind alle Umstände des Einzelfalles zu würdigen und daher auch die auf die verschiedenen Nutzungsarten entfallenden Flächen und deren Mietwerte zu berücksichtigen, soweit sich nicht bereits aus anderen Gründen ein Übergewicht eines bestimmten Gebrauchszwecks ergibt (KG Berlin GE 95,1205). Daher kann, wenn die gewerblich genutzte Fläche und die dafür gezahlte Miete gegenüber dem Anteil für die Wohnräume um ein Vielfaches höher liegen und im Vertrag nichts anderes vereinbart ist, Wohnraummietrecht nicht angewandt werden (OLG Schleswig RE WuM 82, 266) ⇨ GESCHÄFTSRÄUME. Allein die Tatsache, dass der Mieter die Räume auch beruflich nutzt, lässt noch nicht den Schluss zu, dass dies auch den Schwerpunkt des Vertrages bildet (BGH WuM 2014, 539). Überwiegt die Wohnraumnutzung oder sind beide Teile gleichgewichtig, ist insgesamt Wohnraummietrecht anzuwenden (BGH WuM 2014, 539). Für die Auslegung eines Mietvertrages ist der Zeitpunkt des Vertragsabschlusses entscheidend (KG Berlin GE 95, 1205). Nicht ausschlaggebend ist die formale Bezeichnung in der Urkunde. Ein bloß vorgetäuschter Nutzungszweck ist unbeachtlich (LG Berlin WuM 93, 396; LG Frankfurt/M. WuM 92, 112).

Wird die teilgewerbliche Nutzung dem Mieter erst im laufenden Mietverhältnis erlaubt, ohne dass weitere Vereinbarungen getroffen werden, kann der Vermieter bei der nächsten Mieterhöhung die teilgewerbliche Nutzung nicht zum Anlass einer höheren Miete nehmen. Nur wenn der Mietspiegel dies zulässt oder die anderen Begründungsmittel hierzu eine Aussage treffen, kann der Vermieter eine Mieterhöhung durchsetzen.

Der BGH (WuM 2014, 539) hat bekräftigt, dass bei Mischmietverhältnissen entweder Wohnraum- oder Gewerberaummietrecht anzuwenden ist. Das Wohnraummietrecht kennt aber eine Mieterhöhung für einen gewerblichen Zuschlag nicht. Ist ein solcher Zuschlag vereinbart worden, ist er Bestandteil der Gesamtmiete. Die anders lautende ältere Rechtsprechung (KG Berlin WuM 2006, 37) ist wohl nicht aufrechtzuerhalten.

Wird die teilgewerbliche Nutzung nicht oder nicht mehr ausgeübt, entfällt auch die Verpflichtung zur Zahlung eines auf diesen Umstand

begründeten Mietanteils (LG Berlin MM 94, 357; a. A. LG Berlin GE 99, 187; ZMR 98, 165; GE 96, 321). Ein sog. Teilgewerbezuschlag entfällt auch dann, wenn der Mieter die beabsichtigte gewerbliche Tätigkeit wegen störender Umwelteinflüsse in den Räumen nicht ausüben kann (LG Berlin MM 2004, 44).

In einem zu Wohn- und Gewerbebezwecken gemischt genutzten Gebäude sind die auf den Geschäftsraum entfallenden verbrauchsabhängigen Betriebskosten durch besondere Messeinrichtungen oder Vorkehrungen vorweg zu erfassen, es sei denn, die fehlende Trennung führt nicht zu einer erheblichen Benachteiligung des Mieters (BGH WuM 2006, 684; WuM 2006, 200).

Die Schutzvorschrift des § 721 ZPO, wonach der Richter eine **Räumungsfrist** gewähren kann, findet auch bei den Mischmietverhältnissen Anwendung, wenn der gewerbliche Charakter des Mietverhältnisses überwiegt (LG Mannheim ZMR 94, 21; LG Hamburg WuM 93, 203; WuM 93, 36; LG Berlin GE 80, 160; LG Kiel WuM 77, 96; a. A. LG Frankfurt WuM 94, 15). Teilweise wird die Anwendung der Vorschrift aber davon abhängig gemacht, ob der Wohnraum getrennt herausgegeben werden kann, die Räumlichkeiten also getrennt nutzbar sind ↷ ALTENHEIM, ↷ GARAGEN, ↷ GARTEN, ↷ TEILKÜNDIGUNG.

Die im Mietvertrag festgelegte Zweckbestimmung der Räume kann nur durch eine ausdrückliche Vertragsregelung geändert werden. Die Duldung des vertragswidrigen Verhaltens des einen Vertragspartners durch den anderen reicht dazu nicht aus (KG Berlin GE 95, 1205; a. A. OLG Hamburg NJW-RR 97, 458).

## Mitwohzentrale

Wer nur eine vorübergehende Unterkunft benötigt, wer als Student oder Berufstätiger eine möblierte Zweitwohnung oder ein Zimmer in einer Wohngemeinschaft sucht, kann sich an die Mitwohzentrale im Ort wenden. Es gibt mittlerweile über 40 solcher Vermittlungsbüros in Deutschland. Sie bieten Wohnungen aller Art an. Die zu zahlende Provision richtet sich nach der Höhe der Miete und der vereinbarten Dauer des Mietverhältnisses. Für einen kurzfristigen Mietvertrag ist sie im Allgemeinen günstig. Für unbefristete Hauptmietverträge, die auch vermittelt werden, zahlt der Wohnungssuchende aber oft das Gleiche wie beim Makler. Auch Mieter, die einen Untermieter suchen, können der Mitwohzentrale einen Auftrag erteilen. Wer untervermieten will, benötigt die Erlaubnis des Vermieters

## Σ UNTERMIETE.

Viele der Mitwohnzentralen sind bundesweit unter (der Ortsvorwahl und dann) der Service-Nummer 19430 zu erreichen, Internet-Adresse: [www.mitwohnzentrale.de](http://www.mitwohnzentrale.de).

Die Mitwohnzentralen müssen sich, ebenso wie die Makler, an das Wohnungsvermittlungsgesetz halten. Die Berechnung einer Pauschale oder Aufwandsentschädigung ist in aller Regel unzulässig. Eine Gebühr dürfen die Mitwohnzentralen nur nehmen, wenn es tatsächlich zum Abschluss des Mietvertrags gekommen ist Σ WOHNUNGSVERMITTLUNG.

## Mobilfunk

Grundsätzlich handelt der Vermieter im Rahmen seiner Eigentumsfreiheit, wenn er auf dem Dach eine Mobilfunkantenne errichtet (AG Gießen WuM 2001, 546). Bei Wohnungseigentumsanlagen ist aber ein einstimmiger Eigentümerbeschluss erforderlich (BGH NJW 2014, 1233).

Aufgrund des Dauerschuldverhältnisses mit seinen Mietern unterliegt er aber besonderen Aufklärungspflichten. Der Vermieter hat somit dem Mieter die Gefahrlosigkeit der Anlage und den beabsichtigten Standort darzulegen. Letzterer darf nicht zu einer Beeinträchtigung des vertragsgemäßen Gebrauchs führen.

Der Mieter sollte sich belegen lassen, dass die Errichtung der Basisstation nicht gegen geltendes Baurecht verstößt und dass die Grenzwerte der ElektromogVO eingehalten sind. Die dort aufgeführten Grenzwerte sind relativ leicht einzuhalten. Werden sie nicht überschritten, kann der Mieter deswegen die Installation einer Mobilfunkantenne nicht verhindern (BVerfG WuM 2002, 261; BGH WuM 2006, 304; WuM 2004, 217). Er hat dann auch nicht die Möglichkeit, den Mietzins wegen eines Mangels zu mindern oder die Wohnung fristlos zu kündigen (LG Stuttgart DWW 2010, 189; LG Hamburg WuM 2007, 692; LG Karlsruhe DWW 2004, 57; LG Berlin NZM 2003, 60; a. A. AG Hamburg WuM 2007, 621). Allein die Besorgnis, dass solche Antennen gesundheitsgefährdend sind, reicht für die Geltendmachung dieser Rechte nicht aus. Auch dem Grundstücksnachbarn stehen keine Schadensersatz- oder Schmerzensgeldansprüche zu, wenn die Grenzwerte der 26. BImSchV eingehalten sind (OLG Dresden ZMR 2013, 673).

Soweit der Vermieter für die Errichtung der Mobilfunkantenne auf dem vermieteten Anwesen ein Entgelt erhält, hat der Mieter davon keine Vorteile, auch nicht, wenn er für eine öffentlich geförderte Wohnung die

Kostenmiete zahlt. Die Einnahmen des Vermieters zählen nicht zu den zu berücksichtigenden Erträgen (BGH WuM 2006, 26).

### Möblierte Zimmer $\Rightarrow$ ALTENHEIM

Befindet sich der Wohnraum **außerhalb der Wohnung des Vermieters**, spielt es für den Kündigungsschutz (ebenso wie für das Verfahren bei  $\Rightarrow$  MIETERHÖHUNGEN) keine Rolle, ob die Wohnung mit oder ohne Möbel vermietet wurde. Der Vermieter kann also nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat  $\Rightarrow$  EIGENBEDARF; Ausnahme:  $\Rightarrow$  STUDENTEN- UND JUGENDWOHNHEIME. Aber selbst dann besteht für den Mieter die Möglichkeit, Widerspruch zu erheben, wenn die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für ihn oder seine Familie eine Härte bedeuten würde  $\Rightarrow$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ.

Auf möblierte Räume, die **Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung** sind, finden die für  $\Rightarrow$  EINLIEGERWOHNUNGEN und  $\Rightarrow$  MIETERHÖHUNGEN geltenden Vorschriften Anwendung, wenn

- die Wohnung zum Dauergebrauch für eine Familie überlassen ist oder
- der Mieter die Räume selbst möbliert hat. Der Kündigungsschutz ist dann also stark eingeschränkt.

Liegt keine dieser Voraussetzungen vor, kann der Mieter sich weder auf die Vorschriften über  $\Rightarrow$  MIETERHÖHUNGEN berufen, noch in Härtefällen einer Kündigung widersprechen. Auch ist eine Kündigung recht kurzfristig möglich: Spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats. Die vertragliche Vereinbarung längerer Fristen ist natürlich möglich.

### Modernisierung

Wenn Vermieter konkrete Modernisierungspläne haben, können sie mit ihren Mietern darüber eine Vereinbarung treffen und dabei unabhängig von den sonst maßgeblichen Vorschriften z. B. regeln, welche Arbeiten der Mieter akzeptiert, um wie viel die Miete gemindert werden darf und wie stark die Miete anschließend steigt.

Kommt eine solche freiwillige Vereinbarung nicht zustande, stellt sich vor allem die Frage, was Mieter dulden müssen, welche Rechte sie haben und wie anschließend Miete und Betriebskosten steigen.

#### 1. Modernisierung dulden

Der Grundsatz lautet: Wenn der Vermieter modernisieren will, muss der Mieter dies dulden (zur Ausnahme in Härtefällen s. u.). Er ist aber nicht verpflichtet, für Baufreiheit zu sorgen (LG Berlin GE 2014, 938).

Aus einer Vereinbarung über Modernisierung durch den Mieter kann sich allerdings ergeben, dass der Vermieter mit eigenen Modernisierungen ausgeschlossen ist (KG Berlin WuM 2008, 597).

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

- a) durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
- b) durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird,
- c) durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- d) durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
- e) durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
- f) die aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen sind, oder
- g) durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

### **a) energetische Modernisierung**

Hierzu gehören z. B. Maßnahmen zur Verbesserung der Wärmedämmung des Gebäudes, zur Verminderung des Energieverlustes (z. B. durch bessere Fenster – LG Berlin GE 2014, 1138), zur Verminderung des Endenergieverbrauchs der Heizungs- und Warmwasseranlage oder der Einbau Drehzahl geregelter Umwälzpumpen und Aufzugsmotoren.

### **b) sonstige Einsparung von Primärenergie und Schutz des Klimas**

Hier geht es um Maßnahmen, durch die Primärenergie eingespart bzw. das Klima geschützt wird. Beispiel: Der Vermieter installiert auf dem Dach eine Photovoltaikanlage, bei der der erzeugte Strom gegen Vergütung in das allgemeine Stromnetz eingespeist wird.

Durch die ausdrückliche Einbeziehung der Einsparung von Primärenergie wird die Entscheidung des BGH (WuM 2008, 667) bestätigt, nach der der Anschluss an ein Fernwärmenetz mit Kraft-Wärme-Kopplung vom Mieter zu dulden ist.

**Wichtig:** Die unter b) angesprochenen Maßnahmen muss der Mieter zwar dulden; sie berechtigen den Vermieter jedoch nicht zur Mieterhöhung. Auch ist das Minderungsrecht des Mieters nicht ausgeschlossen.

### c) Einsparung von Wasser

Wie bisher schon fallen darunter die Umrüstung auf kleinere Spülkästen sowie der Einbau von Wassermengenreglern und – umstritten – von Wasserzählern.

### d) Erhöhung des Gebrauchswerts

In Betracht kommen z. B. Verbesserungen beim Schallschutz, bei Belichtung und Beleuchtung, bei den sanitären Einrichtungen oder Maßnahmen für eine behindertengerechte Nutzung.

**Wichtig:** Maßstab für die Feststellung, ob eine Verbesserung vorliegt, ist der aktuelle Zustand der Wohnung; Modernisierungen, die der Mieter vorgenommen hat (mit Ausnahme von vertragswidrigen Maßnahmen), werden auch berücksichtigt (BGH WuM 2012, 667; 2012, 448).

Als **Verbesserung** zählen beispielsweise der Anbau eines (verglasten) Balkons (LG Berlin GE 2012, 486; WuM 2008, 85), der Anschluss ans **Kabelfernsehen** auch dort, wo digitales Fernsehen (DVB-T) möglich ist (BGH WuM 2005, 576), der Einbau einer massiven Wohnungstür als **Schutz gegen Einbruch** (LG Berlin GE 2003, 122), ein Vordach über dem Hauseingang als **Regenschutz** (LG Berlin GE 2003, 122), die Installation von Handtuchheizkörpern (LG Berlin NZM 2011, 951).

**Keine Verbesserung** sind der Umbau einer **Loggia** oder eines **Balkons** zu einem **Wintergarten** (LG Hamburg WuM 2008, 27), der Austausch eines **Gasherdes** gegen einen **Elektroherd** (LG Berlin MM 2006, 39), Maßnahmen, die nur die **Umwandlung** in Wohnungseigentum vorbereiten sollen (LG Stuttgart WuM 92, 13).

Wenn es darum geht, die **Stromversorgung** der Wohnung zu verbessern, hängt es von den näheren Umständen ab, ob die Maßnahme als Wohnwertverbesserung einzustufen ist oder nicht. Zunächst ist zu prüfen, welchen Ausstattungsgrad der Vermieter nach dem Mietvertrag schuldet; denn solange er nicht mehr bietet, liegt auch keine Verbesserung vor (BGH VIII ZR 88/13).

Wenn Mieter und Vermieter nichts anderes vereinbart haben, muss die Wohnung – auch im unsanierten Altbau – einen **Mindeststandard** aufweisen. Das bedeutet, die Stromversorgung muss den Betrieb der üblichen Haushaltsgeräte ermöglichen (BGH WuM 2004, 527). Zumindest ein Großgerät (Waschmaschine oder Geschirrspüler) muss gleichzeitig mit anderen haushaltsüblichen Elektrogeräten (z. B. Staubsauger) betrieben werden können. Zudem muss das Badezimmer über eine Stromversorgung verfügen, die nicht nur eine Beleuchtung, sondern

auch den Einsatz von kleineren Geräten über eine Steckdose ermöglicht (BGH WuM 2004, 527).

Alles, was der Vermieter tut, um den geschuldeten Mindeststandard zu erreichen, gilt als Mängelbeseitigung, nicht als Wohnwertverbesserung. Erst wenn die Verbesserung über das Minimum hinausgeht, kann man von Modernisierung sprechen.

**e) Verbesserung der allgemeinen Wohnverhältnisse**

Dazu gehören z. B. Kinderspielplätze, Grünanlagen oder Stellplätze.

**f) Maßnahmen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat**

Bauliche Änderungen, die der Vermieter aufgrund einer behördlichen Anordnung oder aufgrund einer gesetzlichen Verpflichtung durchführen muss, sind auch bisher schon ankündigungspflichtig, allerdings gelten bislang nicht die strengen Vorgaben wie bei einer Modernisierung (BGH WuM 2009, 290). Künftig gelten hier einheitliche Kriterien.

**g) Schaffung neuen Wohnraums**

Mieter müssen in der Regel dulden, dass Handwerker ihre Wohnung betreten oder Leitungen durch ihre Wohnung gezogen werden, wenn ein Dachgeschoss ausgebaut wird. Ob die Mieter davon Vorteile haben, spielt keine Rolle. Es kommt auch nicht darauf an, ob die Mieterwohnung vergrößert oder ob der zusätzliche Raum vermietet oder vom Vermieter selbst genutzt wird (LG Duisburg NZM 2000, 1000; AG Köln WuM 2013, 490).

Der Duldungsanspruch kann aber vertraglich ausgeschlossen sein. Ist ausdrücklich ein Reihenhaus vermietet, kann der Mieter eine Aufstockung ablehnen (BGH ZMR 2008, 116).

**Wichtig:** Auch hier gilt, dass die Maßnahmen zwar geduldet werden müssen, aber nicht zur Mieterhöhung berechtigen. Auch eine Mietminderung ist möglich.

**Die Ankündigungspflicht des Vermieters**

Damit der Mieter prüfen kann, ob er die geplanten Arbeiten dulden muss, benötigt er Informationen vom Vermieter. Dieser muss dem Mieter 3 Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art und den voraussichtlichen Umfang in wesentlichen Zügen, den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer sowie den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten in  $\Sigma$  TEXTFORM mitteilen.

**Beispiel:** Der Vermieter möchte am 15. Mai mit den Modernisierungsmaßnahmen beginnen. Der Mieter muss die Maßnahme zu diesem Zeit-

punkt nur dann dulden, wenn der Vermieter ihm spätestens bis zum 15. Februar die notwendige Mitteilung gemacht hat.

Auch Maßnahmen, die zugleich Modernisierung und Instandsetzung sind, müssen korrekt angekündigt werden (LG Berlin GE 2004, 1233). Allerdings muss der Instandsetzungsabzug in der Ankündigung noch nicht erläutert werden (LG Berlin MM 2005, 111).

Durch den Hinweis, dass der Vermieter seine Pläne (nur) »in wesentlichen Zügen« darstellen muss, soll verhindert werden, dass die Gerichte überzogene Anforderungen an den Inhalt der Ankündigung stellen. Die Information durch den Vermieter muss also nur so ausführlich sein, dass der Mieter eine ungefähre Vorstellung von dem Vorhaben bekommt und z. B. die Auswirkungen der Arbeiten auf die Möblierung seiner Wohnung prüfen kann (BGH WuM 2011, 677). Einen exakten Bauzeitenplan muss der Vermieter aber nicht beifügen (BGH WuM 2011, 677).

Für die Angabe der zu erwartenden Mieterhöhung genügt es, einen Betrag zu nennen; eine nähere Berechnung ist nicht erforderlich (KG Berlin GE 2007, 907). Der Vermieter darf aber die zu erwartende Mieterhöhung nicht nur mit einem Betrag pro qm angeben, wenn sich aus dem Mietvertrag nicht die Wohnfläche ergibt (LG Berlin GE 87, 521). Die Ankündigung ist auch dann erforderlich, wenn der Vermieter eine Mieterhöhung gar nicht beabsichtigt (LG Berlin GE 90, 763). Allerdings bezieht sich die Ankündigungspflicht dann nicht auf die (theoretisch mögliche) Mieterhöhung (BayObLG RE WuM 2001, 16).

Hinsichtlich der energetischen Qualität von Bauteilen kann der Vermieter künftig auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen. So enthält z. B. die Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand (vom Ministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 30. Juli 2009 herausgegeben) Wärmedurchgangskoeffizienten für bestimmte Bauteile, geordnet nach Baualtersklassen. Um die Energieeinsparung zu belegen, kann der Vermieter den dort genannten Wert dem Wert gegenüberstellen, der laut Hersteller für das neue Bauteil gilt.

**Achtung:** Im Regelfall muss die Ankündigung vom Vermieter kommen. Im Vorfeld eines Verkaufs kann aber der Vermieter den **Käufer** ermächtigen, die Modernisierung im eigenen Namen anzukündigen und durchzuführen (BGH WuM 2008, 219).

**Textform genügt** ⇨ TEXTFORM

Nach wie vor gilt, dass eine mündliche Ankündigung von Modernisierungsmaßnahmen nicht ausreicht. Der Vermieter muss aber auch nicht

mehr die mit einer persönlichen Unterschrift verbundene Schriftform einhalten; es genügt die Textform. Das bedeutet, die Ankündigung muss lesbar sein; die Person des Absenders muss angegeben und der Abschluss der Erklärung erkennbar gemacht sein. Die Form ist also z. B. auch gewahrt, wenn die Ankündigung als Kopie, Fax oder Computerfax eingeht und anstelle der persönlichen Unterschrift mit »gezeichnet Meier, Geschäftsführer« oder »Müller, Vorstand« endet.

Ohne ausreichende Ankündigung muss der Mieter den Beginn der Arbeiten nicht dulden. Notfalls kann er sich mithilfe einer einstweiligen Verfügung gegen vertragswidrige erhebliche Beeinträchtigungen wehren (OLG München WuM 91, 481; LG Berlin GE 2014, 1138; WuM 2013, 225) oder vom Vermieter verlangen, dass dieser den ursprünglichen Zustand wiederherstellt (LG Berlin GE 2010, 771). Bei einer sogenannten Außenmodernisierung genügt es, wenn der Mieter den Plänen schriftlich widerspricht (LG Berlin WuM 96, 407).

**Ausnahme:** Die Ankündigungspflicht entfällt bei Maßnahmen, die nur unerhebliche Einwirkungen auf den Wohnraum nach sich ziehen und nur zu einer unerheblichen Erhöhung des Mietzinses führen. Eine Mieterhöhung von mehr als 5% ist nicht mehr unerheblich (LG Berlin WuM 91, 482; LG Detmold WuM 90, 121).

Bittet der Vermieter darum mitzuteilen, ob der Mieter die Arbeiten dulden wird, muss der Mieter antworten, sonst gibt er Anlass für eine Duldungsklage des Vermieters (KG Berlin WuM 2009, 669).

### **Keine Duldungspflicht bei unzumutbarer Härte**

Hat der Mieter eine wirksame Modernisierungsankündigung erhalten, muss er die Arbeiten im Regelfall dulden, auch wenn eine Indexmiete vereinbart worden ist (BGH WuM 2014, 284). Anders ist es nur, wenn dies für ihn oder für Mitglieder seines Haushalts eine unzumutbare Härte bedeuten würde. Der Mieter muss also prüfen (lassen), ob Härtegründe vorliegen. Ist das der Fall, muss eine **Abwägung** mit den berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter im Haus stattfinden. Zusätzlich müssen künftig auch die Belange des Klimaschutzes und der Energieeinsparung in die Abwägung einbezogen werden.

Auf welche Härtegründe Mieter sich berufen können, steht künftig nicht mehr ausdrücklich im Gesetz. Nach wie vor zählen aber insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen und vorausgegangene Aufwendungen des Mieters als Härtegründe.

**Wichtig:** Die zu erwartende Mieterhöhung spielt für die Frage, ob der Mieter die geplanten Arbeiten **dulden** muss, keine Rolle mehr. Dennoch

ist es wichtig, frühzeitig zu prüfen, ob die angekündigte Mieterhöhung eine Härte darstellt; denn dann ist die Mieterhöhung ganz oder teilweise ausgeschlossen.

Alle Härtegründe – auch die Mieterhöhung – werden aber nur berücksichtigt, wenn sie dem Vermieter rechtzeitig mitgeteilt werden. Das bedeutet, wenn der Vermieter die Modernisierung ordnungsgemäß ankündigt (d.h. auch auf Form und Frist für den Härteeinwand hinweist), muss der Mieter seine Härtegründe bis zum Ende des nächsten Monats in  $\Sigma$  TEXTFORM mitteilen.

Nach Ablauf der Frist können Härtegründe nur noch berücksichtigt werden, wenn der Mieter die Frist unverschuldet versäumt hat, z. B. weil sie erst danach entstanden sind. In diesem Fall muss die Mitteilung so schnell wie möglich nachgeholt werden. Die Mieterhöhung kann nach Beginn der Modernisierung aber nicht mehr als Härtegrund geltend gemacht werden. Ohne Hinweis des Vermieters auf Form und Frist des Härteeinwands ist der Mieter auch nicht an Form und Frist gebunden.

### **a) Die vorzunehmenden Arbeiten**

Die Gerichte müssen sorgfältig prüfen, ob Leben und Gesundheit des Mieters gefährdet sind (**BVerfG WuM 92, 104**). Hat eine 80-jährige Mieterin laut ärztlichem Attest Angst vor einem Gasanschluss, ist der Einbau einer Gasetagenheizung eine Härte (**LG Köln WuM 2002, 669**).

Insbesondere bei älteren Mietern können Belästigungen durch Baulärm und Schmutz oder die Tatsache, dass Küche und Bad wochenlang nicht benutzbar sind, eine Härte bedeuten (**LG Berlin MM 88, 294**; **LG Mannheim WuM 87, 272**).

Ist bereits gekündigt oder steht die Kündigung kurz bevor, darf der Vermieter erst nach dem Auszug anfangen (**LG Köln WuM 95, 312**).

### **b) Die baulichen Folgen**

Maßnahmen, bei denen wesentlichen Nachteilen nur geringe Vorteile gegenüberstehen, stellen eine Härte dar (**LG Hamburg WuM 89, 174**; **LG Frankfurt WuM 86, 138**). Der Einbau von Isolierglasfenstern ist unzumutbar, wenn als Folge mit Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung zu rechnen ist (**LG Hamburg NJW-RR 95, 1101**). Der Mieter muss es nicht hinnehmen, dass seine Wohnung um 27% vergrößert wird, wenn die Miete deshalb um 41% steigt (**LG Duisburg NZM 2000, 1000**). Dem Mieter kann auch nicht zugemutet werden, die Wohnung für 14 Monate zu verlassen (**LG Berlin WuM 2014, 96**).

**c) Vorausgegangene Aufwendungen des Mieters**

Hat der Mieter auf eigene Kosten eine Gasetagenheizung eingebaut, wäre diese Investition hinfällig, wenn der Vermieter im Haus eine Zentralheizung einbaut. Als Härte zählen seine Aufwendungen aber nur, wenn der Einbau mit Einwilligung des Vermieters erfolgt ist.

Anders ist es, wenn der Mieter seine Investitionen bereits abgewohnt hat. Dafür gilt: Aufwendungen in Höhe einer Jahresmiete sind nach vier Jahren abgewohnt (LG Berlin GE 2005, 58).

**d) Die zu erwartende Mieterhöhung**

Die Miete soll nicht so stark steigen, dass der Mieter gezwungen ist, die Wohnung aufzugeben. Dies muss immer anhand der Umstände des Einzelfalls (Einkommen, Wohngeld, Verhältnis von Kosten und Nutzen) geprüft werden; feste Beträge oder Prozentsätze als Maßstab gibt es nicht (BGH WuM 2014, 145). Einige Urteile bieten aber Orientierungshilfe: Härte liegt vor, wenn die Miete auf über 25% des Nettoeinkommens steigt, bei Einkommen über 750 Euro auf über 30% (LG Berlin WuM 2010, 88); Erhöhung von 39 Euro ist unzumutbar, wenn von der Rente von 550 Euro bisher schon 30% für die Miete abgehen (LG Hamburg WuM 89, 174); unzumutbar, wenn die Mieterhöhung das Vierfache der Energieersparnis betragen soll (LG Berlin WuM 96, 93).

Wird die Mieterhöhung jedoch zu einem guten Teil durch Wohngeld aufgefangen oder werden die Mietkosten im Rahmen von ALG II komplett übernommen, ist die Mieterhöhung keine Härte (KG Berlin GE 2007, 907; WuM 82, 293). Der Vermieter kann vom Mieter aber nicht verlangen, einen Teil der Wohnung unterzuvermieten, um die finanzielle Härte zu beseitigen (LG Hamburg WuM 86, 245).

Eine extreme Mietzinssteigerung ist jedoch dann kein Härtegrund, wenn der Vermieter lediglich Maßnahmen vornimmt, wie sie allgemein üblich sind. »Allgemein üblich« ist ein Zustand, der bei mindestens zwei Drittel aller Wohnungen gleichen Alters innerhalb eines Bundeslandes angetroffen wird (BGH RE WuM 92, 181). In Berlin sind Sammelheizung, Bad und Innen-WC allgemein üblich (LG Berlin GE 2005, 919), nicht aber ein Balkon (LG Berlin WuM 2010, 88; a.A. LG Berlin GE 2012, 486).

**2) Mieterrechte anlässlich von Modernisierungen****a) Aufwendungsersatz**

Aufwendungen, die der Mieter infolge der Modernisierung machen muss (z. B. für Reinigung), hat ihm der Vermieter in einem angemessenen Umfang zu ersetzen (LG Hamburg WuM 87, 386). Der Mieter darf

aber keinen unvernünftigen Aufwand zulasten des Vermieters betreiben (LG Dortmund WuM 2006, 94), zumal die Kosten die Mieterhöhung nach oben treiben können (BGH WuM 2011, 293). Der Ersatzanspruch setzt nicht voraus, dass der Mieter den Vermieter vorher auffordert, evtl. Schäden zu beseitigen (LG Hamburg WuM 85, 262).

Kann der Mieter während der Modernisierung die Küche längere Zeit nicht benutzen und muss er deshalb außer Haus essen, zählen auch die Essenskosten zu den Aufwendungen. Hierdurch ersparte Eigenkosten (z. B. Strom) muss er sich jedoch anrechnen lassen (LG Essen WuM 81, 67). Zu den Aufwendungen gehört auch die eigene Arbeitskraft des Mieters (AG Kiel WuM 78, 174). Aufwand des Mieters, der durch das Beiseiteräumen von Möbeln sowie das Bewachen und Reinigen der Wohnräume entsteht, muss der Vermieter daher in angemessenem Umfang ersetzen; ein Stundensatz von 10 Euro ist nicht zu beanstanden (AG Hamburg WuM 2007, 445).

Auf Verlangen hat der Vermieter dem Mieter sogar Vorschuss zu leisten.

### **b) Mietminderung während der Modernisierungsarbeiten**

Wird durch die Modernisierungsarbeiten der Wohnwert aufgehoben oder gemindert, ist der Mieter zur  $\Rightarrow$  MIETMINDERUNG selbst dann berechtigt, wenn er den Arbeiten zugestimmt hat (LG Berlin GE 2014, 938; LG Mannheim WuM 86, 139). Allerdings rechtfertigt eine unerhebliche Beeinträchtigung des Mieters keine Mietminderung.

**Achtung:** Bei energetischer Modernisierung ist die Mietminderung künftig in den ersten drei Monaten ausgeschlossen.

### **c) Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters**

Hat der Vermieter dem Mieter die baulichen Maßnahmen angekündigt, kann der Mieter bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, für den Ablauf des nächsten Monats kündigen.

**Beispiel:** Der Vermieter hat am 15. Januar die Mitteilung gemacht. Der Mieter kann daher bis zum 28./29. Februar die Kündigung aussprechen (schriftlich). Er muss dann spätestens am 31. März ausziehen. Bis zum Zeitpunkt des Auszuges darf der Vermieter nicht mit den baulichen Maßnahmen beginnen. **Ausnahme:** Bagatellarbeiten  $\Rightarrow$  MIETERKÜNDIGUNG.

## **3) Das Mieterhöhungsrecht**

Nicht jede geringfügige Verbesserung berechtigt den Vermieter zur Mieterhöhung. Er ist vielmehr nur dann zur Mietanhebung berechtigt, wenn

- der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird oder
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder
- nachhaltig Endenergie oder Wasser eingespart wird

oder

- bauliche Änderungen aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (z. B. Einbau von ↗ RAUCHWARNMELDERN).

**Achtung:** Die Energieeinsparverordnung legt dem Vermieter eine Reihe von Nachrüstungspflichten auf. Ob er dafür die Miete erhöhen darf, hängt davon ab, ob die Verpflichtung im laufenden Mietverhältnis eingetreten ist oder schon bei Vertragsabschluss bestand.

**Beispiel:** Alte Heizkessel (vor Oktober 1978 in Betrieb genommen) mussten im Regelfall bis spätestens 31. 12. 2008 erneuert werden. Führte der Vermieter diese Maßnahme im Jahre 2008 durch, ging dies auf Umstände zurück, die er **nicht zu vertreten** hat; er durfte daher die Miete erhöhen.

Anders sieht es aus, wenn der Vermieter die Erneuerung erst im Juni 2013 vornimmt, im Februar 2013 aber ein neuer Mieter ins Haus eingezogen ist. Dieser Mieter kann erwarten, dass die Heizung bei Vertragsbeginn den geltenden Vorschriften entspricht. Ihm gegenüber hat es der Vermieter also **zu vertreten**, dass die Heizung erneuert wird; eine Mieterhöhung scheidet dem neuen Mieter gegenüber aus.

#### a) Wer darf die Miete erhöhen?

Das Recht zur Mieterhöhung steht zunächst dem Vermieter zu; er darf 11% der Modernisierungskosten auf die Jahresmiete aufschlagen.

Ein Vermieterwechsel infolge eines Hausverkaufs hat auf das Mieterhöhungsrecht keinen Einfluss. Die Mieterhöhung für Modernisierungsmaßnahmen, die der Verkäufer noch durchgeführt hat, darf auch der Käufer (und damit neue Vermieter) vornehmen; dabei spielt es keine Rolle, ob die Arbeiten vor oder nach dem Eigentumswechsel abgeschlossen worden sind (KG Berlin RE WuM 2000, 482; RE WuM 2000, 300).

#### b) Welche Kosten dürfen berücksichtigt werden?

Grundlage für die Mieterhöhung sind die **Bau- und Baunebenkosten**, die dem Vermieter entstanden sind; das sind die Kosten für Material und Handwerker, ggf. auch für Eigenleistungen. Auch Aufwendungen, die erforderlich sind, um die durch Bauarbeiten beschädigten Tapeten zu erneuern, gehören zu den Modernisierungskosten; dabei spielt es keine Rolle, ob der Vermieter die Arbeiten in Auftrag gegeben oder ob der

Mieter sie (gegen Kostenerstattung) selbst erledigt hat (BGH WuM 2011, 293).

**Nicht berücksichtigungsfähig sind**

– Kreditzinsen und die Kosten für die Beschaffung des Kredits (OLG Hamburg RE WuM 81, 152);

– Erschließungskosten, die die Gemeinde dem Vermieter in Rechnung stellt (OLG Hamm RE WuM 83, 287);

– fällige Instandsetzungskosten (BGH WuM 2015, Heft 3); Baunebenkosten (Baustelleneinrichtung, Gerüst, Absperrung der Gehwege) müssen dann auch zumindest anteilig herausgerechnet werden (KG Berlin WuM 2006, 450); ggf. müssen diese Kosten geschätzt werden. Abzüge für Einsparungen bei künftigen Reparaturen muss der Vermieter hingegen nicht vornehmen (OLG Hamburg RE WuM 83, 13; OLG Hamm RE WuM 81, 129);

– unnötige, unzumutbare oder ansonsten überhöhte Modernisierungsaufwendungen (BGH WuM 2009, 124).

### **c) Begrenzung oder Ausschluss der Mieterhöhung?**

Eine Mieterhöhung ist (ganz oder teilweise) ausgeschlossen, wenn sie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde. Dabei wird neben den berechtigten Interessen des Vermieters auch berücksichtigt, ob der Mieter durch die Maßnahme Betriebskosten einspart. Voraussetzung für die Berücksichtigung der Mieterhöhung als Härtegrund ist, dass der Mieter dies dem Vermieter rechtzeitig mitgeteilt hat (s. vorher – Duldungspflicht) oder dass die Mieterhöhung um mehr als 10 Prozent höher ausfällt als angekündigt. Keine Rolle als Härtegrund spielt die Mieterhöhung, wenn der Vermieter nur den allgemein üblichen Zustand herstellt oder die Arbeiten aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

Eine früher von den Gerichten geforderte Begrenzung der Mieterhöhung je nach Umfang der Heizkostensparnis hat der BGH abgelehnt; es genügt, dass überhaupt nachhaltig Energie eingespart wird (BGH WuM 2004, 285; BGH WuM 2004, 154).

Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung ist jedoch ausgeschlossen, wenn eine Staffelmiete vereinbart wurde; bei einer Indexmiete darf die Miete zusätzlich nur erhöht werden, wenn bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen erforderlich werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (BGH WuM 2014, 284).

Hat der Vermieter modernisiert, ohne den Mieter vorher wie vorgeschrieben zu informieren, ist die Mieterhöhung ausgeschlossen, wenn der Mieter den Arbeiten nicht zugestimmt hat und er auch nicht zur Zustimmung verpflichtet war, weil er sich auf Härtegründe berufen kann.

Das Gleiche gilt, wenn der Mieter einer Außenmodernisierung widersprochen hat, der Vermieter die Arbeiten aber dennoch durchführt (LG Freiburg WuM 2012, 386).

Liegen keine Härtegründe vor, scheitert die Mieterhöhung nicht daran, dass die Ankündigungsfrist nicht eingehalten wurde (BGH WuM 2011, 225; BGH WuM 2007, 630).

#### **d) Verteilung der Kosten**

Sind die Modernisierungsmaßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, sind die Gesamtkosten vom Vermieter angemessen auf die einzelnen Wohnungen zu verteilen. Eine Verteilung nur auf direkt betroffene Wohnungen ist nicht unbillig (KG Berlin WuM 2006, 450).

Sind z. B. in einer Wohnung 3 Isolierglasfenster eingebaut worden, in einer anderen hingegen 4, muss der Vermieter dies bei der Berechnung berücksichtigen. Ebenso muss er den Modernisierungszuschlag für den Einbau eines Fahrstuhles je nach Stockwerk abstufen; denn die Mieter der oberen Geschosse haben von dieser Maßnahme den größten Vorteil (LG Hamburg ZMR 2002, 918). Besteht der Vorteil für den Mieter nur darin, mit dem Aufzug in den Keller fahren zu können, ist eine Mieterhöhung überhaupt nicht möglich (LG München WuM 89, 27). Werden Dämmmaßnahmen durchgeführt, kann der Vermieter auch die Wohnfläche als Grundlage nehmen; er muss nicht die unterschiedlichen Gebrauchsvorteile der Mieter berücksichtigen (LG Münster WuM 2010, 93).

#### **e) Erläuterungspflicht**

Die Erklärung des Vermieters muss seit dem 1. 8. 2001 nicht mehr schriftlich, also mit persönlicher Unterschrift, erfolgen; es genügt die  $\Sigma$  TEXTFORM.

Das bedeutet, die Ankündigung muss lesbar sein, die Person des Absenders muss angegeben und der Abschluss der Erklärung erkennbar gemacht sein. Die Form ist also auch dann gewahrt, wenn die Mieterhöhung als Kopie, Fax oder Computerfax eingeht und anstelle der persönlichen Unterschrift mit »gezeichnet Meier, Geschäftsführer« oder »Müller, Vorstand« endet.

Die Erklärung des Vermieters ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der nachzuweisenden tatsächlichen Kosten berechnet und erläutert ist (BGH WuM 2006, 157; LG Halle WuM 97, 628).

Die Erläuterung muss so umfangreich sein, dass der Mieter beurteilen kann, ob Heizenergie tatsächlich nachhaltig, d. h. auf Dauer, eingespart wird. Das kann z. B. durch die Angabe von Wärmedurchgangswerten erfolgen. Die Vorlage einer Wärmebedarfsberechnung ist nicht erforderlich (BGH WuM 2004, 154; WuM 2004, 155; RE WuM 2002, 366).

Wenn der Vermieter Isolierglasfenster durch neue Fenster ersetzt, gehört zur Erläuterungspflicht auch eine Beschreibung des Zustands der alten Fenster; nur dann kann der Mieter den vom Vermieter behaupteten Energiespareffekt beurteilen (BGH WuM 2006, 157). Dazu kann der Vermieter künftig auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen (z. B. DIN-Normen oder die »Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand«, vom Ministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung am 30. Juli 2009 herausgegeben) und den dort genannten Wert dem Wert gegenüberstellen, der laut Hersteller für das neue Bauteil gilt.

Hat der Vermieter fällige Reparaturen erspart, muss dies aus der Mieterhöhung hervorgehen (BGH WuM 2015, 165; WuM 2004, 154). Er muss den ersparten Reparaturaufwand beziffern oder zumindest durch Angabe einer Quote von den Gesamtkosten nachvollziehbar darlegen (BGH WuM 2015, 165). Hat der Vermieter von sich aus pauschal einen Betrag abgezogen, muss der Mieter konkrete Tatsachen vortragen, die den Schluss zulassen, dass ein höherer Abzug erforderlich ist (BGH WuM 2004, 285). Dann liegt die Beweispflicht beim Vermieter (KG Berlin ZMR 2006, 612; LG Landau ZMR 2009, 211).

Hat der Vermieter Fördermittel in Anspruch genommen, muss er das mitteilen. Dazu muss er dem Mieter im Erhöhungsschreiben alle Informationen zur Förderung geben, die notwendig sind, um die Berechtigung der Mieterhöhung überprüfen zu können. Er muss also angeben, wann er welche Mittel zu welchem Zweck (Modernisierung oder Instandsetzung) und zu welchem Zinssatz erhalten hat (BGH WuM 2004, 406; WuM 2004, 283; KG Berlin RE WuM 2002, 144).

Eine unwirksame Mieterhöhung kann nicht nachträglich geheilt werden, z. B. durch Nachreichen der fehlenden Erläuterung im Prozess (BGH WuM 2006, 157). Der Vermieter muss sie vollständig neu vornehmen (mit neuen Fristen). Hat der Mieter auf eine unwirksame Mieterhöhung

gezahlt, kann er den zu Unrecht gezahlten Betrag zurückfordern (BGH WuM 2007, 271; LG Berlin GE 2003, 807; LG Bautzen WuM 2002, 497).

#### f) Zeitpunkt der Mieterhöhung

Ist die Mieterhöhungserklärung in Ordnung, muss die neue Miete ab dem 3. Monat nach Zugang der Erklärung gezahlt werden. **Beispiel:** Eine im September zugegangene Mieterhöhung wird ab Dezember wirksam.

Voraussetzung für die Mieterhöhung ist natürlich, dass die jeweilige Maßnahme abgeschlossen ist (BGH WuM 2015, Heft 3). Ob der Vermieter die zugrunde liegenden Rechnungen bezahlt hat, spielt keine Rolle, entscheidend ist, dass sie vorliegen (BGH WuM 2012, 285).

Die Fristen verlängern sich um 6 Monate, wenn

- der Vermieter die Modernisierung nicht ordnungsgemäß angekündigt hat oder
- sich die tatsächliche Mieterhöhung gegenüber dieser Mitteilung um mehr als 10 Prozent erhöht hat.

#### Anhebung der Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Der Vermieter kann auch die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete anheben ⇨ MIETERHÖHUNGEN.

**Beispiel:** Hat der Vermieter ein Badezimmer in der Wohnung des Mieters eingebaut, kann der Vermieter nunmehr die Wohnung in die Kategorie »Wohnung mit Bad« des Mietspiegels einordnen.

Auch bei diesem Weg der Mieterhöhung muss der Vermieter Fördermittel zugunsten des Mieters berücksichtigen. Das gilt allerdings nicht unbegrenzt, sondern für max. 12 Jahre (BGH WuM 2004, 283).

Der Vermieter kann aber auch die Miete zunächst im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete anheben, und zwar auf der Basis für vergleichbare nicht modernisierte Wohnungen, und gleichzeitig zusätzlich 11 Prozent der Modernisierungskosten auf den Mieter umlegen (OLG Hamm RE WuM 83, 17). Die Modernisierung darf aber nicht bei beiden Mieterhöhungen berücksichtigt werden (AG Hamburg-Altona WuM 2014, 422). Bei späteren Mieterhöhungen ist der Modernisierungszuschlag Teil des gesamten Mietzinses und kann nicht mehr getrennt verlangt werden (BGH WuM 2007, 707).

**Wichtig:** Die Mieterhöhung wegen Modernisierung darf nicht so weit zur Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete führen, dass die Miete im Bereich der ⇨ MIETPREISÜBERHÖHUNG liegt (OLG Karlsruhe RE WuM 83, 314).

### **Außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters**

Bei Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen ist der Mieter berechtigt, das Mietverhältnis vorzeitig zu kündigen, auch bei einem Zeitmietvertrag.

Die Kündigungsfrist ist unabhängig davon, ob der Vermieter die Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete oder mittels Wertverbesserungszuschlag von 11 Prozent durchführt. Der Mieter kann bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Mieterhöhung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

**Beispiel:** Zugang der Erhöhungserklärung am 16. August. Der Mieter kann bis zum 31. Oktober zum 31. Dezember kündigen. Wenn er kündigt, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

### **Modernisierung von Sozialwohnungen**

Bei öffentlich geförderten Wohnungen müssen Modernisierungsmaßnahmen genauso angekündigt werden wie bei frei finanzierten. Die Duldungspflicht des Mieters hängt davon ab, inwieweit der Mieter Härtegründe geltend machen kann (**BayObLG RE WuM 96, 749**). Eine Mieterhöhung ist u. a. nur dann möglich, wenn der Mieter den Maßnahmen zugestimmt hat, zu ihrer Duldung verpflichtet war oder sie tatsächlich geduldet hat (**BayObLG RE WuM 96, 749**). Auch müssen ersparte Instandsetzungskosten nachvollziehbar berücksichtigt werden (**LG Köln WuM 98, 293**). Zu Einzelheiten der Anhebung der Kostenmiete ↷ **SOZIALMIETEN**.

Bei diesen Wohnungen kommt eine Erhöhung der Kostenmiete wegen durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen außerdem nur in Betracht, wenn die **Bewilligungsstelle** der Modernisierung als Wertverbesserung zugestimmt hat (**VG Berlin GE 2012, 137**) oder die Modernisierung mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist (**LG Wiesbaden WuM 84, 166**). Die Bewilligungsstelle muss dabei die Auswirkungen auf den Mietpreis prüfen (**BGH WuM 2004, 285**) und kann die Zustimmung zur Modernisierung einer Sozialwohnung versagen, soweit aufgrund der Modernisierung die im sozialen Wohnungsbau geltende Höchstdurchschnittsmiete überschritten würde (**OVG Münster WuM 80, 275**). Sie darf auch eine Senkung der Kosten zur Bedingung machen, um sicherzustellen, dass die Mieterhöhung im Verhältnis zur Verbesserung des Gebrauchswertes der Wohnung angemessen ist (**BVerwG WuM 90, 566**; **OVG Lüneburg WuM 89, 638**). Von den aufgewandten Kosten ist allerdings ein Abzug wegen zukünftiger Einsparungen zu machen, da die Miete eine Instandhaltungskostenpauschale enthält (**AG Braunschweig WuM 81, 279**).

**Musik in der Wohnung** ⇨ LÄRM, ⇨ MÄNGEL, ⇨ MIETMINDERUNG

Der Mieter darf in seiner Wohnung musizieren, Rundfunk und Schallplatten hören und fernsehen (**BGH WuM 98, 738**). Allerdings darf er hierdurch andere Mitbewohner nicht stören. Dies gilt vor allen Dingen während der allgemeinen Ruhezeiten (mittags 13.00 bis 15.00 Uhr und von 22.00 Uhr abends bis 7.00 Uhr morgens). Während sich die nächtlichen Ruhezeiten unmittelbar aus gesetzlichen Vorschriften, den Immissionschutzgesetzen der Länder, ergeben, basieren Mittagsruhezeiten auf der Verkehrsanschauung, die durch Hausordnungen und Rechtsprechung geprägt ist (KG Berlin WuM 92, 387; BayObLG WuM 87, 39; LG Berlin GE 2011, 751; LG Nürnberg-Fürth DWW 96, 50; LG München I DWW 91, 111).

In den Ruhezeiten muss auf jeden Fall Zimmerlautstärke eingehalten werden. Vermieter und Mieter können über die Musikausübung im Mietvertrag entsprechende Vereinbarungen treffen (OLG München WuM 92, 238).

Grundsätzlich gilt für das »häusliche Musizieren« das Gleiche wie für alle anderen Geräusch- und Lärmquellen im Haus, wie z. B. für Fernseher, Radio, Platten- oder CD-Spieler. Denkbar sind Beschränkungen der Lautstärke sowie Einschränkungen zeitlicher Art. Ein totales Verbot zu musizieren ist unzulässig (**BGH WuM 98, 738**). Bei jeder Regelung muss zwischen dem Ruhebedürfnis des einen und dem Recht zu musizieren des anderen abgewogen werden. Hier kommt es auf die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort an. In einer Seniorenwohnanlage gelten andere Grundsätze als in einer Wohnanlage mit überwiegend jungen Menschen. Außerdem zu berücksichtigen: Hellhörigkeit im Gebäude, vorhandene Schallschutzmaßnahmen, Pegel der Umgebungsgeräusche und die Art des Musizierens. Die Gerichte urteilten z. B.:

Der Mieter hat einen Anspruch darauf, mindestens 2 Stunden täglich auf seinem Instrument zu spielen. Er hat lediglich die Mittags- und Nachtruhe einzuhalten (BayObLG WuM 86, 148; OLG Hamm NJW 81, 465). 3 Stunden erlaubt das BayObLG (NJWE-MietR 96, 12). Problematisch kann es werden, wenn Berufsmusiker mit im Haus wohnen und sie sich im Mietvertrag ausdrücklich umfangreiche Spielzeiten haben garantieren lassen (LG Frankfurt WuM 90, 287; LG Flensburg DWW 93, 102).

Nur in Ausnahmefällen (z. B. gemeinsames Musizieren mehrerer) darf der zeitliche Rahmen auf 1 bis 1½ Stunden reduziert werden (OLG Frankfurt WuM 84, 303). Nach OLG Karlsruhe (NJW-RR 89, 1179) muss auch das Spielen auf Saxophon oder Klarinette auf 2 Stunden täglich

(sonntags 1 Stunde) beschränkt bleiben; das Schlagzeugspielen darf sogar noch weiter eingeschränkt werden (LG Nürnberg-Fürth WuM 92, 253). Das AG Frankfurt (WuM 97, 431) erlaubt generell Klavierspielen nur bis zu 90 Minuten täglich, natürlich außerhalb der Ruhezeiten, und begründet dies damit, dass ein längeres Spielen in einem hellhörigen Mietshaus schlichtweg rücksichtslos und nicht mehr vom vertragsgemäßen Gebrauch gedeckt sei.

Im Einzelfall legen Gerichte genaue »Spielzeiten« fest:

■ Werktags bis 20 Uhr, sonn- und feiertags bis 19 Uhr. Ausnahme: einmal wöchentlich bis 21.30 Uhr, einmal monatlich an Wochenenden oder feiertags ebenfalls bis 21.30 Uhr (LG Düsseldorf DWW 90, 87).

■ Werktags zwischen 7 und 17 Uhr. Zwischen 17 und 22 Uhr nicht länger als 3 Stunden. An Sonn- und Feiertagen maximal 5 Stunden. Hier hatte sich der Mieter Hausmusik und Klavierunterricht ausdrücklich im Mietvertrag genehmigen lassen (LG Frankfurt WuM 90, 287).

■ Montag bis Freitag 9 bis 13 Uhr, Montag bis Samstag 14 bis 19 Uhr, Samstag, Sonntag und Feiertag 10 bis 13 und 15 bis 18 Uhr. Spielzeiten für die Familie eines Berufsmusikers. Gespielt werden dürfen Bratsche, Geige oder Cello. Jeder einzeln und nacheinander oder zusammen. Nicht aber jeder für sich allein (LG Flensburg DWW 93, 102).

## Mustermietvertrag

Das Bundesjustizministerium hat im Januar 1976 einen Mustermietvertrag herausgegeben, der unter seiner Federführung von sozial- und wohnungspolitischen Spitzenorganisationen erarbeitet wurde. Er ist kein allgemein verbindliches Vertragsformular, sondern in erster Linie eine umfassende Information und objektive Orientierungshilfe für Mieter und Vermieter. In vielen Punkten ist er zwischenzeitlich allerdings durch Gesetzgebung und Rechtsprechung überholt  $\Rightarrow$  ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN.

Der Versuch einer Fortschreibung des Mustermietvertrags auf der Grundlage des seit dem 1. 9. 2001 geltenden neuen Mietrechts ist an der Ablehnung der Vermietersverbände gescheitert.

# N

## Nachmieter ⇨ AUSZUG DES MIETERS, ⇨ MIETERKÜNDIGUNG

An einen ⇨ ZEITMIETVERTRAG oder einen vereinbarten Kündigungsausschluss (⇨ KÜNDIGUNG, ⇨ KÜNDIGUNGSFRISTEN) ist der Mieter grundsätzlich gebunden. Ist der Vermieter nicht bereit, einen ⇨ MIETAUFHEBUNGSVERTRAG abzuschließen, kommt der Mieter vor dem Ende der vereinbarten Laufzeit nicht aus dem Mietverhältnis heraus. Die weit verbreitete Ansicht, der Mieter müsse dem Vermieter 3 Nachmieter stellen, dann könne er die Wohnung aufgeben, ist falsch. Der Mieter kann nicht verlangen, dass der Vermieter ihn vorzeitig aus dem Mietvertrag entlässt, auch nicht, wenn er Nachmieter benennt (OLG Oldenburg RE WuM 81, 125). Von diesem Grundsatz gibt es zwei Ausnahmen: Das Recht, Nachmieter zu stellen, ist ausdrücklich vereinbart worden, oder der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses (BGH WuM 2003, 204).

### Nachmieterklausel

Einige Formularmietverträge enthalten eine Nachmietervereinbarung. Zu unterscheiden sind die echte und die unechte Nachmieterklausel. Die **unechte** Nachmieterklausel gibt dem Mieter nur das Recht, vorzeitig aus dem Vertrag auszuschcheiden. Im Allgemeinen wird diese Art der Nachmietervereinbarung getroffen. Sie bedeutet, dass der Vermieter einen vorgeschlagenen Nachmieter ablehnen und sich selbst um einen Nachfolger bemühen kann. Der Mieter kommt aber trotzdem aus dem Mietvertrag frei, wenn der Vermieter einen geeigneten Nachmieter ablehnt (Näheres unten). Bei einer **echten** Nachmieterklausel hingegen hat der Mieter einen Anspruch darauf, einen Nachmieter zu stellen (OLG Frankfurt WuM 91, 475). In einem Wohnungsmietvertrag findet sich eine solche Klausel aber selten. Enthält der Mietvertrag keine unechte oder echte Nachmietervereinbarung, kann der Mieter versuchen, sie im Nachhinein zu vereinbaren. Der Vermieter muss sich aber nicht darauf einlassen.

### Besonderes Interesse an Nachmieterstellung

Für den Mieter ist es manchmal besonders hart, wenn er einen Zeitmietvertrag nicht vorzeitig beenden kann. Für solche Härtefälle haben die Gerichte (OLG Karlsruhe RE WuM 81,173; OLG Hamm RE WuM 95, 577) Ausnahmen zugelassen:

■ Der Mieter muss aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt ziehen (LG Berlin GE 89, 415; LG Bielefeld WuM 93, 118; LG Hamburg WuM 88, 125).

■ Der Mieter benötigt aus familiären Gründen eine größere Wohnung (AG Schöneberg MM 2004, 127), etwa weil er heiraten will (LG Hannover WuM 88, 12), oder Familiennachwuchs kündigt sich an und die Wohnung wird zu klein (LG Landshut WuM 96, 542; LG Oldenburg WuM 95, 394; LG Berlin WuM 92, 472; LG Köln WuM 89, 283).

■ Der Mieter will in ein Altenheim oder in eine altengerechte Wohnung ziehen (LG Duisburg WuM 99, 691), oder er muss auf Dauer in ein Pflegeheim (LG Hildesheim ZMR 2000, 679; AG Münster WuM 2000, 306).

■ Bei ähnlich schwer wiegenden Gründen, die ein Festhalten am Mietvertrag unzumutbar machen. In Betracht kommen schwere gesundheitliche Probleme des Mieters oder seiner mit ihm zusammenlebenden Angehörigen, die einen Umzug notwendig machen. Beispiel: Der Mieter wohnt im 4. Obergeschoss eines Hauses ohne Aufzug. Sein Kind muss wegen einer schweren Herzkrankheit jegliche körperliche Belastung vermeiden. Der Mieter will deshalb in die 1. Etage eines anderen Hauses ziehen, um dem Kind das Treppensteigen zu ersparen (LG Mannheim DWW 97, 152).

**Achtung:** Es darf sich nicht um Gründe handeln, die der Mieter selbst herbeigeführt hat, um seine Wohnungssituation zu ändern. Der Mieter kann deshalb eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses durch Stellung eines Nachmieters **nicht** verlangen, wenn er eine andere Wohnung gefunden hat, die ihm besser zusagt, wenn sein Eigenheim bezugsfertig ist oder wenn er sich die Wohnung nicht mehr leisten kann.

**Wichtig:** Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt für den Mieter unabhängig von der Wohndauer grundsätzlich drei Monate  $\Rightarrow$  KÜNDIGUNGSFRISTEN. Das Recht, einen Nachmieter zu stellen, besteht nicht, wenn der Mieter mit dieser Frist kündigen kann (OLG Oldenburg RE WuM 82, 124). Auch der Gesetzgeber geht davon aus, dass diese Kündigungsfrist kurz genug ist, und mutet dem Mieter unter Umständen doppelte Mietzahlungen für die alte und neue Wohnung zu. Das heißt im Klartext: Wer mit der dreimonatigen Frist kündigen kann, hat keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihn vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlässt, auch nicht, wenn Nachmieter gestellt werden (LG Mannheim WuM 2009, 398).

Das Thema »Nachmieter« spielt deshalb nur dann eine Rolle, wenn der Mieter durch einen Zeitmietvertrag oder einen Kündigungsverzicht länger gebunden ist. In seltenen Fällen sind in Mietverträgen, die vor dem

1. 9. 2001 abgeschlossen wurden, noch längere Kündigungsfristen wirksam vereinbart. Dann kann dem Mieter ebenfalls das Recht zustehen, einen Nachmieter zu stellen (LG Hamburg WuM 88, 125; AG Recklinghausen WuM 96, 409).

### **Einzelheiten zur Nachmieterstellung**

Die näheren Voraussetzungen für das Anbieten eines Nachmieters richten sich zunächst nach den Vereinbarungen, die Mieter und Vermieter getroffen haben. Es kann zum Beispiel festgelegt werden, dass der Mieter die Differenz zur bisherigen Miete übernimmt, wenn der Nachmieter nicht bereit ist, die volle Miete zu zahlen (LG Berlin ZMR 99, 401). Ist nichts weiter vereinbart oder hat der Mieter nach den oben erläuterten Grundsätzen das Recht zur Nachmieterstellung, gilt:

Es ist nicht erforderlich, dass der Mieter mehrere Nachmieter vorschlägt, sofern keine andere Vereinbarung getroffen wurde. Ein geeigneter Nachmieter reicht aus (LG Saarbrücken WuM 95, 313; a. A. AG Halle/Westfalen WuM 86, 314). Der Vermieter hat auch kein uneingeschränktes Wahlrecht unter 3 angebotenen Nachmietern. Sagt der von ihm ausgesuchte Nachmieter ab, muss er mit den beiden anderen verhandeln (AG Hamburg WuM 88, 105).

Der vom Mieter vorgeschlagene Nachmieter muss sich beim Vermieter melden und bereit erklären, einen Mietvertrag abzuschließen. Der Vermieter muss sich also nicht selbst bemühen und mit dem angebotenen Nachmieter Kontakt aufnehmen (AG Schöneberg MM 2004, 127).

Ob schon der Abschluss eines Vertrages mit dem Nachmieter die Vereinbarung eines Aufhebungsvertrages bedeutet, hängt von den Umständen des Einzelfalles ab (BGH WuM 2012, 371; LG Gießen WuM 97, 370; LG Saarbrücken WuM 97, 37). Das Beste ist daher, der Mieter schließt mit dem Vermieter einen schriftlichen  $\Sigma$  MIETAUFHEBUNGSVERTRAG.

### **Geeignetheit des Nachmieters**

Der vom Mieter vorgeschlagene Nachmieter muss bereit sein, den bestehenden Vertrag ohne Einschränkungen zu akzeptieren. Dann darf der Vermieter einen Mieterwechsel nur ablehnen, wenn dafür wichtige Gründe in der Person oder den wirtschaftlichen Verhältnissen des Nachfolgers vorliegen (OLG Frankfurt WuM 91, 475; AG Hannover WuM 87, 146).

Der Nachmieter muss wirtschaftlich in der Lage sein, das Mietverhältnis zu den bisherigen Bedingungen fortzusetzen (LG Gießen WuM 96, 23). Der Vermieter kann darauf bestehen, dass der Nachmieter in etwa über das gleiche Einkommen verfügt wie sein Vorgänger (LG Hamburg WuM 86, 326). Der Mieter braucht die Zahlungsfähigkeit des Nachmieters

aber nur nachzuweisen, wenn der Vermieter diesbezüglich Zweifel äußert (LG Hamburg WuM 79, 144). Hat der Vermieter den Nachmieter akzeptiert, trägt er auch das Risiko dafür, dass dieser die Miete aufbringen kann (LG Köln WuM 89, 18).

Ansonsten darf der Vermieter den vorgeschlagenen Nachmieter aus erheblichen persönlichen Gründen ablehnen, nicht aber, weil ihm der neue Mieter unsympathisch ist. Lässt der Vermieter eine negative Einstellung zu bestimmten Gruppen von Mietern erkennen, die sich objektiv nicht begründen lässt, bleibt das unberücksichtigt. Er kann nicht geltend machen, der Nachmieter sei ungeeignet, weil er mit Kind einziehen will. Die allgemein geäußerte Befürchtung, es könne zu Beschwerden durch andere Hausbewohner wegen Kinderlärms kommen, rechtfertigt es nicht, den angebotenen Nachmieter abzulehnen (BGH WuM 2003, 204). Außerdem ist die Ablehnung eines Mietnachfolgers, nur weil er Ausländer ist, unzulässig (LG Saarbrücken WuM 95, 313; LG Kassel WuM 80, 178; LG Hannover WuM 77, 223; AG Wetzlar WuM 2006, 374). Nach dem  $\Sigma$  ALLGEMEINEN GLEICHBEHANDLUNGSGESETZ darf der Vermieter niemanden wegen seiner Rasse oder ethnischen Herkunft benachteiligen. Unter Umständen soll sich der Vermieter aus religiösen Gründen weigern dürfen, ein unverheiratetes Paar zu akzeptieren (OLG Hamm RE WuM 83, 228). Ein enger Freund des Vermieters ist als Nachmieter ebenfalls nicht zumutbar (KG Berlin WuM 92, 8).

Dem Vermieter steht eine **Überlegungsfrist** von (bis zu) 3 Monaten zu (LG Gießen WuM 97, 264; LG Saarbrücken WuM 95, 313; LG Berlin GE 88, 409; AG Steinfurt WuM 2007, 126). Innerhalb dieser Frist muss er entscheiden, ob er den angebotenen Nachmieter nimmt. Während dieses Zeitraums muss der Mieter weiter Miete zahlen.

### **Unberechtigte Ablehnung des Nachmieters**

Lehnt es der Vermieter ab, einen geeigneten Nachmieter zu übernehmen, ist der Mieter so zu stellen, als ob das Mietverhältnis durch das Eintreten des Nachmieters beendet worden wäre (LG Berlin ZMR 99, 401; LG Oldenburg WuM 97, 491; AG Wetzlar WuM 2006, 374). Auch wenn sich der Vermieter ohne triftigen Grund oder ohne nähere Prüfung weigert, einen angebotenen Nachmieter zu akzeptieren, kommt der Mieter vorzeitig aus dem langfristigen Mietverhältnis heraus (LG Oldenburg WuM 97, 491). Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter von vornherein nicht bereit ist, vom Mieter gestellte Nachmieter zu akzeptieren (LG Landshut WuM 96, 542; LG Köln WuM 89, 283), oder wenn der Vermieter erklärt, dass er den Nachmieter selbst suchen will (LG Mannheim DWW 97, 152; AG Frankfurt/M. WuM 99, 571).

Der Mieter muss von dem Tag an keine Miete mehr zahlen, zu dem ein Nachmieter die Wohnung angemietet hätte. Dabei ist aber zu beachten, dass dem Vermieter noch die Überlegungsfrist zugestanden hätte. Der Mieter kann sich außerdem aus dem Mietverhältnis lösen, wenn der Vermieter die Nachmieterstellung von zusätzlichen Forderungen oder unzumutbaren Bedingungen abhängig macht (LG Bielefeld WuM 93, 118; LG Hannover WuM 75, 242) oder wenn der Vermieter jetzt nicht mehr weitervermieten, sondern die Wohnung verkaufen will (AG Köln WuM 88, 106). Der Vermieter darf von dem Nachmieter jedenfalls dann eine höhere Miete verlangen, wenn er sich das in der mit dem Mieter getroffenen Nachmietervereinbarung vorbehalten hat (**OLG Zweibrücken RE WuM 98, 147**). Aber auch ohne ausdrückliche Vereinbarung kann der Vermieter nach Auffassung vieler Gerichte vom Nachmieter eine angemessen höhere Miete fordern (OLG München NJW-RR 95, 393; OLG Hamburg WuM 87, 145; LG Saarbrücken WuM 95, 313). Nach anderer Ansicht darf der Vermieter den Abschluss eines neuen Mietvertrags mit dem Nachmieter nicht dadurch vereiteln, dass er die Miete heraufsetzt (OLG Düsseldorf NJW-RR 92, 657; LG Wiesbaden WuM 2002, 15; LG Hannover WuM 95, 697), es sei denn, die restliche Mietdauer ist sehr kurz (LG Köln WuM 89, 374). Die vom Nachmieter verlangte Miete darf aber auf keinen Fall außer Verhältnis zur bisherigen Miete stehen (**OLG Zweibrücken RE WuM 98, 147**). Eine Erhöhung um 40% ist wesentlich zu viel (LG Hamburg WuM 88, 125).

### **Was ist, wenn sich kein Nachmieter findet?**

Häufig kann der Mieter keinen Nachmieter finden, etwa weil die Wohnung zu teuer ist. Es stellt sich dann die Frage, wie der Mieter dennoch vorzeitig aus dem Mietverhältnis herauskommt.

Einige Gerichte sind der Auffassung, dass der Mieter keinen Nachmieter anbieten muss, wenn der Vermieter die Wohnung ohne Schwierigkeiten sofort neu vermieten kann. Das wird angenommen, wenn der Vermieter oder das Wohnungsamt eine Warteliste für mögliche Mietnachfolger führen (LG Duisburg WuM 99, 691; LG Berlin GE 95, 113; AG Gießen WuM 93, 609; AG Schöneberg WuM 91, 267). In diesem Fall besteht die Aussicht, dass der Vermieter den Mieter vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen muss.

Ansonsten gilt aber: Findet der Mieter keinen Nachmieter, bleibt er an den Mietvertrag gebunden. Dasselbe gilt, wenn der Mieter keinen Nachmieter stellen darf, weil der Mietvertrag keine Nachmieterklausel enthält und keiner der oben aufgeführten Ausnahmefälle vorliegt. Dann hat der Mieter nur noch eine Möglichkeit, sich aus dem Vertragsverhältnis

zu lösen: Er kann den Vermieter fragen, ob er einer Untervermietung zustimmt. Dabei muss er den Namen des vorgesehenen Untermieters angeben (BGH WuM 2012, 229). Versagt der Vermieter die Erlaubnis, ohne dass bei dem benannten Untermieter ein wichtiger Grund für die Ablehnung vorhanden ist, kann der Mieter unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten kündigen. Auf dieses Sonderkündigungsrecht kann der Mieter auch noch zurückgreifen, wenn er bereits die ordentliche  
Σ KÜNDIGUNG erklärt hat (LG Hamburg NZM 98, 1003).

**Achtung:** Die fristlose Kündigung wegen unberechtigter Verweigerung der Untermieterlaubnis ist rechtsmissbräuchlich, wenn dem Mieter bekannt ist, dass die genannte Person gar kein Interesse an einer Untermiete hat (BGH WuM 2010, 30).

Ist der Vermieter mit der Untervermietung einverstanden, hat dies für den Mieter den Nachteil, dass das Mietverhältnis fortbesteht und er weiter mietvertraglich haftet Σ UNTERMIETE.

**Nachwirkungsfrist** Σ ÖFFENTLICHE MITTEL

**Nebenkosten** Σ BETRIEBSKOSTEN, Σ HEIZKOSTEN

**Nichteheliche Lebensgemeinschaft** Σ LEBENSPARTNERSCHAFT, Σ TOD DES MIETERS, Σ UNTERMIETE

Will der Mieter seinen Ehepartner oder seine Kinder auf Dauer in seinen Haushalt aufnehmen, muss er dafür natürlich nicht den Vermieter fragen. Andere Personen aber darf er nur dann aufnehmen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat und dieses Interesse **nach** Abschluss des Mietvertrages entstanden ist (BGH RE WuM 85, 7). Dieser Grundsatz gilt auch bei der Aufnahme des Lebensgefährten (BGH WuM 2003, 688).

Allerdings sind die Hürden für den Mieter nicht sehr hoch. Der bloße Wunsch des Mieters, eine Lebensgemeinschaft einzugehen, reicht als berechtigtes Interesse normalerweise aus; er muss nicht näher begründet werden. Ob der Lebensgefährte gleichen oder anderen Geschlechts ist, spielt keine Rolle. Letztendlich heißt das, der Mieter muss den Vermieter um Erlaubnis fragen, dieser muss sie im Regelfall erteilen (BGH WuM 2003, 688). Ablehnen darf der Vermieter nur, wenn die Aufnahme dieser Person für ihn unzumutbar wäre, z. B. weil die Wohnung dadurch überbelegt würde (BGH RE WuM 85, 7).

Ist die Lebensgemeinschaft beendet, kann der Mieter von seinem ehemaligen Lebensgefährten den Auszug aus der Wohnung verlangen (AG

Neuruppin WuM 2010, 142). Haben jedoch beide Partner den Vertrag unterschrieben, sind sie bei Beendigung der Lebensgemeinschaft wechselseitig verpflichtet, an der Kündigung des Mietvertrages mitzuwirken (OLG Düsseldorf WuM 2007, 567; OLG Köln WuM 99, 521; KG Berlin WuM 92, 323). Ein Ausgleich für gezahlte Mieten findet untereinander nur statt, wenn dies vereinbart ist (**BGH WuM 2010, 140**). Im Anschluss an eine solche Kündigung ist der Vermieter nicht verpflichtet, mit einem der beiden einen neuen Mietvertrag abzuschließen (LG Konstanz WuM 2000, 675).

Ist eine Kündigung wegen der Befristung des Mietverhältnisses zunächst nicht möglich und behält einer von beiden die Wohnung, während der andere auszieht, kann dieser verlangen, von Mietzinsforderungen des Vermieters freigestellt zu werden (OLG Düsseldorf WuM 98, 413).

**Achtung:** Besondere Regeln gibt es, wenn für 2 Personen gleichen Geschlechts eine ⇨ **LEBENSPARTNERSCHAFT** eingetragen worden ist.

Hat jemand ein **dingliches Wohnungsrecht** (im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht), ist er befugt, seine Lebensgefährtin in die Wohnung auch dann aufzunehmen, wenn beide unverheiratet sind, das Verhältnis aber auf Dauer angelegt ist (**BGH WuM 82, 310**) ⇨ **WOHNRECHT**.

## **Nutzer** ⇨ **GARAGEN/STELLPLÄTZE**

Anders als im Westen war in der ehemaligen DDR der Bau bzw. Kauf eines Gebäudes häufig nicht mit dem Erwerb des Eigentums am Grundstück verbunden. Um auf lange Sicht eine Vereinheitlichung zu erreichen, hat der Gesetzgeber in zwei großen Komplexen – dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz und dem Schuldrechtsanpassungsgesetz – Regelungen geschaffen, die für einen angemessenen Interessenausgleich sorgen sollen.

### **Bau/Erwerb eines Eigenheims**

Nutzer, die ein auf fremdem Grund (z. B. volkseigene Grundstücke, von einer LPG genutzte Privatgrundstücke) stehendes Eigenheim errichtet bzw. gekauft haben, haben die Wahl: Sie können sich ein Erbbaurecht bestellen lassen oder das Grundstück kaufen.

Kein Wahlrecht, sondern nur ein Ankaufsrecht besteht dann, wenn der Verkehrswert für das Grundstück nicht mehr als 15 338,76 Euro beträgt.

Das Ankaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück einer juristischen Person (z. B. Kirche, Stiftung) gehört, die nach ihrem Statut verpflichtet ist, Grundstücke nicht zu veräußern.

Will der Nutzer das Grundstück **kaufen**, muss er dafür im Regelfall die Hälfte des Bodenwertes bezahlen. Darüber hinaus sieht das Gesetz eine Reihe von Sonderregelungen vor, z. B. bei Grundstücken, die größer als 500 qm sind.

Entscheidet sich der Nutzer für das **Erbbaurecht**, muss mit dem Grundstückseigentümer ein notarieller Vertrag abgeschlossen werden. Der vom Nutzer zu entrichtende Erbbauzins beträgt im Regelfall jährlich 2% des Bodenwertes. Auch hier gibt es wieder Sonderregelungen für größere Grundstücke. Der Erbbauzins wird jedoch nicht sofort in voller Höhe erhoben, sondern in 4 Stufen, die sich über einen Zeitraum von 9 Jahren verteilen (bei einem Bodenwert von mehr als 127 822,97 Euro sogar über 12 Jahre).

Wenn ein Nutzer von seinem Wahlrecht keinen Gebrauch macht, kann der Grundstückseigentümer ihn dazu auffordern. Innerhalb von 5 Monaten muss der Nutzer dem Grundstückseigentümer seine Entscheidung dann bekanntgeben. Ist die Frist verstrichen, kann der Grundstückseigentümer eine angemessene Nachfrist von 1 Monat setzen. Mit Ablauf dieser Frist geht das Wahlrecht auf den Grundstückseigentümer über.

### **Erholungsgrundstücke (Datschen)**

Für Nutzungsverträge über Erholungsgrundstücke (vor allem als Datschen- oder Garagengrundstücke genutzt), für die sogenannten Überlassungsverträge sowie für sonstige Miet- oder Pachtverträge, die zur Errichtung von Eigenheimen berechtigen, gilt ausdrücklich **nicht** das Sachenrechtsänderungsgesetz, sondern das Schuldrechtsanpassungsgesetz (**BGH WuM 99, 211**). Das bedeutet, seit dem 1. Januar 1995 gilt für solche Verträge das Miet- und Pachtrecht des BGB. Gegen den Willen des Grundstückseigentümers ist es also z. B. nicht möglich, das Grundstück, auf dem die Datsche steht, zu kaufen. Der Kauf ist ausschließlich Verhandlungssache. Allenfalls in Rückübertragungsfällen kommt ein  $\Rightarrow$  **VORKAUFSRECHT** in Betracht.

Auf der anderen Seite gibt es erhebliche Kündigungsschutzregelungen. Diese sind grundsätzlich verfassungsgemäß (**BVerfG NJW 2000, 1471**). Allerdings wird der Kündigungsschutz im Laufe der Jahre schrittweise abgebaut, erst ab dem 4. Oktober 2015 ist die  $\Rightarrow$  **KÜNDIGUNG** nach den allgemeinen Vorschriften möglich. Im Übrigen gilt: Datschenbesitzern – vorausgesetzt, sie haben ihr Nutzungsrecht nicht aufgegeben –, die am 3. Oktober 1990 das 60. Lebensjahr bereits vollendet hatten, darf der Grundstückseigentümer überhaupt nicht kündigen (Ausnahme: Teilkündigung bei besonders großen Grundstücken).

Erstreckt sich das Nutzungsrecht auf eine Fläche von mindestens 1000 qm, hat der Eigentümer – auch gegenüber älteren Nutzern – das Recht, eine Teilkündigung auszusprechen, wenn dem Nutzer mindestens 400 qm verbleiben. Das gilt auch dann, wenn sich die Fläche aus mehreren Verträgen zwischen denselben Vertragspartnern ergibt (BGH WuM 2010, 576). Umgekehrt kann der Nutzer den Eigentümer auffordern, sein Teilkündigungsrecht auszuüben; geschieht dies nicht, kann der Nutzer seinerseits eine Teilkündigung aussprechen.

Bei Grundstücken, die nicht bis zum 16. 6. 1994 bebaut worden sind (ein kleines Teehaus reicht als Bebauung nicht aus – AG Nauen GE 2003, 959), bestand der besondere Kündigungsschutz nur bis zum 31. 12. 2002.

Der besondere Kündigungsschutz für Garagengrundstücke ist zum 31. 12. 1999 ausgelaufen. Diese unterliegen seit dem 1. 1. 2000 dem allgemeinen Kündigungsrecht und können, wenn nichts anderes vereinbart wurde, mit 3-monatiger Frist zum Quartalsende gekündigt werden.

Doch selbst dann, wenn der Eigentümer kündigen kann, muss das noch nicht das Ende des Vertrages bedeuten. Datschenbesitzer, die in einem zum dauernden Wohnen geeigneten Wochenendhaus leben, können der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangen, wenn die Vertragsbeendigung für sie bzw. ihre Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde (Sozialklausel). Ausnahme: Ein Widerspruch ist nicht möglich, wenn der Nutzer nach dem 20. Juli 1993 seine Wohnung aufgibt und nunmehr die Datsche dauernd als Wohnung nutzt.

Ist das Vertragsverhältnis beendet, geht das Eigentum am Gebäude direkt auf den Grundstückseigentümer über. Dieser muss dem Nutzer dafür eine Entschädigung zahlen, aber erst nach Rückgabe des Grundstücks (BGH WuM 2014, 152). Die Höhe der Entschädigung hängt davon ab, wer gekündigt hat. Bei einer Kündigung durch den Grundstückseigentümer ist die Entschädigung nach dem Zeitwert des Gebäudes bei Rückgabe zu bemessen. Im Falle der Nutzerkündigung kommt es auf den Verkehrswert des Grundstücks an; wird dieser durch das Gebäude erhöht, ist insoweit Ersatz zu leisten (BGH WuM 2014, 350), eine Begrenzung durch den Zeitwert des Gebäudes gibt es nicht (BGH WuM 2008, 418).

### **Nutzungsentgelt**

Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zahlung eines Nutzungsentgelts verlangen. Dessen Höhe richtet sich nach der Nutzungs-

entgeltverordnung, bis die ortsübliche Pachthöhe erreicht ist. Danach ist diese Verordnung nicht mehr anwendbar; Erhöhungen richten sich dann direkt nach § 20 Abs. 3 Schuldrechtsanpassungsgesetz (BGH WuM 2012, 568; WuM 2007, 631). Das bedeutet, eine Erhöhung ist dann möglich, wenn das ortsübliche Entgelt seit der letzten Erhöhung um mehr als 10 Prozent gestiegen ist (BGH WuM 2012, 568; NJW-RR 2010, 812).

Nach der Nutzungsentgeltverordnung ist es zulässig, ab dem 1. November 1995 das Achtfache des am 2. Oktober 1990 geschuldeten Entgelts zu verlangen (mindestens 0,60 DM/qm pro Jahr bei nicht oder nur mit Schuppen o. Ä. bebauten Grundstücken, bei sonstigen baulich genutzten Grundstücken mindestens 1,20 DM/qm pro Jahr). Ab dem 1. November 1997 dürfen 50% des am 1. November 1995 zulässigen Betrages aufgeschlagen werden. Ab dem 1. November 1998 ist jährlich eine Erhöhung um ein Drittel des am 1. 11. 1995 zulässigen Entgelts möglich; **Voraussetzung:** Es wird das ortsübliche Entgelt für vergleichbare Grundstücke nicht überschritten.

Hat der Eigentümer einzelne Erhöhungsschritte ausgelassen, kann er diese für die Zukunft in einem Schritt nachholen (BGH WuM 2008, 732).

Geschuldet wird ein Bruttoentgelt; eine einseitige Erhöhung z. B. wegen Erschließungskosten war bisher nicht möglich. Dies ist jedoch nicht verfassungsgemäß.

Der Gesetzgeber hat daher das Schuldrechtsanpassungsgesetz geändert und ermöglicht es den Eigentümern von kleingärtnerisch genutzten Grundstücken sowie von Erholungs- und Freizeitgrundstücken, sich die **nach Ablauf des 30. Juni 2001** anfallenden regelmäßig **wiederkehrenden** öffentlichen Lasten vom Nutzer des Grundstücks erstatten zu lassen.

Die Forderung muss dem Nutzer spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende eines Pachtjahres zugehen; es genügt die  $\Sigma$  TEXTFORM. Nach Ablauf der Frist kann eine Erstattung nur noch verlangt werden, wenn der Grundstückseigentümer die Verspätung nicht zu vertreten hat.

Für die in der Zeit **nach Ablauf des 2. Oktober 1990 einmalig** erhobenen öffentlichen Beiträge und Abgaben (z. B. Anschluss- und Straßenaufbeiträge nach KAG, Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge nach BauGB) ist eine Erstattungspflicht bis zur Höhe von 50 Prozent vorgesehen. Die Forderung ist schriftlich ( $\Sigma$  SCHRIFTFORM) geltend zu machen. Der Nutzer muss jedoch nicht den gesamten Betrag auf einmal zahlen, sondern über einen Zeitraum von 10 Jahren verteilt. Solange der Vertrag läuft, wird am Ende jedes Pachtjahres ein Teilbetrag in Höhe von

10 Prozent fällig, der erste Teilbetrag jedoch nicht vor Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monats.

**Ausnahme:** Die Erhöhung ist ausgeschlossen, soweit eine nach dem 2. Oktober 1990 getroffene Vereinbarung dem entgegensteht.

Für die Vergleichbarkeit sind die Art, Größe, Beschaffenheit und Lage sowie die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend. Wenn sich die Beteiligten nicht einigen können, kann auf Antrag eines Vertragspartners ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (vgl. § 192 BauGB) über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke eingeholt werden.

Für jede Erhöhung ist eine Erklärung in Textform erforderlich. In dieser Erklärung muss der Grundeigentümer sein Erhöhungsverlangen erläutern. Dazu muss er darlegen, dass seine Forderung im Rahmen des ortsüblichen Entgelts bleibt, z. B. durch Benennung von mindestens 3 vergleichbaren Grundstücken, für die entsprechendes Entgelt gezahlt wird. Eine andere Begründungsmöglichkeit wäre ein Sachverständigengutachten oder das Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Die Erhöhungserklärung muss bei Eheleuten beiden Ehegatten zugehen. Eine Stellvertretung ist zulässig, doch muss das Schreiben zumindest an beide gerichtet sein (BGH WuM 2005, 515).

Kommt es wegen Meinungsverschiedenheiten über das ortsübliche Entgelt zu einem Prozess, trägt der Grundeigentümer die Beweislast. Die Erhöhung wird dann ab dem 3. Monat wirksam, der auf den Zugang der Erklärung folgt. Eine im August abgegebene Erhöhungserklärung wirkt also zum 1. November.

**Achtung:** Hat der Nutzer auf eine unwirksame Erhöhungserklärung gezahlt, kann er die Erhöhungsbeträge zurückfordern (BGH WuM 2007, 271).

Wird ein höherer Pachtzins verlangt, steht dem Nutzer ein Sonderkündigungsrecht zu. Er kann bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Erhöhungserklärung folgt, für den Ablauf des letzten Monats vor Wirksamwerden der Erhöhung kündigen.

**Beispiel:** Das Erhöhungsschreiben kommt im August. Der Nutzer kann dann bis zum 30. September zum 31. Oktober kündigen.

**Wichtig:** Die Verordnung gilt auch für Überlassungsverträge sowie für vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossene unentgeltliche Nutzungsverhältnisse nach § 312 ZGB.

### **Nutzer innerhalb von Kleingartenanlagen**

Bei Nutzungsverträgen über Kleingärten, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, bleibt es bei der vertraglich vereinbarten Nutzungsdauer. Ist oder wird die Gemeinde Eigentümerin, werden die Nutzungsverträge wie Verträge über Dauerkleingärten behandelt. Auch im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes kann es zur Verlängerung der Nutzungsdauer kommen.

Der Pachtzins kann schrittweise unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse des Pächters erhöht werden. Obergrenze ist das Doppelte des ortsüblichen Pachtpreises im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau; diese Obergrenze darf aber erst nach dem 2. 10. 1993 erreicht werden.

Bis dahin sind einzelne Erhöhungsschritte möglich, z. B. eine jährliche Erhöhung, wenn der Pachtzins nach Jahren bemessen ist.

Für rechtmäßig errichtete Gartenlauben gibt es weitgehenden Bestandsschutz. Das heißt, es schadet dem Kleingärtner nicht, wenn die Gartenlaube größer ist als 24 qm; außerdem bleibt das Recht, die Laube dauernd zu Wohnzwecken zu nutzen, im Regelfall bestehen. Allerdings kann der Verpächter für die dauernde Nutzung ein zusätzliches angemessenes Entgelt verlangen.

⇒ SCHREBERGARTEN

## **Nutzungsentschädigung**

Bleibt der Mieter, obwohl das Mietverhältnis beendet worden ist, in der Wohnung, kann der Vermieter für diese Zeit verlangen:

1. entweder die bisher vereinbarte Miete oder
2. die Miete, die für vergleichbare Wohnungen ortsüblich ist ⇒ **STILLSCHWEIGENDE VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISSSES.**

Nimmt der Vermieter die Miete in bisheriger Höhe vorbehaltlos an, während die ortsübliche Miete tatsächlich höher liegt, kann er die Differenz durchaus nachfordern (**BGH WuM 99, 689**).

Weist die Wohnung Mängel auf, müssen diese bei der ortsüblichen Miete berücksichtigt werden (**LG Hamburg WuM 87, 390**) ⇒ **MIETERHÖHUNGEN.**

Die Nutzungsentschädigung in ortsüblicher Höhe kann auch verlangt werden, wenn dem zur Räumung verurteilten Mieter eine Räumungsfrist gewährt worden ist, ferner in den Fällen, in denen die Rückgabe der

Mietwohnung infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter nicht zu vertreten hat. Hat der Vermieter aber gar keinen Rücknahmewillen, steht ihm auch kein Anspruch auf Nutzungsentschädigung zu (BGH WuM 2010, 632; WuM 2006, 102). Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter durch den Austausch von Schlössern den Zugang des Mieters vereitelt (KG Berlin WuM 2009, 667). Eine Nutzungsentschädigung steht dem Vermieter auch nicht zu, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit noch vom Vermieter geforderte Schönheitsreparaturen durchführt (OLG Hamm NZM 2003, 517; KG Berlin RE WuM 2001, 437). Hier bleiben dem Vermieter allenfalls Schadensersatzansprüche (BGH WuM 2010, 632; OLG Hamburg WuM 90, 75)  $\leadsto$  AUSZUG,  $\leadsto$  RÜCKGABE DER WOHNUNG.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung endet bei Auszug des Mieters (BGH WuM 2005, 771). Teilt der Mieter jedoch dem Vermieter den bevorstehenden Auszug nicht umgehend mit, macht er sich schadensersatzpflichtig (LG Freiburg WuM 80, 223; AG Friedberg WuM 80, 223). Der Anspruch verjährt nach 3 Jahren  $\leadsto$  VERJÄHRUNG.

Hat der Mieter die Wohnung weitervermietet, kann der Eigentümer nach Beendigung des Hauptmietvertrages eine Nutzungsentschädigung vom Untermieter nur ab dem Zeitpunkt verlangen, ab dem der Untermieter weiß, dass er aufgrund der Kündigung des Hauptvertrages keine Besitzberechtigung mehr hat (LG Köln WuM 97, 46; LG Kempten WuM 96, 34).

Klagt der Vermieter wegen lang anhaltender Nichtzahlung der Miete auf Räumung, kann er hiermit eine Klage auf künftige Nutzungsentschädigung verbinden (BGH WuM 2003, 280).

## Obdachlosigkeit

Der Verlust der Wohnung steht meist am Ende einer Kette von Schicksalsschlägen, die zu finanziellen Schwierigkeiten und Mietrückständen führen – weil eine Mieterhöhung unbezahlbar ist, nach Verlust des Arbeitsplatzes oder weil Partner sich trennen. Der eine steht ohne Wohnung da, oder für beide reicht das Geld nicht. Am Ende stehen Kündigung und Wohnungslosigkeit. Im Einzelfall können vielfach schon das Mietrecht oder die Inanspruchnahme sozialer Hilfen Mietern die Wohnung erhalten  $\leadsto$  SOZIALHILFE.

Gelingt dies nicht, gibt es aber Möglichkeiten, für einige Zeit noch in der Wohnung zu verbleiben, um eine geeignete neue Unterkunft zu finden. Der Mieter kann dafür eine  $\leadsto$  RÄUMUNGSFRIST oder  $\leadsto$  VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ erhalten. Versagen auch diese Möglichkeiten, kommt eine – nur vorübergehende –  $\leadsto$  WIEDEREINWEISUNG in Betracht.

Wer obdachlos geworden ist, hat einen gegen die Gemeinde gerichteten Anspruch auf Unterbringung zum Schutz gegen Witterung (OVG Lüneburg WuM 91, 396). Der Obdachlose kann zur Übernachtung und für den Aufenthalt am Tage in räumlich voneinander getrennten Einrichtungen untergebracht werden, soweit dies zumutbar ist (OVG Münster WuM 92, 273). Die Benutzungsverhältnisse von Obdachlosenunterkünften werden von den Gemeinden durch Satzung geregelt. Dabei sind Einschränkungen der Bewohner durch den Anstaltszweck gerechtfertigt (VGH Baden-Württemberg WuM 94, 438).

Rat und Hilfe leisten u. a. die Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnunglosenhilfe sowie karitative Verbände und vor allem die Sozial- und Wohnungsbehörden der Gemeinden.

## Obhutspflicht

Während der Dauer des Mietverhältnisses ist der Mieter verpflichtet, die Wohnung pfleglich zu behandeln und Schäden von ihr abzuhalten, soweit dies in seiner Macht steht. Diese Verpflichtung muss der Mieter auch bei längerer Abwesenheit beachten (LG Berlin WuM 81, U19); sie dauert bis zum Ende des Mietvertrages, auch wenn der Mieter vorzeitig auszieht. Hieraus ergibt sich, dass der Mieter verpflichtet ist, zumutbare Vorsorgemaßnahmen zur Verhinderung von Schäden zu treffen (z. B. bei

wolkenbruchartigem Regen Fenster zu schließen oder bei strenger Kälte zur Verhütung von Frostschäden die Wasserleitung gegen Einfrieren zu schützen – **BGH WuM 72, 25**). Bei nicht beheizbaren Räumen obliegt der Frostschutz aber weiterhin dem Vermieter (KG Berlin GE 2002, 131). Der Mieter kann auch nicht verpflichtet werden, bei starkem Frost nachts die Wasserleitungen eines Mehrfamilienhauses zu leeren (LG Köln ZMR 2014, 541).

Für das Aufstellen von Wasch- oder Spülmaschinen bedeutet dies, dass der Mieter für Schäden haftet, die dadurch entstehen, dass er zumutbare Überwachungspflichten schuldhaft verletzt hat (OLG Hamm WuM 85, 253; LG Landau WuM 96, 29). Gegebenenfalls muss der Vermieter nachweisen, dass eine Pflichtverletzung des Mieters Schäden verursacht hat (OLG Hamm WuM 96, 470). Hingegen kann der Mieter nicht haftbar gemacht werden, wenn er vor dem Fernseher einschläft und dieser dann in Brand gerät (OLG Köln WuM 88, 278).

Diese Obhutspflicht des Mieters bezieht sich nicht nur auf die Wohnung, sondern auch auf alle Räume des Hauses, die er benutzen oder mitbenutzen darf (z. B. Waschküche, Trockenboden, Keller, Flur). Stellt er in der Wohnung oder in den Gemeinschaftsräumen einen Schaden fest, muss er dies dem Vermieter unverzüglich anzeigen (AG Köln WuM 74, 27). Unterlässt der Mieter eine rechtzeitige Anzeige, kann er sich Schadensersatzpflichtig machen und verliert u. U. das Recht zur  $\rightsquigarrow$  MIETMINDERUNG. Das gilt auch, wenn er den Mangel grob fahrlässig übersehen hat (**BGH WuM 78, 88**)  $\rightsquigarrow$  ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS.

Eine Verletzung der Obhutspflicht kann in besonders schweren Fällen zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses führen  $\rightsquigarrow$  ABWESENHEIT DES MIETERS.

## Öfen

Ist zusammen mit der Wohnung ein Ofen vermietet, trifft den Vermieter die Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht. Die Reinigung des Ofens ist jedoch Sache des Mieters.

Will der Mieter einen Ölofen aufstellen oder seinen Kohleofen gegen einen Ölofen umtauschen, bedarf er hierzu der Einwilligung seines Vermieters. Der Vermieter kann seine Einwilligung von der Erfüllung bestimmter Voraussetzungen abhängig machen, da für die Lagerung von Heizöl besondere gesetzliche Vorschriften zu beachten sind.

Dem Mieter einer ofenbeheizten Wohnung steht das Recht zu, Heizmaterial in begrenztem Umfang in der Wohnung zu lagern. Bei älteren oder

körperlich behinderten Mietern ist die Lagerung eines Wochenbedarfs zulässig (LG Berlin WuM 67, 23).

Der Mieter haftet für alle aus einer falschen Ölaufbewahrung herrührenden Schäden. Er kann sich auch schadensersatzpflichtig machen, wenn er seinen Ölofen an einem Kamin anschließt, der dafür nicht geeignet ist. Bevor man einen Ölofen aufstellt, sollte man daher den zuständigen Bezirksschornsteinfeger fragen.

**Achtung:** Öfen in der Mietwohnung können für den Mieter sehr gefährlich werden, wenn im Zuge einer Modernisierung die alten Fenster durch neue schall- und wärmeisolierende Fenster ersetzt wurden. Die neuen Fenster sind oftmals so dicht, dass ein natürlicher Luftaustausch nicht mehr gewährleistet ist und die vom Ofen ausströmenden giftigen Kohlenmonoxidgase gesundheits- oder sogar lebensgefährlich sind.

### Öffentliche Mittel $\rightsquigarrow$ FÖRDERZUSAGE

Bis zum 31. Dezember 2001 (in manchen Bundesländern bis zum 31. Dezember 2002) konnten Bund, Länder und Gemeinden den Wohnungsbau mit öffentlichen Mitteln (Darlehen oder Zuschüsse) fördern. Die so geförderten Wohnungen werden Sozialwohnungen genannt und dürfen nur an Personen vermietet werden, deren Einkommen gesetzlich festgelegte Grenzen nicht überschreitet  $\rightsquigarrow$  WOHNBERECHTIGUNG. Außerdem sind diese Wohnungen im Mietpreis gebunden, das heißt, der Vermieter darf nur die sog. Kostenmiete verlangen  $\rightsquigarrow$  SOZIALMIETE.

Wird die Wohnung nach Abschluss des Mietvertrages in eine Eigentumswohnung umgewandelt und verkauft, gilt zusätzlich zur allgemeinen Kündigungssperrfrist bei  $\rightsquigarrow$  UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN, dass der Käufer nicht wegen Eigenbedarfs kündigen kann, solange für die Wohnung Miet- oder Belegungsbindungen bestehen.

#### Dauer der Bindungen

Mietpreis- und Belegungsbindungen müssen so lange beachtet werden, wie die Wohnungen als **öffentlich gefördert** gelten.

In den meisten Fällen wurde ein **Baudarlehen** gewährt. Dieses muss vom Eigentümer nach einem vorgegebenen Tilgungsplan (im Regelfall innerhalb von 30 bis 40 Jahren) zurückgezahlt werden. Die geförderten Wohnungen gelten bis zum Ende des Jahres der vollständigen Rückzahlung als öffentlich gefördert. **Beispiel:** Wurde die letzte Rate des Darlehens am 30. Juni 2008 zurückgezahlt, enden die Bindungen am 31. Dezember 2008.

Wurden die Fördermittel nur als **Zuschüsse** zur Deckung der laufenden Aufwendungen bewilligt, gelten die Wohnungen bis zum Ablauf des dritten Kalenderjahres nach Beendigung der Zahlungen als öffentlich gefördert. Erfolgte die Förderung lediglich als **Zuschuss** zur Deckung der für den Bau einer Wohnung entstandenen Gesamtkosten, gilt diese Wohnung bis zum Ablauf des zehnten Kalenderjahres nach dem Jahr der Bezugsfertigkeit als öffentlich gefördert.

Im Falle einer **Zwangsversteigerung** gelten die Wohnungen, die mit **Darlehen** gefördert wurden, bis zum Ende des dritten Kalenderjahres, nach dem der Zuschlag erteilt worden ist, als öffentlich gefördert, vorausgesetzt, die wegen der öffentlichen Mittel begründeten Grundpfandrechte erlöschen mit dem Zuschlag. Bleiben sie bestehen, gelten die allgemeinen Regeln.

Ist die zwangsversteigerte Wohnung nur mit **Zuschüssen** gefördert worden, entfallen die Bindungen mit dem Zuschlag.

Nach **Wegfall der Preisbindung** ist die zuletzt geschuldete Kostenmiete (einschließlich evtl. Zuschläge, z. B. wegen Untervermietung, gewerblicher Nutzung oder Freistellung von Bindungen) weiter zu zahlen (**BGH WuM 2010, 490**).

### **Vorzeitige Rückzahlung**

Sonderregelungen über die Bindungsdauer gibt es für den Fall der vorzeitigen Rückzahlung der Fördermittel. Dabei muss man unterscheiden:

- Muss der Eigentümer ein Darlehen vorzeitig zurückzahlen, weil er gegen den Bewilligungsbescheid oder den Darlehensvertrag verstoßen hat, bleiben die Bindungen bis zum Ablauf des Jahres bestehen, in dem die Mittel planmäßig zurückgezahlt worden wären, längstens jedoch bis zum Ablauf des zwölften Kalenderjahres nach der Rückzahlung.
- Wird das Darlehen freiwillig vorzeitig zurückgezahlt, bleiben die Bindungen noch bis zum Ende des zehnten Kalenderjahres nach der Rückzahlung bestehen, es sei denn, das Darlehen wäre planmäßig schon eher zurückgezahlt worden. Dies gilt auch dann, wenn es um ein öffentlich gefördertes Eigenheim geht, das zum Zeitpunkt der Rückzahlung aber nicht mehr vom Eigentümer selbst genutzt wird, sondern vermietet ist (**BVerwG WuM 2003, 697**).
- Wenn das ursprünglich auf eine Wohnung entfallene öffentliche Darlehen nicht höher war als 1550 Euro, fallen die Bindungen mit der Rückzahlung weg.

### Optionsrecht $\Rightarrow$ GESCHÄFTSRAUM

Vermieter und Mieter können im Mietvertrag bestimmen, dass nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit der Mieter die Möglichkeit (Option) haben soll, durch einseitige Erklärung die Verlängerung des Mietverhältnisses um eine bestimmte Zeit herbeizuführen. Haben mehrere Personen den Vertrag unterschrieben, muss das Optionsrecht von allen Mietern ausgeübt werden (LG Berlin GE 90, 763).

Ist die vereinbarte Optionszeit länger als 1 Jahr, bedarf ihre Absprache der Schriftform (BGH WuM 87, 396). Wird nach Ablauf eines Mietvertrages dieser durch eine Verlängerungsvereinbarung fortgesetzt, lebt ein im Mietvertrag vereinbartes und nicht fristgerecht ausgeübtes Optionsrecht nicht wieder auf (OLG Köln ZMR 96, 433).

Regelmäßig vereinbaren die Mietvertragsparteien eine Frist zur Ausübung des Optionsrechts (z. B. 6 Monate vor Ablauf der Mietzeit). Ist die Vereinbarung einer Frist versäumt worden, gilt eine angemessene Frist (OLG Düsseldorf ZMR 91, 378). In jedem Fall muss die Option vor Beendigung des Vertrages ausgeübt werden (OLG Frankfurt/M. NZM 98, 1006; OLG Köln ZMR 96, 495; OLG München – 21 U 4554/91). Allein in der Weiterzahlung der Miete liegt keine entsprechende Erklärung (LG Berlin GE 95, 1205).

Übt der Mieter sein Recht auf Verlängerung des Mietvertrages innerhalb der vereinbarten Frist aus, wird das bisherige Mietverhältnis für die vereinbarte Zeit fortgesetzt. Gewährleistungsrechte des Mieters werden dadurch nicht beeinträchtigt (BGH – XII ZR 15/12).

Das dem Mieter eingeräumte Optionsrecht erlischt grundsätzlich spätestens mit Ablauf der regulären Vertragsdauer (OLG Celle MietRB 2014, 263). Bis dahin kann das Optionsrecht auch dann noch ausgeübt werden, wenn der Vermieter das Mietverhältnis gekündigt hat (OLG Düsseldorf MietRB 2014, 6). Soll etwas anderes gelten, muss dies ausdrücklich vereinbart werden (BGH NJW 82, 2770). Das ist beispielsweise der Fall, wenn dem Mieter aufgrund einer Sondervereinbarung die Option für den Fall der Vermieterkündigung eingeräumt wird. Dann ist die Ausübung der Option rechtzeitig, wenn der Mieter unverzüglich nach der Kündigung des Vermieters seine Verlängerungsabsicht erklärt (LG Berlin MM 96, 73). Mit den vereinbarten Vertragsklauseln darf der Vermieter das Optionsrecht nicht aushöhlen, weil die Option ein verbindliches Verlängerungsangebot des Vermieters ist, das der Mieter nur noch annehmen muss (KG Berlin GE 2002, 1531). So ist es z. B. unzulässig, dass das Optionsrecht zwar vereinbart wird, aber der Mieter sich nach

dem Vertrag nicht darauf berufen darf, wenn er die vom Vermieter dann verlangten Vertragsänderungen nicht akzeptieren will (OLG Hamburg ZMR 90, 273).

Bei gewerblichen Mietverhältnissen können sich die Parteien schon bei Abschluss des Mietvertrages darüber einigen, dass mit Ausübung des Optionsrechts gleichzeitig auch ein neuer Mietpreis gelten soll (OLG Düsseldorf ZMR 2002, 593; OLG Saarbrücken NJWE-MietR 97, 104; KG Berlin GE 92, 261; LG Berlin GE 91, 1249). Ist aber hierüber keine Regelung getroffen worden, darf der Vermieter nach Ausübung des Optionsrechts eine orts- und marktübliche Miete verlangen (BGH WuM 92, 312). ↷ GLEITKLAUSEL, ↷ WERTSICHERUNGSKLAUSEL.

### Ortsübliche Vergleichsmiete ↷ NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNG

Die ortsübliche Vergleichsmiete einer Wohnung ist die Miete, die üblicherweise für eine Wohnung vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde gezahlt wird. Dabei werden jedoch nur die Mieten berücksichtigt, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder erhöht worden sind. Die ortsübliche Vergleichsmiete ist eine der beiden Obergrenzen bei ↷ MIETERHÖHUNGEN. Einer darüber hinausgehenden Mieterhöhung muss der Mieter nicht zustimmen.

Um zu begründen, dass er die Vergleichsmiete nicht überschreitet, darf der Vermieter sich auf einen ↷ MIETSPIEGEL, eine Auskunft aus einer Mietdatenbank, 3 Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten (↷ MIETERHÖHUNG) beziehen.

Es ist unzulässig, eine Mieterhöhung mit einem Mietspiegel zu begründen und dabei auf den obersten Wert einer Mietzinsspanne einen Aufschlag vorzunehmen mit der Begründung, der Mietspiegel sei veraltet (OLG Hamburg RE WuM 83, 11).

Erst im Prozess kann sich die Notwendigkeit ergeben, durch einen Sachverständigen ermitteln zu lassen, in welchem Umfang die Vergleichsmiete seit Erstellung des Mietspiegels gestiegen ist (OLG Stuttgart RE WuM 94, 58). Liegt ein ↷ QUALIFIZIERTER MIETSPIEGEL vor, gilt auch im Prozess die Vermutung, dass die im Mietspiegel ausgewiesenen Werte die ortsübliche Miete wiedergeben.

**Achtung:** Bei Vertragsbeginn muss der Vermieter ggf. die Regeln der ↷ MIETPREISBREMSE sowie ↷ MIETPREISÜBERHÖHUNG und ↷ MIETWUCHER beachten.

# P

## **Pacht** ⇨ SCHREBERGARTEN

Im Gegensatz zur Miete, die dem Mieter nur ein Recht zum Gebrauch der gemieteten Sache gewährt, ist der Pächter berechtigt, aus der Verwertung der Pachtsache einen Ertrag zu ziehen (BGH WuM 91, 335).

Ist z. B. ein landwirtschaftliches Grundstück oder ein Garten verpachtet, stehen dem Pächter die Feldfrüchte hieraus zu.

Wird im Vertrag das Vertragsverhältnis nicht ausdrücklich als Miete oder Pacht bezeichnet, kommt es darauf an, ob dem einen Vertragspartner nur das Gebrauchsrecht oder aber das Fruchtziehungsrecht übertragen werden sollte (§ 157 BGB). Für die Landpacht gibt es besondere gesetzliche Bestimmungen. Für andere Pachtverhältnisse sind die mietrechtlichen Bestimmungen entsprechend anzuwenden, soweit sich nicht aus den Sondervorschriften zur Pacht etwas anderes ergibt.

## **Parabolantenne** ⇨ ANTENNE, ⇨ FERNSEHEMPFANG, ⇨ KABELFERNSEHEN

Mit einer Parabolantenne (auch Satellitenempfangsanlage, SAT-Anlage genannt) kann heutzutage jeder Bürger direkt Satellitenprogramme in Analog- und in Digitaltechnik empfangen und ist hierfür nicht mehr auf das Kabelfernsehen angewiesen. Die Größe und damit auch die Kosten für diese Zusatzantennen richten sich danach, von welchem Satelliten man Programme empfangen will. Je nach Lage der Wohnung können kleine Antennen bereits auf dem Balkon befestigt werden. Mittlerweile werden auch Antennen entwickelt, die nicht mehr schüsselförmig, sondern flach sind. Wenn mit der Parabolantenne die digitalen Programme empfangen werden sollen (DVB-S), muss die Empfangselektronik mit einem entsprechenden Empfänger ausgestattet sein oder nachgerüstet werden.

Bei der Montage muss eine »freie Sicht« zu dem angepeilten Satelliten am Himmel möglich sein; daher können Parabolantennen nicht an jeder beliebigen Stelle montiert werden. Die verschiedenen Satelliten haben auch unterschiedliche Standorte am Himmel, sodass man sich entweder für das Programmangebot von einem Standort entscheiden muss oder eine drehbare Antenne oder mehrere feste Anten-

nen zum Empfang von verschiedenen Satelliten installieren lassen muss.

Für den deutschsprachigen Raum werden die weitaus meisten Programme von den ASTRA-Satelliten gesendet (Stand 2014: Rund 800, davon rund 300 deutschsprachige Programme), die alle auf einer Position stehen und mit einer »Schüssel« empfangen werden. Auch ARD, ZDF und viele Dritte Programme der ARD sind über ASTRA analog und auch digital zu empfangen (zur Abschaltung der analogen Programme ↷ FERNSEHEMPFANG). Manche speziellen Spartenprogramme von ARD und ZDF, etwa die Kultur-, Sport- oder Kinderkanäle, werden nur über Satellit ausgestrahlt. Auch viele fremdsprachige Programme sind nur über Satellit verfügbar. Zusätzlich wird auch ein Internetzugang angeboten. Weitere Informationen über das aktuelle Programmangebot gibt es beim Fernsehfachhandel oder unter [www.ses-astra.com](http://www.ses-astra.com) im Internet.

Die normale Gemeinschaftsantenne eines Mehrfamilienhauses kann mit einer Parabolantenne ausgerüstet werden, sodass im ganzen Haus Satellitenprogramme zu sehen sind. Die anteiligen Kosten hierfür dürften in der Regel geringer als eine Einzelanschaffung durch jeden Mieter sein; der Fachhandel bietet auch Leasing- oder Mietverträge an. Aber Achtung: Manche Firmen verlangen zwar keine einmaligen Baukosten, aber hohe monatliche Nutzungsgebühren, zum Teil über 40 Euro (vgl. LG Nürnberg WuM 97, 486), es lohnt sich also in jedem Fall, Vergleichsangebote von mehreren Anbietern einzuholen. Vermieter und Mieter sollten bei Miete oder Leasing auch auf die Laufzeit und auf Kündigungsmöglichkeiten achten.

Zusätzlich müssen das Kabelnetz im Haus und die u. U. nötigen Verstärker für die entsprechende Anzahl von Programmen ausgerüstet sein. Genauso wie beim Anschluss an das Kabelfernsehen sind möglicherweise ältere Hausverkabelungen nicht in der Lage, eine große Anzahl zusätzlicher Programme zu übertragen.

Die Kosten eines solchen Ausbaus können unter den allgemeinen Voraussetzungen zu einer Mieterhöhung wegen Modernisierung führen. Im preisgebundenen Wohnungsbau darf der Vermieter für die Nutzung aber keine zusätzliche Umlage verlangen (AG Gelsenkirchen WuM 2004, 234).

Durch **Rechtsentscheid** des OLG Frankfurt (WuM 92, 458) ist verbindlich geklärt, dass der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis zur Installation einer möglichst unauffälligen Parabolantenne verlangen kann,

wenn das Haus weder eine Gemeinschaftsparabolantenne noch einen Kabelanschluss hat und wenn der Mieter alle anfallenden Kosten und Gebühren trägt. Die Antenne muss fachmännisch installiert werden, der Anbau muss baurechtlich zulässig sein, und sie muss an einem Ort aufgestellt werden, an dem sie optisch am wenigsten stört. Auf Anfrage des Vermieters muss der Mieter ihn auch von dem Haftungsrisiko für Schäden, z. B. durch Sturm, freistellen und für die voraussichtlichen Kosten einer späteren Wiederentfernung der Anlage Sicherheit leisten (OLG Karlsruhe RE WuM 93, 525).

Der Vermieter kann aber nicht verlangen, dass der Mieter seine Antenne regelmäßig von einem Fachmann auf alle möglichen theoretisch denkbaren Gefahren überprüfen lässt (AG Köln WuM 97, 487). Er darf dem Mieter auch nicht vorschreiben, die Installation nur durch eine von ihm bestimmte Firma vornehmen zu lassen; das Wahlrecht hierfür hat der Mieter (AG Hannover WuM 99, 328).

Dieses Recht auf eine eigene Antenne kann nicht durch eine Mietvertragsklausel eingeschränkt werden (BGH WuM 2007, 381; OLG Frankfurt WuM 92, 56). Oft stehen im Mietvertrag Klauseln, wonach die Anbringung von Außenantennen verboten oder nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters erlaubt ist. Hiernach ist der Vermieter aber nicht berechtigt, ohne sachlichen Grund die Zustimmung zu verweigern (AG Eschweiler WuM 2000, 412). Ist der Garten mit vermietet, darf der Vermieter eine dort unauffällig aufgestellte Parabolantenne nicht verbieten (AG Regensburg WuM 2011, 617).

Der Mieter muss den Vermieter also vorher fragen, und der Vermieter darf den Montageort bestimmen, der natürlich zum Empfang geeignet sein muss (BVerfG WuM 96, 82; LG Karlsruhe DWW 2000, 201; LG Wiesbaden WuM 96, 403). Hat der Mieter fachgerecht installiert und weist eine Versicherung nach, kann der Vermieter aber nicht nur deswegen die Beseitigung verlangen, weil er vorher nicht gefragt worden war (AG Braunschweig WuM 2000, 413). Ein Beseitigungsrecht des Vermieters verjährt nach 3 Jahren (LG Halle ZMR 2014, 644).

### **Parabolantenne trotz Kabelanschluss im Haus?**

Für Wohnungen mit digitalem Breitbandkabelanschluss liegt regelmäßig ein sachbezogener Grund vor, dem Mieter eine Parabolantenne nicht zu erlauben (BVerfG WuM 2007, 379; BGH WuM 2007, 380). Der Vermieter kann seine frühere Erlaubnis von Einzelantennen widerrufen, wenn ein Kabelanschluss oder eine Gemeinschaftssatellitenantenne installiert wird (BGH WuM 2013, 476; WuM 2005, 237). Das BVerfG hat bestätigt, dass dem Interessenten die Zusatzkosten für die Anschaffung

eines Digitaldecoders und Kosten von ca. 8 Euro pro Monat für spezielle digitale Kabelprogramme zuzumuten sind (BVerfG WuM 2005, 235). Allein die Tatsache, dass über Satellit eine noch größere Anzahl von Programmen frei empfangbar ist, rechtfertigt es nicht, automatisch von einem Anspruch des Mieters auf Genehmigung auszugehen (BGH WuM 2006, 28). Andererseits darf auch nicht den Eigentümerinteressen von vornherein der Vorrang eingeräumt werden (BVerfG WuM 2005, 235). Kann der Mieter eine mobile Parabolantenne auf dem Balkon ohne feste Verbindung zum Gebäude aufstellen, die keine nennenswerte optische Beeinträchtigung verursacht, muss der Vermieter ihm dies gestatten (BGH WuM 2007, 381). Nach Auffassung des BGH hat das Informationsinteresse des Mieters auch unter europarechtlichen Gesichtspunkten nicht automatisch Vorrang vor den Interessen des Eigentümers (BGH WuM 2006, 28). In jedem Einzelfall sind eine individuelle Bewertung und Abwägung der gegenüberstehenden Interessen des Eigentümers an Vermeidung von optischen Beeinträchtigungen und Eingriffen in die Bausubstanz der Fassade gegenüber dem Informationsinteresse des Mieters erforderlich (BVerfG WuM 2005, 235; WuM 94, 251; BGH WuM 2006, 28; WuM 2005, 237).

**Sonderfälle:** Die vorstehend genannten Aspekte gelten für jede Durchschnittsfamilie. Zusätzlich müssen spezielle Interessen des Mieters am Empfang von Spartenkanälen etwa aus beruflichen Gründen oder das verfassungsrechtlich geschützte Interesse ausländischer Mitbürger an fremdsprachigen Fernsehsendern aus ihrem Heimatland berücksichtigt werden. Dies belegen bereits der RE des OLG Karlsruhe (WuM 93, 525) und die Entscheidung des BVerfG (WuM 94, 251). Der BGH (WuM 2007, 678) und das OLG München (WuM 2008, 40) berücksichtigen bei der erforderlichen Abwägung neben dem Informationsinteresse auch die Freiheit der Religionsausübung, wenn die Teilnahme an gottesdienstlichen Handlungen über Fernsehsender möglich wird, die regelmäßig Gottesdienste ausstrahlen und nur über Satelliten zu empfangen sind. Das LG Berlin urteilte 2011, dass die Möglichkeit des Internetfernsehens dazu noch nicht ausreiche (LG Berlin GE 2011, 1556; a.A. LG Wuppertal NZM 2012, 725).

Nach neuerer Rechtsprechung soll der Mieter nicht automatisch Anspruch auf Zugang zu allen überhaupt frei über Satelliten verfügbaren Programmen haben. Der BGH verweist auch auf die Möglichkeit des Empfangs über Internet (BGH WuM 2013, 476; so auch LG Frankfurt WuM 2013, 631; LG Wuppertal NZM 2012, 725). Eine Auswahl von ca. 5 bis 6 Heimatprogrammen soll im Regelfall ausreichen (BVerfG WuM 2005, 235; BGH WuM 2005, 237).

Ein deutscher Mieter kann auch zugunsten seines ausländischen Ehegatten die Zustimmung des Vermieters verlangen (LG Wuppertal WuM 97, 324). Entscheidend ist nicht, ob der Mieter zwischenzeitlich die deutsche Staatsangehörigkeit hat, sondern seine Abstammung und sein besonderes Interesse daran, sich über sein Heimatland zu informieren (BGH WuM 2009, 760; KG Berlin WuM 2007, 619). Das BVerfG hat generell festgestellt (WuM 94, 365), dass ausländische Mitbürger auch die nicht im Kabel übertragenen Heimatprogramme durch eine eigene Parabolantenne empfangen dürfen, wenn nicht ausnahmsweise schwerwiegende Gründe gegen die Antenne sprechen. Darin liegt auch keine ungerechtfertigte Besserstellung gegenüber deutschen Bewohnern, da Ausländer in größerem Umfang auf ihre Heimatsender angewiesen sind (BVerfG WuM 94, 251).

Der Grund dafür, dass der Vermieter auch gegen seinen Willen Antennen des Mieters am Haus dulden muss, ist das Grundrecht auf freien Zugang zu allen allgemein üblichen Informationsquellen. Dieser Schutz des Artikel 5 Grundgesetz umfasst grundsätzlich auch alle fremdsprachigen Programme (BVerfG WuM 91, 573; WuM 92, 415; WuM 94, 251). Das kann auch bei Programmen mit evtl. verfassungswidrigem Inhalt gelten, wenn der Sender eine EU-Sendelizenz hat (BGH WuM 2010, 29). In Einzelfällen kann es aber durchaus auch wichtige Gründe für den einzelnen **deutschen** Mieter geben, trotz einer Gemeinschaftslösung eine eigene Parabolantenne für spezielle Programme zu installieren; etwa kann ein Auslandsjournalist aus beruflichen Gründen Auslandsprogramme brauchen, die mit dem Kabelanschluss oder der Gemeinschaftsparabolantenne nicht zu empfangen sind (BayObLG NJW-RR 98, 1704; LG Baden-Baden WuM 97, 430; a. A. LG Hamburg WuM 94, 391). Das Gleiche gilt für einen Dolmetscher (AG Frankfurt/M. DWW 93, 334). Nicht jedes beruflich begründete Interesse reicht aber aus, u. U. überwiegt dennoch das Interesse des Vermieters (LG Chemnitz NZM 2000, 960). Das AG Reutlingen (WuM 2006, 190) entschied, ein zum Islam konvertierter gebürtiger Deutscher, der nicht Arabisch spricht, muss seine nicht genehmigte Parabolantenne wieder abbauen.

Haben Nachbarn schon die Genehmigung für eine Parabolantenne, darf der Vermieter weitere Genehmigungen nicht versagen, wenn die Interessenlagen der beiden Mietparteien gleich zu bewerten sind (KG Berlin WuM 2007, 618).

Das mobile Aufstellen einer Parabolantenne im sichtgeschützten Bereich des Balkons ist in der Regel erlaubt (BGH WuM 2007, 381), Gleiches gilt für die Aufstellung im mitgemieteten Garten (AG Köln WuM 2009, 732).

Die Antenne muss aber standsicher aufgestellt werden, der Mieter kann sie z. B. nicht einfach auf dem Balkon mit einem Stiel in einen Sandeimer stecken und für das Kabel die Balkontür anbohren (LG Bremen WuM 95, 43).

Der Mieter darf grundsätzlich bei Montagearbeiten außerhalb der Wohnung nicht eigenmächtig vorgehen, sondern muss den Vermieter vorher fragen. Tut er dies nicht, muss er u. U. die Antenne wieder abbauen (LG Stuttgart WuM 98, 661). Der Vermieter darf aber nicht nur »aus Schikane« einen anderen Platz zuweisen. Beispiel: Der Vermieter darf nicht eine Montage auf dem Dach und eine Verkabelung über 5 weitere Stockwerke verlangen, wenn die schon auf dem Balkon installierte Antenne nur unwesentlich stört (LG Hamburg WuM 98, 277).

Bei einer  $\Rightarrow$  EIGENTUMSWOHNUNG ist die Rechtslage noch verzwickter: Hier muss grundsätzlich einer baulichen Veränderung nicht nur der einzelne Vermieter, sondern auch die Wohnungseigentümergeinschaft zustimmen. Für Mieter von Eigentumswohnungen ist also wichtig, ob ihr Vermieter der Eigentümergeinschaft gegenüber einen Anspruch auf Errichtung einer Parabolantenne durchsetzen kann. Durch einen Spruch des BVerfG (WuM 95, 304) ist geklärt, dass auch hierfür die Grundsätze maßgebend sind, welche bereits früher zum Verhältnis Mieter und Vermieter aufgestellt worden sind. Im Streitfall wird also das Interesse der gesamten Wohnungseigentümergeinschaft am Schutz ihres Eigentums gegen das Interesse des betroffenen Wohnungseigentümers am freien Zugang zu allen Informationsquellen abgewogen. Diese Einzelabwägung ist auch dann vorzunehmen, wenn in der Teilungserklärung die Anbringung privater Antennen ausgeschlossen ist; auch dann kann ein Eigentümer die Zustimmung der Gemeinschaft verlangen, wenn sein Informationsinteresse überwiegt (OLG Düsseldorf WuM 2004, 112; WuM 2001, 295). Braucht er den Satellitenempfang beruflich, ist auch das Grundrecht ungehinderter Berufsausübung zu berücksichtigen (BayObLG WuM 98, 678). Es muss sich allerdings um eine zulässige  $\Rightarrow$  BERUFS-AUSÜBUNG IN DER WOHNUNG handeln. Ein generelles Verbot von Parabolantennen kann nicht durch Mehrheitsbeschluss angeordnet werden, selbst eine Vereinbarung aller Wohnungseigentümer kann unwirksam sein, wenn sie gegen Treu und Glauben verstößt (BGH WuM 2004, 165).

Beschließt die Wohnungseigentümergeinschaft aber nicht über die Installation einzelner Parabolantennen, sondern darüber, ob ein vorhandener Kabelanschluss durch eine gemeinschaftliche Satellitenemp-

fangananlage ersetzt werden soll, ist neuerdings hierfür kein einstimmiger Beschluss mehr nötig (Σ⇒ WOHNUNGSEIGENTUM). Das BVerfG stellte ausdrücklich klar (WuM 96, 608), dass die Grundsätze für den Zugang zu Auslandsprogrammen für ausländische Mieter auch für einen ausländischen Wohnungseigentümer gelten (so auch OLG Schleswig WuM 2003, 404). Es stellte weiter klar, dass dieses Recht auf Auslandsprogramme auch dann von einem Einzeleigentümer gegen die Wohnungseigentümergeinschaft geltend gemacht werden kann, wenn er nicht selbst dort wohnt, sondern an einen ausländischen Mieter vermietet hat. Der Mieter kann also von seinem Vermieter verlangen, dass dieser seine Rechtsposition gegenüber der Wohnungseigentümergeinschaft einfordert, und zur Not gerichtlich einklagen (BVerfG WuM 96, 608).

Hat die Eigentümergeinschaft durch Beschluss einschränkende Regeln aufgestellt und wurde dieser Beschluss nicht angefochten, muss sich der einzelne Wohnungseigentümer in Zukunft hieran halten (OLG Frankfurt NZM 2005, 427; OLG Köln ZMR 2004, 939; BayObLG WuM 2001, 203).

## Parkettboden

Einen mitvermieteten Fußbodenbelag aus Parkett, Laminat oder einem ähnlichen Material muss der Mieter sorgsam behandeln und angemessen pflegen.

Im Laufe der Zeit wird ein Parkettboden durch Gebrauchsspuren und Verfärbungen unansehnlich. Ein Bodenbelag aus Parkett ist erfahrungsgemäß alle 15 bis 20 Jahre abzuschleifen und neu zu versiegeln (LG Wiesbaden WuM 91, 540); nach anderen Angaben alle 12 bis 15 Jahre (AG Köln WuM 84, 197). Das ist Aufgabe des Vermieters. Eine Formular Klausel im Mietvertrag, die diese Arbeiten dem Mieter auferlegt, ist unwirksam (OLG Düsseldorf WuM 2003, 621; LG Berlin NJWE-MietR 96, 266; LG Köln WuM 94, 199; AG Münster WuM 2002, 451) Σ⇒ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN. Abschleifen und Versiegeln zählen auch nicht zu den Σ⇒ SCHÖNHEITSREPARATUREN (BGH WuM 2010, 85). Der Mieter hat also Anspruch darauf, dass der Vermieter diese Instandsetzungsarbeiten durchführt.

Eine Σ⇒ MIETMINDERUNG ist gerechtfertigt, wenn der Wohnwert durch einen unansehnlichen Parkettboden erheblich beeinträchtigt ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass ein Holzparkett der Wohnung einen besonderen Charakter verleiht und damit dem Erscheinungsbild dieses Bodenbelags eine gesteigerte Bedeutung zukommt. Wasserschäden (AG

Dortmund DWW 96, 282) oder im größeren Umfang vorgenommene farblich abweichende Ausbesserungen (AG Norderstedt WuM 89, 564) rechtfertigen eine Herabsetzung der Miete. Hat der Mieter den schlechten Zustand des Parketts aber bereits zu Beginn des Mietverhältnisses vorbehaltlos akzeptiert, ist die Mietminderung ausgeschlossen.

Beim Auszug des Mieters entsteht häufig Streit, wer für Druckstellen, Kratzer, Flecken oder Ähnliches verantwortlich ist. Für Schäden, die auf einer normalen Abnutzung beruhen, muss der Mieter nicht einstehen, weil ein Parkettboden im Laufe der Mietzeit mehr oder weniger zwangsläufig kleinere Beschädigungen davonträgt. Diese sind als übliche Gebrauchsspuren anzusehen. Bemängelt der Vermieter etwa, dass der Parkettboden kleinere Kratzer und Druckstellen hat, muss der Mieter dafür nicht haften. Besonders im Eingangsbereich der Wohnung kommt es oft zu erheblichen Abnutzungen, die der Vermieter nicht beanstanden kann (OLG Düsseldorf WuM 2003, 621). Kommt es aber zu Kratzspuren durch Hunde, weil der Mieter zumutbare Schutzmaßnahmen unterlassen hat, ist er schadensersatzpflichtig (LG Koblenz NZM 2014, 608).

Für größere Beschädigungen kann der Vermieter generell Schadensersatz verlangen  $\Rightarrow$  ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS. Hat der Mieter größere Dellen verursacht und zum Beispiel aus Unachtsamkeit einen schweren Gegenstand fallen lassen, ist das keine normale Abnutzung mehr. Bei der Berechnung des Schadens ist ein Abzug »neu für alt« vorzunehmen, vgl.  $\Rightarrow$  TEPPICHBODEN. Ist der Parkettboden ohnehin verbraucht oder seit längerer Zeit (vgl. oben) nicht abgeschliffen worden, steht dem Vermieter womöglich überhaupt kein Schadensersatz zu (LG Wiesbaden WuM 91, 540).

Will der Mieter selbst Parkett verlegen, benötigt er die Zustimmung des Vermieters nur, wenn es fest verklebt werden soll (AG Köln WuM 87, 51).

Die meisten Parkettböden werden heute jedoch schwimmend verlegt und sind problemlos wieder zu entfernen. Die Verlegung muss fachgerecht erfolgen. Auf ausreichende Trittschalldämmung ist zu achten. Der Mieter darf für die Verlegung keine Änderungen in der Wohnung vornehmen, die sich nicht ohne weiteres rückgängig machen lassen, z. B. die Türen unten abschleifen. Es ist in jedem Fall empfehlenswert, die Verlegung mit dem Vermieter abzustimmen und eine Vereinbarung zur  $\Rightarrow$  MIETERMODERNISIERUNG zu treffen. Andernfalls kann es passieren, dass der Mieter das Parkett beim Auszug wieder entfernen muss, wenn der Vermieter darauf besteht. Ohne Vereinbarung steht dem Mieter grundsätzlich auch kein Ausgleich für die getroffenen Investitionen zu.

### Pflegewohnngeld

Das Pflegewohnngeld hat nichts mit dem bundesweit gezahlten  $\Sigma$  WOHN-GELD nach dem Wohngeldgesetz zu tun. Es handelt sich hierbei um eine nur in einigen Bundesländern (NRW, Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein) eingeführte zusätzliche Förderung von Investitionskosten für vollstationäre Pflegeeinrichtungen. Dieses Pflegewohnngeld wird nicht an die Bewohner von  $\Sigma$  ALTENHEIMEN, sondern an die Träger der Pflegeeinrichtungen gezahlt. Berechnet wird es auf der Grundlage der Anzahl der betreuten Bewohner. Die Förderung ist einkommensabhängig und wird an die Pflegeheime nur für diejenigen Bewohner gezahlt, die bestimmte Einkommensgrenzen nicht überschreiten. Für diese wird dann ein Abzug in Höhe der Förderung bei dem Wohnkostenanteil gemacht. Aus diesem Grund erhalten die entsprechenden Bewohner auch zur Unterrichtung einen Bescheid über das Pflegewohnngeld, bekommen es aber nicht selbst ausgezahlt.

**Preisbindung**  $\Sigma$  FÖRDERZUSAGE;  $\Sigma$  ÖFFENTLICHE MITTEL,  $\Sigma$  SOZIALMIETEN,  $\Sigma$  WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

### Privatisierung

Mit dem Begriff »Privatisierung« werden zwei unterschiedliche Sachverhalte bezeichnet. Einmal wird er im Zusammenhang mit dem Verkauf großer Wohnungsbestände der öffentlichen Hand verwendet. Bund, Länder, Städte und Gemeinden oder ehemals im Bundesbesitz befindliche Unternehmen wie Post oder Bahn verkaufen umfangreiche Wohnungsbestände an private Investorengruppen. Auch große Industrieunternehmen verkaufen in zunehmendem Maße ihre Bestände an Werkwohnungen. In der Regel werden bei solchen Verkäufen die Wohnungsbestände komplett an private Investoren verkauft, die u. U. Interesse daran haben, erst in einem zweiten Schritt einzelne Wohnungen zu verkaufen. Bei dem Erstverkauf können i. d. R. Mieter ihre Wohnung nicht unmittelbar erwerben; denn es findet noch keine Aufteilung der Mietshäuser in Eigentumswohnungen statt. Grundsätzlich bleiben bei diesen Verkäufen die Mietverträge rechtsgültig. Politisch umstritten ist diese Privatisierung deshalb, weil befürchtet wird, dass die neuen Eigentümer diese Wohnungsbestände durch Aufspaltung, Aufteilung in Wohnungseigentum, Modernisierung und weiteren Verkauf verwerten, sodass bisherige Mietkonditionen und auch der bisherige Kündigungsschutz nicht in gleichem Umfang aufrechterhalten bleiben. Handelt es sich bei solchen Wohnungsbeständen um Werkwohnungen, ist der Verkauf u. U. unter dem Gesichtspunkt der Änderung betrieblicher Sozial-

einrichtungen mitbestimmungspflichtig, wie etwa der Verkauf der Bahnwohnungen durch den Bund.

Der Begriff »Privatisierung« von Wohnungen wird auch noch in einem anderen Zusammenhang verwendet:

Mit dem Schlagwort »Privatisierung« wird in den östlichen Bundesländern der Verkauf von Wohnungen durch Wohnungsgesellschaften oder Genossenschaften bezeichnet. Schon im Einigungsvertrag wurde der Verkauf von größeren Wohnungsbeständen der Kommunen als Ziel formuliert. Nach dieser politischen Vorgabe soll die Bildung von Wohneigentum unterstützt werden. Durch das Altschuldenhilfegesetz bestand ein Anreiz für die Wohnungsgesellschaften, so schnell wie möglich 15 Prozent ihres Bestandes zu verkaufen; denn je schneller sie dies taten, desto höher war die staatliche Altschuldenhilfe.

Voraussetzung für den Verkauf einzelner Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus ist die Umwandlung dieses Mietshauses in Eigentumswohnungen  $\Rightarrow$  UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN,  $\Rightarrow$  VORKAUFSRECHT.

## Prostitution

Die Ausübung der Prostitution in einer Mietwohnung ist unter verschiedenen rechtlichen Gesichtspunkten problematisch. Es handelt sich hierbei nicht mehr um eine Wohnnutzung. Daher liegt in Gebieten mit Zweckentfremdungsverordnung jedenfalls beim Betrieb eines Bordells ein Verstoß gegen das Verbot der  $\Rightarrow$  ZWECKENTFREMDUNG von Wohnraum vor. Zur Tatsachenfeststellung kann die zuständige Behörde die Räume betreten und besichtigen (OVG Hamburg WuM 97, 204).

Eine Mietminderung kommt für die Nachbarn dann in Betracht, wenn es im Haus tatsächlich zu konkreten Belästigungen der Mieter kommt (LG Berlin MM 95, 354; AG Regensburg WuM 90, 386). Andere Gerichte (LG Kassel WuM 87, 122; AG Köln WuM 2003, 145) geben dem Nachbarmieter sogar in solchen Fällen das Recht, fristlos zu kündigen, und zwar ohne vorherige Abmahnung (AG Osnabrück WuM 2008, 84).

Der Vermieter kann einem Mieter, der in der Mietwohnung die Prostitution ausübt oder dies ermöglicht, in der Regel fristlos wegen vertragswidrigen Gebrauchs kündigen (LG Lübeck NJW-RR 93, 525). Ein Mietvertrag über eine Wohnung zum Betrieb eines Bordells ist wegen Sittenwidrigkeit nichtig, wenn ein überhöhter Mietzins vereinbart wird, der nur durch wirtschaftliche Ausbeutung der Prostituierten erwirtschaftet werden kann (OLG Karlsruhe WuM 90, 286).

Bei einer Eigentumswohnanlage können unter Umständen auch die Miteigentümer dagegen vorgehen (BayObLG WuM 95, 676; 93, 557).

Der BGH (WuM 86, 69) stellte allerdings fest, dass ein Grundstücksnachbar keinen Beseitigungs- oder Unterlassungsanspruch geltend machen kann, wenn keine Beeinträchtigungen von außen wahrnehmbar sind, sondern nur sein sittliches Empfinden durch das Bewusstsein verletzt wird, dass auf dem Nachbargrundstück Prostitution stattfindet.

### Prozesskostenhilfe ⇨ BERATUNGSHILFE

Der Staat gewährt seinen Bürgern, die nach ihren persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen die Kosten der Prozessführung nicht, nur zum Teil oder nur in Raten aufbringen können, Prozesskostenhilfe (PKH). Die Prozesskostenhilfe gilt nicht für aussichtslose Prozesse. Daher muss die beabsichtigte Rechtsverfolgung bzw. Rechtsverteidigung hinreichende Aussicht auf Erfolg bieten und darf nicht mutwillig sein. Sie kann z. B. bei Aussichtslosigkeit der Verteidigung gegen eine Räumung zumindest für die Prüfung der Gewährung einer Räumungsfrist bewilligt werden (AG Ludwigslust WuM 2013, 608).

Der Antrag auf Prozesskostenhilfe muss mittels eines Formulars beim zuständigen Gericht (in Mietsachen: Amtsgericht des Wohnorts) gestellt werden. Vorhandenes Vermögen und Einkommen müssen zur Prüfung offengelegt werden, ob es zur Deckung der möglichen Kosten eingesetzt werden kann. Wird das vorgeschriebene Formular für die »Erklärung über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse« nicht benutzt, kann der Antrag abgelehnt werden (BGH WuM 2013, 61). Je nach Höhe des einzusetzenden Vermögens und Einkommens erhält der Bürger in vollem Umfang Prozesskostenhilfe oder ihm wird auferlegt, die geleistete Prozesskostenhilfe in max. 48 Monatsraten, deren Höhe wiederum vom Einkommen abhängig ist, zurückzuzahlen. Wenn im Antrag falsche Angaben gemacht werden, kann allein deshalb die Bewilligung der PKH aufgehoben werden, selbst wenn die Prozesskostenhilfe auch bei korrekten Angaben bewilligt worden wäre (BGH WuM 2012, 698).

**Achtung:** Anders als beim ⇨ RECHTSSCHUTZ gewährt die Prozesskostenhilfe nur Unterstützung für die Gerichtskosten sowie für die Kosten des eigenen Rechtsanwaltes. Die gegnerischen Kosten werden von der Prozesskostenhilfe nicht umfasst. Wer den Prozess verliert, muss die Kosten des gegnerischen Rechtsanwaltes uneingeschränkt selbst aufbringen. Dies sind in der Regel über ein Drittel der gesamten Prozesskosten.

# Q

## Qualifizierter Mietspiegel

Qualifiziert sind Mietspiegel dann, wenn sie nach wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt **und** von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt worden sind; die Anerkennung allein genügt nicht (BGH WuM 2014, 34; WuM 2013, 110). Auf Gemeindeebene zuständig ist der Rat der Stadt, nicht die Verwaltung (AG Dortmund WuM 2003, 35). Ob ein Mietspiegel qualifiziert ist, müssen ggf. die Zivilgerichte entscheiden; eine verwaltungsgerichtliche Prüfung ist nicht möglich (BGH WuM 2013, 110).

Wenn ein solcher qualifizierter Mietspiegel existiert, hat dies Auswirkungen für das Mieterhöhungsschreiben des Vermieters sowie in einem evtl. folgenden Mieterhöhungsprozess. In der Mieterhöhung muss der Vermieter die maßgeblichen Preise aus dem Mietspiegel auch dann angeben, wenn er die Mieterhöhung z. B. mit dem Hinweis auf 3 Vergleichswohnungen begründet; dazu kann der Vermieter entweder den maßgeblichen Mietspiegelwert bzw. die Mietspiegelspanne angeben oder das einschlägige Mietspiegelfeld benennen (BGH WuM 2008, 88). In einem Mieterhöhungsprozess wird vermutet, dass die Mietspiegelwerte tatsächlich den ortsüblichen Mietpreis wiedergeben; diese Vermutung ist nur mit ganz erheblichen Argumenten zu widerlegen (LG Nürnberg-Fürth WuM 2014, 146; LG Hamburg WuM 2005, 726). Dass die anderen Mieter im Haus höhere Mieten zahlen, genügt nicht (LG Berlin GE 2012, 1039). Im Zweifel muss derjenige, der sich die Vermutungswirkung zu Nutzen machen will, beweisen, dass der Mietspiegel tatsächlich qualifiziert ist (BGH WuM 2014, 34; WuM 2013, 110).

Welcher Wert innerhalb einer Spanne maßgeblich ist, muss das Gericht entscheiden (BGH WuM 2005, 394; LG Duisburg WuM 2008, 598). Eine gerichtliche Schätzung zur Vermeidung von Gutachterkosten ist zulässig (BGH WuM 2011, 421; WuM 2005, 394).

Nach 2 Jahren muss ein qualifizierter Mietspiegel fortgeschrieben werden, nach 4 Jahren muss er neu erstellt werden. Geschieht dies nicht, gilt der Mietspiegel nicht mehr als qualifiziert, sondern nur noch als einfacher Mietspiegel ↗ MIETERHÖHUNG.

# R

## Rauchen

Rauchen in der Mietwohnung ist vertragsgemäß, wenn es nicht durch den Mietvertrag wirksam eingeschränkt ist (BGH WuM 2006, 513). Deshalb verhält sich ein Mieter, der in seiner Wohnung raucht und dadurch Ablagerungen verursacht, auch nicht vertragswidrig. Der Vermieter hat ja zum Ausgleich die Möglichkeit, die ↷ SCHÖNHEITSREPARATUREN auf den Mieter abzuwälzen. Wenn ihm das nicht gelingt, weil er eine unwirksame Klausel im Mietvertrag verwandt hat, ist das sein eigenes Risiko.

Auch »exzessives« Rauchen ist noch vertragsgemäß. Der Mieter macht sich erst dann schadensersatzpflichtig, wenn er Schäden an der Wohnung verursacht, die sich durch Schönheitsreparaturen nicht mehr beseitigen lassen, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern (BGH WuM 2008, 213).

Gelegentlich treffen die Mietparteien eine sogenannte Nichtraucherabrede. Als vorgedruckte Klausel im Formularmietvertrag ist eine derartige Vereinbarung nach den AGB-Vorschriften unwirksam ↷ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN. Fragt der Vermieter den Mieter aber vor dem Abschluss des Mietvertrags, ob er Raucher ist, muss dieser wahrheitsgemäße Angaben machen. Gibt der Mieter auf die Nachfrage an, er sei Nichtraucher, kann der Vermieter den Mietvertrag jedoch nicht anfechten, wenn der Mieter oder seine Gäste später gelegentlich rauchen (LG Stuttgart NJW 93, 73).

### Geruchsbelästigung

Viele Mieter fühlen sich durch Zigarettenrauch gestört. Hier gilt, dass Raucher – auch wenn das Rauchen in der Wohnung vertragsgemäß ist – zur Rücksichtnahme verpflichtet sind. Dazu kann es gehören, übermäßigen Tabakqualm im **Hausflur** z.B. durch regelmäßiges Lüften zu verhindern (BGH WuM 2015, Heft 5).

Für das Rauchen auf dem **Balkon** kommt es auf die Umstände des Einzelfalls an (BGH – V ZR 110/14). Ist die Geruchsbelästigung durch den Tabakrauch nur **unwesentlich**, gibt es keinen Unterlassungsanspruch. Maßstab für die Einschätzung ist dabei laut BGH das Empfinden eines »verständigen durchschnittlichen Menschen«. Die Anzahl der Raucher

könnte demnach eine große Rolle spielen; letztlich müssen aber die Einzelheiten von den Gerichten geklärt werden.

Ist die Störung als **wesentlich** einzustufen, müssen beide Seiten zu ihrem Recht kommen, aber auch auf die Interessen der jeweils anderen Seite Rücksicht nehmen. Das läuft nach Auffassung des BGH auf eine Regelung nach Zeitabschnitten hinaus. Es muss also Zeiten geben, zu denen der eine Mieter den Balkon ohne Rauchbelästigungen nutzen kann; ebenso müssen Zeiten festgelegt sein, in denen der andere Mieter auf dem Balkon rauchen darf.

Eine besondere Situation läge nach Ansicht des BGH vor, wenn dem Passivraucher durch das Rauchen **Gesundheitsgefahren** drohten; denn dann würde eine sonst nur unwesentliche Störung **wesentlich**. Da die Nichtraucherschutzgesetze des Bundes und der Länder das Rauchen im Freien aber nicht grundsätzlich verbieten, sieht der BGH darin ein Indiz dafür, dass mit dem Rauchen auf dem Balkon keine konkreten Gefahren für die Gesundheit anderer verbunden sind. Es wäre Aufgabe des Passivrauchers, im konkreten Fall den fundierten Verdacht einer Gesundheitsbeeinträchtigung zu beweisen. Nur dann müsste wiederum eine Gebrauchsregelung getroffen werden.

Welche Auswirkungen die BGH-Rechtsprechung auf das Recht zur  $\Sigma$  MIETMINDERUNG hat, bleibt abzuwarten. Bis jetzt war es so: Manche Gerichte halten eine Mietminderung bei erheblichen Beeinträchtigungen durch Rauchen auf dem Nachbarbalkon für berechtigt (LG Berlin GE 2013, 810; LG Hamburg WuM 2012, 496), andere lehnen das ab (LG Berlin GE 2009, 781). Zieht Zigarettenqualm baubedingt von einer in die andere Wohnung, darf die Miete auf jeden Fall gekürzt werden (LG Stuttgart WuM 98, 724; AG Lübeck WuM 2014, 138 – 5%; AG Kerpen WuM 2010, 764).

## Rauchwarnmelder

In Deutschland sind jedes Jahr Todesopfer nach einem Wohnungsbrand zu beklagen. Gefährlich ist dabei nicht so sehr das Feuer, sondern der entstehende Rauch, vor allem während der Schlafenszeit. Die meisten Bewohner sterben an den Folgen einer Rauchvergiftung. Rauchwarnmelder bieten einen zuverlässigen Schutz, vorausgesetzt, sie sind ordnungsgemäß installiert und werden regelmäßig überprüft. Näheres ist in der DIN 14676 festgelegt. In den meisten Bundesländern ist die Installation den Vorgaben dieser DIN entsprechend im Schlaf- und Kinderzimmer sowie im Flur vorgeschrieben.

**Achtung:** Die Geräte dienen ausschließlich dem Schutz des Lebens und der Gesundheit der sich in der Wohnung aufhaltenden Menschen. Sie sollen hingegen nicht das Gebäude oder Sachen vor Brandschäden schützen. Gibt ein Rauchwarnmelder Alarm, ist es bereits zu einer starken Rauchentwicklung gekommen. Die Feuerwehr rät dringend davon ab, dann die Flammen zu bekämpfen. Wegen der besonderen Gefährlichkeit des Brandrauchs soll das Gebäude umgehend verlassen werden.

### Einbau durch den Vermieter

Die Installation von Rauchwarnmeldern ist eine  $\Rightarrow$  MODERNISIERUNG. Der Mieter muss sie grundsätzlich dulden (AG Lübeck ZMR 2008, 302; AG Schwarzenbek ZMR 2008, 721). Keine Einigkeit besteht zu der Frage, ob der Mieter den Einbau auch dulden muss, wenn er bereits selbst Rauchwarnmelder installiert hat. Einige Gerichte meinen, dass der Vermieter die Geräte des Mieters ersetzen darf (LG Halle/Saale ZMR 2014, 649; AG Hamburg-Blankenese ZMR 2011, 395; AG Burgwedel ZMR 2011, 800; AG Hamburg-Wandsbek NZM 2009, 581). Sie argumentieren damit, dass alle Wohnungen im Gebäude mit einheitlichen Geräten ausgestattet sein müssen. Andere Gerichte haben entschieden, dass der Mieter den Einbau nicht akzeptieren muss (AG Hamburg-Barmbek ZMR 2012, 780; AG Hamburg-Altona NZM 2012, 306). Das entspricht der Auffassung des Deutschen Mieterbundes. Dem Mieter dürfen keine Nachteile entstehen, wenn er zum Schutz seines Lebens bereits Geld investiert hat. Die Rauchwarnmelder und der vorgenommene Einbau müssen aber den DIN-Vorschriften entsprechen.

### Betriebskosten

Nach der genannten DIN-Norm soll einmal jährlich geprüft werden, ob die Rauchwarnmelder noch ordnungsgemäß funktionieren. In einigen Bundesländern hat der Mieter nach der Landesbauordnung das Recht, diese Prüfung selbst vorzunehmen (in Baden-Württemberg, Bayern, Bremen, Hessen, Niedersachsen, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein). Übernimmt der Vermieter diese Aufgabe, kann er den hierfür anfallenden Aufwand als Betriebskosten berechnen. Dazu gehören ggf. die Kosten für den Austausch von Batterien (AG Lübeck ZMR 2008, 302).

Die Kosten für die Anschaffung der Geräte darf der Vermieter hingegen nicht als Betriebskosten auf die Mieter umlegen. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter die Geräte nicht gekauft, sondern angemietet hat. Die Anmietungskosten treten an die Stelle des Kaufpreises (AG Schönebeck ZMR 2011, 646; a. A. aber die Berufungsinstanz LG Magdeburg NZM 2012, 305).

Ist ein Gerät defekt, muss es ersetzt werden. Die dafür anfallenden Kosten darf der Vermieter auch nicht als Betriebskosten abrechnen. Es handelt sich um eine Instandhaltung. Nach DIN 14676 ist ein Rauchwarnmelder spätestens nach zehn Jahren plus sechs Monaten Karenzzeit nach der Inbetriebnahme auszutauschen. Auch diese Kosten darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen.

### **Räumungsfrist** ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG, ⇨ KÜNDIGUNG, ⇨ VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ

Wird der Mieter auf Räumung der Wohnung verklagt, kann er unabhängig von einem evtl. Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ zusätzlich eine Räumungsfrist beantragen. Das ist auch möglich bei einem gewerblichen Mietverhältnis, wenn die Räume tatsächlich zum Wohnen benutzt werden (OLG Köln WuM 97, 336). Diesen Antrag muss er vor Schluss der letzten mündlichen Verhandlung, auf die das Urteil ergeht, stellen (§ 721 ZPO). Das Gericht wird dann eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren. Diese Frist soll Wohnungslosigkeit (LG Kiel WuM 93, 555) verhindern und dem Mieter Zeit geben, sich intensiv um eine neue Wohnung zu kümmern; denn die Kündigung als solche verpflichtet den Mieter im Regelfall noch nicht dazu, wenn er sich gegen diese Kündigung wehren will (LG Regensburg WuM 91, 359; LG Aachen WuM 90, 216; LG Hamburg WuM 88, 316), erst ein rechtskräftiges Urteil (LG Essen WuM 92, 202). Liegen keine besonderen Umstände vor, ist die Räumungsfrist zunächst auf 3 Monate zu bemessen (LG Hamburg WuM 99, 365).

Eine Räumungsfrist kann auch dem Mieter bewilligt werden, dem fristlos gekündigt wurde (LG Hamburg WuM 88, 316; AG Salzgitter WuM 90, 550). In einem Räumungsprozess wegen Zahlungsverzuges wird in der Regel eine Räumungsfrist von 2 Monaten nach Zustellung des Urteils vertretbar sein (LG Berlin GE 80, 432). Die Räumungsfrist kann abhängig gemacht werden von künftig pünktlichen Mietzahlungen (LG Mainz WuM 97, 233). Ohne Mietzahlung ist eine Räumungsfrist dem Vermieter nicht zuzumuten (OLG Stuttgart NJW-RR 2007, 15). Dem Mieter kann auch dann eine Räumungsfrist gewährt werden, wenn er selbst gekündigt hat (LG Freiburg WuM 96, 716) oder es sich um einen gemeinnützigen Verein handelt, der das gekündigte Haus als Frauenhaus nutzt (LG Lübeck WuM 96, 717) ⇨ UNTERMIETE.

Erweist sich die Räumungsfrist als zu kurz, kann sie – auf Antrag – (auch wiederholt) verlängert werden; insgesamt darf sie jedoch nicht mehr als ein Jahr betragen (§ 721 Abs. 3 und 5 ZPO). Eine Räumungsfrist von

einem Jahr ist z. B. gerechtfertigt, wenn hierdurch ein Zwischenumzug vermieden werden kann (LG Heidelberg WuM 95, 661).

Der Antrag auf Verlängerung muss spätestens zwei Wochen vor Ablauf der Räumungsfrist beim Prozessgericht schriftlich gestellt sein (§ 721 Abs. 3 ZPO), notfalls auch an einem Sonntag (LG Freiburg WuM 89, 443). Der Verlängerung der Räumungsfrist steht es nicht entgegen, dass der Vermieter die Wohnung bereits vorher weitervermietet hat (LG Kassel WuM 89, 443).

Die drohende Unterbringung einer Familie in einer Notunterkunft rechtfertigt die Verlängerung der Räumungsfrist (LG Kiel WuM 73, 145), ebenso eine Risikoschwangerschaft (AG Bergheim WuM 99, 530).

Eine Zwangsräumung ist bei drohender Lebensgefahr (**BVerfG WuM 2014, 565**) oder Obdachlosigkeit sittenwidrig und deshalb unzulässig (LG Aachen WuM 73, 174)  $\Rightarrow$  VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ.

Räumungsfrist kann auch gewährt werden, wenn es im Prozess nicht zu einem Urteil, sondern zu einem Räumungsvergleich zwischen den Parteien kommt (LG Aachen WuM 2007, 398). Die **gerichtlich** festgesetzte Räumungsfrist darf nicht verkürzt werden (LG Stuttgart WuM 92, 32). Anders, wenn sich Mieter und Vermieter **außergerichtlich** per Vergleich auf eine Räumungsfrist verständigen. Treten im Laufe dieser vereinbarten Räumungsfrist Umstände ein, die bei Abschluss des Vergleiches nicht vorhersehbar waren, kann das Gericht eine Räumungsfrist von höchstens einem Jahr anordnen, wobei die beim früheren Vergleich gewährte Frist nicht angerechnet wird (LG Stuttgart WuM 92, 264; LG Kiel WuM 92, 492; LG Saarbrücken WuM 92, 698). Während der Räumungsfrist muss sich der Mieter verstärkt um eine Ersatzwohnung kümmern. Das LG Stuttgart (WuM 90, 447) hat eine Verlängerung der Räumungsfrist abgelehnt, weil der Mieter mit Familie 6 Wochen in Urlaub fahren wollte.

Ob und wie lange eine Räumungsfrist gewährt wird, ist eine Ermessensentscheidung des Gerichts. Dabei müssen die Mieter- und Vermieterinteressen angemessen berücksichtigt werden (LG Kassel WuM 89, 443). Grundsätzlich gilt aber, dass das nur noch vorübergehende Bestandsinteresse des Mieters im Allgemeinen Vorrang vor dem Erlangungsinteresse des Vermieters hat (LG Hamburg WuM 90, 216). Anders, wenn der Mieter, obwohl ihm deshalb gekündigt worden ist, auch jetzt noch sein vertragswidriges Verhalten fortsetzt (LG Berlin GE 2014, 1140) oder wenn er die Wohnung tatsächlich gar nicht mehr bewohnt (LG Berlin GE 2014, 323).

**Und:** Legt der Mieter Verfassungsbeschwerde gegen ein Räumungsurteil ein, kann keine Räumungsfrist gewährt werden (LG Frankfurt WuM

99, 346). Räumungsschutz für die Dauer des Verfahrens kann nur das Bundesverfassungsgericht selbst anordnen. Im Revisionsverfahren kann nur ausnahmsweise eine Räumungsfrist beantragt werden; ein Antrag auf Einstellung der Zwangsvollstreckung ist möglich (BGH WuM 2014, 354).

Findet der Mieter während der Räumungsfrist eine neue Wohnung, kann er ausziehen (LG Hannover WuM 89, 77)  $\Sigma$  NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNG.

Hat der Mieter einen sog.  $\Sigma$  ZEITMIETVERTRAG abgeschlossen, kann er nach Ablauf der Mietzeit keine Räumungsfrist gem. § 721 ZPO verlangen. Ausnahme: Der Zeitmietvertrag wurde fristlos gekündigt. Nur bei ganz besonderen persönlichen Härten ist es möglich, über den allgemeinen  $\Sigma$  VOLLSTRECKUNGSSCHUTZ gem. § 765 a ZPO eine Räumungsfrist zu erhalten.

### Rechtsberatung $\Sigma$ BERATUNGSHILFE

Die Befugnis zur außergerichtlichen Rechtsberatung ist im Rechtsdienstleistungsgesetz (RDG) geregelt, welches das frühere Rechtsberatungsgesetz ersetzt hat. Danach dürfen im Mietrecht nur Rechtsanwälte gegen Entgelt beraten sowie Vereinigungen, die zur Wahrung gemeinschaftlicher Interessen gegründet wurden – wie z. B. die Mietervereine. Hierdurch sollen Bürger vor unqualifizierter Rechtsberatung geschützt werden.

Unentgeltliche Rechtsberatungen sind im Rahmen familiärer, nachbarschaftlicher oder ähnlich enger persönlicher Beziehungen prinzipiell erlaubt; außerhalb dieses Rahmens darf allerdings auch unentgeltlich nur von ausgebildeten Volljuristen oder unter deren Anleitung beraten werden.

### Rechtsentscheid

Seit 1. Januar 2002 werden keine Rechtsentscheide mehr zugelassen. Die »alten« Rechtsentscheide haben ihre direkte Bindungswirkung für die Gerichte verloren. Der Rechtsvereinheitlichung dient es heute, dass jetzt gegen Urteile der Land- bzw. Oberlandesgerichte eine  $\Sigma$  REVISION zum Bundesgerichtshof zulässig ist.

### Rechtsschutz $\Sigma$ MIETERVEREIN/MIETERBUND

Mit der Deutscher Mieterbund Rechtsschutz-Versicherung AG (DMB-Rechtsschutz) erhalten die Mitglieder der Mietervereine im Deutschen

Mieterbund im Prozessfalle bei geringer Selbstbeteiligung die Kosten und Gebühren des Prozesses erstattet. Voraussetzung ist, dass sich der Mieterverein der DMB-Rechtsschutz im Rahmen der Bedingungen angeschlossen hat, der Rechtsstreit Aussicht auf Erfolg bietet und die Beratung und Vertretung durch den Mieterverein nicht bereits zu einem außergerichtlichen Interessenausgleich geführt haben. Als Ergänzung bietet die DMB-Rechtsschutz auch die Möglichkeit, Familien- und Verkehrsrechtsschutz in der Form von Einzelverträgen zu erhalten, für Mitglieder der DMB-Vereine zu besonders günstigen Bedingungen. Unter [www.dmb-rechtsschutz.de](http://www.dmb-rechtsschutz.de) finden Sie weitere Informationen.

## Revision

Die Revision ist ein Rechtsmittel. In Mietsachen kann gegen Berufungsurteile des Landgerichts oder eines Oberlandesgerichts Revision beim Bundesgerichtshof eingelegt werden. Der Bundesgerichtshof prüft, ob das Urteil des Vordergerichts Rechtsfehler aufweist. Die Revision muss vom Berufungsgericht oder vom Revisionsgericht zugelassen werden. Das wird regelmäßig der Fall sein, wenn die Rechtssache grundsätzliche Bedeutung hat oder die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Revisionsgerichts erfordern. Nach der Revision ist der Instanzenzug ausgeschöpft. Im Einzelfall kann möglicherweise noch eine  $\Rightarrow$  VERFASSUNGSBE-SCHWERDE gegen das rechtskräftige Urteil helfen.

## Rollstuhl $\Rightarrow$ TREPPENHAUS

## Rückgabe der Wohnung $\Rightarrow$ WOHNUNGSABNAHME

Ist das Mietverhältnis beendet, erlischt das Recht des Mieters zum Gebrauch der Mietwohnung. Er ist verpflichtet, dem Vermieter die Wohnung zurückzugeben  $\Rightarrow$  STILLSCHWEIGENDE VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISSES. Bei mehreren Mietern trifft diese Pflicht alle, auch den, der die Wohnung bereits endgültig aufgegeben hat (BGH RE WuM 96, 83). Erst wenn der Vermieter die Wohnung zurückerhalten hat, entfällt die  $\Rightarrow$  OBHUTSPFLICHT des Mieters.

### Rückgabe im ordnungsgemäßen Zustand

Die Rückgabe der Wohnung erfordert im Normalfall die vollständige Räumung von Wohnung, Keller und Garage sowie die Rückgabe der  $\Rightarrow$  SCHLÜSSEL (BGH WuM 2010, 688). Sie in den Briefkasten des Hauswerts zu werfen reicht nur, wenn dies vereinbart war (LG Hannover NZM 05, 421; LG Berlin GE 2003, 1431). Der Mieter erfüllt seine Rückgabepflicht nicht, wenn in erheblicher Anzahl Gegenstände zurückbleiben,

etwa die komplette Einbauküche, eine Balkonverkleidung und ein Einbauschränk im Badezimmer (KG Berlin GE 2010, 1201; LG Köln NJW-RR 96, 1480). Sind aber nur vereinzelte Gegenstände zurückgeblieben, steht das der Rückgabe nicht entgegen (BGH WuM 88, 270; OLG Düsseldorf ZMR 87, 215; LG Braunschweig WuM 96, 272; LG Hildesheim WuM 87, 390). Für die Rückgabe selbst spielt es auch keine Rolle, in welchem Zustand sich die Wohnung befindet. Der Vermieter kann z. B. die Rücknahme der Wohnung nicht verweigern, nur weil der Mieter nicht die erforderlichen Schönheitsreparaturen durchgeführt hat (BGH NJW 83, 1049; OLG Düsseldorf NZM 2005, 823; WuM 2002, 494)  $\Sigma \Rightarrow$  VERJÄHRUNG.

Davon unberührt bleibt natürlich der Anspruch des Vermieters auf Rückgabe der Wohnung im vertragsgemäßen Zustand. Dazu gehört auch die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes. Beispiel: Hat der Mieter eine Einbauküche installiert, muss er die ursprünglich vorhandene Küchenspüle nach seinem Auszug wieder anbringen (LG Landau WuM 97, 428). Auch andere Einbauten wie ein Hochbett, eine Markise, einen Wandschränk oder einen selbst verlegten  $\Sigma \Rightarrow$  TEPPICHBODEN muss der Mieter wieder beseitigen  $\Sigma \Rightarrow$  MIETERMODERNISIERUNG. Häufig wird darüber gestritten, ob Schäden bereits vorhanden waren, als der Mieter eingezogen ist, z. B. Schäden im Parkett. Dann muss der Vermieter beweisen, dass er die Wohnung zu Beginn des Mietverhältnisses in ordnungsgemäßem Zustand übergeben hat (OLG Düsseldorf WuM 2003, 621).

Verstößt der Mieter gegen seine Pflicht, Einbauten zu entfernen und von ihm verschuldete Schäden zu beseitigen, macht er sich u. U. schadensersatzpflichtig. Der Vermieter kann allerdings nicht sofort Geld verlangen. Er muss seinen Anspruch auf ordnungsgemäße Rückgabe der Wohnung in einen Schadensersatzanspruch umwandeln. Dazu muss er dem Mieter zunächst eine Frist setzen (BGH WuM 97, 217; AG Peine NZM 2005, 799). Dabei muss der Vermieter die geforderten Arbeiten im Einzelnen beschreiben (OLG Hamburg WuM 92, 70). Geht die Aufforderung des Vermieters zur Entfernung von Gegenständen weit über das Geschuldete hinaus, kann er aus der Fristsetzung keine Rechte herleiten (OLG Düsseldorf NZM 2005, 823). Dieses Verfahren muss er nicht einhalten, wenn sich ein Schaden schnell und ohne größere Kosten beseitigen lässt (LG Köln WuM 2000, 548). Ansonsten gilt: Versäumt es der Vermieter, eine Frist zu setzen, steht ihm kein Schadensersatz zu. Eine Ausnahme besteht nur, wenn sich der Mieter von vornherein geweigert hat, für irgendwelche Schäden aufzukommen. Davon kann aber nicht ausgegangen werden, wenn er auszieht, ohne Beschädigungen oder Einbauten zu beseitigen (AG Kassel/Hofgeismar WuM 2011, 467).

Der Vermieter kann die Beseitigung von Einbauten grundsätzlich auch dann verlangen, wenn er dem Einbau zugestimmt hat (OLG Düsseldorf ZMR 90, 218). Eine Ausnahme besteht, wenn sich aus den Umständen ergibt, dass der Vermieter auf die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes verzichtet hat. Das wird angenommen, wenn es sich um einen selbstverständlichen Standard (LG Hamburg WuM 2010, 448) oder um eine auf Dauer angelegte Einrichtung handelt, deren Beseitigung nur mit erheblichem Kostenaufwand möglich wäre, und die Mietsache in einen erheblich schlechteren Zustand versetzen würde (OLG Frankfurt/M. WuM 92, 56; LG Berlin GE 2010, 1269). Hier kann vom Vermieter erwartet werden, dass er sich die Beseitigung der Einbauten ausdrücklich vorbehält, wenn er seine Zustimmung erteilt (LG Münster WuM 99, 515).

Der Mieter ist grundsätzlich nicht verpflichtet, Einbauten, die ein Vermieter vorgenommen hat, wieder zu beseitigen (LG Berlin GE 89, 999). Eine Ausnahme besteht, wenn der Mieter die Einbauten vom Vermieter übernommen hat  $\Rightarrow$  ERSATZANSPRÜCHE DES VERMIETERS,  $\Rightarrow$  MÄNGEL DER WOHNUNG,  $\Rightarrow$  SCHÖNHEITSREPARATUREN.

Hat der Vermieter dem Mieter anlässlich der Rückgabe der Wohnung bestätigt, dass sich diese in ordnungs- bzw. vertragsgemäßem Zustand befindet, hat er weder Erfüllungs- noch Schadensersatzansprüche (LG Kassel WuM 74, 235)  $\Rightarrow$  WOHNUNGSABNAHME. Das Gleiche gilt auch, wenn der Vermieter die Kaution vorbehaltlos zurückzahlt (OLG München NJW-RR 90, 20).

**Mietverträge aus DDR-Zeiten:** Bauliche Veränderungen, die der Mieter zur Zeit der DDR vorgenommen hat, richten sich auch heute noch nach dem Zivilgesetzbuch der DDR (BGH WuM 99, 334; BGH ZMR 97, 174). Danach muss der Mieter bauliche Veränderungen nur rückgängig machen, wenn er sie ohne Zustimmung des Vermieters vorgenommen hat. Aber selbst wenn der Mieter die Zustimmung nicht eingeholt hat, muss er den ursprünglichen Zustand dennoch nicht wiederherstellen, falls die baulichen Veränderungen zu einer Verbesserung der Wohnung geführt haben, die im gesellschaftlichen Interesse lag (LG Berlin MM 2005, 111). Einen zu DDR-Zeiten verlegten Linoleumboden, der an die Stelle eines einfachen Bodenbelags getreten ist, muss der Mieter deshalb zum Beispiel nicht wieder beseitigen (LG Berlin ZMR 2000, 24), auch eine Garage nicht (LG Potsdam WuM 2000, 605).

### Verspätete Übergabe

Die Rückgabe muss nach dem Gesetz »nach der Beendigung des Mietverhältnisses« erfolgen. Das Mietverhältnis endet in aller Regel am letzten

Tag des jeweiligen Monats. Es wird die Meinung vertreten, dass der Mieter die Wohnung immer erst am folgenden Tag herausgeben müsse (AG Lichtenberg GE 2005, 807). Auf jeden Fall ist die Rückgabe auch einige Tage vor Ablauf der Mietzeit möglich (OLG Dresden NZM 2000, 827).

Fällt der Monatsletzte auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, verschiebt sich der Termin der Rückgabe nach einer Auffassung ohnehin auf den nächsten Werktag (OLG Hamm WuM 81, 40). Nach anderer Ansicht bleibt es beim letzten Tag des Monats (BGH WuM 89, 141 zum Zeitpunkt, bis zu dem Einbauten zu entfernen sind; LG Düsseldorf WuM 92, 191). In Hamburg und Bremen sehen landesrechtliche Regelungen vor, dass eine Rückgabe der Wohnung bis 12 Uhr des auf die Beendigung folgenden nächsten Werktages möglich ist.

Übergibt der Mieter dem Vermieter die Wohnung nicht rechtzeitig, muss er eine  $\Sigma$  NUTZUNGSENTSCHÄDIGUNG – mindestens die bisherige Miete, evtl. aber auch die ortsübliche Vergleichsmiete – zahlen. Die Zahlungspflicht endet mit dem Tag der Rückgabe (BGH WuM 2005, 771). Der Mieter muss jedoch dem Vermieter den bevorstehenden Auszug umgehend mitteilen, sonst macht er sich schadensersatzpflichtig (LG Freiburg WuM 80, 223; AG Dortmund WuM 81, 105; AG Friedberg WuM 80, 223). Kommt der Mieter seinen Zahlungspflichten nicht nach, ist der Vermieter auch nicht verpflichtet, weiter für eine Beheizung der Räume zu sorgen (BGH WuM 2009, 469).

Neben der Nutzungsentschädigung kann der Vermieter grundsätzlich den Ersatz eines weiteren finanziellen Schadens verlangen, der ihm durch die verspätete Rückgabe entstanden ist. Diesen Anspruch hat er aber nur, wenn den Mieter ein Verschulden an der Verspätung trifft und »die Billigkeit eine Schadloshaltung erfordert«. Der Mieter muss deshalb keinen Schadensersatz leisten, wenn er trotz intensiver Suche keine neue Wohnung gefunden hat und wohnen bleibt, um einen Zwischenumzug in ein Hotel zu vermeiden (LG Hamburg WuM 96, 341). Gibt der Mieter die Wohnung aufgrund einer gerichtlich festgesetzten  $\Sigma$  RÄUMUNGSFRIST (Urteil oder Vergleich) verspätet zurück, ist er ebenfalls nicht zum Ersatz eines weitergehenden Schadens verpflichtet.

### Zwangsräumung

Eine Zwangsräumung darf nur ein  $\Sigma$  GERICHTSVOLLZIEHER auf der Grundlage eines gerichtlichen Räumungstitels durchführen. Der Räumungstitel gibt dem Vermieter aber keinen Anspruch auf Herausgabe der in der Wohnung verbliebenen Sachen des Mieters. Diese darf der Gerichtsvollzieher zwar entfernen, muss sie aber bei einem Speditionsunternehmen einlagern. Die Kosten hierfür muss der Mieter tragen, der

Vermieter muss dem Gerichtsvollzieher hierfür allerdings zuerst einen Vorschuss zahlen. Dies macht eine Räumung für den Vermieter unter Umständen recht teuer. Um diese Kosten zu vermeiden, machen Vermieter oft an allen Sachen in der Wohnung, auch an den grundsätzlich unpfändbaren, ihr Vermieterpfandrecht geltend und weisen den Gerichtsvollzieher an, die Sachen in der Wohnung zu belassen (BGH ZMR 2004, 734). Der Gerichtsvollzieher darf nicht prüfen, ob das Vermieterpfandrecht tatsächlich besteht (BGH WuM 2006, 50). Die Gerichte halten diese sogenannte »Berliner Räumung« für zulässig (BGH ZMR 2004, 734). Inzwischen ist sie auch gesetzlich geregelt  $\Rightarrow$  GERICHTSVOLLZIEHER. Der Vermieter kann dann anschließend die Sachen des Mieters selbst entfernen. Dieses Vorgehen birgt für ihn aber das Risiko, dass er für Verlust oder Beschädigung von Mietereigentum Ersatz leisten muss (BGH NJW-RR 2009, 1384; NZM 2006, 149; LG Lübeck NZM 2010, 439). Räumt der Vermieter ohne Gerichtstitel eigenmächtig die Wohnung des Mieters aus, haftet er dem Mieter für alle Schäden, unabhängig von einem Verschulden, auch in den Fällen, in denen der Mieter mit unbekanntem Aufenthaltsort abwesend ist (BGH WuM 2010, 578).

**Sonstige Pflichten:** Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter seine neue Anschrift mitzuteilen. Der Vermieter muss die Möglichkeit haben, sich ggf. aus der Abwicklung des Mietverhältnisses entwickelnde Ansprüche dem Mieter gegenüber geltend zu machen. Versäumt der Mieter eine entsprechende Mitteilung an den Vermieter, muss er sich hieraus entstehende Nachteile zurechnen lassen (OLG Hamburg ZMR 80, 84).

## Rücktritt vom Mietvertrag

Tritt der Mieter oder der Vermieter vom Mietvertrag zurück, bevor die Wohnung bezogen wurde (dies ist möglich, wenn ein Rücktrittsrecht vertraglich vereinbart ist), muss der Vermieter die empfangenen Leistungen (z. B. eine bereits gezahlte Kautions- oder Renovierungskosten) zurückgewähren.

Hat der Vermieter die Wohnung dem Mieter überlassen, ist wegen der Besonderheiten des Mietverhältnisses eine Aufhebung des Mietvertrages durch einseitige Erklärung eines Vertragspartners grundsätzlich ausgeschlossen. Ein Mietverhältnis kann dann nur noch durch Kündigung beendet werden.

Ist in einem Mietvertrag ein Rücktrittsrecht für das laufende Mietverhältnis vereinbart worden, kann sich der Vermieter von Wohnungen darauf nicht berufen. Er kann auch hier nur bei Vorliegen der gesetzlichen Gründe kündigen  $\Rightarrow$  KÜNDIGUNGSSCHUTZ,  $\Rightarrow$  SELBSTAUSKUNFT.