A

Abflussverstopfung

Der Vermieter ist grds. verpflichtet, Wasser- und Abwasserrohre instand zu setzen und Verstopfungen auf seine Kosten zu beseitigen. Die Kosten zur Beseitigung von Rohr-(Abfluss-)verstopfungen hat der Mieter nur dann zu tragen, wenn er die Verstopfung durch eine vertragswidrige Nutzung schuldhaft verursacht hat. Vertragswidrig handelt der Mieter z.B., wenn er Katzenstreu oder Binden in der Toilette entsorgt und hierdurch eine Verstopfung verursacht (LG Berlin GE 93, 917). Dagegen haftet der Mieter für eine Rohrverstopfung im Regelfall nicht, wenn sich das Abwasserrohr durch jahrelanges Einleiten von Fett, Essensresten und Haaren zugesetzt hat. Denn es ist normal und beruht auf einem vertragsgemäßen Gebrauch, wenn beim Abwaschen fetthaltige Kochflüssigkeiten oder kleinere Essensreste oder beim Haarewaschen Haare in die Abflussleitungen gelangen (AG Ravensburg NZM 2005, 538).

Ist die Ursache der Rohrverstopfung streitig, so muss der Vermieter zunächst nachweisen, dass die Verstopfung nicht auf einen baulichen Mangel zurückzuführen ist (LG Kiel WM 90, 499). Hat der Vermieter diesen Beweis erbracht und dargelegt, dass die Schadensursache im Mietgebrauch des Mieters liegt, so muss sich der Mieter entlasten und nachweisen, dass er die Verstopfung nicht durch eine vertragswidrige Nutzung verursacht hat (OLG Karlsruhe WuM 84, 267).

Mietverträge enthalten oft die Klausel, dass sich bei Verstopfung des Hauptstranges der Abwasserleitung **alle** Mieter anteilig an den Reinigungskosten beteiligen müssen, wenn der Verursacher nicht ermittelt werden kann. Eine solche Regelung in einem Formularmietvertrag verstößt gegen Vorschriften zur Regelung von ⇨ ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN und ist unwirksam **(OLG Hamm RE WuM 82, 201)**. Kann der Vermieter nicht beweisen, dass ein bestimmter Mieter die Verstopfung verschuldet hat, so trägt er die Kosten der Beseitigung (AG Schöneberg MDR 77, 54). Der Vermieter kann die Kosten auch nicht über eine vertragliche Kleinreparaturklausel als ⇨ BAGATELLSCHADEN von dem Mieter verlangen. Denn Abwasserrohre sind – anders als z.B. der Wasserhahn – nicht dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt (AG Charlottenburg GE 2011, 1311).

Ist der Mieter infolge der Abflussverstopfung geschädigt worden, kann er vom Vermieter Ersatz verlangen, wenn dieser die Verstopfung zu verantworten hat oder der Fehler bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG. Auch wenn der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet ist, die Abflussrohre im Haus in regelmäßigen Abständen überprüfen zu lassen, trifft ihn ein Verschulden zumindest dann, wenn häufigere Verstopfungen auf eine Zusetzung der Rohre hindeuten und der Vermieter trotzdem auf eine regelmäßige Überprüfung verzichtet (LG Berlin GE 88, 413).

Abmahnung

Eine Abmahnung ist die (schriftliche oder mündliche) Aufforderung, ein vertragswidriges Verhalten zu unterlassen.

Wenn es z. B. auf einer Geburtstagsfeier zu laut wurde, dann darf der Vermieter deshalb nicht gleich zum Gericht gehen und das für die Zukunft verbieten lassen. Erst recht darf er nicht gleich kündigen. Er muss erst den Mieter ermahnen, dass dieser sein Verhalten ändert (Abmahnung). Erst wenn dies nicht hilft, kann der Vermieter kündigen oder auf Unterlassung der vertragswidrigen Handlung klagen (**BGH WuM 2007, 387**; LG Stuttgart WuM 2006, 523).

Das Gleiche gilt für den Mieter. Wenn z. B. der mitvermietete Keller bei Vertragsbeginn noch nicht frei ist, darf der Mieter deswegen nicht sofort kündigen, sondern er muss dem Vermieter zunächst eine angemessene Frist zur Abhilfe setzen. Erst wenn dies vergeblich war, kann im Einzelfall das Recht zur fristlosen Kündigung bestehen.

Abmahnung oder Fristsetzung ist ausnahmsweise dann nicht erforderlich, wenn

- der Mieter in Zahlungsverzug ist,
- Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg versprechen,
- die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter gerechtfertigt ist.

Beispiel: Die Vertragsverletzung des Mieters besteht in einer Straftat (z. B. Sachbeschädigung, LG München I WuM 2006, 524; tätlicher Angriff gegen Mitmieter, AG Münster WuM 2007, 19; Drogenhandel in der Wohnung, AG Pinneberg NZM 2003, 553) ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

Hält der Mieter eine vom Vermieter ausgesprochene Abmahnung für unberechtigt, kann er sich nicht gerichtlich dagegen wehren; er kann

also nicht verlangen, dass der Vermieter die Abmahnung wieder zurücknimmt oder ein Gericht ihre Unwirksamkeit feststellt. Ein Nachteil entsteht dem Mieter dadurch nicht; denn wenn der Vermieter sich später auf diese Abmahnung beruft, muss er den vollen Beweis dafür liefern, dass die damaligen Vorwürfe zutreffend waren **(BGH WuM 2008, 217)**.

Abmeldung

Zieht der Mieter in eine andere Gemeinde, muss er sich beim zuständigen Amt am neuen Wohnort anmelden. Eine Abmeldung beim alten Einwohnermeldeamt ist hingegen grundsätzlich nicht notwendig. Das Amt leitet die Daten an die Meldebehörde am bisherigen Wohnort weiter.

Das persönliche Erscheinen auf dem Einwohnermeldeamt ist in der Regel notwendig, da im Personalausweis die neue Anschrift eingetragen werden muss. In einigen Gemeinden akzeptiert die Behörde aber auch eine postalische Anmeldung. Wer sich nicht umgehend anmeldet, muss mit einem Bußgeld rechnen.

Der Vermieter oder sein Verwalter ist verpflichtet, bei der Anmeldung mitzuwirken. Das ist seit November 2015 wieder vorgeschrieben. Dadurch sollen Scheinanmeldungen verhindert werden. Der Vermieter muss innerhalb von zwei Wochen eine entsprechende schriftliche oder elektronische Erklärung gegenüber dem Mieter abgeben. In der Erklärung müssen der Name und die Anschrift des Vermieters, das Ein- oder Auszugsdatum, die Anschrift der Wohnung sowie der Name der meldepflichtigen Person enthalten sein. Verweigert der Vermieter oder sein Verwalter die Bestätigung oder erteilt er sie nicht rechtzeitig, muss der Mieter das der Meldebehörde unverzüglich mitteilen. Der Vermieter kann in diesem Fall mit einem Bußgeld von bis zu 1000 Euro belangt werden.

Wer zur Untermiete wohnt, muss sich die Einzugsbestätigung von seinem (Unter-) Vermieter geben lassen. Ein Mieter, der seine Wohnung oder einzelne Räume untervermietet, ist also ebenfalls verpflichtet, den Einzug schriftlich zu bescheinigen. Das gilt auch für einen Hauptmieter innerhalb einer Wohngemeinschaft.

Besonderheiten bestehen bei einem Umzug ins Ausland oder wenn eine von mehreren Wohnungen (Haupt- oder Nebenwohnsitz) aufgegeben wird, ohne eine neue zu beziehen. Hier ist eine Abmeldung erforderlich. Es besteht die Verpflichtung, sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Auszug bei der Meldebehörde abzumelden. Frühestens ist das eine Woche vor dem Auszug möglich. Wer bereits ins Ausland verzogen ist, kann sich auch auf elektronischem Weg über das Internet bei der

zuständigen Behörde registrieren lassen. Bei einem Wegzug ins Ausland ist eine Bestätigung des Vermieters nicht (mehr) erforderlich.

Der Vermieter kann bei der Meldebehörde eine Auskunft einholen, ob sich der Mieter ordnungsgemäß an- oder abgemeldet hat. Er kann kostenfrei beim Einwohnermeldeamt nachfragen, welche Personen in seiner Wohnung gemeldet sind. Auf diese Weise kann der Vermieter ggf. herausfinden, ob ein Mieter die Wohnung unerlaubt untervermietet ⇨ UNTERMIETE.

Achtung: Das Meldegesetz wird reformiert. Künftig wird es möglich sein, die Meldebescheinigung elektronisch zu beantragen. Die bislang notwendige Bestätigung des Vermieters soll entfallen. Diese geplanten Änderungen sollen nach einer Testphase umgesetzt werden.

Abstandszahlung ⇨ WOHNUNGSVERMITTLUNG

Abwesenheit des Mieters

Der Mieter ist nicht verpflichtet, seine Wohnung zu bewohnen. Eine längere Abwesenheit (Urlaub, Kur, Krankenhausaufenthalt, berufs- oder studienbedingter Auslandsaufenthalt) verstößt nicht gegen den Mietvertrag. Ggf. besteht bei längerer Abwesenheit gem. § 553 BGB ein Anspruch auf Genehmigung der Untervermietung gegen den Vermieter; wird diese unberechtigt verweigert, macht der Vermieter sich schadensersatzpflichtig (**BGH WuM 2014, 489**) ⇨ UNTERMIETE.

Der Mieter muss seine Miete zahlen, auch wenn er die Wohnung nicht nutzt. Für mietvertragliche Pflichten wie Treppenhausreinigung und Winterdienst muss er während seiner Abwesenheit – notfalls auch entgeltlich – Dritte beauftragen. Andernfalls darf der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

Der Mieter muss dafür sorgen, dass Schäden in der Wohnung verhindert werden können ⇨ OBHUTSPFLICHT. Ausreichend ist, wenn er Freunden, Nachbarn oder einem ⇨ HAUSHÜTER die Wohnungsschlüssel zu diesem Zweck übergibt und Vermieter, Hausverwalter oder Nachbarn darüber unterrichtet, sonst macht er sich schadensersatzpflichtig (**BGH WuM 72, 25**; AG Tempelhof-Kreuzberg GE 88, 781). Der Mieter darf zur Betreuung der Wohnung vorübergehend (ca. 4–6 Wochen) auch ohne Erlaubnis des Vermieters Verwandte oder Bekannte aufnehmen, da es sich nicht um Untermieter handelt; drei Monate überschreiten jedoch die normale Besuchsdauer (AG Frankfurt a. M. WuM 95, 396).

Treten während der Abwesenheit des Mieters erhebliche Schäden, z. B.

Rohrbruch, in der Wohnung auf, darf der Vermieter sich Zutritt zur Wohnung verschaffen ⇨ BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS.

Änderung des Mietvertrages ⇨ MODERNISIERUNG, ⇨ SCHRIFTFORM, ⇨ TEILKÜNDIGUNG

Ist ein ⇨ MIETVERTRAG abgeschlossen, können die vertraglichen Vereinbarungen später weder vom Mieter noch vom Vermieter **einseitig** gegen den Willen des anderen abgeändert werden. Nur in **gegenseitigem** Einvernehmen kann der Mietvertrag geändert werden. Mietverträge sind grundsätzlich formlos gültig. So kann ein Mietvertrag auch mündlich abgeändert werden, selbst wenn er schriftlich abgeschlossen wurde (Achtung – das kann sich auf eine Befristung des Vertrages auswirken ⇨ ZEITMIETVERTRAG). Eine Klausel im Mietvertrag, dass nachträgliche Änderungen und Ergänzungen nur dann wirksam sind, wenn sie schriftlich niedergelegt werden, ist unwirksam (LG Wuppertal, Urteil v. 13.6.2013 – 9 S 245/12; LG München WuM 88, 145).

Ein Vertrag kann aber auch stillschweigend oder durch schlüssige Handlungen geändert werden (AG Würzburg WuM 80, 2), also dadurch, dass Mieter und Vermieter längere Zeit wissentlich und übereinstimmend etwas anderes machen, als im Vertrag steht (Beispiel: Der Vermieter gestattet dem Mieter im Laufe der Zeit die Gartenbenutzung oder überlässt ihm einen weiteren Kellerraum). Auch eine Gesetzesänderung kann in den Mietvertrag eingreifen, z. B. müssen heutzutage Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden, auch wenn im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart wurde **(BGH WuM 2006, 518; OLG Hamm RE WuM 86, 267; OLG Schleswig RE WuM 86, 330)**.

Wichtig: Es gibt auch Klauseln im Mietvertrag, die trotz der Unterschrift des Mieters unwirksam sind ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN, ⇨ UNABDINGBARE RECHTE DES MIETERS.

Bei einem Haus- oder Wohnungsverkauf gilt der alte Mietvertrag automatisch weiter, der neue Eigentümer hat keinen Anspruch auf einen neuen Vertrag ⇨ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG, ⇨ MIETKAUTION.

Allgemeine Geschäftsbedingungen ⇨ UNABDINGBARE RECHTE DES MIETERS

Wer eine Wohnung sucht, muss häufig alles unterschreiben, was ihm vorgehalten wird. Auch hat der Mieter in der Regel kaum die Zeit, das ganze »Kleingedruckte« im Mietvertrag durchzulesen. Und wer will schon den Vermieter gleich zu Anfang dadurch verärgern, dass er den vorgehaltenen Mietvertrag misstrauisch und sorgfältig studiert?

Deshalb passiert immer wieder Folgendes: Der Mieter unterschreibt ohne nähere Prüfung den Vertrag, und wenn es dann zum Streit kommt, ob der Mieter z. B. beim Auszug die Wohnung renovieren muss, dann zeigt der Vermieter auf den Vertrag: »Hier steht es, und Sie haben unterschrieben.« Kann der Mieter da überhaupt noch etwas machen? Jeder Mieter sollte in solchen Fällen zum Mieterverein gehen und prüfen lassen, ob das, was im Vertrag steht, trotz Unterschrift auch gültig ist.

Wichtig zu wissen: Es gibt gesetzliche Bestimmungen, die durch vertragliche Abmachungen nicht geändert werden können, das sogenannte »zwingende Recht«. Vertragsklauseln, die davon abweichen, sind automatisch unwirksam, aber der Vertrag bleibt im Übrigen gültig. Beispiel: Der gesetzliche Kündigungsschutz darf zulasten des Wohnraummieters nicht vertraglich eingeschränkt werden.

Viele gesetzliche Regelungen können aber durch Regelungen im Vertrag abgeändert werden. Auch im Mietrecht gibt es solche »abdingbaren Vorschriften«. Beispiel: Trotz der grundsätzlichen Instandsetzungspflicht des Vermieters für die Wohnung dürfen »Kleinreparaturen« und »Schönheitsreparaturen« im Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt werden. Solche Änderungen dürfen aber nicht gegen tragende Rechtsgrundsätze oder gegen Treu und Glauben verstoßen, und sie müssen für einen durchschnittlichen Mieter verständlich sein. Der Mieter darf durch sie nicht »unangemessen benachteiligt« werden. Alle Vertragsklauseln können also auf Transparenz und Angemessenheit hin überprüft werden.

Zum Schutz des Verbrauchers, also auch zum Schutz des Mieters, gibt es allgemeine Vorschriften im BGB zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen. Danach werden Vertragsbestimmungen, die der Vermieter vorgibt, auf Wirksamkeit und Angemessenheit geprüft. Für den Mieter bedeutet das: Wenn der Vermieter etwas in den Vertrag hineinschreibt, das gegen gesetzliche Verbote oder Treu und Glauben verstößt, also besonders ungerecht ist, ist es unwirksam. Der Vermieter kann sich nicht auf solche Regelungen im Mietvertrag berufen, selbst wenn der Mieter sie unterschrieben hat.

Der Vermieter kann sich sogar schadensersatzpflichtig machen, wenn er wissentlich unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet und dem Mieter dadurch ein Schaden entsteht, etwa weil er die Unwirksamkeit nicht direkt erkennt und daher unberechtigte Beträge zahlt oder auf Rechte verzichtet **(BGH WuM 2009, 395).**

Achtung: Eine unzulässige Klausel ist endgültig unwirksam, und an ihre

Stelle tritt wieder die gesetzliche Regelung. Eine Umdeutung unwirksamer Klauseln mit dem Ziel, sie mit dem »gerade noch« zulässigen Inhalt aufrechtzuerhalten, ist nicht erlaubt, eine sogenannte »geltungserhaltende Reduktion« ist daher unzulässig **(BGH WuM 87, 259)**.

Aber Achtung: Hat eine Vertragsklausel mehrere voneinander trennbare eigenständige Regelungen, kann ein Teil unwirksam sein, und die restliche, eigenständige Verpflichtung kann aufrechterhalten bleiben.

Zu beachten ist allerdings: Gibt es zu einem einheitlichen Thema an unterschiedlichen Vertragsstellen Regelungen, zum Beispiel verschiedene Passagen über laufende Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und an anderer Stelle über die Renovierung beim Einzug oder Auszug, sind diese im Zusammenhang zu bewerten, um festzustellen, ob der Mieter möglicherweise dadurch unangemessen benachteiligt wird, dass er insgesamt zu viel renovieren muss **(BGH WuM 2015, 348; ZMR 2005, 527; WuM 2004, 660; WuM 2003, 436; WuM 2003, 561)**.

Im Ergebnis führt dieser »Summierungseffekt« zur Unwirksamkeit aller Regelungen zu dem Thema, auch wenn eine Klausel isoliert betrachtet wirksam wäre und die andere unwirksam **(BGH WuM 2003, 436)**, selbst in den Fällen, in denen beide Klauseln einzeln betrachtet jeweils wirksam wären, in der Summe aber zu einer unbilligen Belastung führen **(BGH WuM 2006, 306)**.

Bei dieser Gesamtbeurteilung werden auch diejenigen Vertragsteile berücksichtigt, die zusätzlich zu den vom Vermieter gestellten AGB im Einzelfall individuell zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wurden **(BGH WuM 2006, 306;** LG Konstanz WuM 2003, 479).

Bei der AGB-Kontrolle werden alle Erklärungen des Verwenders berücksichtigt; das können auch Zusicherungen oder technische Vorschriften im Anhang sein (z. B. zum Lüften der Wohnung). Entscheidend ist, wie ein rechtlich nicht vorgebildeter Durchschnittsmieter die Angaben verstehen muss **(BGH NZM 2014, 481)**. Unwirksam ist z. B. das generelle Verbot des Haltens von KFZ in einem autofreien Wohngebiet in einem Zusatz zum Mietvertrag (AG Münster WuM 2014, 408).

Wichtig: Derjenige, der die Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgelegt hat, also i. d. R. der Vermieter, kann sich nicht auf eine unwirksame Klausel berufen, um aus der Unwirksamkeit für sich einen Vorteil abzuleiten. Beispiel: Enthält der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Kündigung des Vermieters, kündigt der Vermieter unter Berufung auf diese Regelung und zieht der Mieter dann aus, darf der Vermieter sich anschließend nicht darauf berufen, diese Regelung sei ja unwirksam

und der Vertrag daher nicht ordnungsgemäß gekündigt. Das Gesetz schützt nicht den Verwender der Klausel, sondern nur seinen Vertragspartner vor unangemessener Benachteiligung (**BGH ZMR 2016, 368**).

Für welche Mietverträge gilt die Inhaltskontrolle?
Grundsätzlich für alle Wohnraummietverträge, wenn der Vermieter das Vertragsformular gestellt hat.

Bei Mietverträgen über ⇨ GESCHÄFTSRÄUME oder Gewerberäume gibt es Einschränkungen, da es sich hierbei nicht um Verbraucherverträge handelt; hier können Klauseln wirksam sein, die bei Wohnraumverträgen unzulässig sind (**vgl. BGH MDR 2014, 1308** zu Verwaltungskosten als Betriebskosten). Im Folgenden wird die Rechtsprechung zu Wohnraummietverträgen dargestellt.

Wann liegen AGB vor?

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl (mindestens 3 Fälle) von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die der Vermieter dem Mieter bei Abschluss des Vertrages stellt (**vgl. BGH WuM 95, 481**). Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit der Inhalt der Klausel zwischen Mieter und Vermieter im Einzelnen tatsächlich ausgehandelt ist. Aushandeln bedeutet mehr als bloßes Verhandeln (AG Köln WuM 2009, 450). Es setzt voraus, dass der Vermieter den Mieter über Inhalt und Tragweite der Klausel belehrt, also z. B. auf eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung hinweist (**BGH NJW 2005, 2543**), und ihm die Möglichkeit einräumt, auf den Inhalt der Klausel Einfluss zu nehmen. Allein ein Erläutern der Klausel reicht nicht aus (LG Düsseldorf WuM 2007, 87). Als Individualklausel gilt natürlich nur die ausgehandelte Regelung, die anderen vom Vermieter gestellten Vertragsklauseln bleiben Allgemeine Geschäftsbedingungen.

Es handelt sich auch dann um Allgemeine Geschäftsbedingungen, wenn von zwei alternativen Klauseln eine angekreuzt wird (**BGH WuM 86, 53**; OLG Celle BB 76, 1287) oder wenn der Formulartext die Aufforderung enthält, nicht gewollte Teile zu streichen (**BGH NJW 87, 2011**).

Der Vermieter kann die Kontrolle nicht dadurch umgehen, dass er regelmäßig mit der Hand in das Vertragsformular hineinschreibt: »Der Mieter muss bei Auszug die Wohnung renovieren.« Diese Klausel bleibt kontrollfähig, und sie ist unwirksam, eben weil sie nicht ausgehandelt, sondern vom Vermieter vorgeschrieben wird (vgl. LG Wuppertal WuM 99, 301). Manche Vermieter lassen sich vom Mieter unterschreiben, dass er vor Abschluss ausreichend Zeit zum Durchlesen, Prüfen und zur Kenntnisnahme des Vertrags hatte und mit allen Bestimmungen des Vertrags ein-

verstanden ist. Eine solche pauschale Erklärung hat keine Bedeutung **(BGH JZ 87, 725;** OLG Hamm RE WuM 81, 77). Zum Aushandeln reicht es auch nicht, wenn der Mieter die strittige Klausel erst nach langen Erläuterungen des Vermieters akzeptiert hat **(BGH NJW 88, 410).**

Tipp: Benutzt der Vermieter ein gedrucktes Mietvertragsformular, handelt es sich immer um kontrollfähige Allgemeine Geschäftsbedingungen.

Die Verträge können per Computer, mit der Maschine oder mit der Hand geschrieben sein. Auch wenn der Vermieter die Klausel jeweils nur aus dem Gedächtnis in seine Mietverträge hineinschreibt, ist sie eine Allgemeine Geschäftsbedingung **(BGH NJW 88, 410;** LG Berlin WuM 2000, 183). Hierzu reicht es, dass die Klausel zur Verwendung in mindestens 3 Fällen vorgesehen war. Die Inhaltskontrolle gilt bei solchen Klauseln nur dann nicht, wenn der Vermieter beweisen kann, dass sie auf Wunsch des Mieters ausgehandelt und in den Vertrag aufgenommen worden sind.

Achtung: Die Inhaltskontrolle greift auch bei solchen Klauseln, die in einem Verbrauchervertrag (Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher) nicht zur mehrfachen, sondern nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind, soweit der Verbraucher, also der Mieter, aufgrund der Vorformulierung auf den Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte (§ 310 Abs. 3 Ziff. 2 BGB). Hierfür hat allerdings der Mieter die Beweislast **(BGH WuM 2008, 395).**

Diese Regelung gilt praktisch für alle Wohnraummietverträge, nicht nur für die, die von gewerbsmäßig handelnden Vermietern, Wohnungsgesellschaften usw. abgeschlossen werden. Auch dann, wenn der Vermieter nur seine einzelnen Wohnungen zur privaten Vermögensverwaltung vermietet, ist er insoweit »Unternehmer« im Sinne des Gesetzes (OLG Düsseldorf ZMR 2005, 187; WuM 2003, 621). Diese Erleichterung gilt nicht, wenn ein Gewerberaum-Mietvertrag zwischen zwei Unternehmern abgeschlossen wird.

Wer muss was beweisen?

Wenn Mieter und Vermieter darüber streiten, ob es sich bei einer Klausel um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, gilt Folgendes: Der Vermieter muss bei zur mehrfachen Verwendung vorgesehenen Klauseln beweisen, dass es sich um eine Regelung handelt, die der Mieter vorgelegt hat. Legt der Vermieter einen gedruckten Vertrag vor, dann handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen des Vermieters. Dies gilt aber nicht für hand- oder maschinenschriftliche Änderungen in dem Vordruck. Denn dies erweckt den Anschein einer individuellen Abrede **(BGH NJW 2000, 1110; NJW 72, 46).** Was diese Änderungen

betrifft, so muss der Mieter darlegen, dass es sich um Formulierungen handelt, die der Vermieter vorgegeben hat (LG Frankfurt WuM 79, 151). Hierfür kann der Mieter Zeugen stellen oder Indizien vortragen, etwa eine inhaltlich enge Verbindung mit anderen im Vertrag vorgedruckten Regelungen oder die Verwendung identischer Texte in Mietverträgen der Nachbarn. Der Vermieter muss dann beweisen, dass der handschriftliche Zusatz tatsächlich ausgehandelt worden ist **(BGH WuM 2003, 561;** LG Köln WuM 94, 19).

Bei nur zur einmaligen Verwendung vorgesehenen vorformulierten Klauseln muss der Mieter beweisen, dass er wegen der Vorformulierung auf den Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte. Haben sich Vermieter und Mieter wirklich auf ein Formular geeinigt, ist es nicht einseitig »gestellt«, eine Inhaltskontrolle scheidet aus **(BGH NJW 2010, 1131).**

Wann werden AGB wirksamer Teil des Mietvertrags?
Allgemeine Geschäftsbedingungen werden nur dann Bestandteil des Vertrages, wenn der Verwender bei Vertragsabschluss der anderen Partei die Möglichkeit verschafft, in zumutbarer Weise von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen. Wenn der Mieter also erst nach der Unterschrift das ganze Kleingedruckte durchlesen konnte (und das auch beweisen kann), kann sich der Vermieter auf alle diese Vertragsklauseln gar nicht berufen.

Beispiel: Der Vertrag ist vollkommen unübersichtlich und hat mit verschiedenen Anlagen 50 Seiten (AG Köln WuM 2009, 450).

Mieter und Vermieter haben in solchen Fällen wirksam einen Mietvertrag abgeschlossen, für den nur die Konditionen gelten, über die sich beide Parteien vorher einig waren, die vorher also z. B. mündlich angesprochen worden sind, wie z. B. Miethöhe, Nebenkostenvorauszahlungen etc.

Wichtig: Auch mündliche Verträge sind wirksam.

Der Vermieter muss bei Vertragsschluss auf eine erkennbare körperliche Behinderung des Mieters beim Lesen, also z. B. auf eine Sehbehinderung, Rücksicht nehmen.

Aber auch wenn der Mieter vor der Unterschrift die Möglichkeit hatte, das Vertragsformular durchzusehen, gilt zu seinem Schutz:

Überraschende Klauseln mit einem Überrumpelungseffekt sind unwirksam, § 305 c BGB. Das Gleiche gilt für Klauseln an unerwarteter Stelle, z. B. Nebenkosten in der Hausordnung **(BGH WuM 2010, 646).** Auch Klauseln, die die Beweislast zum Nachteil des Mieters verändern, sind unwirksam. Dies gilt auch für formularmäßige Bestätigungen, z. B. für Besichtigungsklauseln. »Der Mieter hat die Räume besichtigt und

erklärt hiermit, dass sie sich in ordnungsgemäßem Zustand befinden.«: unwirksam nach § 309 Nr. 12 BGB (LG Berlin GE 83, 1113). Klauseln, durch die der Mieter über seine Rechte getäuscht wird, sind unwirksam (LG Stuttgart WuM 87, 252; AG Lörrach WuM 98, 216). Beispiel: Der Vermieter lässt sich im Vertrag bestimmte Tatsachen bestätigen, z. B. dass die Wohnung bei Übernahme in Ordnung gewesen sei, und hält den Mieter so davon ab, seinen Anspruch auf Beseitigung von Mängeln durchzusetzen **(BGH WuM 86, 304)**. Wenn der Mieter deshalb einen Schaden erleidet, hat er unter Umständen einen Ersatzanspruch (siehe oben).

Eine im Formularmietvertrag gesondert ausgewiesene Verwaltungskostenpauschale ist unwirksam, wenn der Vertrag nicht eindeutig klarstellt, dass es sich bei der Pauschale um einen Teil der Grundmiete (Nettomiete) handelt **(BGH WuM 2019, 92)**. Unwirksam ist auch die Klausel »Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in zwölf Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses« **(BGH WuM 2017, 703)** sowie eine Klausel, die dem Mieter das Recht nimmt, bei mehreren offenen Forderungen die Tilgungsreihenfolge zu bestimmen (OLG Düsseldorf ZMR 2009, 275).

Wichtig ist das Transparenzgebot nach § 307 BGB. Die Klauseln im Mietvertrag müssen auch von einem Laien verstanden werden können, sonst kann sich der Vermieter hierauf nicht berufen **(BGH ZMR 2016, 368)**. Das gilt auch in den Fällen, in denen die Unverständlichkeit auf einen Schreibfehler zurückzuführen ist, den ein Fachmann erkannt hätte (AG Waldbröl WuM 89, 71). Ist der Vertrag unklar, indem er z. B. zwei sich widersprechende Bestimmungen enthält, geht das nach § 305 c BGB zulasten des Vermieters **(BGH WuM 2016, 164)**. Es gilt also das, was für den Mieter am günstigsten ist.

Immer gilt:
Auch wenn die Vertragsklauseln als Allgemeine Geschäftsbedingungen Vertragsinhalt geworden sind, geht nach § 305 b BGB eine einzelne individuelle Vereinbarung der dazu aufgestellten Formularklausel vor. Das gilt für einzelne Absprachen bei Vertragsabschluss und auch für spätere Änderungen. Daran ändert auch eine Formularklausel »mündliche Vereinbarungen mit dem Mieter sind ungültig« nichts, sie ist nach § 305 b BGB unwirksam **(BGH NJW 85, 320)**.

Auch die Klausel »Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich niedergelegt sind« ist

ungültig (OLG München WuM 89, 128) ⇨ SCHRIFTFORM. Nachträgliche Vertragsänderungen müssen nicht schriftlich abgeschlossen werden ⇨ ÄNDERUNG DES MIETVERTRAGES. Zum Beispiel kann dadurch, dass der Vermieter eine Tierhaltung wissentlich duldet, ein Vorbehalt im Mietvertrag gegenstandslos werden (LG Aachen WuM 88, 348) ⇨ TIERHALTUNG.

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

Das AGG dient dem Schutz vor Benachteiligungen aufgrund der Rasse oder ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität. Es regelt die Abwehr von Diskriminierungen im Verhältnis zwischen Bürgern und entfaltet so auch Wirkung im Mietrecht.

Das AGG verbietet die Benachteiligung aus den o.g. Gründen beim Zugang zu Wohnraum. Voraussetzung ist, dass der Wohnraum öffentlich angeboten wird, etwa durch Makler, Inserate (auch im Internet – LG Mönchengladbach – 11 O 99/15), Aushänge oder Ähnliches. Werden Wohnungen privat an Verwandte oder Freunde vergeben, gilt das AGG nicht. Ausgenommen sind außerdem Kleinvermieter, die nicht mehr als 50 Wohnungen vermieten.

Eine Benachteiligung kann auch mittelbar aufgrund scheinbar neutraler Kriterien (z.B. fehlende Deutschkenntnisse, ungesicherte Aufenthaltserlaubnis) erfolgen. Wird ein Bewerber aus einem dieser Gründe bei der Vergabe von Wohnungen ausgeschlossen oder schon nicht zur Besichtigung oder Eintragung in Bewerberlisten zugelassen, kann dies eine Benachteiligung im Sinne des AGG sein. Zeigt sich bei sog. Testing-Verfahren, dass ausländische Mietinteressenten gar nicht erst zu Besichtigungsterminen eingeladen werden, liegt ein Verstoß gegen das AGG vor (AG Hamburg-Barmbek WuM 2017, 393; AG Augsburg WuM 2020, 777). Auch darf z.B. ein Afrikaner nicht wegen seiner Hautfarbe von vornherein abgelehnt werden (OLG Köln WuM 2010, 81). Es verstößt aber nicht gegen das AGG, wenn ein genossenschaftlicher Vermieter nur bei finanziell schwachen Personengruppen eine Mietsicherheit verlangt (AG Kiel ZMR 2012, 201).

Umgekehrt kann allein daraus, dass der Bewerber eine Wohnung nicht bekommen hat, nicht schon auf Diskriminierung geschlossen werden. Hinzukommen müssen Tatsachen, die es wahrscheinlich machen, dass der Bewerber aus einem der genannten Gründe eine Wohnung nicht bekommen hat, z.B. wenn der Vermieter Ausländern nachweislich wahrheitswidrig erklärt, die Wohnung sei bereits vergeben.

Die Benachteiligung muss nicht vom Vermieter persönlich ausgeübt werden. Es genügt, wenn er Dritte (z.B. Hausverwalter) anweist, nicht an bestimmte Personengruppen zu vermieten (OLG Köln WuM 2010, 81). Anspruchsgegner eines Schadensersatzanspruchs ist auf jeden Fall der Eigentümer als Vermieter (LG Aachen WuM 2009, 341); gegen den Verwalter kann aber ein Auskunftsanspruch bezüglich Namen und Anschrift des Eigentümers bestehen (OLG Köln WuM 2010, 81).

Das AGG sieht auch Ausnahmen vor. So dürfen bei der Vermietung das Ziel einer sozial stabilen Bewohnerstruktur, einer ausgewogenen Siedlungsstruktur sowie ausgeglichene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse verfolgt werden. Dient die unterschiedliche Behandlung z.B. der Vermeidung von Gefahren, der Verhütung von Schäden oder anderen Zwecken vergleichbarer Art oder dem Bedürfnis nach Schutz der persönlichen Sicherheit, kann sie gerechtfertigt sein.

Der Benachteiligte kann bei einem Verstoß gegen ein Benachteiligungsverbot u.a. die Beseitigung der Beeinträchtigung oder Schadensersatz verlangen (OLG Köln WuM 2010, 81); LG Mönchengladbach – 11 O 99/15; AG Hamburg-Barmbek WuM 2017, 393: dreifache Monatsnettomiete als Entschädigung, wenn wegen ausländisch klingenden Namens Besichtigung verweigert wurde; AG Augsburg WuM 2020, 777: mindestens 1000 Euro, wenn explizit »nur an Deutsche« vermietet wird). Werden in einer größeren Wohnanlage Mieterhöhungen nur an ausländische Mieter gerichtet, um diese zum Auszug zu bewegen, besteht ein Entschädigungsanspruch (AG Tempelhof-Kreuzberg WuM 2015, 73).

Die Ansprüche können nur innerhalb von 2 Monaten geltend gemacht werden; danach nur noch, wenn der Benachteiligte ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war. § 23 AGG lässt bei der Durchsetzung von Ansprüchen – auch vor Gericht – die Unterstützung durch Antidiskriminierungsverbände zu.

Altenheim

Heime sind entgeltlich betriebene Einrichtungen, die dazu dienen, alte Menschen sowie pflegebedürftige oder behinderte Volljährige nicht nur vorübergehend aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen. Für solche Heime gelten die Regelungen des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (WBVG), das die zivilrechtlichen Vorgaben für die Heimverträge zwischen Bewohnern und Heimbetreiber regelt. Es findet aber keine Anwendung, wenn in dem Vertrag neben der Überlassung des Wohnraums nur allgemeine Unterstützungsleistungen wie die Vermittlung von Pflege- oder

Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdienste vereinbart sind. Liegt ein Heimvertrag im Sinne des WBVG vor, ist das allgemeine Wohnraummietrecht nicht anwendbar.

Ein Heimvertrag im Sinne des WBVG liegt auch vor, wenn die Überlassung des Wohnraums und die Erbringung der Betreuungsleistungen in getrennten Verträgen geregelt sind und der Bestand des Vertrags über den Wohnraum von dem Bestand des Betreuungsvertrags abhängig ist. Das Gleiche gilt, wenn der Bewohner den Vertrag über den Wohnraum nicht ohne den Betreuungsvertrag beibehalten kann, oder wenn der Betreiber den Abschluss des Vertrags über den Wohnraum von dem Abschluss des Betreuungsvertrags tatsächlich abhängig macht (§ 1 WBVG).

Für die Anwendung des WBVG kommt es nicht darauf an, wie die Unterbringung bzw. der Vertrag bezeichnet wird. Das WBVG kann deshalb auch bei Verträgen über ⇨ BETREUTES WOHNEN gelten, wenn die Voraussetzungen für eine Anwendung des Gesetzes erfüllt sind.

Für Heimverträge gelten nach dem WBVG u.a. folgende Regeln: Der Betreiber muss den Bewohner rechtzeitig vor Vertragsschluss in leicht verständlicher Sprache über sein Leistungsangebot und den wesentlichen Inhalt der speziell für den Bewohner in Betracht kommenden Leistungen informieren. Dazu gehört u.a. die Darstellung der Ausstattung und Lage des Gebäudes, der Gemeinschaftsanlagen und ihrer Nutzungsbedingungen und der Ergebnisse von Qualitätsprüfungen, die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht werden müssen. Darzustellen sind ferner die Pflege- und Betreuungsleistungen sowie weitere Leistungen der Einrichtung und die jeweils zu zahlenden Entgelte. Auch muss über die Voraussetzungen informiert werden, unter denen Leistungen und Preise geändert werden können (§ 3 WBVG).

Der Vertrag wird dann grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossen. War der Bewohner schon beim Abschluss des Vertrages geschäftsunfähig, muss der Vertrag von einem Bevollmächtigten oder von seinem Betreuer genehmigt werden. Der Vertrag endet automatisch mit dem Tod des Bewohners. Mit Personen, die mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt in der Einrichtung geführt haben, aber selbst nicht Vertragspartner des Betreibers sind, wird der Vertrag noch drei Monate fortgeführt, wenn die Personen dem nicht widersprechen (§ 5 WBVG).

Der Bewohner muss für die Leistungen des Betreibers das vereinbarte Entgelt bezahlen. Für Bewohner, die Leistungen nach dem SGB IX (Rehabilitation und Teilhabe behinderter Menschen), dem SGB XI (soziale Pflegeversicherung) oder dem SGB XII (Sozialhilfe) in Anspruch nehmen,

werden die Kosten für die Unterbringung, Pflege und Versorgung nach den Vorschriften des jeweiligen Sozialgesetzbuchs festgelegt. Soweit der Bewohner länger als drei Tage abwesend ist, muss der Betreiber den Wert der dadurch ersparten Aufwendungen anrechnen (§ 7 WBVG). Werden vertragliche Leistungen ganz oder teilweise nicht erbracht oder weisen sie erhebliche Mängel auf, kann der Bewohner bis zu 6 Monate rückwirkend eine angemessene Kürzung des vereinbarten Entgelts verlangen (§ 10 WBVG).

Der Bewohner kann den Vertrag spätestens am 3. Werktag eines jeden Kalendermonats zum Ablauf desselben Monats schriftlich kündigen. Wurden getrennte, aber inhaltlich voneinander abhängige Verträge über den Wohnraum einerseits und Betreuungs- und Pflegeleistungen andererseits abgeschlossen, können beide Verträge nur einheitlich gekündigt werden (§ 11 Abs. 1 WBVG). Zieht ein Leistungsbezieher der Pflegeversicherung (SGB XI) nach der Kündigung noch vor dem Kündigungstermin am Monatsende aus der Einrichtung aus, darf ihm nicht der gesamte Monat berechnet werden. Es muss taggenau entsprechend seiner Anwesenheit abgerechnet werden **(BGH NZM 2018, 956)**.

Außer dem Kündigungsrecht mit Monatsfrist hat der Bewohner nicht fristgebundene Sonderkündigungsrechte. Zum einen kann er in den ersten beiden Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses jederzeit ohne besonderen Grund fristlos kündigen. Zum anderen kann er jederzeit aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Vertrags bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist. Bei getrennten, aber inhaltlich voneinander abhängigen Verträgen muss der wichtige Grund nur in Bezug auf einen Vertrag gegeben sein; der Bewohner kann dann alle Verträge kündigen (§ 11 Abs. 2 bis 4 WBVG).

Der Betreiber kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen (§ 12 WBVG). Er kann z.B. bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des nächsten Monats kündigen, wenn er den Betrieb einstellt, wesentlich einschränkt oder in seiner Art verändert und die Fortsetzung des Vertrages mit dem Bewohner deshalb für ihn unzumutbar wird. Der Bewohner kann in diesem Fall u.U. verlangen, dass der Betreiber ihm eine Ersatzunterkunft nachweist und die Umzugskosten trägt (§ 13 WBVG); auch kommt ein Schadensersatzanspruch des Bewohners wegen Mehrkosten für die neue Unterbringung in Betracht (LG Bonn, Urt. v. 17.7.2018, 5 S 155/17). Der Betreiber kann z.B. fristlos kündigen, wenn er eine fachgerechte Pflege- oder Betreuungsleistung nicht erbringen kann, weil sich der Gesundheitszustand des Bewohners so verschlechtert, dass eine Betreuung nicht mehr möglich ist **(BGH**

NZM 2011, 326), oder wenn der Bewohner seine vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass dem Betreiber die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann, z. B. bei sexuellen Übergriffen des Bewohners gegenüber Mitbewohnern (LG Kleve ZMR 2016, 959). Der Betreiber kann auch dann fristlos kündigen, wenn der Bewohner im Zahlungsverzug ist, und zwar entweder für zwei aufeinanderfolgende Termine mit mehr als einem Monatsentgelt oder in einem Zeitraum von mehr als zwei Zahlungsterminen in Höhe des Entgeltes für zwei Monate. Allerdings muss der Betreiber dem Bewohner vor der Kündigung zunächst erfolglos eine angemessene Zahlungsfrist gesetzt haben.

Anfechtung eines Mietvertrages ⇨ WIDERRUF

Meist werden Mietverhältnisse durch ⇨ KÜNDIGUNG beendet. Dabei beendet die sog. ordentliche Kündigung das Mietverhältnis zum Ablauf der gesetzlichen ⇨ KÜNDIGUNGSFRIST, die fristlose Kündigung mit sofortiger Wirkung bei Zugang des Kündigungsschreibens. Im Gegensatz dazu beendet die Anfechtung das Mietverhältnis rückwirkend; es hat dann von Anfang an nicht bestanden. Deswegen müsste der Vertrag eigentlich rückabgewickelt werden; aber da der Mieter die erhaltene Leistung – das Wohnen in der Vergangenheit – nicht zurückgeben kann, hat der Vermieter nur einen Anspruch auf Wertersatz in Höhe der ortsüblichen Miete einschl. Nebenkosten, der mit dem Mietrückzahlungsanspruch des Mieters verrechnet wird. Daher ist die Rückabwicklung – außer wenn die vereinbarte Miete überhöht war – meist ein »Nullsummenspiel«. Für den Mieter kann sich die Anfechtung aber trotzdem lohnen, etwa wenn er eine Maklerprovision gezahlt hat. Da die Anfechtung den Vertrag rückwirkend vernichtet, entfällt auch der Provisionsanspruch des Maklers; der Mieter kann die Rückzahlung verlangen **(BGH NZM 2005, 711)**.

Die Anfechtung setzt einen Anfechtungsgrund voraus, der vom Anfechtenden im Prozessfall auch bewiesen werden muss. Anfechtungsgründe können bestimmte Irrtümer (§ 119 BGB) oder die arglistige Täuschung durch den Vertragspartner (§ 123 BGB) sein.

Der **Vermieter** kann z. B. anfechten, wenn der Mieter vor oder bei Vertragsschluss falsche Angaben gemacht hat; allerdings nur, soweit diese das Mietverhältnis betreffen. Besteht bzgl. einer Tatsache keine Offenbarungspflicht des Mieters (⇨ SELBSTAUSKUNFT), kann darauf gestützt auch nicht angefochten werden. Über ein laufendes Insolvenzverfahren besteht in jedem Fall eine Offenbarungspflicht; gleichfalls bei Fragen zu früheren Mietschulden oder offenen Mietforderungen (LG Itzehoe WuM

2008, 281). Die Falschbeantwortung der Frage, ob dem Mieter in einem früheren Mietverhältnis gekündigt wurde, berechtigt zur Anfechtung (AG Kaufbeuren NZM 2013, 577).

Grundsätzlich muss der Mieter selbstverständlich keine Angaben zu seinen politischen Ansichten machen; eine Ausnahme kann aber z. B. gelten, wenn der Mieter als AfD-Aktivist »Anziehungspunkt« für Angriffe wie Farbbeutelwürfe oder Brandstiftung ist und dadurch die Mietsache in Gefahr geraten kann (AG Göttingen WuM 2017, 702 mit anschl. Vergleich).

Die Vorlage einer gefälschten Vermieterbescheinigung rechtfertigt eine fristlose Kündigung **(BGH WuM 2014, 333)**; ob dies auch zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung berechtigt, wurde nicht entschieden, ist aber wahrscheinlich. Hat sich eine fehlerhafte Angabe des Mieters zu seinem Einkommen nicht auf das Mietverhältnis ausgewirkt, scheidet ein Anfechtungsrecht des Vermieters aus (LG Wiesbaden WuM 2004, 399).

Der Mieter muss bei Vertragsunterzeichnung nicht darauf hinweisen, dass er behindert ist. Offenbart der Mieter erst kurz nach Vertragsschluss, dass er Sozialleistungen in Anspruch nehmen muss, kann der Vermieter, der dies zunächst hinnimmt, nicht Monate oder Jahre später doch noch anfechten (LG Osnabrück – 1 S 166/17). Die wahrheitswidrige Behauptung eines Paares, verheiratet zu sein, berechtigt nicht zur Anfechtung (AG Lüdinghausen WuM 2019, 31). Eine bevorstehende Haftstrafe von nur einigen Monaten muss der Mieter nicht offenbaren (LG Osnabrück – 1 S 166/17).

Dass ein Mieter unter Betreuung steht, berechtigt den Vermieter gleichfalls nicht zur Anfechtung (LG Hannover – 2 S 74/09).

Die Rüge einer überhöhten Miete durch den Mieter im Rahmen der ⇨ MIETPREISBREMSE berechtigt den Vermieter nicht zur Anfechtung des Mietvertrags (LG Berlin WuM 2019, 262).

Der **Mieter** kann z. B. anfechten, wenn er sich über eine verkehrswesentliche Eigenschaft der Wohnung geirrt hat, etwa wenn er eine als »kinderfreundlich« angepriesene Wohnung mietet und schon kurze Zeit später Beschwerden über normalen Kinderlärm kommen (LG Essen WuM 2005, 47). Verschweigt der Vermieter erhebliche Mängel (z. B. Schimmelbefall) oder dass er bereits wegen Betrugs im Zusammenhang mit seiner Vermietertätigkeit verurteilt wurde (AG Donaueschingen WuM 2014, 595), berechtigt dies den Mieter gleichfalls zur Anfechtung. Das Gleiche gilt, wenn sich herausstellt, dass der Vermieter hoch verschuldet und unzuverlässig ist (LG Konstanz WuM 2017, 258).

Die Angabe einer falschen Wohnungsgröße in der Annonce soll dagegen nicht zur Anfechtung berechtigen (AG Frankfurt WuM 2007, 315). Ein Motivirrtum, der mit der Mietsache als solcher nichts zu tun hat, berechtigt den Mieter nicht zur Anfechtung (z. B. wenn er die Wohnung im Hinblick auf die Nähe zur neuen Arbeitsstelle mietet, den Job dann aber doch nicht bekommt). In diesen Fällen bleibt nur die Kündigung.

Anpassungsklausel ⇨ GLEITKLAUSEL, ⇨ INDEXMIETE, ⇨ LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSEL, ⇨ STAFFELMIETE

Antenne ⇨ FERNSEHEMPFANG

Anzeigepflicht des Mieters

Der Mieter muss dem Vermieter Mängel unverzüglich mitteilen; wenn er schuldhaft eine rechtzeitige Anzeige unterlässt, kann er sich schadensersatzpflichtig machen und eigene Rechte verlieren ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG, ⇨ MIETMINDERUNG, ⇨ OBHUTSPFLICHT.

Anzeigepflicht des Vermieters ⇨ MODERNISIERUNG, ⇨ STILLSCHWEIGENDE VERTRAGSVERLÄNGERUNG, ⇨ VORKAUFSRECHT, ⇨ ZEITMIETVERTRAG

Aufrechnung

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung des Vermieters mit einer Forderung wegen eines Fehlers der Mietwohnung aufrechnen oder ein ⇨ ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT ausüben. Er kann z. B. einen ihm zustehenden Mietminderungs- oder Schadensersatzanspruch mit der nächsten Mietforderung des Vermieters verrechnen.

In vielen Formularmietverträgen (⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN) finden sich aber Klauseln mit sogenannten Aufrechnungsverboten, die dem Mieter dieses Recht absprechen oder von weiteren Bedingungen abhängig machen wollen.

Generelles Aufrechnungsverbot
In Wohnraummietverträgen ist ein generelles Aufrechnungsverbot ohne irgendwelche Einschränkungen unwirksam **(BGH NJW 85, 319; NJW 84, 2404;** OLG Celle WuM 90, 103). Grund: Nach § 309 Nr. 3 BGB kann das Recht des Mieters, mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufzurechnen, nicht beschränkt werden.

Eingeschränktes Aufrechnungsverbot
Mietvertragsklauseln, nach denen der Mieter nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen darf, während für alle übrigen Mieterforderungen aber ein Aufrechnungsverbot gilt, sind grundsätzlich zulässig. Letztendlich kommt es jedoch auf die Art der Ansprüche an. Macht der Mieter z. B. Ansprüche geltend, weil er eine zu hohe Kaution gezahlt hat, darf er seine Forderung nicht entgegen einer vertraglichen Vereinbarung aufrechnen.

Anders ist es, wenn dem Mieter Schadens- oder Aufwendungsersatzansprüche aufgrund von Mängeln zustehen oder er ein Rückforderungsrecht wegen zu viel gezahlter Miete hat. In diesen Fällen kann der Mieter gegen die Mietforderung des Vermieters immer aufrechnen, egal was im Mietvertrag steht, wenn er dem Vermieter seine Aufrechnungsabsicht mindestens 1 Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform ⇨ TEXTFORM angezeigt hat. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter aufrechnen will, weil ihm im Anschluss an Modernisierungsarbeiten Aufwendungen entstanden sind (AG Pinneberg WuM 90, 73). Eine Formularklausel, nach der der Mieter eine Aufrechnung einen Monat zuvor ankündigen muss, ist nicht zu beanstanden **(BGH WuM 2011, 418; WuM 2011, 674)**.

Aufrechnung durch den Vermieter
Inwieweit das Recht des Vermieters zur Aufrechnung eingeschränkt ist, hängt von den zugrunde liegenden Ansprüchen ab. Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter nicht mit streitigen Forderungen gegen das Kautionsguthaben aufrechnen **(BGH WuM 2014, 418)**; nach Ende des Mietverhältnisses ist dies aber zulässig **(BGH WuM 2019, 524)**.

Aufwendungsbeihilfe ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Aufwendungsersatz ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG

Aufzug ⇨ FAHRSTUHL

Auszug des Mieters ⇨ NACHMIETER, ⇨ RÜCKGABE DER WOHNUNG, ⇨ UMZUG, ⇨ VERTRAGSSTRAFE

Der Mietvertrag berechtigt den Mieter bis zur vertraglich festgelegten Mietzeit bzw. bei einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zur Benutzung der Mietwohnung. Bis zur Beendigung der Mietzeit ist er zur Mietzahlung verpflichtet, unabhängig davon, ob er seine Wohnung bewohnt. Wenn der Vermieter damit einver-

standen ist, dass der Mieter die Wohnung unmittelbar an den Nachmieter übergibt, endet sein Mietverhältnis mit der Übergabe (LG Berlin WuM 88, 271).

Vorzeitiger Auszug

Zieht der Mieter vor Ablauf der Mietzeit oder der Kündigungsfrist aus, entfällt für ihn nicht die Pflicht, Miete zu zahlen. Der Vermieter darf die Wohnung grundsätzlich leer stehen lassen und bis zum Ende der Mietzeit auf Zahlung der Miete bestehen **(OLG Hamm RE WuM 95, 577)**. Auch die vereinbarten monatlichen Betriebskosten muss der Mieter weiterhin entrichten, obwohl die Wohnung unbewohnt ist.

Eine Ausnahme soll nach Auffassung einiger Gerichte möglich sein, wenn es sich beim Vermieter um ein großes Wohnungsunternehmen handelt, das Wartelisten führt und deshalb jederzeit anderweitig vermieten kann (LG Berlin WuM 95, 106; AG Gießen WuM 93, 609; AG Schöneberg WuM 91, 267).

Weitere Ausnahme: Unter bestimmten Voraussetzungen wird der Mieter von seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag vor Ablauf der Mietzeit befreit, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren ⇨ NACHMIETER besorgt.

Bietet der Vermieter dem Mieter anlässlich einer Kündigung an, er könne vorzeitig aus der Wohnung ausziehen, braucht der Mieter nicht mehr weiterzuzahlen, wenn er dieses Angebot annimmt (LG Lüneburg WuM 89, 8). Das kann auch gelten, wenn der Vermieter wegen besonders dringenden Eigenbedarfs gekündigt hat und der Mieter mit Rücksicht darauf vor Ablauf seiner Kündigungsfrist auszieht (AG Dortmund WuM 88, 300).

Wenn vor Ablauf der Kündigungsfrist ein neuer Mieter die Wohnung bezieht, braucht der alte Mieter ab diesem Zeitpunkt keine Miete mehr zu zahlen (AG Neuruppin WuM 2009, 227; AG Lörrach WuM 99, 303). Kann der Vermieter jedoch nur einen geringeren Mietpreis erzielen, muss der Mieter ihm die Differenz ersetzen, wenn der Vermieter ihn vorher von der geplanten Vermietung informiert hat, es sei denn, der Mieter hatte Grund zu der Annahme, das Mietverhältnis sei beendet, oder der Vermieter hat ohne Grund unter Preis weitervermietet **(BGH WuM 93, 346; OLG Hamm RE WuM 86, 201)**. Ein nachvollziehbarer Grund, von der Beendigung des Mietverhältnisses auszugehen, liegt z. B. dann vor, wenn der Mieter wegen der kategorischen Weigerung des Vermieters, die Erlaubnis zur Untervermietung zu erteilen, kündigt, ohne den Untermieter zu benennen **(KG Berlin RE WuM 96, 696)**.

Auch wenn der Vermieter die Wohnung selbst benutzt, braucht der Mieter keine Miete mehr zu bezahlen. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter in der Zwischenzeit umfangreiche Umbau- und Renovierungsarbeiten in der Wohnung vornimmt (KG Berlin WuM 2012, 142; LG Hildesheim ZMR 2003, 266; LG Köln WuM 87, 84; **a.A.** LG Mannheim WuM 2009, 398), es sei denn, die Arbeiten dienen dazu, eine vorzeitige Weitervermietung zu ermöglichen (OLG Koblenz WuM 95, 154). Allerdings trägt der Mieter die Beweislast für eine anderweitige Nutzung der Wohnung durch den Vermieter **(OLG Oldenburg RE WuM 81, 177)**.

Auto ⇨ GARAGEN/STELLPLÄTZE

Wer ein Wohngebäude errichtet, muss aufgrund baurechtlicher Vorschriften in der Regel auch eine bestimmte Anzahl von Pkw-Stellplätzen schaffen. Zudem gilt seit 2021, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen zukünftig jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden muss. Hierdurch soll die Elektromobilität vorangetrieben werden. Dasselbe gilt auch bei bestehenden Wohngebäuden mit zehn Stellplätzen, wenn eine größere Renovierung des Gebäudes einschließlich der Parkplätze oder der elektrischen Infrastruktur erfolgt. Daraus lässt sich aber nicht ableiten, dass der Mieter mit Anmietung der Wohnung verlangen kann, dass ihm der Vermieter einen Stellplatz zur Verfügung stellt, wenn dies nicht vertraglich vereinbart ist. Auch im Hof des Hauses darf der Mieter seinen Personenwagen nur dann abstellen, wenn ihm dies der Vermieter erlaubt hat (LG Wuppertal WuM 96, 267).

Ist der Hof des Hauses nur über ein Nachbargrundstück erreichbar, kann vom Vermieter nicht verlangt werden, dass dieser sich beim Nachbarn um eine Zufahrt bemüht, solange in benachbarten Straßen Personenkraftwagen abgestellt werden können **(BGH ZMR 80, 115)**.

Auch wenn der Mieter seinen Pkw auf der Straße, auf dem Bürgersteig oder im Hof abstellen darf, dürfen hierdurch die anderen Mitbewohner nicht beeinträchtigt werden (AG Wiesbaden WuM 98, 605). Wer z.B. dadurch stört, dass er den Motor unnötig laufen lässt oder Fahrzeugtüren übermäßig laut schließt, muss nicht nur mit einem Bußgeld wegen Verstoßes gegen die Straßenverkehrsordnung rechnen (§§ 30, 49 StVO); der Vermieter kann ihm unter Umständen auch das Parken auf dem Grundstück versagen.

Seit 1.12.2020 hat der Mieter einen Anspruch auf Erlaubnis von baulichen Veränderungen zur Schaffung einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge. Die Kosten muss der Mieter selber tragen. Ob er den

Anbieter für die Umbauten selbst wählen darf, ist Einzelfallfrage und kann z.B. davon abhängen, ob der Anbieter die Versorgung auch einer größeren Anzahl von Mietern ermöglichen kann (AG München ZMR 2021, 985).

Autowaschen

Der Mieter darf seinen Wagen nicht mit Leitungswasser aus dem Haus waschen, da das Leitungswasser in der Regel nur für den normalen Familiengebrauch bestimmt ist, und der Wasserverbrauch eines Hauses auf alle Mieter nach einem bestimmten, vertraglich festgelegten Verfahren umgelegt wird ⇨ BETRIEBSKOSTEN. Durch das Autowaschen wird aber Wasser in einem über den normalen Haushaltsgebrauch hinausgehenden Umfang verbraucht. Es geht nicht an, dass die anderen Mitbewohner diesen Mehrverbrauch an Wasser mitbezahlen (**a.A.** AG Dortmund WuM 86, 262). Im Übrigen ist es in vielen Kommunen generell verboten, Autos selbst auf der Straße zu waschen.