Z

Zahlung unter Vorbehalt

Vor allem bei einer Mieterhöhung, aber auch bei \boxtimes BETRIEBSKOSTEN und \boxtimes MÄNGEL DER WOHNUNG beraubt der Mieter sich u. U. seiner Rechte, wenn er zahlt; denn Zahlung bedeutet evtl. Anerkenntnis (\boxtimes) MIETERHÖHUNGEN).

Will der Mieter sich die Rückforderung seiner Zahlung für den Fall vorbehalten, dass die Schuld nicht oder nur zum Teil besteht, so muss er dies bei der Zahlung zu erkennen geben. Er sollte dann die Miete unter dem Vorbehalt der Rückforderung leisten und im Verwendungszweck seiner Überweisung den Zusatz »unter Vorbehalt« angeben.

Hat der Mieter unter Vorbehalt gezahlt und der Vermieter die Zahlung angenommen, muss der Mieter innerhalb einer angemessenen Frist zu erkennen geben, ob er auf seinem Rückforderungsrecht besteht oder seinen Vorbehalt fallen lässt. Macht er längere Zeit seinen Rückforderungsanspruch nicht geltend (mehrere Jahre), kann sein Rückforderungsrecht unter Umständen verwirkt (Σ) VERWIRKUNG) sein.

Zeitmietvertrag □ AUSZUG DES MIETERS, □ NACHMIETER

Wollen die Parteien einen befristeten Vertrag (Zeitmietvertrag) abschließen, der grundsätzlich mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit endet, muss im Vertrag ein Befristungsgrund des Vermieters angegeben werden; fehlt dieser, kommt ein unbefristeter Mietvertrag zustande, der ordentlich gekündigt werden kann. Je nach Interessenlage der Parteien kann die Vertragsauslegung aber dazu führen, statt der unwirksamen Befristung einen beiderseitigen Kündigungsverzicht anzunehmen (BGH WuM 2014, 148; WuM 2013, 617; LG Fulda ZMR 2016, 203).

Der wirksame Zeitmietvertrag endet grundsätzlich erst mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit, wenn er nicht außerordentlich gekündigt werden kann ∑ FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

Wichtig: Alle Zeitmietverträge, die nach dem alten Recht vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden (maßgeblich ist das Datum des Vertragsabschlusses, nicht des Vertragsbeginns – BGH WuM 2006, 620), werden noch nach den alten Rechtsvorschriften abgewickelt, sie haben Bestandsschutz. Der Mieter kann dann u.U. noch nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Mietzeit eine Verlängerung fordern, wenn der Vermieter kein Recht zur Kündigung hat (Näheres s. u.).

Mieter und Vermieter können nur eine feste Laufzeit vereinbaren, wenn der Vermieter nach Ablauf dieser Mietzeit eine von drei gesetzlich zugelassenen weiteren Verwendungsmöglichkeiten in Anspruch nehmen will und wenn er dies dem Mieter bei Vertragsschluss bereits schriftlich mitteilt:

- 1. der Vermieter muss die Räume für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen wollen, oder
- 2. er muss die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen wollen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
- 3. er muss die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten wollen.

Der Vermieter muss dem Mieter bei Vertragsschluss einen dieser Gründe schriftlich mitteilen. Tut er dies nicht, gilt der Vertrag automatisch als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen, § 575 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Die feste Laufzeit des Zeitmietvertrages können Mieter und Vermieter frei wählen. Der Mieter kann vom Vermieter 4 Monate vor Ablauf der Mietzeit verlangen, dass er ihm innerhalb eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen. Hat der Vermieter seine Verwendungsabsicht zwischenzeitlich aufgegeben, kann der Mieter eine Verlängerung des Vertrages auf unbestimmte Zeit verlangen. Verschiebt sich der Zeitpunkt der weiteren Verwendung, kann der Mieter die Verlängerung des Vertrages um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

Die Verwendungsabsichten im Einzelnen: Die Eigennutzung geht weiter als die gesetzlichen Regelungen zum ☼ EIGENBEDARF. Der Vermieter muss keinen Wohnbedarf nachweisen. Es genügt der bloße Wille, die vermieteten Räume nach Ablauf der Mietzeit wie angegeben zu nutzen.

Der zweite Befristungsgrund betrifft den Abriss oder totalen Umbau der Mieträume. Es genügt nicht, dass der Vermieter eine umfassende Sanierung oder Instandsetzung plant; zusätzlich ist erforderlich, dass die Baumaßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden. Normale Modernisierungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen reichen hierzu nicht aus, sie können also kein Grund für den Abschluss eines Zeitmietvertrags sein.

Durch den dritten Befristungsgrund ist eine Befristung auch möglich,

wenn eine »normale« Wohnung erst nach Ablauf der Befristung als Werkwohnung genutzt werden soll.

Diese drei Befristungsgründe sind im Gesetz abschließend geregelt. Das bedeutet, dass der Vermieter nur zwischen diesen drei Gründen wählen kann und nicht etwa einen anderen Grund für den Abschluss eines Zeitmietvertrags vereinbaren darf. Die Mitteilung an den Mieter muss schriftlich erfolgen. Hierzu reicht es nicht aus, lediglich auf den Gesetzestext zu verweisen. Vielmehr muss der Vermieter einen konkreten Sachverhalt darlegen, sodass der Mieter später auch überprüfen kann, ob der Befristungsgrund tatsächlich noch vorliegt. Der Vermieter darf keinen allgemein gehaltenen Befristungsgrund »auf Vorrat« in den Vertrag hineinschreiben, um so den gesetzlichen Kündigungsschutz zu umgehen. Die spätere Verwendung muss konkret beschrieben werden (LG Hamburg WuM 92, 375; AG Potsdam WuM 2004, 491). Ein schlagwortartiger Hinweis auf »Badezimmereinbau« oder »Zentralheizungseinbau« genügt nicht; denn damit kann nicht begründet werden, wieso der Mieter nicht anschließend wieder einziehen kann. Auch die pauschale Begründung »Selbstnutzung durch Angehörige« ist zu unbestimmt (LG München WuM 94, 543).

Ein wirksam abgeschlossener Zeitmietvertrag hat zur Konsequenz, dass während der fest vereinbarten Laufzeit weder der Vermieter noch der Mieter den Vertrag einseitig kündigen können (Ausnahme: Recht zur □ FRISTLOSEN KÜNDIGUNG oder zur □ SONDERKÜNDIGUNG). Eine vorherige Beendigung des Vertrages ist von den genannten Ausnahmen abgesehen nur durch einen einvernehmlichen Aufhebungsvertrag möglich. Nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit hat der Mieter kein einseitiges Recht auf Verlängerung des Zeitmietvertrags. Er kann sich auch nicht auf Härtegründe nach der ∑ SOZIALKLAUSEL berufen. Zieht er trotzdem nicht aus, muss der Vermieter ihn zwar auf Räumung verklagen, der Richter wird dem Mieter aber keine ∑ RÄUMUNGSFRIST zusprechen, sondern nur in außergewöhnlichen Härtefällen ∑ VOLLSTRECKUNGS-SCHUTZ gewähren. Mieter und Vermieter sollten sich beide vor Abschluss eines Zeitmietvertrags gut überlegen, ob sie sich langfristig binden wollen, und der Mieter muss sich darüber im Klaren sein, dass er nach Ablauf der Mietzeit keinerlei ∑ KÜNDIGUNGSSCHUTZ hat.

Wollen Mieter und Vermieter – trotz Fehlens eines Befristungsgrundes – einen Vertrag schließen, der über eine längere Zeit läuft, kann im Vertrag ein beiderseitiger Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit für einen bestimmten Zeitraum vereinbart werden (BGH WuM 2011, 35; WuM 2006, 220; WuM 2006, 152; WuM 2005, 346; WuM 2004, 157). Damit wird ein ähnlicher Effekt erzielt wie beim Zeitmietvertrag: Vor

Ablauf der Ausschlussfrist ist eine ordentliche Kündigung nicht möglich. Im Einzelnen kommt es darauf an, ob der Ausschluss formularmäßig oder individuell vereinbart wurde, ob er nur für den Mieter oder auch für den Vermieter gilt und ob er mit einer Staffelmiete verbunden ist oder nicht. Näheres s. ☼ KÜNDIGUNG – Kündigungsausschluss, ☼ STAF-FELMIETE.

Bestandsschutz für Zeitmietverträge nach altem Recht:

Alle Zeitmietverträge, die vor dem Inkrafttreten des neuen Mietrechts, also bis zum 31.8.2001, abgeschlossen worden sind, richten sich hinsichtlich ihrer Abwicklung noch vollständig nach dem alten Recht.

Der alte Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz hat viele Ähnlichkeiten mit dem neuen Zeitmietvertrag. Auch damals musste einer von drei Befristungsgründen im Vertrag genannt sein, entweder die Eigennutzung oder die Absicht, die Mieträume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen zu lassen, dass die Maßnahmen durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder als dritte Möglichkeit die Absicht, die als Werkwohnung vermietete Wohnung nach Ablauf der festen Mietzeit an einen anderen Arbeitnehmer zu vermieten. Auch hier musste der Vermieter seine Verwendungsabsicht schon bei Vertragsschluss mitteilen. Wesentlicher Unterschied zur aktuellen Gesetzesfassung ist, dass solche Zeitmietverträge ohne Kündigungsschutz nach altem Recht nur für maximal 5 Jahre abgeschlossen werden durften.

Im Unterschied hierzu gibt es den alten Zeitmietvertrag mit Kündigungsschutz. Dieser Vertrag durfte ohne besondere Begründung für einen beliebigen Zeitraum abgeschlossen werden. Damit verzichtete der Mieter aber im Gegensatz zum Zeitmietvertrag ohne Kündigungsschutz nicht auf die Möglichkeit, nach Ablauf der fest vereinbarten Mietzeit eine Verlängerung zu fordern. Der Mieter kann spätestens 2 Monate vor Ablauf der Mietzeit durch schriftliche Erklärung vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen. Dies kann der Vermieter nur dann ablehnen, wenn er einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund zur Beendigung des Vertrages geltend machen kann. Der Mieter genießt in diesem Fall vollen ∑ KÜNDIGUNGS-SCHUTZ. Er muss aber 2 Monate vor Ablauf der Mietzeit seinen Anspruch schriftlich anmelden. Kommt es dann zu einer Kündigung des Vermieters, hat der Mieter zusätzlich sämtliche Möglichkeiten des Widerspruchs nach der ∑ SOZIALKLAUSEL.

Als dritte Möglichkeit gab es noch den alten Zeitmietvertrag mit Verlängerungsklausel, bei dem sich nach Ablauf der fest vereinbarten Mietzeit der Vertrag jeweils um eine bestimmte Zeit, z.B. ein Jahr, verlängert,

wenn er nicht gekündigt wird. Die Voraussetzungen zur Beendigung eines solchen Vertrages sind unter □ KÜNDIGUNG erläutert.

Zeitungsbote

Der Vermieter muss dem Zeitungsboten ebenso wie allen übrigen Besuchern des Mieters grundsätzlich freien Zugang zur Wohnung des Mieters gestatten. Der Vermieter darf es dem Zeitungsboten deshalb nicht verbieten, die Tageszeitung bis zur Wohnungstür der Hausbewohner zu bringen (AG München WuM 86, 307). Er ist sogar verpflichtet, einen zusätzlichen Hausschlüssel zu übergeben, damit der Zusteller die Zeitung bereits vor 6.00 Uhr morgens in den Briefkasten des Mieters einwerfen kann (AG Mainz NJW-RR 2008, 100).

Zerstörung der Wohnung

Die Zerstörung ist zu unterscheiden von der Verringerung der Gebrauchstauglichkeit der Wohnung durch (2) MÄNGEL DER WOHNUNG, z.B. bei Beschädigungen der Wohnung/Mietsache. Maßgebliches Merkmal für die Zerstörung der Wohnung ist, dass eine Wiederherstellung der Wohnung durch Instandsetzungs- und Reparaturarbeiten (wie bei Beschädigungen) nicht mehr oder nur mit absolut unverhältnismäßigem Kostenaufwand möglich ist. Bei Abgrenzungsschwierigkeiten müssen die Kosten für eine Wiederherstellung der Wohnung, die Zumutbarkeit dieser Kosten, das Interesse des Mieters an der Überlassung der Wohnung sowie in begrenztem Maße auch das vorherige Verhalten der Vertragsparteien mit Bezug auf die Zerstörung zu einer dann zu fällenden gerechten und objektiven Abwägungsentscheidung herangezogen werden.

Denkbare Ursachen für die Zerstörung einer Wohnung können z. B. sein: Brand und Explosion; Naturkatastrophen wie Σ HOCHWASSER, Erdrutsch oder Erdbeben; Einsturz des Gebäudes u.Ä.

Für die Haftungsfragen sind vier Varianten zu unterscheiden:

- 1. Die Zerstörung kann keinem zugerechnet werden (Erdbeben). In diesem Fall kann der Mieter weder die Überlassung der Wohnung noch die Wiederherstellung derselben verlangen. Der Vermieter hat somit keine Wiederaufbaupflicht; er kann jedoch auch nicht mehr den Mietzins vom Mieter fordern.
- 2. Die Zerstörung liegt im Verantwortungsbereich des Vermieters (defekte Gasleitung).

Zunächst bleibt es bei den Rechtsfolgen der ersten Variante. Weiterhin

stehen dem Mieter jedoch auch noch Schadensersatzansprüche gegen den Vermieter zu, z. B. der Ersatz für alle Aufwendungen im Zusammenhang mit der Wohnungssuche und dem Umzug.

Der Vermieter kann seine Pflicht zum Ersatz von fahrlässig hervorgerufenen Schäden nicht formularmäßig im Mietvertrag ausschließen, auch dann nicht, wenn die Haftung des Vermieters für vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführte Schäden bestehen bleibt (BGH RE WuM 2002, 141) ☼ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN. Nach Auffassung des LG Frankfurt (WuM 84, 214) kann die Schadensersatzpflicht des Vermieters aber durch individuelle Vereinbarung ausgeschlossen werden.

3. Die Zerstörung hat der Mieter zu vertreten (Mieter verursacht Brand).

Obwohl auch in diesem Fall der Mieter nicht die Wiederherstellung der Wohnung verlangen kann, steht dem Vermieter der Anspruch auf Mietzinszahlung weiterhin zu. Der Vermieter muss sich insofern nur das anrechnen lassen, was er infolge der Befreiung von seinen Überlassungspflichten einspart, wie z.B. die Vorleistung von Betriebskosten.

Eine Σ FRISTLOSE KÜNDIGUNG des Mietvertrages wegen der Nichtüberlassung der Wohnung ist durch den Mieter in diesen Fällen nicht möglich, wohl aber eine ordentliche Σ MIETERKÜNDIGUNG.

Daneben haftet der Mieter aber auch noch für über die Zerstörung der Wohnung hinaus entstandene Schäden (z.B. am Mietobjekt), wenn diese in einem unmittelbaren Zusammenhang mit der Zerstörung der Wohnung stehen. Hierzu gehört jedenfalls auch der entgangene Gewinn aus der nicht mehr möglichen Vermietung. Aufgrund der sog. versicherungsrechtlichen Lösung (BGH WuM 2015, 88) haftet der Mieter gegenüber der Haftpflichtversicherung des Vermieters grundsätzlich nur wegen Vorsatzes und grober Fahrlässigkeit. Hat die Versicherung des Vermieters den Schaden ersetzt und will nunmehr den Mieter in Regress nehmen, muss sie beweisen, dass der Mieter die Zerstörung grob fahrlässig oder vorsätzlich herbeigeführt hat.

4. Die Zerstörung kann beiden Vertragspartnern zugerechnet werden. In diesem Fall gilt das zu 2. und 3. Gesagte mit der Einschränkung, dass die beiderseitigen Verursachungsbeiträge zueinander in ein Verhältnis gesetzt und nach diesem Verhältnis die jeweiligen gegenseitigen Mietzins- und Schadensersatzansprüche des Vermieters und Mieters entsprechend gekürzt werden müssen.

Zinsabschlag ∑ MIETKAUTION (SICHERHEITSLEISTUNG)

Zinserhöhungen

Seit dem 1.9.2001 sind bei freifinanzierten Wohnungen Mieterhöhungen aufgrund von gestiegenen Kapitalkosten nicht mehr möglich.

Im Falle einer Zinserhöhung für die aufgenommenen Hypothekendarlehen kann der Vermieter einer Sozialwohnung diese bei der Neuberechnung der Kostenmiete berücksichtigen ☼ SOZIALMIETEN.

Zinssenkung

Wenn die Hypothekenzinsen sinken, kann sich dies auf die Miete von Sozialwohnungen günstig auswirken.

Für die Mietsenkung ist eine vorherige Mieterhöhung nicht Voraussetzung. Entscheidend ist der Vergleich zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung. Haben die günstigeren Zinsen zu einer Verringerung der Kosten geführt, muss auch die Miete entsprechend gesenkt werden.

Alle betroffenen Mieter sollten daher die Tagespresse verfolgen und ggf. den Vermieter fragen, ob und in welchem Umfang er durch eine Senkung der Zinsen begünstigt werde. Soweit erforderlich, hat der Mieter auch das Recht, das Σ GRUNDBUCH einzusehen (OLG Hamm WuM 86, 348; AG München WuM 82, 218).

Tilgung des Darlehens

Bei öffentlich geförderten Wohnungen bleiben die Kapitalkosten aus der ersten genehmigten Wirtschaftlichkeitsberechnung auch dann bestehen, wenn einzelne Darlehen zurückgezahlt sind. Daran ändert sich auch durch den Wegfall der Preisbindung nichts (OLG Hamm RE WuM 90, 333).

Zurückbehaltungsrecht ∑ AUFRECHNUNG

Bei Vorliegen von Wohnungsmängeln (△ MÄNGEL DER WOHNUNG) kann der Mieter die Miete kürzen (△ MIETMINDERUNG). Häufig ist die Mietminderung allein aber kein wirksames Mittel, den Vermieter anzuhalten, den Mangel abzustellen. Deshalb darf der Mieter zusätzlichen Druck ausüben und einen weiteren Teil der Miete zurückhalten (BGH WuM 2015, 568; WuM 2011, 12). Der Umfang des Zurückbehaltungsrechts ist abhängig von den Umständen des Einzelfalls. Der insgesamt einbehaltene Betrag muss in angemessener Relation zur Bedeutung des

Mangels stehen und ist daher zeitlich und betragsmäßig begrenzt (BGH WuM 2016, 98). So kann ein Einbehalt, der drei bis vier Monatsmieten übersteigt, unverhältnismäßig sein (BGH WuM 2015, 568). In anderen Fällen kann er das Dreifache der Herstellungskosten betragen (BGH WuM 2003, 439).

Da das Zurückbehaltungsrecht vor allem dazu dient, den Vermieter zur Vertragserfüllung anzuhalten, darf der Mieter es erst dann ausüben, wenn er den Vermieter vorher über den Mangel informiert hat (BGH WuM 2011, 12). Außerdem muss der zurückgehaltene Teil sofort nachgezahlt werden, wenn der Vermieter den Mangel beseitigt hat oder das Mietverhältnis beendet ist (BGH WuM 2015, 568).

In Formularmietverträgen kann das Zurückbehaltungsrecht weder ausgeschlossen noch eingeschränkt werden, § 309 Nr. 2 BGB. Einzige Ausnahme: Das Zurückbehaltungsrecht aufgrund von Schadens- oder Aufwendungsersatzansprüchen oder wegen zu viel gezahlter Miete kann davon abhängig gemacht werden, dass der Mieter seine Absicht dem Vermieter mindestens einen Monat vor der Fälligkeit der Miete in

□ TEXTFORM angezeigt hat.

Eine Zwangsräumung einer Wohnung darf nur ein ∑ GERICHTSVOLL-ZIEHER auf der Grundlage eines gerichtlichen Räumungstitels durchführen. Der Räumungstitel gibt dem Vermieter aber keinen Anspruch auf die in der Wohnung verbliebenen Sachen des Mieters, denn diese bleiben sein Eigentum. Der Gerichtsvollzieher muss sie daher einlagern. Der Mieter muss hierfür zwar die Kosten tragen; der Vermieter muss dem Gerichtsvollzieher aber zuerst einen Vorschuss zahlen, damit dieser überhaupt tätig wird. Dies macht eine Räumung für den Vermieter unter Umständen recht teuer, zumal, wenn bei dem Mieter »nichts zu holen« ist. Um Kosten zu sparen, erteilen Vermieter dem Gerichtsvollzieher daher oft nur einen beschränkten Vollstreckungsauftrag nach § 885a ZPO (»Berliner Räumung«). Dabei wird vom Gerichtsvollzieher nur das Schloss ausgetauscht und der Schlüssel dem Vermieter ausgehändigt. Die Sachen des Mieters müssen noch einen Monat aufbewahrt werden, und er kann sie in der Zeit abfordern, danach kann der Vermieter sie hinterlegen, verwerten oder entsorgen. Gegenstände, an denen »kein Interesse besteht«, können auch sofort entsorgt werden; dies ist aber nicht ohne Risiko, falls der Vermieter sich bei der Bewertung irrt; dann kann er schadensersatzpflichtig werden (BGH WuM 2010, 98; WuM 2006, 50; LG Lübeck NZM 2010, 439).

Räumt der Vermieter ohne Gerichtstitel eigenmächtig die Wohnung des Mieters aus, haftet er dem Mieter für alle Schäden, unabhängig von einem Verschulden, auch in den Fällen, in denen der Mieter mit unbekanntem Aufenthaltsort abwesend ist (BGH WuM 2010, 578). Räumt der Vermieter aus einem nur vorläufig vollstreckbaren Räumungsurteil, ist er dem Mieter zum Ersatz des Vollstreckungsschadens verpflichtet, wenn das Urteil später aufgehoben oder abgeändert wird (LG Berlin WuM 2021, 322).

Zwangsversteigerung

Wird ein Grundstück oder eine Wohnung zwangsversteigert, tritt der Erwerber in einen bestehenden Mietvertrag ein, wenn der frühere Eigentümer selbst Vermieter war (BGH WuM 2010, 365). Der Erwerber hat ein Sonderkündigungsrecht und kann das Mietverhältnis mit gesetzlicher Frist (3 Monate) zum nächstzulässigen Termin kündigen (§ 57 a ZVG), auch wenn neben der Zwangsversteigerung die ☼ ZWANGSVER-WALTUNG angeordnet ist (OLG Frankfurt GE 2017, 589). Wird das Grundstück z.B. am 15.12. ersteigert, kann der Ersteher ein Mietverhältnis bis 4.1. des nächsten Jahres zum 31.3. kündigen. Eine ausdrückliche Angabe dieses Termins im Kündigungsschreiben ist nicht erforderlich (BGH NJW-RR 96, 144).

Achtung: Eine vertragliche Kündigungsbeschränkung hilft dem Mieter in diesem Fall nicht weiter. Sie wird vom Sonderkündigungsrecht verdrängt (BGH WuM 2021, 686)!

War der Vermieter aber nicht mit dem ehemaligen Eigentümer identisch, tritt der Erwerber nur in Ausnahmefällen in den Mietvertrag ein (BGH WuM 2010, 365).

Achtung: Hat der Mieter die Wohnung im Rahmen der gewerblichen Weitervermietung an einen Endmieter zu Wohnzwecken vermietet, kann der Erwerber vom Mieter nicht Räumung und Herausgabe der Wohnung verlangen; denn der Endmieter bleibt unbeschadet der wirksamen Kündigung gegenüber dem Mieter zu Besitz und Nutzung berechtigt (BGH NZM 2014, 130).

Verpasst der neue Vermieter den erstzulässigen Termin, entfällt grundsätzlich sein außerordentliches Kündigungsrecht. Dem Ersteher ist jedoch eine von den Umständen des Einzelfalls abhängige Überlegungsfrist zuzubilligen; das Sonderkündigungsrecht muss daher nicht immer zum ersten rechnerisch möglichen Termin ausgeübt werden (OLG Düsseldorf WuM 2002, 674).

Der Ersteher kann aber sein außerordentliches Kündigungsrecht nach § 57 a ZVG gegenüber einem Wohnraummieter nur ausüben, wenn er einen gesetzlich anerkannten Kündigungsgrund, also ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, hat und dies auch in seinem Kündigungsschreiben angibt (BGH RE WuM 82, 178) ∑ EIGENBEDARF.

Handelt es sich um eine umgewandelte Wohnung, muss gegebenenfalls auch die Kündigungssperrfrist eingehalten werden (BayObLG RE WuM 92, 424) ☼ UMWANDLUNG VON MIET- IN EIGENTUMSWOHNUNGEN. Und: Die Kündigungssperrfrist bis zum Ende der Bindungen bei umgewandelten öffentlich geförderten Wohnungen gilt ebenfalls nach einer Zwangsversteigerung (AG Langenfeld WuM 92, 373).

Der Zwangsverwalter eines Grundstücks ist verpflichtet, vor Abschluss eines Mietvertrages den Mietinteressenten, auch ohne dessen entsprechende Nachfrage, auf das außerordentliche Kündigungsrecht eines Erstehers hinzuweisen (LG Ulm WuM 80, 31). Anderenfalls macht er sich schadensersatzpflichtig.

Zwangsverwaltung

Wenn ein Mietshaus unter Zwangsverwaltung gestellt wird, bedeutet das, dass Gläubiger des Eigentümers die Mieteinnahmen zur Befriedigung ihrer Forderungen beschlagnahmen lassen. Es wird ein Zwangsverwalter eingesetzt, der für die Dauer der Beschlagnahme in die Rechte und Pflichten aus den Mietverträgen in vollem Umfang eintritt (§ 152 ZVG); der Mietvertrag läuft weiter.

Der Zwangsverwalter muss sich um das Anwesen kümmern und den Eigentümer nach Möglichkeit vor Schaden bewahren (BGH WuM 2005, 597). Der Mieter muss an den Zwangsverwalter zahlen, Zahlungen an den Eigentümer bzw. Vermieter haben keine »befreiende Wirkung«. Ausnahme: Der Mieter wusste nichts von der angeordneten Zwangsverwaltung (LG Berlin GE 94, 705). Es kann nicht mehr der Vermieter den Mieter auf Zahlung der Miete oder Nebenkosten in Anspruch nehmen (AG Osnabrück WuM 88, 27), sondern nur noch der Zwangsverwalter. Dies gilt auch für eine Nutzungsentschädigung (BGH WuM 2003, 510). Grundsätzlich ist der Zwangsverwalter für einseitige Willenserklärungen des Mieters wie etwa dessen Kündigung allein empfangszuständig (BGH WuM 2019, 81). Umgekehrt ist dieser aber auch verpflichtet, ein Guthaben aus einer Betriebskostenabrechnung auszuzahlen, selbst wenn die Vorauszahlungen seinerzeit noch zutreffend an den Vermieter geleistet wurden (OLG Hamburg RE WuM 90, 10). Der Zwangsverwal-

ter muss auch über Abrechnungszeiträume vor Beginn der Zwangsverwaltung abrechnen (BGH WuM 2006, 402; WuM 2003, 390).

Für die Mietkaution gilt: Der Mieter kann vom Vermieter bei Beginn der Zwangsverwaltung die Aushändigung der Kaution an den Zwangsverwalter verlangen (LG Düsseldorf WuM 92, 542; LG Köln WuM 90, 427). Das gleiche Recht hat auch der Zwangsverwalter (BGH WuM 2005, 405). Solange dies nicht geschehen ist, kann der Mieter dem Zwangsverwalter gegenüber aber keinen Schadensersatzanspruch wegen nicht gesetzmäßiger Anlage der Mietkaution durch den ehemaligen Vermieter geltend machen (AG Köln WuM 87, 351). Nach Ende des Mietverhältnisses muss der Zwangsverwalter die Kaution zurückzahlen, selbst dann, wenn er den Betrag gar nicht vom Vermieter erhalten hat (BGH WuM 2005, 460; WuM 2003, 630; OLG Hamburg WuM 2002, 29). Hat der Mieter einer Eigentumswohnung die Mietkaution nicht an den Vermieter, sondern an den Verwalter des Wohnungseigentums entrichtet, ist der Zwangsverwalter der Wohnung berechtigt, die Überlassung der Mietkaution direkt von dem Verwalter des Wohnungseigentums zu fordern (BGH WuM 2015, 747).

Ist die Zwangsverwaltung aber bereits wieder beendet, kann der Zwangsverwalter nicht mehr auf Rückzahlung verklagt werden (BGH WuM 2005, 463); das Gleiche gilt bei der Beendigung des Mietverhältnisses vor dem Beginn der Zwangsverwaltung (BGH WuM 2006, 403). Auch in Fällen, in denen das Grundstück verkauft und die Kaution früher an den Verkäufer gezahlt worden war, ist bei einer nachträglichen Zwangsverwaltung der Verwalter nur verpflichtet, die Kaution zurückzugeben, wenn der Käufer als Vermieter das müsste (BGH WuM 2005, 404). Hat der Verkauf vor dem 1.9.2001 stattgefunden, müssen Käufer bzw. Zwangsverwalter die Kaution nur herausgeben, wenn sie diese tatsächlich vom Verkäufer erhalten haben (BGH WuM 2005, 404).

Schließt der Zwangsverwalter einen Mietvertrag ab, tritt nach Aufhebung der Zwangsverwaltung der Eigentümer in das Mietverhältnis ein (LG Berlin GE 92, 1321). ☼ MIETKAUTION, ☼ VOLLSTRECKUNGS-SCHUTZ.

Zwangsvollstreckung

Unter Zwangsvollstreckung versteht man ein staatliches Verfahren, mit dem der Gläubiger seine Ansprüche gegen den Schuldner auf Grundlage eines vollstreckbaren Titels zwangsweise durchsetzt. Die Zwangsvollstreckung darf nur durch staatliche Stellen betrieben werden. Die eigenmächtige Durchsetzung von Forderungen ist nur im engen Rahmen erlaubt ☼ VERMIETERPFANDRECHT. Bei einer Zwangsvollstreckung werden Gelder oder Güter des Schuldners auch gegen seinen Willen gepfändet, bis die Schulden getilgt sind.

Das Vollstreckungsverfahren beginnt nur auf Antrag des Vollstreckungsgläubigers. Grundsätzliche Voraussetzung ist ein Vollstreckungstitel (z.B. ein Urteil, ein gerichtlicher Vergleich oder ein Vollstreckungsbescheid), der dem Schuldner zugestellt und mit einer Vollstreckungsklausel versehen sein muss. Das für die Vollstreckung zuständige Gericht ist das Amtsgericht. Die Zwangsvollstreckung selbst führt immer der Gerichtsvollzieher als offizieller Vertreter des Staates durch.

Bei einer Sachpfändung nimmt der Gerichtsvollzieher verwertbare Sachen (Geld, Wertgegenstände, Wertpapiere) des Schuldners in Besitz. Diese werden ggf. mit einer Pfandmarke (»Kuckuck«) beklebt. Die so gepfändeten Sachen werden anschließend versteigert und aus dem Erlös wird der Gläubiger befriedigt. Der Schuldner darf die Pfandmarke nicht eigenmächtig entfernen, sonst macht er sich strafbar.

Aber: Nicht alles ist pfändbar. So dürfen die Wohnungseinrichtung (Bett nebst Matratze, Tisch, Stühle, Schrank, Teppich, Bekleidung), Haus- und Küchengeräte (Gas- oder Elektroherd, Warmwasserbereiter, Kaffeemaschine, Staubsauger, Kühlschrank, Waschmaschine), Telefon, Rundfunkgeräte, Fernseher nicht gepfändet werden. Auch Computer und Laptops sind unpfändbar (VG Gießen NJW 2011, 3179).

Bei der Forderungspfändung pfändet der Gerichtsvollzieher keine Gegenstände, sondern Forderungen, die der Schuldner gegenüber Dritten hat (z.B. Kontoguthaben, Lebensversicherungen, Schadensersatzansprüche). Häufigster Fall ist die Pfändung des Arbeitseinkommens. Der Arbeitgeber muss dann das Gehalt bis auf den Grundfreibetrag an den Gläubiger auszahlen. Der unpfändbare Grundbetrag beträgt seit dem 1.7.2021 monatlich 1252,64 € netto und erhöht sich je nach Anzahl unterhaltsberechtigter Personen.

Legt der Mieter Berufung oder Einspruch gegen ein vorläufig vollstreckbares Räumungsurteil ein, so kann er gem. §719 ZPO die einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung auf Räumung beantragen, wenn sein Rechtsmittel Aussicht auf Erfolg hat. Eine vorläufige Einstellung der Zwangsvollstreckung in der Revisionsinstanz setzt zusätzlich voraus, dass dem Mieter durch die Vollstreckung ein nicht zu ersetzender Nachteil entstünde und kein überwiegendes Interesse des Gläubigers entgegensteht (BGH WuM 2017, 293 u. 542). Hat der Mieter in der Be-

rufungsinstanz keinen Vollstreckungsschutzantrag nach §712 ZPO gestellt, ist eine einstweilige Einstellung der Zwangsvollstreckung in der Revisionsinstanz in der Regel ausgeschlossen (BGH WuM 2017, 162; WuM 2018, 221; WuM 2019, 46). Die Zwangsvollstreckung aus einem Räumungstitel kann im Einzelfall unzulässig sein, wenn der Vermieter mehrere Jahre aus dem Urteil nicht vollstreckt und der Mieter dem weiteren Verhalten des Vermieters entnehmen durfte, dass dieser das Mietverhältnis fortsetzen wolle (OLG Hamm WuM 81, 147; LG Hamburg WuM 89, 32; AG Neubrandenburg WuM 2019, 463).

Zweckentfremdung

Von Zweckentfremdung spricht man, wenn Räume nicht als dauerhafter Lebensmittelpunkt für Bewohner benutzt werden. Durch Landesgesetze wird geregelt, wann von einer Zweckentfremdung auszugehen ist. Als Zweckentfremdung gilt regelmäßig der Abriss oder der Leerstand von Wohnungen (ab einer bestimmten Dauer), die Überlassung einer Wohnung für andere Nutzungen (z.B. als Büro, Arztpraxis oder Anwaltskanzlei) oder die sonstige kurzfristig Vergabe des Wohnraums (z.B. an Feriengäste o.Ä., OVG NRW WuM 2021, 690, oder an Medizintouristen, OVG NRW WuM 2021, 52).

Sozialwohnungen dürfen nicht ohne Genehmigung der Wohnungsbehörde zu anderen als Wohnzwecken verwendet werden (§ 7 Abs. 3 WoBindG). Für Gebiete mit erheblichem Wohnungsfehlbestand können Landesregierungen den Kommunen aber auch für alle anderen Wohnungen die Möglichkeit einräumen, eine Zweckentfremdungssatzung zu erlassen (so z.B. in Baden-Württemberg, Bayern, Berlin, Hamburg und NRW). Ein vorrangiges berechtigtes Interesse des Eigentümers an der Genehmigung besteht, wenn der Wohnraum nicht mehr erhaltungswürdig ist oder wenn durch die Versagung der Genehmigung die Existenz des Eigentümers ernsthaft gefährdet würde, nicht aber, wenn eine Betriebserweiterung unter Aufgabe von Wohnraum lediglich besonders zweckmäßig ist (OVG Hamburg DVBl. 2012, 44). Eine Genehmigung kann zum Beispiel dann erteilt werden, wenn der Vermieter Ersatzwohnraum an anderer Stelle schafft; diesen kann er auch in einem anderen Stadtviertel anbieten (OVG Münster WuM 96, 634). Er muss von der Qualität her mit dem zweckentfremdeten Wohnraum in etwa vergleichbar sein (OLG Frankfurt/M. WuM 2003, 631). Die Genehmigung darf nicht mit der Auflage verbunden werden, den Ersatzraum höchstens zum ortsüblichen Preis zu vermieten (BVerwG WuM 98, 609). Wer eine Genehmigung beantragt und keinen Ersatzwohnraum anbietet, muss substantiiert darlegen, welche vorrangigen öffentlichen Interessen oder schutzwürdigen

privaten Interessen die Zweckentfremdung rechtfertigen sollen. Wird eine illegal begonnene gewerbliche Nutzung von Wohnraum anschließend von der Behörde nicht genehmigt, kann gegen diese Entscheidung nicht eingewendet werden, die berufliche Existenz würde durch den nötigen Umzug gefährdet (VG Köln WuM 98, 733). Endet die genehmigte Nutzung, muss für eine neuerliche Zweckentfremdung eine neue Genehmigung eingeholt werden (OVG Münster WuM 2008, 605).

Keine Zweckentfremdung liegt vor, wenn der Wohnraum wegen seines räumlichen Zusammenhanges mit einem Geschäftsraum zugleich mit diesem überlassen oder genutzt (OVG Berlin ZMR 80, 81) oder wenn Wohnraum zwar gewerblich genutzt wird, aber weiterhin auch zum Wohnen dient (BayObLG WuM 82, 218). Die Abgrenzung kann problematisch werden, wenn der Mieter einer Wohnung dort seinen Beruf ausübt DERUFSAUSÜBUNG IN DER WOHNUNG. Homeoffice, die Einrichtung eines Arbeitszimmers oder die Durchführung wissenschaftlicher oder künstlerischer Arbeiten in der Wohnung sind keine Zweckentfremdung (BayObLG ZMR 82, 59). Wird hingegen Wohnraum als Büro mit Wohnmöglichkeit vermietet, liegt eine Zweckentfremdung vor (OLG Düsseldorf WuM 96, 55). Durch das Zweckentfremdungsverbot wird auch Wohnraum geschützt, der wegen Mängeln oder Missständen zwar nicht mehr den durchschnittlich anzutreffenden Anforderungen entspricht und daher zumutbar nicht mehr bewohnt werden kann, der aber mit vertretbarem und zumutbarem Aufwand in einen bewohnbaren Zustand versetzt werden kann. Ein zumutbarer Aufwand liegt nicht mehr vor, wenn die erforderlichen finanziellen Mittel nicht innerhalb eines Zeitraums von 10 Jahren wieder erwirtschaftet werden können. Dabei bleibt der Wert der objektiv erforderlichen, aber durch Verschulden des Eigentümers unterbliebenen Unterhaltungsmaßnahmen unberücksichtigt (BayObLG WuM 95, 206).

Zweckentfremdung liegt vor, wenn Wohnraum wiederholt tage- oder wochenweise als Ferienwohnung oder zur Fremdenbeherbergung vermietet werden soll (Bay. VGH KommunalPraxis BY 2013, 39; OVG Berlin-Brandenburg GE 2016, 799; LG Berlin ZMR 2019, 277; VG Berlin 6 K 594.17). Die zeitweise Vermietung einer Wohnung als Ferienwohnung bedarf einer Genehmigung (VG Berlin MietRB 2016, 327). Allein die Nutzung einer Wohnung als Zweit- und nicht als Hauptwohnung ist jedoch keine Zweckentfremdung, sondern Wohnen und damit eine zweckgemäße Nutzung (Bay. VGH Vf. 32-VI-17; VG Berlin MietRB 2016, 327).

Das Leerstehenlassen von Wohnraum ist ebenfalls eine Zweckentfremdung (BVerfG WuM 75, 90; BVerwG WuM 80, 159; Hess. VGH WuM 90,

590). Will der Eigentümer den Wohnraum zügig umbauen, instand setzen oder modernisieren und ist die Wohnung deshalb bis zu zwölf Monate unbewohnbar, steht leer oder kann aus anderen objektiven Gründen nicht mehr vermietet werden, liegt keine Zweckentfremdung vor (VG Berlin – 6 L 780.16).

Das Zweckentfremdungsverbot ist mit dem Grundgesetz vereinbar (BVerfG WuM 75, 90). Liegt eine Zweckentfremdung vor, kann sie durch die zuständige Behörde nachträglich mit Rückwirkung auf den Zeitpunkt der Vornahme der Zweckentfremdung genehmigt werden (OVG Münster WuM 82, 310). Verstößt der Vermieter gegen das Zweckentfremdungsverbot, kann er mit einer Geldbuße bis zu 50 000 Euro belegt werden. Sind auf der Vermieterseite mehrere Personen (z. B. eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts) beteiligt, wird die Geldbuße anteilig nach dem für die einzelnen Personen entstandenen wirtschaftlichen Vorteil verteilt (OLG Düsseldorf WuM 99, 176).

Zweitwohnungssteuer

Eine solche Steuer kann vom Inhaber einer Zweitwohnung erhoben werden. Der BFH (IIR 28/95) hat im Jahr 1997 festgestellt, dass Städte und Gemeinden das Recht haben, eine besondere Aufwandsteuer von demjenigen zu erheben, der auf dem Gemeindegebiet eine Zweitwohnung für den persönlichen Lebensbedarf unterhält. Dies ist unabhängig davon, ob der Steuerpflichtige Eigentümer oder Mieter ist. Es spielt auch keine Rolle, ob für das Grundstück des Betroffenen Kanalanschluss und Straßenbeleuchtung vorhanden sind (VG Gießen DWW 2012, 316). Sie darf auch für Gewerberäume erhoben werden, die zum Teil als Wohnung genutzt werden (BayVGH NZM 2014, 444), oder für eine bewohnbare Gartenhütte (VG Gießen DWW 2013, 316), für einen Dauercampingplatz oder wenn der Mieter im Seniorenwohnheim lebt, aber daneben noch eine Wohnung hat (Hessischer VGH DWW 2012, 114), nicht aber, wenn er im Pflegeheim wohnen muss (VG Gießen DWW 2011, 196).

Eine juristische Person darf jedoch nicht zu dieser Steuer herangezogen werden (BFH DWW 2016, 153; BVerwG JZ 2001, 603). Auch ein Verheirateter, der aus beruflichen Gründen eine Zweitwohnung hält, während seine eheliche Wohnung in einer anderen Gemeinde liegt, muss keine Zweitwohnungssteuer zahlen (BVerfG NJW 2005, 3556). Hingegen ist es nicht zu beanstanden, denjenigen steuerlich zu belasten, der die zweite Wohnung für das Getrenntleben vor der Scheidung nutzt (OVG Münster WuM 2007, 400).

Auch Studierende können - müssen aber nicht - zur Zweitwohnungs-

steuer herangezogen werden. (BFH DWW 2010, 235). Aber in sog. »Besucherfällen«, in denen ein Auszubildender oder Studierender mit auswärtiger Hauptwohnung am Ausbildungsort mit seiner Nebenwohnung in seinem ehemaligen Kinderzimmer in der elterlichen Wohnung gemeldet ist und sich dort nur gelegentlich zu Besuchszwecken aufhält, ist die Besteuerung unzulässig (VG Weimar 6 E 492/07WE; 6 E 971/05WE). Im Einzelfall kommt es darauf an, welche Kriterien die örtliche Satzung vorsieht (BVerwG – 9 C 13.07; 9 C 14.07; 9 C 15.07; NJW 2009, 1097). Voraussetzung für die Steuererhebung ist der Beschluss einer Satzung durch den Stadt- oder Gemeinderat. In der Satzung müssen Einheimische und Auswärtige gleich behandelt werden, eine Nichtheranziehung Einheimischer wäre rechtswidrig (OVG Schleswig ZAP 93, 1110).

Berechnungsgrundlage kann der Mietwert der Wohnung sein (OVG Schleswig-Holstein DWW 2019, 223). Ein Mieter, der weniger zahlt, hat keinen Anspruch darauf, dass nur die tatsächliche Miete zugrunde gelegt wird (BVerwG NZM 2003, 448). Für die Festsetzung der Steuer darf aber nicht die gesamte Jahresrohmiete zugrunde gelegt werden, wenn aufgrund von vertraglichen Bindungen von vornherein feststeht, dass die Eigennutzung nur in wenigen Wochen des Jahres möglich ist (BVerwG WuM 2000, 140).