V

Verbrauchsabhängige Abrechnung ⇨ HEIZKOSTEN

Vereinbarte Förderung ⇨ SOZIALWOHNUNGEN, ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Verfahrenskosten ⇨ STREITWERT

Kommt es zu einem gerichtlichen Verfahren, entstehen hierfür Gebühren und Auslagen. Das Gericht trifft neben seiner Sachentscheidung (z. B. über die Berechtigung einer Kündigung oder Mieterhöhung) auch eine Entscheidung darüber, wer die Kosten des Verfahrens zu tragen hat. Grundsätzlich muss die **unterliegende Prozesspartei** die Kosten tragen.

Die Verfahrenskosten setzen sich aus den **Gerichtskosten** und den **Rechtsanwaltskosten** (Rechtsbeistandskosten) zusammen.

Die Gerichtskosten und die Rechtsanwaltskosten richten sich nach bestimmten Gebühren. Im Regelfall fallen in einem Prozess 3,0 Gerichts- und je Partei 2,5 Anwaltsgebühren an. Die Höhe der einzelnen Gebühren richtet sich nach dem (Gebühren-)**Streitwert**. Der Streitwert bei einer Zahlungsklage, bei der also ein bestimmter Geldbetrag eingeklagt wird (z. B. Mietkaution), richtet sich nach der Höhe des eingeklagten Geldbetrages. Bei einem **Räumungsprozess** bestimmt sich der Streitwert regelmäßig nach dem geschuldeten **Mietzins für ein Jahr**. Maßgeblich ist dabei die Jahresgrundmiete (ohne Nebenkostenvorauszahlungen); bei vereinbarten Nebenkostenpauschalen zzgl. der Pauschale; wenn die Nebenkosten in der Miete enthalten sind, die Jahresinklusivmiete.

Beispiel (anhand der ab 1.1.2021 geltenden Gebühren): Der Mieter zahlt monatlich 350 Euro Miete plus 100 Euro Nebenkostenvorauszahlung. Der Streitwert für eine Räumungsklage beträgt demnach 12 × 350 Euro = 4200 Euro. Werden die Nebenkosten als Pauschale bezahlt, wird über sie also nicht abgerechnet, beträgt der Streitwert 12 × 450 Euro = 5400 Euro.

Der Streitwert für eine Zustimmungsklage zur Mieterhöhung im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete ist der Erhöhungsbetrag eines Jahres, und der Streitwert für Mängelbeseitigungsklagen richtet sich nach dem angemessenen Jahresminderungsbetrag. Bei Klagen auf

Duldung von Modernisierungsmaßnahmen ist der Jahresbetrag der Mieterhöhung maßgeblich.

Auf der Grundlage des ermittelten Streitwerts setzt das Gericht nach Beendigung des Prozesses die Gerichts- und Anwaltskosten fest. Diese hat dann die unterlegene Partei zu zahlen.

Wichtig: Die **unterlegene** Partei hat neben den Gerichtskosten sowohl die Kosten des eigenen als auch die Kosten des gegnerischen Anwalts zu tragen. Das Kostenrisiko eines Prozesses sollte den Mieter nicht davon abschrecken, seinen berechtigten Anspruch durchzusetzen. Der Mieter sollte jedoch die in Betracht kommenden Gerichts- und Anwaltskosten vorher einkalkulieren ⇨ RECHTSSCHUTZ.

Beispiel:
Räumungsverfahren vor dem Amtsgericht

Streitwert: 5 400 Euro

(12 × 450 Euro Monatsmiete)

Gerichtskosten:
Eine Gerichtsgebühr beträgt 182 Euro.
Es fallen regelmäßig 3,0 Gerichtsgebühren an, sodass
ein Betrag von 546 Euro

erreicht wird. Hinzu kommen noch eventuelle Auslagen für Zeugen, Sachverständige, Reisekosten etc.

Rechtsanwaltskosten:
Eine 1,0 Anwaltsgebühr beträgt 390 Euro.
Es fallen regelmäßig eine 1,3 Verfahrensgebühr (507 Euro)
und eine 1,2 Terminsgebühr (468 Euro) an, zusammen 975 Euro.
Hinzu kommen eine Pauschale für Post- und Telekommunikationsleistungen (höchstens 20 Euro) und 19% MwSt., somit insgesamt 1184,05 Euro. Weitere Auslagen (z.B. Reisekosten) sind denkbar.

Haben sowohl Mieter als auch Vermieter im Prozess einen Rechtsanwalt, fallen Kosten für zwei Anwälte an (2 x 1184,05 Euro).

Derjenige, der also den Räumungsprozess im Beispiel mit einem Streitwert von 5 400 Euro verliert, hat mindestens 2914,10 Euro an Gerichts- und Anwaltskosten in der 1. Instanz zu zahlen.

Kosten für einen Sachverständigen
Zu den Gerichtskosten zählen grundsätzlich nur die Kosten für ein vom Gericht in Auftrag gegebenes Sachverständigengutachten **(BGH GuT 2012, 271)**. Ein Gutachten, das der Vermieter vorprozessual in Auftrag

gegeben hat, um ein Mieterhöhungsverlangen zu begründen, muss von ihm selbst bezahlt werden, auch wenn er den Prozess gewinnt (LG Bremen WuM 84, 114; LG Frankenthal WuM 84, 114; LG Hannover WuM 83, 182).

Anders kann dies bei einem ⇨ SELBSTSTÄNDIGEN BEWEISVERFAHREN sein.

Verfassungsbeschwerde ⇨ GERICHTE

Nach Art. 93 Abs. 1 Nr. 4a GG hat jedermann das Recht, vor dem Verfassungsgericht wegen der Verletzung seiner Grundrechte durch die öffentliche Gewalt zu klagen – unter der Voraussetzung, dass der übrige Rechtsweg bereits ausgeschöpft ist. Gegen ein Urteil kann vor dem Verfassungsgericht nur vorgegangen werden, wenn **ausdrücklich** geltend gemacht wird, dass es gerade **Grundrechte** des Beschwerdeführers verletzt. Dass es als falsch oder ungerecht empfunden wird, genügt nicht!

Das **Bundesverfassungsgericht (WuM 93, 377)** hat entschieden, dass das Besitzrecht des Mieters genauso wie das Eigentumsrecht des Vermieters von Art. 14 Abs. 1 GG geschützt wird. Dadurch wird der Mieter zwar nicht dem Eigentümer gleichgestellt, kann sich aber wegen einer Verletzung seiner Mieterrechte nicht nur an die Zivilgerichte wenden, sondern gegen das letztinstanzliche Urteil unter bestimmten Voraussetzungen Verfassungsbeschwerde erheben. Wenn z.B. bei einer Kündigung die Interessen von Vermieter und Mieter gegeneinander abgewogen werden, müssen die Zivilgerichte beachten, dass auch dem Mieter Grundrechtsschutz zusteht. Allerdings hat der BGH entschieden, dass im Rahmen der Härtefallprüfung bei Klagen wegen ⇨ EIGENBEDARFS im Falle der Gleichrangigkeit der Interessen das Recht des Vermieters vorgeht **(BGH WuM 2019, 385)**.

Verjährung ⇨ HEIZKOSTEN

Auch im Mietrecht sind Ansprüche nicht zeitlich unbegrenzt durchsetzbar, sie können vielmehr verjähren. **Ausnahme:** Der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung verjährt während der Mietzeit nicht **(BGH WuM 2010, 238)**.

Dauer und Beginn der Verjährungsfrist
Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt **3 Jahre**. Im Mietrecht betrifft das zum Beispiel den Anspruch des Vermieters auf Zahlung der Miete (zum Saldo einer Nebenkostenabrechnung ⇨ BETRIEBSKOSTEN;

⇨ HEIZKOSTEN) und den Anspruch des Mieters auf Rückzahlung überhöhter Miete ⇨ MIETPREISÜBERHÖHUNG:

Diese Frist **beginnt** mit dem Schluss des Jahres, in dem der Anspruch entstanden ist und der Gläubiger von den Umständen, die seinen Anspruch begründen, und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt bzw. grob fahrlässig nicht erlangt **(BGH WuM 2007, 346)**. Unabhängig davon tritt aber **spätestens nach 10 Jahren** Verjährung ein. Daneben gibt es aber auch spezielle mietrechtliche Verjährungsregelungen, die weiter gelten.

So verjährt der Anspruch auf Rückzahlung einer überhöht vereinbarten **Kostenmiete** in 4 Jahren nach der jeweiligen Leistung, spätestens aber 1 Jahr nach Ende des Mietverhältnisses (§ 8 Abs. 2 WoBindG). Anders ist es dagegen, wenn der Mieter Zahlungen zurückfordert, die er aufgrund einer unwirksamen Kostenmieterhöhung geleistet hat. Wie das **OLG Hamm (RE WuM 97, 543)** entschieden hat, handelt es sich hier um einen Bereicherungsanspruch nach § 812 BGB. Für ihn gilt die regelmäßige Verjährungsfrist von 3 Jahren (§ 195 BGB).

Der Rückforderungsanspruch des Wohnungssuchenden wegen einer zu Unrecht gezahlten **Provision** verjährt ebenfalls in 3 Jahren. ⇨ WOHNUNGSVERMITTLUNG.

Liegt ein rechtskräftiger Titel (Urteil, Vollstreckungsbescheid) vor, kann aus ihm noch 30 Jahre vollstreckt werden (§ 197 BGB).

Hat der Mieter **Verwendungen** auf die Mietwohnung gemacht, verjährt sein Ersatzanspruch in **6 Monaten**. Dies gilt auch für den Anspruch des Mieters auf Wegnahme einer Einrichtung, mit der er seine Wohnung versehen hat. Die kurze Verjährungsfrist gilt auch für Ansprüche, die dem Mieter deshalb zustehen, weil sich herausstellt, dass sein Mietvertrag unwirksame Klauseln zu Schönheitsreparaturen enthält. Hat der Mieter dennoch renoviert oder einen Ausgleichsbetrag gezahlt, verjährt sein Rückforderungsanspruch nach 6 Monaten **(BGH WuM 2012, 445; WuM 2011, 363)**.

Die Verjährungsfrist dieser Ansprüche **beginnt** in der Regel mit der **Beendigung** des Mietverhältnisses **(BGH WuM 2012, 374)**. Wichtig: Das Mietverhältnis wird auch beendet, wenn der Vermieter die Wohnung bzw. das Haus verkauft. In diesem Fall beginnt der Lauf der Verjährungsfrist aber erst mit Kenntnis des Mieters von der Eintragung des Erwerbers im Grundbuch **(BGH WuM 2008, 402)**.

Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterung der vermieteten Wohnung **(BGH WuM 2012, 95; WuM 89,**

21), Mietausfalls (LG Berlin WuM 87, 24), vertragswidrigen Gebrauchs, unterlassener Instandhaltung **(BGH WuM 2014, 140)** sowie unterlassener Schönheitsreparaturen (LG Kassel WuM 89, 135; OLG Düsseldorf WuM 90, 344) verjähren ebenfalls nach **6 Monaten**, auch wenn sie sich aus einem Räumungsvergleich ergeben **(BGH GuT 2010, 229)**. Diese Frist gilt nicht, wenn eine **Wohnungseigentümergemeinschaft** den Mieter einer Eigentumswohnung auf Schadensersatz wegen einer Beschädigung des Gemeinschaftseigentums (z.B. des Aufzugs) in Anspruch nimmt **(BGH WuM 2011, 509)**; die Verjährungsfrist beträgt dann 3 Jahre.

Achtung: Die 6-monatige Verjährungsfrist kann vertraglich verlängert werden, allerdings nur durch eine individuelle Vereinbarung. Formularklauseln, mit denen die Frist auf 12 Monate verlängert oder der Fristbeginn für Ansprüche des Vermieters an das Ende des Mietvertrags (statt an die Rückgabe der Wohnung – s.u.) geknüpft werden soll, benachteiligen den Mieter unangemessen und sind daher unwirksam **(BGH WuM 2017, 703)**.

Die Frist **beginnt** nicht mit der Beendigung des Mietverhältnisses, sondern in dem Augenblick, in dem der Vermieter von der Besitzaufgabe des Mieters weiß **(BGH WuM 2013, 729)** und freien Zugang zu den Räumen erhält, um sie auf vorhandene Fehler untersuchen zu können **(BGH WuM 2012, 95; WuM 2000, 419; WuM 92, 71)**. Gibt der Mieter die Wohnung vorzeitig zurück, so beginnt die Verjährungsfrist bereits mit Rückerhalt der Mietsache und nicht erst mit dem Vertragsende zu laufen **(BGH WuM 2006, 319)**. Die Verjährung beginnt auch dann mit der Rückgabe der Wohnung, wenn die Ansprüche erst zu einem späteren Zeitpunkt entstehen z.B. wegen noch erforderlicher Fristsetzung bei Schönheitsreparaturen **(BGH WuM 2005, 126)**.

Aufrechnung trotz Verjährung
Hat der Vermieter zu diesem Zeitpunkt noch nicht über die ⇨ MIETKAUTION abgerechnet, kann er der Forderung des Mieters, die Kaution zurückzuzahlen, fällige Schadensersatzansprüche (z.B. wegen Beschädigung des Teppichbodens) auch dann entgegenhalten, wenn sie bereits verjährt sind **(BGH RE WuM 87, 310)**. Hat der Vermieter hingegen eine **Bürgschaft** erhalten, kann er nach Ablauf der Verjährungsfrist seine Ansprüche weder gegenüber dem Mieter noch gegenüber dem Bürgen geltend machen **(BGH WuM 98, 224)**.

Hemmung der Verjährung
Der Ablauf der Verjährungsfrist kann gehemmt werden. Die Hemmung verlängert die Verjährungsfrist, d.h., nach Wegfall des hemmenden Ereignisses läuft die restliche Verjährungsfrist weiter (§ 209 BGB). Die

wichtigsten Maßnahmen, die zur Hemmung führen, sind Schritte zur Rechtsverfolgung von Ansprüchen (§ 204 BGB), z. B. Klageerhebung, Zustellung des ⇨ MAHNBESCHEIDS oder des Antrags auf Durchführung eines ⇨ SELBSTSTÄNDIGEN BEWEISVERFAHRENS. Fällt der letzte Tag der Verjährungsfrist auf einen Samstag, Sonntag oder Feiertag, genügt es, die Klage oder den Mahnbescheid am nächsten Werktag einzureichen **(BGH WuM 2008, 80)**.

Eine wirksame Klageerhebung hemmt die Verjährung auch dann, wenn zu diesem Zeitpunkt beispielsweise die für den Schadensersatzanspruch erforderliche Fristsetzung noch fehlt **(BGH WuM 2014, 140)**.

Der Mahnbescheid hemmt die Verjährung allerdings nur, wenn er den geltend gemachten Anspruch hinreichend deutlich bezeichnet **(BGH WuM 2008, 238; NJW 2001, 305**; LG Mannheim WuM 99, 460).

Auch in der Zeit, in der Vermieter und Mieter miteinander verhandeln, läuft die Verjährungsfrist nicht weiter (§ 203 BGB).

Neubeginn der Verjährung
Die Verjährung beginnt vollständig von vorn, wenn der Schuldner die Forderung anerkennt, z. B. durch Zahlung einer Rate, oder wenn eine Vollstreckungshandlung vorgenommen wird (§ 212 BGB).

Verkauf des Hauses/der Wohnung ⇨ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG

Verkehrssicherungspflicht des Hauseigentümers ⇨ VERSICHERUNG

Der Vermieter muss alles Zumutbare tun, um Mieter und ihre Haushaltsangehörigen vor körperlichen und gesundheitlichen Schäden durch einen mangelhaften Zustand der Mietwohnung, des Mietgebäudes oder des Mietgrundstücks zu bewahren. Das bezeichnet man als Verkehrssicherungspflicht. Den Vermieter trifft diese Pflicht auch gegenüber jedem, der das Hausgrundstück betritt (Postbote, Besucher). Gefahrenquellen (z. B. in Hauszugängen, Treppenhaus) sind zu beseitigen, eine ausreichende Treppenhausbeleuchtung muss sichergestellt sein (OLG Koblenz WuM 97, 50).

Verletzt der Vermieter schuldhaft seine Sorgfaltspflichten, macht er sich schadensersatzpflichtig. Wenn auch nicht jeder Schaden, der beim Betreten des Hauses durch eine geringfügige Schadensquelle hervorgerufen wird, auf eine schuldhafte Verletzung der Verkehrssicherungspflicht zurückzuführen ist, stellen die Gerichte doch hohe Anforderungen an die Sorgfaltspflicht des Vermieters. Besonders sorgfältig müssen z. B. die Türverschlüsse bei einer Fahrstuhlanlage überprüft werden **(BGH BB 57, 166)**. Das Dach alle drei Monate zu überprüfen, reicht aus

(OLG Düsseldorf NJW-RR 2003, 885). Sanitäre Einrichtungen in den Mieträumen und elektrische Anlagen im Haus müssen ohne konkreten Anlass nicht geprüft werden (**BGH WuM 2008, 719**; OLG Frankfurt/M. ZMR 2003, 674); das Gleiche gilt für die Funktionstüchtigkeit ordnungsgemäß installierter Öfen **(BGH WuM 2011, 465)**.

Teppichbeläge in Treppenhäusern (OLG Köln NJWE-MietR 96, 178; LG Berlin GE 90, 865; LG Köln MDR 60, 48), ausgetretene Treppenstufen, Bohnerglätte **(BGH NJW 67, 154)** stellen ebenfalls besondere Gefahrenquellen dar. Allerdings müssen Nutzer eines Bürohauses mit einer nass gewischten Treppe rechnen (LG Gießen NJW-RR 2002, 1388). Zugänge zum Haus und zu öffentlichen Gehwegen muss man auch im Winter gefahrlos begehen können (**BGH NJW 52, 1050**; **WuM 70, 43**; LG Bückeburg GE 59, 270 ⇨ SCHNEEFEGEN). Außenwände im Treppenhaus dürfen nicht mit gewöhnlichem Fensterglas versehen sein **(BGH WuM 94, 480)**; Gleiches gilt für Haustüren aus Glas (OLG Koblenz WuM 97, 376). Demgegenüber liegt keine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht vor, wenn eine baurechtlichen Vorschriften entsprechende Zimmertür mit einem Glasausschnitt bei Vermietung an eine Familie mit Kleinkindern nicht mit Sicherheitsglas nachgerüstet wird **(BGH WuM 2006, 388)** ⇨ SCHMERZENSGELD.

Erleidet der Mieter einen Schaden, obwohl er von der Gefahrenquelle weiß, entfällt ein Schadensersatzanspruch (OLG Düsseldorf WuM 2001, 446), zumindest muss er sich ein Mitverschulden anrechnen lassen (LG Hamburg WuM 88, 405).

Vermietergemeinschaft ⇨ VOLLMACHT

Treten auf der Vermieterseite mehrere Personen auf (z. B. eine Erbengemeinschaft), kann ein Mietverhältnis wirksam nur von allen gekündigt werden, es sei denn, dass einer dem Mieter gegenüber zur Vornahme der Kündigung bevollmächtigt wird (**BGH MDR 64, 308**; LG Wiesbaden WuM 87, 392). Das Gleiche gilt bei einer Mieterhöhung (LG München I WuM 80, 110; LG Nürnberg-Fürth WuM 80, 125; AG Hamburg WuM 80, 58) sowie bei einer Abmahnung (LG Heidelberg NJW-RR 2001, 155).

Probleme ergeben sich, wenn im Kopf des Mietvertrages Eheleute als Vermieter angegeben sind, die Unterschrift aber nur von einem der Ehepartner geleistet wird. Überwiegend kommen die Gerichte im Wege der Vertragsauslegung dann zu dem Ergebnis, dass beide Eheleute Vertragspartner sind, z. B. bei Mieterhöhungen oder Kündigungen also beide unterschreiben müssen (OLG Düsseldorf WuM 89, 326; LG Heidelberg WuM 97, 547; **a. A.** LG Baden-Baden WuM 97, 430).

Schließen sich mehrere Personen zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammen, sind sie als GbR, also zusammen, Vermieter. Sie können ihre Rechte als BGB-Gesellschaft (sog. Außengesellschaft) auch gerichtlich wahrnehmen **(BGH WuM 2005, 791; WuM 2001, 134)**. Nach einem Gesellschafterwechsel wird der Mietvertrag mit der Gesellschaft in der neuen Zusammensetzung fortgesetzt **(BGH WuM 98, 341; KG Berlin RE WuM 98, 407)**.

Vermieterpfandrecht

Der Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den eingebrachten Sachen (z. B. Möbel) des Mieters.

Dieses Pfandrecht entsteht durch Einbringung der Sachen in die Mieträume. Sie müssen jedoch im Eigentum oder Miteigentum des Mieters stehen. Ein Raumsicherungsvertrag, den der Mieter mit seiner Bank geschlossen hat, steht dem nicht entgegen; die Bank erwirbt dann nur Eigentum, das mit dem Vermieterpfandrecht belastet ist (OLG Düsseldorf DWW 98, 52).

Auf **unpfändbare** Sachen, z. B. Rundfunkgerät, Kühlschrank, Waschmaschine, Haustiere, kann sich das Vermieterpfandrecht nicht beziehen (§ 811 ZPO).

Das Pfandrecht sichert alle Forderungen des Vermieters aus dem Mietverhältnis (z. B. Mietzins, Schadensersatzansprüche, Nebenkosten).

Besitzt der Vermieter einen fälligen Anspruch gegen den Mieter aus dem Mietverhältnis und verweigert der Mieter seine Erfüllung, kann der Vermieter die dem Pfandrecht unterliegende Sache des Mieters jederzeit pfänden und versteigern lassen. Die allgemeinen Bestimmungen über das rechtsgeschäftliche Pfandrecht (§§ 1257, 1204 BGB) finden Anwendung.

Achtung: Der Vermieter kann schon **vor** Beendigung des Mietverhältnisses sein Pfandrecht ausüben. Für künftige Entschädigungsforderungen und den Mietzins für eine spätere Zeit als das laufende und folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden.

Hat der Vermieter solche Sachen in Besitz genommen, muss er sie sorgfältig verwahren, weil er sonst schadensersatzpflichtig ist (OLG Düsseldorf ZMR 84, 383).

Das Pfandrecht des Vermieters erlischt, wenn er sein Recht aufgibt **(BGH WuM 2014, 558)** oder mit der Entfernung der Gegenstände von

dem Grundstück, es sei denn, dass die Entfernung ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters geschieht. In diesen Fällen kann der Vermieter binnen einem Monat die Rückschaffung verlangen. Diesen Anspruch kann der Vermieter auch im Wege der ⇨ EINSTWEILIGEN VERFÜGUNG geltend machen (OLG Rostock WuM 2004, 471).

Zieht der Mieter aus, hat der Vermieter auch ein **Selbsthilferecht**, wenn der Mieter trotz Widerspruchs des Vermieters versucht, die dem Pfandrecht unterliegende Sache wegzuschaffen. In einem solchen Fall dürfen der Vermieter bzw. seine Hilfspersonen den Mieter notfalls mit Gewalt an der Wegschaffung der Sache hindern. Außerdem macht sich der Mieter u. U. strafbar.

Der Vermieter ist nicht berechtigt, rein vorsorglich den Mieter daran zu hindern, die Sachen ohne sein Wissen zu entfernen, z. B. durch Sicherung der Haustür mit einem Steckschloss (OLG Karlsruhe NZM 2005, 542; OLG Düsseldorf ZMR 83, 376). Das Selbsthilferecht des Vermieters berechtigt erst dann zum Eingreifen, wenn der Mieter mit der Entfernung eingebrachter Sachen beginnt. Immer ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit zu beachten, sodass nicht bei kleinsten Forderungen und Außenständen Gewalt erlaubt ist.

Wichtig: Der Mieter kann die Geltendmachung des Vermieterpfandrechts durch **Sicherheitsleistung** (Hinterlegung eines Geldbetrages oder Wertstücks) beim **zuständigen Amtsgericht** abwehren. Die Erbringung einer Sicherheitsleistung hat die Wirkung, dass das Pfandrecht vom Vermieter nicht geltend gemacht werden kann.

Vermieterwechsel ⇨ HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG

Vermögensverfall des Mieters ⇨ INSOLVENZ

Meldet der Mieter wegen finanzieller Probleme ⇨ INSOLVENZ an, läuft ein bestehender Mietvertrag erst mal weiter. Ein Sonderkündigungsrecht des Vermieters wegen der Insolvenz gibt es nicht. Auch der Insolvenzverwalter kann auf die Wohnung des Mieters nur sehr begrenzt zugreifen. Allerdings besteht das Mietverhältnis zunächst »mit Wirkung für die Insolvenzmasse« weiter. Daher ist (nur) der Insolvenzverwalter oder Treuhänder entscheidungsbefugt.

Falls die Wohnung zum Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens **noch nicht überlassen** war – d. h., es besteht ein gültiger Mietvertrag, der Mieter hat die Wohnung aber noch nicht in Besitz genommen –, sind beide Seiten berechtigt, vom Vertrag zurückzutreten ⇨ RÜCK-

TRITT; allerdings kann der Mieter den Rücktritt nicht selbst erklären, sondern nur der Insolvenzverwalter oder Treuhänder.

In der Regel wird die Wohnung zum Zeitpunkt der Eröffnung des Insolvenzverfahrens dem Mieter **bereits überlassen** sein. Dann übernimmt der Insolvenzverwalter den Vertrag in dem Zustand, der bei Verfahrenseröffnung bestand. Eine bereits erklärte **und** dem Mieter zugegangene, erst zu einem späteren Zeitpunkt wirkende ⇨ KÜNDIGUNG – z.B. wegen aufgelaufener Zahlungsrückstände – bleibt wirksam. Die **laufende Miete** wird **vom Insolvenzverwalter** aus der Insolvenzmasse bezahlt. Reicht das vorhandene Einkommen bzw. Vermögen nicht aus und laufen daher **nach Verfahrenseröffnung** neue Mietrückstände auf, kann der Vermieter nach den allgemeinen Regeln die Kündigung aussprechen. Der Vermieter kann vom Mieter **nach Verfahrenseröffnung** aber nicht mehr die Begleichung alter, also vor Verfahrenseröffnung entstandener Rückstände fordern; diese sind zur Insolvenztabelle anzumelden, werden also ggf. nur anteilig bezahlt. Die **Kündigung** wegen alter Rückstände ist nach Verfahrenseröffnung gem. § 112 InsO gleichfalls ausgeschlossen. Kündigungsrechte des Mieters, die vor Eröffnung entstanden sind, bestehen fort. **Achtung**: Andere Kündigungsgründe, die der Vermieter für sich in Anspruch nehmen kann – z.B. vertragswidriges Verhalten des Mieters oder ⇨ EIGENBEDARF – gelten auch bei Insolvenz des Mieters.

Häufig gibt der Insolvenzverwalter bzw. Treuhänder für die Wohnung eine sog. **Enthaftungserklärung** ab. Mit einer Frist von 3 Monaten zum Monatsende haftet dann nicht mehr die Insolvenzmasse, sondern der Mieter persönlich; dieser ist damit wieder voll selbst verantwortlich **(BGH WuM 2014, 411)**. Auch hier gilt: Laufen **neue Mietrückstände** auf, kann der Vermieter kündigen; ggf. sind bei Kündigungen jetzt sogar alte Rückstände wieder zulasten des Mieters zu berücksichtigen **(BGH WuM 2015, 568)**. Die Kündigung ist nach Abgabe der Enthaftungserklärung dem Mieter gegenüber zu erklären **(BGH WuM 2014, 333)**. Diesem steht dann auch der Anspruch auf Rückzahlung der Kaution zu **(BGH WuM 2017, 296)**. Ohne Enthaftungserklärung wird eine zurückgezahlte Kaution zur Masse gezogen, d.h., das ausgezahlte Geld wird unter den Gläubigern verteilt **(BGH WuM 2019, 267)**.

Für die mit der Miete zu leistenden Vorauszahlungen für ⇨ BETRIEBSKOSTEN gilt nach Eröffnung des Verfahrens: Liegt der Abrechnungszeitraum **vor Eröffnung** des Verfahrens, sind Nachforderungen des Vermieters unabhängig davon, wann die Abrechnung erstellt wurde, einfache Insolvenzforderungen, die vom Insolvenzverwalter ggf. nur anteilig be-

glichen werden **(BGH WuM 2011, 282)**. Ansprüche des Mieters gegen den Vermieter auf **Betriebskostenrückzahlung** sind als sog. Masseforderungen an den Insolvenzverwalter zu zahlen, selbst wenn sie vor Verfahrenseröffnung entstanden sind. Nach Wirksamwerden einer **Enthaftungserklärung** (s.o.) sind die Betriebskosten wieder gegenüber dem Mieter abzurechnen **(BGH WuM 2014, 411)** und im Verhältnis Vermieter – Mieter auszugleichen.

Im Falle der Insolvenz eines **Wohnungsgenossenschaftsmitglieds** besteht nach der (auch teilweisen!) Kündigung der Mitgliedschaft durch den Insolvenzverwalter ein Anspruch auf Auszahlung des sog. Auseinandersetzungsguthabens an den Insolvenzverwalter, den die Genossenschaft nicht durch Satzung ausschließen kann **(BGH WuM 2018, 439)**.

Vermögensverfall des Vermieters ↦ INSOLVENZ, ↦ ZWANGSVERWALTUNG

Kommt der Vermieter seinen Zahlungsverpflichtungen nicht nach, kann dies Auswirkungen auf den Mieter haben. Besteht keine grundsätzliche Zahlungsunfähigkeit des Vermieters, kann den Gläubigern durch die Anordnung der ↦ ZWANGSVERWALTUNG der Zugriff auf die Mieteinnahmen gewährt werden; der Zwangsverwalter tritt dann für die Dauer der Beschlagnahme in alle Rechte und Pflichten des Vermieters ein (§ 152 ZVG). Auch bei Zahlungsunfähigkeit und Insolvenz des Vermieters besteht das Mietverhältnis zu den vereinbarten Konditionen fort. Probleme für den Mieter kann es aber in verschiedenen Bereichen geben:

Mietvertrag und Kündigungsschutz
Weder Mieter noch Vermieter haben wegen der Insolvenz ein Sonderkündigungsrecht; die »üblichen« Gründe für eine ↦ KÜNDIGUNG – z.B. Zahlungsverzug – können aber geltend gemacht werden. Vor Verfahrenseröffnung wirksam erklärte Kündigungen gelten weiter.

Achtung: Das Mietverhältnis besteht nicht mit Wirkung für die Insolvenzmasse fort, wenn der Mieter den Besitz an der Wohnung (z.B. wegen Bezugs einer Umsetzwohnung wegen Sanierung des Objektes) bei Eröffnung des Insolvenzverfahrens aufgegeben hatte **(BGH WuM 2015, 109)**.

Bei Insolvenz des **gewerblichen Zwischenvermieters** tritt der Eigentümer automatisch in den Mietvertrag ein; er kann aber auch einen neuen Zwischenvermieter einschalten ↦ UNTERMIETE.

Wird das Objekt vom Insolvenzverwalter verkauft, bleibt der Mietvertrag gegenüber dem neuen Eigentümer zu denselben Konditionen

bestehen. Es gilt der Grundsatz »Kauf bricht nicht Miete« ⇨ HAUSVERKAUF. Der Erwerber hat jedoch bei Vorliegen eines berechtigten Interesses ein einmaliges Sonderkündigungsrecht (§ 111 InsO; bei Zwangsversteigerung: § 57a ZVG; **BGH RE WuM 82, 178**), für das die ⇨ KÜNDIGUNGSFRISTEN der ordentlichen Kündigung gelten. Das Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG hebelt vertragliche Kündigungsbeschränkungen aus **(BGH WuM 2021, 686)**!

Energie- und Wasserlieferungen
Ist nicht der Mieter, sondern der Vermieter Kunde des Versorgungsunternehmens, besteht die Gefahr, dass die Versorgung mit Strom, Gas, Fernwärme oder Wasser eingestellt wird, wenn dieser nicht mehr zahlt ⇨ VERSORGUNGSSPERRE. Bei Insolvenz oder in der Zwangsverwaltung ist anstelle des Vermieters der Insolvenz- bzw. Zwangsverwalter für die Energie- und Wasserversorgung der Mieter verantwortlich.

Mängel
Ansprüche des Mieters auf Beseitigung von Mängeln müssen aus der Insolvenzmasse **vollständig** erfüllt werden; dabei spielt es keine Rolle, ob der Mangel vor oder nach der Eröffnung des Insolvenzverfahrens entstanden ist **(BGH WuM 2003, 338)**.

Betriebskosten
Der Insolvenzverwalter übernimmt die Rechte und Pflichten des Vermieters. Deshalb muss er bei entsprechender Vereinbarung im Mietvertrag auch über die Betriebskosten abrechnen. Zu den Einzelheiten ⇨ BETRIEBSKOSTEN – Insolvenz des Vermieters.

Kaution
Der Vermieter ist gem. § 551 Abs. 3 BGB verpflichtet, die ⇨ MIETKAUTION insolvenzfest anzulegen, damit bei Vermögensverfall des Vermieters der Rückzahlungsanspruch des Mieters gesichert ist. Der Mieter darf die Zahlung der Kaution daher davon abhängig machen, dass der Vermieter ein insolvenzfestes Konto benennt und die Kaution getrennt von seinem eigenen Vermögen und nach außen erkennbar als treuhänderisch verwaltetes Vermögen anlegt **(BGH WuM 2015, 549; BGH WuM 2010, 752)**. Die treuhänderische Hinterlegung eines auf den Namen des Vermieters lautenden Sparbuchs genügt nicht (AG Homburg WuM 2015, 668). Nur wenn der Vermieter die Kaution getrennt von seinem Vermögen angelegt hat, steht dem Mieter bei Insolvenz des Vermieters daran ein Aussonderungsrecht zu **(BGH WuM 2008, 149)**; d. h., dass der Betrag von vornherein nicht in die Insolvenzmasse fällt und der Mieter die gesamte Summe zurückerhält. Bestehen Zweifel, ob der Vermieter die Kaution ausreichend gesichert hat, sollte der Mieter den Vermieter spä-

testens wenn er feststellt, dass sich dessen Vermögensverhältnisse verschlechtert haben, auffordern, ihm unverzüglich die sichere Anlage nachzuweisen. Weigert sich der Vermieter oder reagiert er nicht, darf der Mieter den Kautionsbetrag zurückverlangen oder die Mietzinsansprüche mit der Kaution verrechnen, d. h., die Miete bis zur Höhe der eingezahlten Kaution zurückhalten **(BGH WuM 2008, 149)**. Er muss jedoch in jedem Fall diesen Betrag zugunsten des Vermieters zur Verfügung halten (AG Ludwigshafen WuM 87, 350; AG Itzehoe WuM 86, 63).

Bei einem **Hausverkauf** ist zunächst der Käufer für die Kaution verantwortlich, auch wenn er den Kautionsbetrag nicht erhalten hat **(BGH WuM 2012, 278)**. Ist der Käufer aber später z. B. vermögenslos, kann sich der Mieter wegen der Kaution auch an den früheren Vermieter wenden.

Handelt es sich bei dem insolvent gewordenen Vermieter um eine GmbH, kann der Mieter die Rückzahlung der Kaution auch vom Geschäftsführer persönlich verlangen, wenn die Kaution nicht insolvenzsicher angelegt worden ist (OLG Frankfurt WuM 89, 138; LG Hamburg ZMR 2002, 598).

Steht das Mietshaus unter ⇨ ZWANGSVERWALTUNG, muss der Zwangsverwalter dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses die Kaution aushändigen bzw. zurückzahlen, wenn auch die sonstigen Voraussetzungen der Kautionsrückgewähr vorliegen **(BGH WuM 2003, 630)**. Dies gilt sogar dann, wenn der Zwangsverwalter die Kaution vom Vermieter gar nicht erhalten hat.

Baukostenzuschuss

Hat der Vermieter mit dem Mieter im Mietvertrag eine Mietvorauszahlung (über Baukostenzuschuss) vereinbart, die zum Aufbau des Hauses verwendet wurde, ist diese nach Eröffnung des Insolvenzverfahrens über das Vermögen des Vermieters dem Insolvenzverwalter gegenüber beschränkt wirksam. Nach Eröffnung des Verfahrens muss der Mieter nicht die volle Miete zahlen **(BGH WuM 2012, 210)**. Der Bewohner eines ⇨ ALTENHEIMS, der einen Baukostenzuschuss gezahlt hat, kann dieses Geld im Falle einer Insolvenz nur dann zurückverlangen, wenn sein Heimvertrag in erster Linie ein Mietvertrag (nicht aber ein Dienst- oder Pflegevertrag) ist **(BGH NJW 82, 221)**.

Versicherung ⇨ RECHTSSCHUTZ

Der Mieter kann sich durch den Abschluss einer Versicherung vor den Folgen aus Schäden schützen, die er an den Gegenständen des Vermieters verursacht. Als mögliche Versicherungsarten kommen die **Privat-**

haftpflichtversicherung und die **Hausratversicherung** in Betracht. Ggf. können beide Versicherungsarten kombiniert werden.

Die **Privathaftpflichtversicherung** tritt immer dann ein, wenn der Versicherte (Mieter) Schäden an fremdem Eigentum herbeiführt. Dabei ist aber die vorsätzliche Beschädigung fremder Sachen ausgeschlossen (§ 152 VVG).

Achtung: Die Allgemeinen Versicherungsbedingungen sehen in der Regel vor, dass fremde Sachen von der Versicherung ausgeschlossen sind, die der Versicherungsnehmer (Mieter) gemietet, gepachtet oder geliehen hat. Der Mieter muss somit entweder die gemieteten Sachen durch einen gesonderten Versicherungsvertrag in den Versicherungsschutz einbeziehen oder bei Neuabschluss darauf achten, dass die gemieteten Sachen mit unter den Versicherungsschutz fallen (Vermerk auf der Versicherungspolice).

Achtung: Sind die Schäden des Vermieters durch eine Versicherung abgedeckt, die der Mieter im Rahmen der Nebenkosten anteilig bezahlt, haftet der Mieter nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit **(BGH WuM 2015, 88; WuM 2006, 631; WuM 2006, 627; WuM 2006, 624; WuM 2006, 577; WuM 2005, 57)**. Das gilt auch dann, wenn der Mieter eine eigene Haftpflichtversicherung hat **(BGH WuM 2007, 144)**. Besucher des Mieters hingegen profitieren von dieser Versicherung nicht, selbst wenn der Mieter ihnen besondere Fürsorge schuldet (OLG Hamm MDR 2001, 275).

Mit der **Hausratversicherung** wird der gesamte Hausrat, also alle Sachen, die in einem Haushalt zur Einrichtung, zum Gebrauch oder zum Verbrauch dienen, erfasst. Mit der Hausratversicherung sind somit auch alle fremden Sachen (auch die des Vermieters) mitversichert. Versichert sind jedoch – anders als bei der Privathaftpflichtversicherung – nur Schäden, die verursacht wurden durch Feuer, Sturm, Leitungswasser, Einbruchdiebstahl und Glasbruch, soweit der Schaden nicht auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit zurückzuführen ist (§ 61 VVG). Früher wurde es als grob fahrlässig angesehen, den Wasserhahn für Wasch- oder Spülmaschine nicht abzudrehen, wenn man die Wohnung verließ (OLG Düsseldorf NJW-RR 89, 798; OLG Karlsruhe WuM 87, 325). Dies wird mittlerweile jedoch anders gewertet: Welche Maßnahmen ergriffen werden müssen, hängt von den Umständen des Einzelfalls, z. B. dem Alter des Anwesens und der Versorgungsleitungen sowie der jeweiligen jahreszeitlichen Witterung ab **(BGH ZMR 2018, 813**; OLG Celle NZM 2021, 776). Nicht immer grob fahrlässig ist es, ein Erdgeschossfenster während einer einige Stunden dauernden Abwesenheit in Kippstellung zu belassen (OLG Hamm MDR 99, 225; OLG Hamburg NJW-RR 89, 797), die Woh-

nungstür tagsüber nur ins Schnappschloss zu ziehen (OLG Nürnberg NJW-RR 96, 1118; LG Karlsruhe WuM 92, 120), Fett auf dem Küchenherd zu erhitzen **(BGH WuM 2011, 575)** oder die Wohnung für eine Stunde zu verlassen, ohne eine fabrikneue Heizdecke auszuschalten **(OLG Düsseldorf WuM 2004, 461)**.

Merke: Die in der Hausratversicherung enthaltene Glasbruchversicherung erfasst in der Regel wegen der Allgemeinen Versicherungsbedingungen nicht den Bruch von Mehrscheiben- und Isolierverglasungen. Will der Mieter dieses Risiko in die Versicherung einbeziehen, muss er hierüber eine gesonderte Vereinbarung mit der Versicherung treffen.

Wichtig: Da von der Hausratversicherung auch fremde Sachen erfasst werden, muss ständig darauf geachtet werden, dass keine Unterversicherung eintritt. Im Schadensfall kann eine Unterversicherung dazu führen, dass dem Versicherungsnehmer nur ein Teil seines Schadens ersetzt wird (§ 56 VVG).

Aufsicht und Beschwerdestelle
Bei Meinungsverschiedenheiten können sich Versicherungsnehmer an die BaFin (Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht), www.bafin.de, wenden. Viele Versicherer sind zudem Mitglied im Verein Versicherungsombudsmann e.V., www.versicherungsombudsmann.de.

Versorgungssperre

Wird die Stromversorgung wegen Zahlungsrückständen eingestellt, steht der Mieter vor ganz erheblichen tatsächlichen und rechtlichen Problemen. Entsprechendes gilt bei Sperrung von Wasser, Gas und Fernwärme. Dabei sind folgende Fallgestaltungen zu unterscheiden:

- Der **Mieter** hat einen eigenen Vertrag mit dem Versorgungsunternehmen, wie es bei Stromversorgung üblich ist, aber auch bei anderen Versorgungsbereichen vorkommt.

- Nicht der Mieter, sondern der **Vermieter** ist Vertragspartner des Versorgungsunternehmens, und der Vermieter legt die anfallenden Kosten über die Betriebskostenabrechnungen auf die Mieter um.

- Der Vermieter selbst sperrt die Versorgung und dreht dem Mieter die Heizung, den Strom oder das Wasser ab.

Mieter als Kunde des Versorgungsunternehmens
Zahlt der Mieter seine Rechnung nicht, darf das Versorgungsunternehmen die Versorgung einstellen (§ 33 der Allgemeinen Versorgungsbedingungen). Dieses Recht ist verfassungsgemäß **(BVerfG NJW 82,**

1511), obwohl die Versorgungsunternehmen häufig eine Monopolstellung haben und ein Leben ohne Energie und Wasser kaum denkbar erscheint.

Empfehlung: Spätestens nach Anmahnung der offenstehenden Rechnungen sollte sich der zahlungsunfähige Mieter an das zuständige Sozialamt wenden, um die weitere Versorgung sicherzustellen (so auch **BVerfG NJW 82, 1511**). Liegt von dort eine entsprechende Zusage vor, ist die Liefersperre unzulässig (AG Steinfurt WuM 93, 204).

Bevor die Versorgung eingestellt werden darf, müssen bestimmte Voraussetzungen erfüllt sein:

1. Das Unternehmen muss den Zahlungsrückstand anmahnen.

2. Die Einstellung der Versorgung muss angedroht werden (unter Umständen zusammen mit der Mahnung).

3. Nach der Androhung hat das Unternehmen eine zweiwöchige Frist einzuhalten, bevor es die Liefersperre endgültig vollzieht. Für die Strom- und Gasversorgung beträgt die Frist vier Wochen.

4. Der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit ist zu beachten. Es sind u.a. die Folgen der Einstellung für den Kunden und dessen zukünftige Zahlungsfähigkeit und -willigkeit zu berücksichtigen (AG Bad Homburg NJW-RR 97, 1080). Für die Stromversorgung besteht eine Bagatellgrenze von 100 Euro. Ist der Zahlungsrückstand geringer, darf der Strom nicht gesperrt werden (§ 19 Stromgrundversorgungsverordnung).

Das Versorgungsunternehmen darf die Stromlieferung nicht wegen Zahlungsrückständen aus einem früheren Vertragsverhältnis unterbrechen, wenn jetzt alle fälligen Zahlungen geleistet werden (LG Saarbrücken MDR 87, 54). Einige Gerichte vertreten allerdings die gegenteilige Auffassung (LG Bonn MDR 87, 844; LG Aachen NJW-RR 87, 443; LG Osnabrück NJW-RR 88, 498). Außerdem darf das Unternehmen die Stromversorgung nicht wegen einer Forderung einstellen, die 13 Jahre zurückliegt, wenn der Kunde seitdem immer pünktlich gezahlt hat (LG Hamburg WuM 90, 524). Schließlich darf nicht der Strom für die **Wohnung** gesperrt werden, wenn die Zahlungsrückstände für ein **gewerblich** genutztes Objekt bestehen **(BGH WuM 91, 436)**.

Achtung: Das Versorgungsunternehmen darf keine Liefersperre vornehmen, wenn der Mieter deshalb nicht zahlt, weil eine vom Unternehmen vorgenommene Erhöhung nicht der Billigkeit gem. § 315 BGB entspricht (LG Oldenburg WuM 2006, 162) ⇨ GAS- UND STROMPREISERHÖHUNG.

Hält der Mieter die Versorgungssperre für unzulässig, sollte er sich zunächst beim Versorgungsunternehmen beschweren. Wenn das keinen Erfolg hat, kann er statt eines Gerichts die Schlichtungsstelle Energie anrufen ⇨ STREITSCHLICHTUNG.

Vermieter als Kunde des Versorgungsunternehmens
Führen unregelmäßige Zahlungen des Vermieters zu einer Liefersperre, etwa zu Stromabschaltungen, kann der Mieter in der Regel eine ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG aussprechen (LG Saarbrücken WuM 95, 159). Außerdem ist eine ⇨ MIETMINDERUNG gerechtfertigt, unter Umständen bis zu 100%.

Achtung!

Lassen Sie sich **vor** einer Unterschrift fachkundig beraten!

In erster Linie ist der Mieter aber daran interessiert, seine Grundversorgung aufrechtzuerhalten. Eine Mietminderung gibt ihm keinen Ausgleich für den Verzicht auf grundlegende Bedürfnisse des täglichen Lebens, gleichgültig, ob die Versorgung mit Wärme, Wasser oder Strom betroffen ist. Droht das Versorgungsunternehmen die Liefersperre an, kann der Mieter dies verhindern, indem er eine ⇨ EINSTWEILIGE VERFÜGUNG beim Amtsgericht beantragt (LG Bonn WuM 80, 231; AG Frankfurt/M. WuM 98, 42; AG Siegen WuM 96, 707). Dabei muss sichergestellt sein, dass der Mieter in Zukunft die Leistung des Versorgungsunternehmens bezahlt (LG Frankfurt/O. WuM 2002, 312). Mehrere Mieter im Haus müssen eine Notgemeinschaft bilden und gemeinsam die künftigen Zahlungen vornehmen. Es wird die Auffassung vertreten, dass das Versorgungsunternehmen entsprechende Verhandlungen mit den Mietern aufzunehmen habe (LG Aachen NJW-RR 88, 1522; AG Leipzig WuM 98, 673). Es ist aber zu bedenken, dass es insbesondere in großen Mietshäusern schwierig ist, Einigkeit mit allen Mietern zu erzielen.

Der Vermieter kann die direkte Zahlung an das Versorgungsunternehmen nicht verhindern (AG Münster WuM 95, 699). Das Unternehmen darf die weitere Lieferung nicht davon abhängig machen, dass die Mieter die noch offenstehenden Rechnungen des Vermieters bezahlen (LG Cottbus WuM 2000, 134; LG Aachen NJW-RR 88, 1522; LG Bonn WuM 80, 231).

Doch Vorsicht: Die Rechtslage wird von einigen Gerichten vollkommen anders beurteilt. Eine einstweilige Verfügung gegen das Versorgungsun-

ternehmen dürfe grundsätzlich nicht erlassen werden. Die Mieter könnten die weitere Versorgung nur aufrechterhalten, wenn sie für die Zahlungsrückstände des Vermieters aufkämen (LG Münster WuM 2007, 274; LG Neuruppin WuM 2001, 346; LG Frankfurt/M. WuM 98, 495; LG Gera WuM 98, 496; AG Halle MietRB 2008, 6; AG Siegen WuM 98, 675; AG Jena WuM 98, 675; AG Wuppertal NJW-RR 89, 251). Die an das Versorgungsunternehmen gezahlten Beträge könnten die Mieter mit den Mietzahlungen verrechnen.

Diese Rechtsauffassung ist abzulehnen. Die Einstellung der Versorgung mit Gas, Fernwärme, Elektrizität oder Wasser führt zu untragbaren Verhältnissen, die die Mieter sogar in ihrer Gesundheit gefährden und die Wohnung nahezu unbewohnbar machen können. Der Vermieter ist von einer Liefersperre nicht unmittelbar betroffen, wenn er nicht selbst im Haus wohnt. Leidtragende sind die Mieter. Letztlich wird die Zwangslage der Mieter ausgenutzt, um Schulden des Vermieters einzutreiben. Das Versorgungsunternehmen wälzt auf diese Weise das Insolvenzrisiko auf die Mieter ab. Trotz der Liberalisierung in Teilbereichen des Energiemarktes besteht häufig eine Art örtliche Monopolstellung des Versorgungsunternehmens. Es ist in den meisten Fällen nicht möglich, auf ein anderes Versorgungsunternehmen auszuweichen.

Den Mietern kann auch nicht zugemutet werden, die Schulden des Vermieters zu begleichen. Das setzt regelmäßig voraus, dass sich alle Mietparteien einig sind, auch hinsichtlich des Anteils, den jede zu tragen hat. Insbesondere in großen Mietshäusern ist dies kaum zu verwirklichen. Außerdem ist in vielen Mietverträgen ein Aufrechnungsverbot festgelegt und somit eine Verrechnung mit der Miete nicht zulässig. Schließlich besteht die Gefahr, dass der Mieter in rechtliche Auseinandersetzungen mit dem Versorgungsunternehmen hineingezogen wird.

Angesichts der schwerwiegenden Folgen einer Liefersperre ist dem Mieter deshalb das Recht zuzusprechen, sich gegen eine Einstellung der Grundversorgung rechtlich zur Wehr zu setzen und mit Erfolg eine einstweilige Verfügung gegen das Versorgungsunternehmen zu beantragen.

Darüber hinaus hat der Mieter die Möglichkeit, eine einstweilige Verfügung gegen den Vermieter zu beantragen und ihn auf diese Weise zu zwingen, die Grundversorgung für die Mieter aufrechtzuerhalten (AG Leipzig WuM 98, 495). Der Antrag kann bereits gestellt werden, nachdem das Versorgungsunternehmen die Liefersperre angedroht hat. Das Unternehmen informiert in der Regel die Mieter des Hauses von der bevorstehenden Liefersperre. Es ist allerdings zu bedenken, dass dieser

Weg wenig erfolgversprechend ist, wenn die Insolvenz des Vermieters unmittelbar bevorsteht.

Ist das Mietverhältnis beendet und nutzt der Mieter die Räume dennoch, weil er z. B. keine neue Wohnung gefunden hat, darf der Vermieter nach herrschender Auffassung der Gerichte allerdings eine Versorgungssperre vornehmen (KG Berlin NZM 2005, 65).

Der Vermieter sperrt die Versorgung
Einige Vermieter nehmen das Recht in die eigenen Hände, etwa wenn Mietrückstände bestehen, und stellen dem Mieter die Versorgung mit Wasser, Heizung oder Strom ab. Der BGH hat für ein **gewerbliches** Mietverhältnis entschieden, dass dies ausnahmsweise zulässig sei. Der Vermieter muss dem Mieter nicht weiter Energie liefern, wenn er kein Entgelt mehr erhält und ihm andernfalls ein stetig wachsender finanzieller Schaden droht **(BGH WuM 2009, 469)**. Dieses Urteil ist für ein Mietverhältnis ergangen, das der Vermieter bereits gekündigt hatte. Darüber hinaus setzt der BGH voraus, dass der Vermieter den Mieter frühzeitig von der beabsichtigten Sperre unterrichtet, sodass dieser sich hierauf einstellen kann. Dann sieht der BGH die Einstellung der Versorgung nicht als »verbotene Eigenmacht« an.

Auf Wohnraummietverträge lässt sich diese Entscheidung des BGH nicht ohne weiteres übertragen. Wenn der Mieter seine Zahlungspflichten erfüllt, darf der Vermieter die Versorgung jedenfalls nicht unterbrechen (KG Berlin GE 2005, 1429; LG Koblenz WuM 2012, 140).

Das gilt auch, wenn der Mieter die Zustimmung zu einer Mieterhöhung verweigert (AG Pforzheim IMR 2017, 397).

Verteilerschlüssel ⇨ BETRIEBSKOSTEN, ⇨ HEIZKOSTEN

Vertragsgemäßer Gebrauch

Die Art und Weise, in der der Mieter seine Wohnung nutzt, ist selbstverständlich allein ihm überlassen. Der Vermieter kann ihm da grundsätzlich keine Vorschriften machen. Allerdings darf er die Wohnung natürlich nicht vertragswidrig nutzen, sonst kann der Vermieter ihn nach vergeblicher Abmahnung **(BGH WuM 2007, 387)** auf Unterlassung verklagen. In schwerwiegenden Fällen steht dem Vermieter sogar das Recht zur fristlosen Kündigung zu. Häufig ist es zwischen Vermieter und Mieter umstritten, was noch zum vertragsgemäßen Gebrauch gehört. So ist die Untervermietung grundsätzlich nur mit Erlaubnis des Vermieters zulässig. Allerdings hat der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen einen

Anspruch auf diese Erlaubnis ⇨ UNTERMIETE. Die Aufnahme von Eltern oder Kindern gehört normalerweise zum vertragsgemäßen Gebrauch der Wohnung, der Vermieter muss dazu also nicht gefragt werden **(BayObLG RE WuM 97, 603)**.

Der Einbau einer Sauna gehört nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch und ist deshalb weder in der Loggia noch im Schlafzimmer ohne Einverständnis des Vermieters zulässig (LG Hannover WuM 84, 129; AG Dortmund WuM 85, 263). Das Gleiche gilt, wenn der Mieter in einer ofenbeheizten Wohnung eine Gasetagenheizung einbauen will **(BGH WuM 2011, 671)**. Auch die Aufbewahrung illegaler Betäubungsmittel ist vertragswidrig **(BGH WuM 2017, 10)**.

Eine Einbauküche hingegen kann der Vermieter dem Mieter nicht verwehren (LG Konstanz WuM 89, 67), auch nicht den Betrieb von Waschmaschine und Wäschetrockner (LG Freiburg NZM 2014, 305) ⇨ WASCHEN IN DER MIETWOHNUNG. Er darf auch eine Arbeitsplatte in der Küche mit Dübeln befestigen (AG Rheinbach NZM 2005, 822) und Schränke direkt an der Wand aufstellen (LG Gießen WuM 2014, 331). Ebenso ist das Aufstellen einer transportablen Duschkabine vertragsgemäß (LG Berlin WuM 90, 421). Auch Jalousien darf der Mieter anbringen, sowohl innen (AG Bremen WuM 2017, 456) als auch außen (AG Zeitz WuM 98, 16), ebenso eine Lichterkette an Fenster oder Balkon (LG Berlin MM 2012, 30). Der Mieter darf eine Fußmatte vor seiner Wohnungstür auslegen und z. B. schmutzige Schuhe darauf abstellen (OLG Hamm WuM 88, 413; LG Berlin MM 91, 264) ⇨ TREPPENHAUS. Der Mieter ist auch berechtigt, auf der Terrasse seines gemieteten Reihenhauses ein Pavillon-Zelt aufzustellen (LG Hamburg WuM 2007, 681) oder an dem zu seiner Wohnung gehörenden Balkon eine Markise (LG München I WuM 89, 556; AG Hamburg-Barmbek WuM 2014, 199; a. A. AG Köln ZMR 2018, 56), einen unauffälligen Sichtschutz (AG Köln WuM 99, 331) und eine Vorrichtung zum Wäschetrocknen anzubringen (LG Nürnberg-Fürth WuM 90, 199), nicht aber einen Vorhang zur vollständigen Verhüllung des Balkons (AG Münster WuM 2001, 445). Zur vertragsgemäßen Nutzung gehört auch das ⇨ RAUCHEN in der Wohnung **(BGH WuM 2008, 213; BGH WuM 2006, 513)**. Ebenso ist es dem Mieter erlaubt, neben seiner Terrasse Biotonnen aufzustellen (AG Hamburg-Blankenese WuM 2000, 181) und nachts Fensterrollläden zu betätigen (AG Düsseldorf WuM 2011, 173).

⇨ BERUFSAUSÜBUNG IN DER WOHNUNG, ⇨ BESUCH, ⇨ MIETERMODERNISIERUNG, ⇨ MUSIK IN DER WOHNUNG, ⇨ TIERHALTUNG, ⇨ UNTERMIETE

Vertragsstrafe

Eine Vereinbarung, mit der sich der Mieter von Wohnraum verpflichtet, bei Verstößen gegen seine Vertragspflichten oder die Hausordnung eine Vertragsstrafe an den Vermieter zu zahlen, ist unwirksam. Dazu zählt auch eine Klausel, wonach der Mieter bei verspäteter Mietzahlung 5 Euro je Mahnung zahlen soll (AG Darmstadt WuM 88, 109).

Ob eine Klausel wirksam ist, wonach dem Vermieter bei vorzeitiger Vertragsbeendigung eine Pauschale in Höhe einer Monatsmiete zu zahlen ist, wurde von den Gerichten unterschiedlich beurteilt (unwirksam: LG Lübeck WuM 81, 104; wirksam: AG Bad Homburg WuM 90, 142). Zu beachten ist bei derartigen Klauseln, dass sie als ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN auch am Maßstab der §§ 305 ff. BGB gemessen werden müssen; hier kann sich die Unwirksamkeit z. B. aus fehlender Klarheit oder einer unangemessenen Benachteiligung des Mieters ergeben. Wird diese Pauschale erst in einem auf Wunsch des Mieters geschlossenen Mietaufhebungsvertrag vereinbart, ist sie zulässig **(OLG Hamburg RE WuM 90, 244)**. Dem Mieter bleibt jedoch die Möglichkeit nachzuweisen, dass der Vermieter tatsächlich nur geringere Kosten zu tragen hatte ⇨ BEARBEITUNGSGEBÜHR.

Verzichtet der Vermieter nach einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzuges in einem Vergleich auf seinen Räumungsanspruch und verpflichtet sich der Mieter im Gegenzug, die Wohnung zu räumen, falls er seiner Ratenzahlungspflicht nicht pünktlich nachkommt, ist darin keine unwirksame Vertragsstrafe zu sehen **(BGH WuM 2009, 739)**. Ebenso stellt es keine Vertragsstrafe dar, wenn der Mieter eine vom Vermieter geleistete Umzugspauschale zurückzahlen muss, falls er innerhalb von drei Jahren kündigt (AG Potsdam GE 2003, 594).

Vertragsstrafen bei Wohnungsvermittlung
Für den Fall der Nichterfüllung vertraglicher Verpflichtungen können der Wohnungsvermittler und sein Auftraggeber eine Vertragsstrafe vereinbaren. Diese Vertragsstrafe ist jedoch auf 10% der vereinbarten Vermittlungsprovision beschränkt und darf 25 Euro nicht übersteigen (§ 4 WoVermittG) ⇨ WOHNUNGSVERMITTLUNG.

Verwaltungskosten

Bei **freifinanzierten Wohnungen** sind Verwaltungskosten auch bei anders lautender vertraglicher Vereinbarung niemals umlagefähig **(OLG Karlsruhe RE WuM 88, 204; OLG Koblenz RE WuM 86, 50)** ⇨ BETRIEBSKOSTEN, anders bei Mietverträgen über gewerbliche Räume **(BGH NZM**

2010, 279; NZM 2010, 123). Zu den nicht umlagefähigen Verwaltungskosten zählt z. B. die an den Hausmeister entrichtete Notdienstpauschale durch den Vermieter (**BGH WuM 2020, 83**; AG Charlottenburg WuM 2018, 208).

Zu Unrecht gezahlte Beträge kann der Mieter grundsätzlich zurückfordern (LG Hildesheim WuM 87, 50). Die Verjährungsfrist dafür beträgt 3 Jahre ⇨ VERJÄHRUNG. Im Einzelfall hilft der Mieterverein.

Davon zu unterscheiden ist die Vereinbarung, einen festen Betrag für Verwaltungskosten zu zahlen. Über ihn wird nicht abgerechnet, er gehört vielmehr zur Grundmiete. Eine Erhöhung ist nur im Rahmen der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich (⇨ MIETERHÖHUNGEN).

Bei **Sozialwohnungen** können Verwaltungskosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung angesetzt werden. Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Gebäudes (oder Wirtschaftseinheit) erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen. Die Pauschalen verändern sich alle 3 Jahre entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland, festgestellt durch das Statistische Bundesamt. Sie betragen seit dem 1. Januar 2020 pro Wohnung 298,41 Euro und für Garagen (oder ähnliche Einstellplätze) je 38,92 Euro jährlich ⇨ SOZIALMIETEN.

Verwirkung

Bereits vor Eintritt der ⇨ VERJÄHRUNG können Ansprüche verwirkt sein. Entscheidend für die Verwirkung ist, dass vor verspäteter Geltendmachung der schutzwürdige Eindruck erweckt wird, der Berechtigte wolle sein Recht nicht mehr ausüben (**BGH WuM 84, 127; OLG Hamm RE WuM 82, 73; OLG Karlsruhe RE WuM 81, 271; KG Berlin RE WuM 81, 270**). Der Anwendungsbereich der Verwirkung ist auf Ausnahmefälle beschränkt (OLG Düsseldorf WuM 93, 411).

Die Mietrechtsreform 2001 hat daran nichts geändert (**BGH WuM 2012, 317**).

Verwirken können grundsätzlich alle Ansprüche, z. B. das Recht auf Mietminderung (AG Charlottenburg GE 2010, 129), Rückforderungen von Überzahlungen seitens des Mieters aus der Vergangenheit oder Nachforderungen des Vermieters aus bereits abgerechneten Jahren (LG Hamburg WuM 62, 152; AG Köln WuM 74, 144), ebenso der Anspruch des Mieters auf Ersatz von Verwendungen (OLG Köln ZMR 54, 44) ⇨ BETRIEBSKOSTEN.

Um die Verwirkung eines Anspruchs anzunehmen, müssen sowohl das sogenannte Zeitmoment als auch das sogenannte Umstandsmoment

vorliegen. Das Zeitmoment beinhaltet einen bestimmten Zeitrahmen. Das Umstandsmoment erfasst Kriterien im Verhalten des Gläubigers, aus denen sich der Wille ableiten lässt, dass er sein Recht nicht mehr geltend machen will. Je länger das Zeitmoment, desto geringere Anforderungen sind an das Umstandsmoment zu stellen und umgekehrt **(BGH WuM 2006, 55)**. Das Zeitmoment allein reicht für den Rechtsverlust nicht aus (AG Frankfurt/M. ZMR 2010, 123). Es müssen immer noch weitere Umstände hinzukommen. Das bedeutet, dass neben dem zeitlichen Ablauf Umstände erkennbar sein müssen, die beim Vertragspartner das Vertrauen gesetzt haben, der andere werde eine bestimmte Forderung nicht mehr geltend machen (**BGH NJW 2003, 824**; OLG Düsseldorf NZM 2003, 599).

Auch eine Nebenkostennachforderung kann verwirkt sein, wenn der Vermieter jahrelang nicht auf Einwendungen des Mieters reagiert hat **(BGH WuM 2012, 317)**.

Aber nicht nur Zahlungsansprüche können verwirken. Hat der Vermieter jahrelang geduldet, dass der Mieter im Hausflur vor der Wohnung Schuhschränke und Besenschränke aufstellt, kann ein Anspruch des Vermieters auf Entfernung der Schränke verwirkt sein (AG Bergisch Gladbach WuM 94, 197). Auch das Halten eines kleinen Hundes in der Mietwohnung kann entgegen anders lautender vertraglicher Bestimmungen vertragsgemäß werden, wenn der Vermieter die unberechtigte Tierhaltung nicht alsbald abmahnt (LG Düsseldorf WuM 93, 604).

Auch der Anspruch aus einem Räumungstitel kann verwirken, wenn der Vermieter hiervon jahrelang keinen Gebrauch macht (AG Hamburg WuM 2006, 697). Von der Verjährung unterscheidet sich die Verwirkung insbesondere dadurch, dass das Gericht sie von Amts wegen beachten muss **(BGH NJW 66, 345)**, während die Verjährung nur dann zu berücksichtigen ist, wenn der Betroffene sich darauf beruft (§ 214 BGB).

Verzug ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG; ⇨ SCHÖNHEITSREPARATUREN

Oft hängt der Umfang der Rechte von Mieter und Vermieter davon ab, ob sich der andere in Verzug befindet. Zeigen sich z. B. in der Wohnung Mängel, kann der Mieter neben der ⇨ MIETMINDERUNG Schadensersatz verlangen, wenn der Mangel bereits bei Vertragsabschluss vorlag oder später aufgrund von Umständen entstanden ist, die der Vermieter zu vertreten hat.

Tritt hingegen ein Mangel im Laufe der Mietzeit auf, ohne dass der Vermieter dies zu vertreten hat, kann der Mieter erst dann Schadensersatz

verlangen, wenn der Vermieter mit der Beseitigung in Verzug gerät. Das bedeutet, der Mieter muss den Vermieter zur Mängelbeseitigung auffordern; die Angabe einer Frist oder eines Termins ist nicht erforderlich, es genügt die Aufforderung, Mängel umgehend zu beseitigen **(BGH WuM 2009, 580)**. Ersatz kann der Mieter nur für Schäden verlangen, die nach der Mahnung entstehen.

Auch das Recht des Mieters, einen Mangel selbst zu beseitigen und sich vom Vermieter die dafür erforderlichen Kosten ersetzen zu lassen, ist vom Verzug des Vermieters abhängig **(BGH WuM 2008, 147)** ⇨ ERSATZVORNAHME, ⇨ MÄNGEL DER WOHNUNG.

Die wichtigste Pflicht des Mieters ist die Zahlung der Miete. Zahlt der Mieter nicht zum vereinbarten Zeitpunkt, gerät er in Zahlungsverzug (§ 286 BGB) und riskiert eine ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG. Eine Mahnung des Vermieters ist nicht erforderlich, weil der Termin kalendermäßig festgelegt ist (z. B. »am Monatsanfang« oder »spätestens am 3. Werktag des Monats«). Der Zahlungsverzug nur eines Mietmieters rechtfertigt jedoch nicht die Kündigung aller anderen Mieter, wenn der Vermieter seine Forderung auch nur bei einzelnen Mietern anmahnt (LG Berlin WuM 2021, 590).

Grundsätzlich hat der Mieter den Mietzins auf seine Kosten und Gefahr dem Vermieter an dessen Wohnsitz zu übermitteln (§ 270 BGB). Dazu genügt es, wenn der Mieter bis zum 3. Werktag des Monats – der Samstag zählt hier nicht als Werktag **(BGH WuM 2010, 495)** – seiner Bank den Überweisungsauftrag erteilt und sein Konto ausreichend gedeckt ist. Eine Klausel, nach der die Zahlung am 3. Werktag bereits auf dem Konto des Vermieters gutgeschrieben sein muss, ist unwirksam **(BGH WuM 2017, 31)**. Für die rechtzeitige Erteilung des Überweisungsauftrages ist der Mieter darlegungs- und beweispflichtig (§ 280 Abs. 1 S. 2 BGB).

Geht das Geld irrtümlicherweise nicht auf dem Konto des Vermieters ein, befindet sich der Mieter zwar nicht in Verzug (LG Berlin WuM 88, 401), er hat aber u. U. noch einmal zu zahlen, da er die Gefahr der Geldübermittlung trägt (§ 270 Abs. 1 BGB).

Der Mieter kommt mit der Mietzahlung nur dann in Verzug, wenn er die verspätete Zahlung zu vertreten hat (§ 286 Abs. 4 BGB). Das ist wichtig, wenn der Mieter von seinem Recht zur ⇨ MIETMINDERUNG Gebrauch macht; denn dann scheidet Verzug aus. Die fehlerhafte Beratung seines Rechtsanwalts (OLG Köln WuM 98, 23) oder Mietervereins **(BGH WuM 2007, 24)** lässt den Verzug aber nicht entfallen. An einem Verschulden kann es aber fehlen, wenn der Mieter in eine schwere Depression gefal-

len ist und nicht in der Lage war, ausreichend Einkommen zu generieren (AG Münster WuM 2021, 178).

Hat der Mieter bei bargeldloser Überweisung nicht genügend Geld auf seinem Konto, geht dies zu seinen Lasten. Daran ändert sich auch nichts, wenn er schuldlos zahlungsunfähig geworden ist (Krankheit, Arbeitslosigkeit; § 276 BGB). In einem solchen Fall sollte man an den Vermieter wegen einer Stundung der Miete herantreten und prüfen, ob nicht Anspruch auf ⇨ SOZIALHILFE besteht.

Videoüberwachung

Häufig ist zu beobachten, dass sich Vermieter oder auch Mieter mithilfe einer Videoüberwachung im Hausflur oder im Bereich der Hauseingangs- oder Wohnungstür vor ungebetenen Gästen und Besuchern schützen wollen. Grundsätzlich sind derartige Überwachungssysteme nur zulässig, wenn sie zur Wahrnehmung des Hausrechts erforderlich sind, der Bewohner oder Besucher deutlich auf sie hingewiesen wird, die Aufnahmen nicht gespeichert werden und unter dem Gesichtspunkt des Persönlichkeitsschutzes (Recht auf informationelle Selbstbestimmung) die Interessen des Betroffenen nicht überwiegen (AG Aachen NZM 2004, 339). Im Regelfall stellt daher die Installation einer Videokamera im Aufzug des Mietshauses eine Persönlichkeitsverletzung des Mieters dar (KG Berlin WuM 2008, 663).

Unbedenklich ist die Videoüberwachung unter diesen Voraussetzungen regelmäßig dann, wenn sie dazu dient, die zeitgleiche Beobachtung an einem anderen Ort zu ermöglichen und damit die Funktion einer Wache an einem anderen Ort auszuüben (OLG Koblenz NJW-RR 99, 1394). Dafür gilt, dass nur derjenige Zugriff auf die Kamerabilder haben soll, der unmittelbar als berechtigter Nutzer betroffen ist. Der Monitor kann somit als elektronischer Türspion genutzt werden, damit sich die Bewohner ihren Besuch – nicht den des Nachbarn – vorher ansehen können.

Dieser Zweck ist nicht erfüllt, wenn vom Vermieter eine Videokamera so installiert wird, dass sie der Beobachtung der Wohnungseingangstür des Mieters dient (LG Berlin GE 91, 405). Ebenso unzulässig ist die heimliche Videoüberwachung der Zugänge und des Hinterhofes des Hauses (AG Tempelhof-Kreuzberg MM 2012, 30) sowie die Überwachung der Mülltrennung im Eingangsbereich (AG München ZMR 2014, 550). Der Vermieter darf die Hauseingangstür nicht mit einer Kamera überwachen, wenn andere Schutzmaßnahmen in Betracht kommen, z.B. eine zuverlässige und schnell schließende Eingangstür (LG Berlin WuM 2018, 654). Auch die Überwachung des Fahrradkellers kann rechtswidrig

sein. Voraussetzung für einen Anspruch des Mieters auf Beseitigung der dort installierten Kamera ist aber, dass der Mieter auch ein Recht auf Nutzung des Fahrradkellers hat (AG Köpenick GE 2013, 1461). Dann läge auch eine Verletzung des Persönlichkeitsrechts des Mieters vor, die den Vermieter auch zum Schadensersatz verpflichtet. Eine Entschädigung in Geld ist jedoch nur möglich, wenn nach Gesamtabwägung aller Umstände im Einzelfall ein schwerwiegender Eingriff vorliegt (**BGH NJW 2005, 215**; LG Berlin WuM 2020, 38). Allgemein ist der Einbau von Überwachungssystemen regelmäßig als unzulässig anzusehen, wenn sie die Aufnahmen speichern oder einen Bereich erfassen, der über den »Hoheitsbereich« des Vermieters oder Mieters hinausgeht (OLG Karlsruhe WuM 2000, 128). Es spielt dann auch keine Rolle, ob die Kamera dauernd eingeschaltet ist oder nicht (LG Darmstadt NZM 2000, 360; AG Spandau WuM 2004, 214) oder ob die Kamera nur eine Attrappe ist (LG Berlin WuM 2018, 656; LG Bonn NZM 2005, 399; AG Lichtenberg WuM 2008, 331; **a. A.** LG Frankfurt WuM 2014, 162). Der Bewohner darf den Hauseingangsbereich mit einer Kamera nur überprüfen, wenn diese durch seinen Klingelknopf aktiviert wird (BayObLG GE 2005, 135; AG Schöneberg MM 2012, Heft 10, S. 29). Eine verdeckte Videoüberwachung ist immer unzulässig.

Es steht nicht im Belieben des Überwachenden, also des Mieters oder Vermieters, wie er mit Bildaufzeichnungen verfährt (**BGH NJW 95, 1955**). Die in jeder Speicherung des Bildes liegende Verletzung des Persönlichkeitsrechts (Art. 2 GG i.V.m. Art. 1 GG) kann nur gerechtfertigt sein, wenn andere grundrechtlich geschützte Güter dem entgegenstehen und höher zu bewerten sind. Dies kann z. B. im Privatbereich nur dann angenommen werden, wenn der Mieter/Vermieter konkrete Anhaltspunkte dafür hat, dass unmittelbare Angriffe auf seine Person oder auf Mitbewohner bevorstehen (OLG Zweibrücken NJW 2004, 374; AG Lichtenberg GE 2005, 435) oder konkret zu befürchten sind und dem nicht anders zumutbar begegnet werden kann (**BGH NJW 95, 1955**; OVG Lüneburg – 11 LC 114/13; LG München ZWE 2012, 233; LG Bielefeld NJW-RR 2008, 327). Dabei darf die Überwachung aber nicht über den eigenen Grundstücksbereich hinausgehen und Teile öffentlicher Wege oder Nachbargrundstücke erfassen, weil der Eingriff in hochrangige Rechtsgüter unbeteiligter Dritter unverhältnismäßig wäre (**BGH NJW 95, 1955**).

Vögel ⇨ TIERHALTUNG IN DER WOHNUNG

Das Aushängen von Futterglocken oder das Ausstreuen von Vogelfutter für Singvögel bei Frost und Schnee auf Außenfensterbänken liegt im

Rahmen der vertragsgemäßen Nutzung und kann vom Vermieter nicht beanstandet werden (LG Berlin ZMR 2012, 440). Auch das Aufstellen eines Vogelhäuschens ist heute weit verbreitet und kann dem Mieter nicht verwehrt werden.

Anders ist es mit Tauben; von diesen Tieren gehen Verschmutzungen, Geräuschbelästigungen und Ungeziefergefahren aus (LG Berlin MM 95, 354). Das Füttern der Tauben ist dem Mieter deshalb untersagt; hält er sich nicht an dieses Verbot, kann ihm nach einer Abmahnung u. U. sogar fristlos gekündigt werden (LG Nürnberg WuM 2017, 150).

Stellt sich heraus, dass im Haus Tauben nisten, haben die Mieter einen Anspruch darauf, dass der Vermieter die Nester entfernt. Wird der Balkon durch Taubenkot unbenutzbar, muss der Vermieter Taubenstachel anbringen oder Netze spannen (AG Augsburg WuM 2017, 318). Bis zur Beseitigung des Mangels kann die Miete um 10% gemindert werden (LG Berlin MM 95, 354). Führt die Untätigkeit des Vermieters zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen, kommt sogar ein Schmerzensgeld in Betracht (LG Freiburg WuM 98, 212).

Vollmacht

Es ist nicht immer erforderlich, alles persönlich zu erledigen. So kann zum Beispiel ein Vermieter sich beim Abschluss eines Mietvertrags vertreten lassen oder seinen Verwalter, einen Rechtsanwalt oder den Haus- und Grundbesitzerverein bevollmächtigen, eine Kündigung auszusprechen oder eine Mieterhöhung zu verlangen. Dann muss aber dem Schreiben eine vom Vermieter eigenhändig unterschriebene Vollmacht im Original beigefügt sein. Fehlt die Urkunde, kann der Mieter das Schreiben ohne weitere Prüfung unverzüglich schriftlich zurückweisen **(BGH WuM 81, 258; OLG Hamm RE WuM 82, 204; OLG Celle WuM 82, 206)**. Das Schreiben hat dann keine Wirkung (LG Hamburg WuM 98, 725).

Weist der Mieter das Schreiben nicht unverzüglich zurück oder kennt der Mieter die Bevollmächtigung schon von früher, schadet die fehlende Vollmacht allerdings nicht (LG Düsseldorf WuM 91, 588; LG Freiburg WuM 91, 689). Die Tatsache allein, dass der »Hausanwalt« des Vermieters die Kündigung ausgesprochen hat, macht die Vollmacht jedoch nicht entbehrlich (LG Hamburg WuM 87, 209).

⇨ EHELEUTE ALS MIETER, ⇨ KÜNDIGUNG, ⇨ MIETERHÖHUNG, ⇨ SCHRIFTFORM, ⇨ UNTERSCHRIFT

Vollstreckungsschutz ⇨ FRISTLOSE KÜNDIGUNG, ⇨ KÜNDIGUNG, ⇨ RÄUMUNGSFRIST

Ist der Mieter zur Räumung der Wohnung verurteilt und sind die Möglichkeiten der Sozialklausel ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ und der ⇨ RÄUMUNGSFRIST ausgeschöpft, kann der Mieter evtl. noch Vollstreckungsschutz beantragen (§ 765a ZPO). Der Vollstreckungsschutzantrag ist spätestens 2 Wochen vor dem festgesetzten Räumungstermin beim Vollstreckungsgericht zu stellen; Ausnahmen gelten nur, wenn der Grund für die verspätete Stellung erst nach Beginn der Frist entstanden ist oder der Antragsteller ohne sein Verschulden gehindert war, den Antrag zu stellen; hieran stellen die Gerichte aber äußerst strenge Anforderungen: Bettlägerigkeit allein genügt nicht (OLG Köln NZM 2001, 495), wohl aber die fehlende Prozessfähigkeit **(BGH WuM 2011, 530)**. Der Antrag ist auch in der Insolvenz des Mieters möglich **(BGH WuM 2009, 314; WuM 2009, 141)**. Ist der Mieter prozessunfähig, kann nur sein gesetzlicher Vertreter Vollstreckungsschutz beantragen **(BGH WuM 2011, 530)**. Der Mieter kann auf den Vollstreckungsschutz des § 765a ZPO weder im Voraus – etwa im Mietvertrag – (LG Osnabrück WuM 80, 256) noch im Rahmen eines Räumungsvergleichs (LG Aachen WuM 1996, 568; OLG Hamm NJW 60, 104) wirksam verzichten.

Die Gewährung von Vollstreckungsschutz kommt nur in besonderen Ausnahmefällen in Betracht, wenn die Räumung gerade zum beabsichtigten Zeitpunkt aufgrund ganz besonderer Umstände eine Härte für den Mieter bedeuten und zu einem untragbaren Ergebnis führen würde **(BGH NJW-RR 2007, 417; NJW 2005, 1859)**. Eine solche besondere Härte ist insbesondere anzunehmen, wenn der Mieter an einer schweren **Erkrankung** leidet – auch psychischer Art – und durch die Räumung eine erhebliche Verschlechterung des Gesundheitszustands droht **(BGH WuM 2017, 51**; LG München I ZMR 2020, 654) oder der Erfolg einer Krankheitsbehandlung gefährdet wird **(BGH WuM 2011, 531)**. Auch ein **hohes Alter** verbunden mit Demenz oder erheblichen Gesundheitsschäden kann im Einzelfall eine sittenwidrige Härte begründen, wenn durch die Zwangsräumung mit einer Beschleunigung des gesundheitlichen Verfalls und einer Verkürzung der Lebenserwartung zu rechnen ist **(BGH NJW 2009, 3440; BVerfG NZM 2014, 583; BVerfG NZM 1998, 21)**. Das Bestehen einer lebensbedrohlichen Erkrankung wie einer Krebserkrankung und die mit jeder Zwangsräumung verbundenen physischen und psychischen Belastungen reichen für sich genommen nicht aus, um Vollstreckungsschutz zu erhalten **(BGH NJW-RR 2011, 419)**.

Vollstreckungsschutz kommt insbesondere in Betracht, wenn im Fall

einer Räumung eine **Selbsttötung** des Mieters oder eines nahen Angehörigen, der mit ihm in der Wohnung lebt, ernsthaft zu befürchten ist **(BGH WuM 2011, 122; BVerfG WuM 2014, 478; BVerfG WuM 2020, 17)**. Ob eine Suizidgefahr tatsächlich konkret besteht, muss das Gericht durch Beweisaufnahme – ggf. durch Einholung eines Sachverständigengutachtens – klären **(BGH WuM 2011, 568; NZM 2010, 915**; BVerfG NZM 2012, 245). Aber selbst bei konkret bestehender Suizidgefahr muss das Gericht vor einer Einstellung der Räumungsvollstreckung prüfen, ob nicht **mildere** Maßnahmen wie die Inanspruchnahme ärztlicher oder therapeutischer Hilfe **(BGH WuM 2018, 51; NZM 2010, 915; NJW 2006, 505)** oder eine Unterbringung **(BGH NJW 2005, 1859; WuM 2011, 533)** ausreichen.

Auch eine in Kürze bevorstehende **Entbindung** kann ein Grund für Vollstreckungsschutz sein. Die Gerichte gewähren hier im Einzelfall Räumungsschutz während der gesetzlichen Mutterschutzfrist, also sechs Wochen vor und acht Wochen nach der Entbindung (LG Hannover, Beschl. v. 16.9.2013 – 52 T 54/13; LG Heilbronn, Beschl. v. 7.5.2018 – II 3 T 12/18).

Der mit der Zwangsräumung verbundene Verlust der Wohnung und das **Fehlen einer Ersatzwohnung** begründen alleine keine besondere Härte. Dass der Mieter bei einer Zwangsräumung die Wohnung verliert, ist typische Folge der Vollstreckung. Auch ist es Sache der Ordnungsbehörden, ⇨ OBDACHLOSIGKEIT des Mieters durch Zuweisung einer Notunterkunft zu verhindern (OLG Oldenburg NJW 61, 2119; LG München I ZMR 2020, 654; LG Stuttgart GE 2021, 1063). Die Gerichte gewähren ausnahmsweise einen Vollstreckungsschutz, wenn der Mieter innerhalb von kurzer Zeit eine Ersatzwohnung beziehen kann und hierdurch ein doppelter Umzug binnen kurzer Zeit vermieden werden kann (LG Stuttgart GE 2021, 1063: drei Monate; LG Berlin GE 2009, 1627: sechs Wochen; LG Osnabrück WuM 1980, 256: vier Monate). Hierfür wird der Mieter den Mietvertrag über die neue Wohnung bei Gericht vorlegen müssen. Ausnahmsweise reicht bereits die konkrete Aussicht auf eine Ersatzwohnung, wenn keine vernünftigen Zweifel bestehen, dass die Ersatzwohnung an den Räumungsschuldner auch tatsächlich vermietet wird (LG München I WuM 2013, 625: schriftliche Bestätigung des Vermieters).

Bei einer Familie mit vier **schulpflichtigen** Kindern kann die Zwangsräumung wenige Wochen vor Schuljahresende eine Härte darstellen und eine Einstellung der Vollstreckung bis zum Schuljahresende gebieten (OLG Köln NJW-RR 95, 1163).

Achtung: Vollstreckungsschutz wird unter Berücksichtigung der Gläubigerinteressen grundsätzlich nicht in Betracht kommen, wenn die Zahlung der Nutzungsentschädigung während der Räumungsschutzzeit nicht sichergestellt ist (LG Hildesheim NJW-RR 95, 1164; LG München I ZMR 2020, 654; OLG Zweibrücken NZM 2002, 760), der Mieter sich trotz Kenntnis der Räumungsverpflichtung nicht intensiv um Ersatzwohnraum bemüht oder schwerwiegende Vertragsverstöße begangen hat (LG Heilbronn WuM 93, 364). Der Mieter sollte also sicherstellen, dass er die laufende Nutzungsentschädigung zahlt, und spätestens ab Kenntnis von der Räumungsverpflichtung intensiv nach einer Ersatzwohnung suchen ⇨ RÄUMUNGSFRIST.

Gibt das Gericht dem Antrag auf Vollstreckungsschutz statt, so kann es die Räumungsvollstreckung ganz oder teilweise aufheben, untersagen oder einstweilen einstellen. In absoluten Ausnahmefällen kann das Gericht die Vollstreckung auf **unbestimmte Zeit** einstellen, wenn eine Verringerung des Gesundheitsrisikos oder der Suizidgefahr auch in Zukunft ausgeschlossen erscheint **(BGH NJW-RR 2016, 583; BVerfG NJW-RR 2014, 1290)**. So kann bei einem 99-jährigen, suizidgefährdeten Mieter, der 38 Jahre in der Wohnung gelebt hat, eine unbefristete Einstellung der Räumungsvollstreckung geboten sein, wenn er aufgrund seines hohen Alters bei einem Wohnungswechsel seine Autonomie verlieren und zum Pflegefall werden würde **(BVerfG WuM 97, 591)**. Eine **befristete** Einstellung der Räumungsvollstreckung hat das Gericht regelmäßig mit Auflagen zu versehen, die das Ziel haben, die Gesundheit des Schuldners wiederherzustellen (**BGH NZM 2017, 820**). Bestehen sowohl beim Mieter als auch beim Vermieter eine Gefahr für Leben und Gesundheit, so muss das Gericht die Gefährdung für den Mieter im Falle einer Räumung und für den Vermieter im Falle einer Einstellung der Vollstreckung gegeneinander abwägen (**BGH WuM 2016, 573**: schwere psychische Erkrankung mit Selbstmordgefahr bei Mieter und Vermieter; **BGH WuM 2005, 136**: Mieter und Vermieter an Krebs erkrankt).

Auf Antrag des Mieters kann die Räumungsschutzzeit verlängert, aber auf Antrag des Vermieters auch verkürzt oder aufgehoben werden, § 765a Abs. 4 ZPO. Eine Verlängerung wird insbesondere geboten sein, wenn der Härtegrund fortbesteht. Ist der Mieter überraschend genesen oder besteht aufgrund neuer Umstände ein dringender Wohnbedarf des Vermieters, kann eine Verkürzung oder Aufhebung des Vollstreckungsschutzes in Betracht kommen.

Vorauszahlung ⇨ BETRIEBSKOSTEN, ⇨ HEIZKOSTEN

Vorkaufsrecht ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNG

Das Vorkaufsrecht räumt dem Vorkaufsberechtigten die Möglichkeit ein, in einen Kaufvertrag einzutreten und anstelle des Käufers einen Gegenstand unter gleichen vertraglichen Bedingungen zu erwerben, wie sie der Vorkaufsverpflichtete mit einem Dritten vereinbart hatte. Der Vorkaufsberechtigte kann also den Käufer verdrängen, hat aber keinen Einfluss auf den Inhalt des Kaufvertrages; er muss ihn so übernehmen, wie er zwischen Verkäufer und Käufer ausgehandelt worden ist. Enthält der ursprüngliche Kaufvertrag Preisvergünstigungen, weil mehrere Wohnungen verkauft werden sollten, profitiert davon auch der Mieter, der das Vorkaufsrecht nur für seine Wohnung ausübt (OLG Düsseldorf WuM 98, 668).

Achtung: Macht der Mieter von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch, endet das Mietverhältnis. Auf Sonderrechte aus dem Mietvertrag (z. B. Gartennutzung) kann sich der Käufer nur berufen, wenn sie sich auch aus dem Kaufvertrag einschl. Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung ergeben **(BGH WuM 2016, 341)**.

Das Vorkaufsrecht wird in der Regel vertraglich vereinbart. Ist das Vorkaufsrecht in einem Mietvertrag enthalten, bedarf dieser der notariellen Beurkundung. Fehlt es daran, ist im Zweifel auch der Mietvertrag nichtig **(BGH GE 94, 1049)**; OLG Düsseldorf ZMR 2001, 101

Bei Umwandlung zwingend
Mieter haben ein gesetzliches Vorkaufsrecht gem. § 577 BGB, wenn der Eigentümer die Wohnungen in Eigentumswohnungen umwandelt und an einen Dritten verkauft **(BGH WuM 2017, 36)**.

Ausnahme: Kein Vorkaufsrecht besteht, wenn der Vermieter die Wohnung an einen Familienangehörigen oder an einen Angehörigen seines Haushalts verkauft **(BGH WuM 2016, 369)**.

Das Vorkaufsrecht ist nicht übertragbar, kann also nicht verkauft werden. Es erlischt aber nicht mit dem Tod des Mieters, sondern geht dann auf denjenigen über, mit dem das Mietverhältnis fortgesetzt wird ⇨ TOD DES MIETERS.

Um eine Entscheidungsgrundlage zu haben, muss der Mieter natürlich wissen, was im Kaufvertrag steht. Deshalb muss ihm der Vermieter oder der Käufer den Inhalt des Kaufvertrages mitteilen und ihn dabei auch darauf hinweisen, dass ihm ein Vorkaufsrecht zusteht. Unterrichtet er den Mieter nicht oder nur unvollständig, kann er sich schadensersatzpflichtig machen **(BGH WuM 2015, 240; WuM 2003, 281)**. Der Verkäufer

muss den Mieter genauso wie den Kaufinteressenten auf Mängel der Wohnung hinweisen (OLG Köln WuM 95, 266).

Sonderregelung in den östlichen Bundesländern:

In den sogenannten Rückübertragungsfällen wird Mietern und ⇨ NUTZERN von Ein- und Zweifamilienhäusern sowie von Grundstücken für Erholungszwecke ein Vorkaufsrecht am Grundstück eingeräumt; dies ist auch verfassungsgemäß **(BVerfG NJW 2000, 1486)**. Wenn also der rechtmäßige Eigentümer nach Rückübertragung des Grundstücks dieses weiterverkaufen will, kann das Vorkaufsrecht ausgeübt werden.

Ebenso wie ⇨ NUTZER haben Mieter von Einfamilienhäusern und Grundstücken für Erholungszwecke in den »Rückübertragungsfällen« auch die Möglichkeit, zu beantragen, dass dem rechtmäßigen Eigentümer von der Kommune ein Ersatzgrundstück zur Verfügung gestellt wird. Nimmt dieser das Ersatzgrundstück an, wozu er nicht verpflichtet ist, können sie »ihr« Grundstück kaufen.

Viel Zeit für seine Entscheidung (und vor allem für die Finanzierung des Kaufs) bleibt dem Mieter nicht. Das Vorkaufsrecht steht ihm nur bis zum Ablauf von zwei Monaten seit dem Empfang der Mitteilung über die Veräußerungsabsicht zu.

Die im Gesetz genannte Frist zur Ausübung des Vorkaufsrechts von zwei Monaten wird mit der Übersendung eines abgeänderten Kaufvertragsangebots mit reduziertem Kaufpreis erneut in Gang gesetzt (OLG Karlsruhe WuM 96, 326) ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN.

Die Ausübung des Vorkaufsrechtes erfolgt durch **schriftliche** Erklärung aller Mieter gegenüber dem Verkäufer, muss also nicht notariell beurkundet werden. Das Vorkaufsrecht kann jedoch nur bei der ersten Veräußerung nach der Umwandlung ausgeübt werden **(BGH WuM 2007, 464)**. Die Veräußerung der Wohnung im Wege der Zwangsvollstreckung wird wie ein Verkaufsfall behandelt. Das Vorkaufsrecht wird dadurch hinfällig und kann bei einem späteren Verkauf nicht mehr ausgeübt werden **(BGH WuM 99, 400)**. Die Zwangsverwaltung hindert die Ausübung des Vorkaufsrechts nicht. Ein Anspruch auf Verschaffung des Eigentums richtet sich aber gegen den Eigentümer und nicht gegen den Zwangsver-

walter. Dieser kann ggf. weiter Miete verlangen, solange der Eigentumswechsel nicht erfolgt ist **(BGH WuM 2009, 127)**.

Wird ein ganzes Haus verkauft, besteht kein Vorkaufsrecht **(BGH WuM 2014, 98; BayObLG RE WuM 92, 351)**. Ebenfalls kein Vorkaufsrecht hat derjenige Mieter, der keine Mietwohnung im Mehrfamilienhaus, sondern schon eine Eigentumswohnung anmietet. Das Vorkaufsrecht besteht aber dann, wenn eine Reihenhaussiedlung in einzelne Grundstücke aufgeteilt und diese mitsamt den Reihenhäusern einzeln verkauft werden **(BVerfG WuM 2011, 355; BGH WuM 2008, 415)**.

Ein Vorkaufsrecht bei Veräußerung eines noch ungeteilten Gesamtgrundstücks und beabsichtigter Teilung hat der Mieter ausnahmsweise nur dann, wenn der Verkäufer in dem mit dem Erwerber abgeschlossenen Kaufvertrag die Verpflichtung zur Aufteilung übernommen hat. Weiter setzt die Entstehung eines solchen Vorkaufsrechts voraus, dass die vom Vorkaufsrecht erfasste zukünftige Einzelfläche in dem Kaufvertrag bereits hinreichend bestimmt oder zumindest bestimmbar ist **(BGH WuM 2016, 429)**.

Wird der Mieter nicht korrekt über den Kaufvertrag und das Bestehen des Vorkaufsrechts informiert, oder wird der Käufer im Grundbuch abgesichert, bevor der Mieter seine Entscheidung trifft, läuft sein Vorkaufsrecht ins Leere. Ihm bleiben dann allenfalls Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter **(BGH WuM 2015, 240; WuM 2005, 660;** LG Berlin ZMR 2016, 545) ⇨ MITTEILUNGSPFLICHT. Ist der Käufer noch nicht im Grundbuch eingetragen, kann der Mieter durch eine einstweilige Verfügung verhindern, dass Verkäufer und Käufer vollendete Tatsachen schaffen (OLG München WuM 2000, 120).

Vorkaufsrecht der Gemeinde

Die Gemeinde hat nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 Baugesetzbuch (BauGB) ein gesetzliches **Vorkaufsrecht in Erhaltungsgebieten** (⇨ STADTSANIERUNG). Die Gemeinde tritt danach bei einem Verkauf eines bebauten oder unbebauten Grundstücks an die Stelle eines Dritten – des potentiellen Käufers – zugunsten der Allgemeinheit ein. Das Vorkaufsrecht ist selbstverständlich nur möglich, wenn ein Eigentümer verkaufen will. Das Vorkaufsrecht bezieht sich auf den Verkauf eines gesamten Hauses. Der Verkauf von Eigentumswohnungen fällt nicht unter das kommunale Vorkaufsrecht.

Das Vorkaufsrecht hat immense Bedeutung für diejenigen Mieter, deren Haus zum Vorkaufsfall wird. Denn als neuer Vermieter tritt dann zumeist eine landeseigene Wohnungsbaugesellschaft ein, die oftmals mieterfreundlicher orientiert ist als private Wohnungsunternehmen.

Voraussetzungen des Vorkaufsrechts der Gemeinde
Der Verkäufer hat der Gemeinde den Inhalt des Kaufvertrags unverzüglich mitzuteilen. Dadurch erfährt die Gemeinde vom geplanten Verkauf und kann möglicherweise ihr Vorkaufsrecht ausüben. Das Vorkaufsrecht darf aber nur ausgeübt werden, wenn das **Wohl der Allgemeinheit** dies rechtfertigt, d.h., wenn durch den Kaufvertrag Erhaltungsziele beeinträchtigt werden. **Nicht** ausreichend ist hierfür die Vermutung, die **Höhe des Kaufpreises** rechtfertige die Annahme einer unzulässigen Modernisierung oder Umwandlung in Wohneigentum (LG Berlin ZMR 2018, 286).

Das gemeindliche Vorkaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend den Zwecken der städtebaulichen Maßnahmen bebaut ist und genutzt wird und das Wohnhaus keine Mängel aufweist (§ 26 Nr. 4 BauGB). Liegen diese Voraussetzungen vor, so rechtfertigt die bloße Annahme, der Käufer werde das Haus in Zukunft unter Verstoß gegen die Erhaltungsziele nutzen, kein Vorkaufsrecht **(BVerwG WuM 2022, 58)**. Allein die Erwartung, dass der Käufer die Mieter zukünftig aus dem Gebiet verdrängen wolle, reicht also nicht.

Das Vorkaufsrecht muss binnen drei Monaten nach Mitteilung des Kaufvertrags gegenüber dem Verkäufer ausgeübt werden (§ 28 Abs. 2 Satz 1 BauGB).

Verhinderung des Vorkaufs durch die Gemeinde
Der Käufer eines Hauses kann die Ausübung des Vorkaufsrechts durch Unterzeichnung einer **Abwendungsvereinbarung** verhindern (§ 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB). In dieser Abwendungsvereinbarung wird u.a. in der Regel festgelegt, dass keine Veränderungen und Modernisierungen durchgeführt werden, die über die Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungsstandards einer durchschnittlichen Wohnung im Quartier hinausgehen (z.B. keine zusätzlichen Balkone, keine Aufzüge), und dass die Mieterhöhung wegen Modernisierung gedeckelt wird.

Vorübergehender Gebrauch

Ist eine Wohnung nur zum »vorübergehenden Gebrauch« vermietet, sind viele Vorschriften, die den Schutz des Mieters bezwecken, nicht anwendbar. Dies hat seinen Grund darin, dass bei vorübergehendem Gebrauch der Mieter den Schutz dieser Regelungen nicht benötigt. Es kommt darauf an, ob der Mieter im konkreten Fall den Zweck verfolgt, seinen **Lebensmittelpunkt** dauerhaft in der Wohnung zu begründen (LG Berlin WuM 2020, 163). Es genügt nicht, einfach »nur zum vorübergehenden Gebrauch« in den Mietvertrag zu schreiben (LG Berlin WuM 2021, 738).

Typische Fälle des vorübergehenden Gebrauchs sind die Vermietung von **Hotelzimmern, Privatunterkünften oder Ferienwohnungen** bei **Urlaub, Kuraufenthalt, Messe, Montagetätigkeit (BVerfG NJW 79, 757)**. Vorübergehender Gebrauch liegt nicht deshalb vor, weil an Gastarbeiter bzw. Ausländer vermietet wird (LG Berlin WuM 2021, 738, LG Hannover MDR 71, 762; AG Hamburg WuM 85, 145; **a. A.** AG Frankfurt ZMR 73, 149), selbst wenn nur eine beschränkte, aber verlängerungsfähige Aufenthaltserlaubnis vorliegt; ebenso bei privater Vermietung an Studenten für die Dauer des Studiums (OLG Bremen RE WuM 81, 8; OLG Hamm RE WuM 81, 5).

Folgende Mieterschutzregelungen gelten nicht, wenn eine Wohnung nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist:

- die ⇨ MIETPREISBREMSE (§§ 556d bis 556g BGB; zur Annahme eines vorübergehenden Gebrauchs LG Berlin WuM 2021, 738)
- die Vorschriften über ⇨ MIETERHÖHUNGEN bei Wohnraum (§§ 557 bis 561 BGB)
- Vorschriften zum Mieterschutz bei der ⇨ KÜNDIGUNG von Wohnraum (§§ 568 Abs. 2, 573, 573a, 573d Abs. 1, 574 bis 575, 575a Abs. 1 BGB sowie
- die Mieterschutzvorschriften bei der Begründung von Wohnungseigentum (§§ 577, 577a BGB; ⇨ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN, ⇨ VORKAUFSRECHT).

Vorvertrag

Nicht immer kommt es gleich zum Abschluss eines endgültigen Mietvertrages. Besonders dann, wenn

- ein Neubau bei den Vertragsverhandlungen noch nicht fertig ist,
- der Mieter zur Finanzierung des Neubaus Baukostenzuschüsse, Mietvorauszahlungen, Mieterdarlehen usw. zu erbringen hat,
- die Vertragspartner sich über den Inhalt des endgültigen Vertrages noch nicht einig geworden sind (LG Limburg WuM 2013, 663),

werden Vorverträge abgeschlossen. Dadurch wollen die Vertragspartner sich schon zu diesem Zeitpunkt weitgehend binden **(BGH WuM 92, 685)**. Vorverträge sind allerdings die Ausnahme; normalerweise ist davon auszugehen, dass ein sofort wirksamer Hauptvertrag gewollt ist **(BGH NJWE-MietR 96, 54; NJW 62, 1812)**. Selbst wenn beabsichtigt ist, einen Hauptmietvertrag für länger als ein Jahr abzuschließen, bedarf es

für den Mietvorvertrag nicht der Schriftform **(BGH NZM 2007, 445)**. Ein unwirksamer Hauptmietvertrag kann nicht in einen wirksamen Mietvorvertrag umgedeutet werden.