

Eine Wohnung mieten - aber wie?

Heute eine neue oder andere Wohnung zu finden, stellt sich nicht mehr so problematisch dar, wie vor 10 oder 20 Jahren. Eine "Mangellage" kann jedenfalls derzeit nicht festgestellt werden; die Rechtsprechung der letzten Jahre hat dies bestätigt. Trotzdem bleibt immer die Frage, wie man eine Wohnung sucht und findet. Was ist bei Abschluss eines Wohnraummietvertrages zu beachten und welche Rechte und Pflichten übernehmen Vermieter und Mieter? Eine Antwort auf diese Fragen hat bisher auch nicht das am 01. September 2001 in Kraft getretene Mietrechtsreformgesetz vollständig gegeben. Zwar sind die gesetzlichen Bestimmungen über das bisher geltende Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) neu strukturiert worden. Das Ziel der Reform, das Mietrecht im Sinne von Klarheit, Verständlichkeit und Transparenz zu vereinfachen und zu modernisieren, um so dazu beizutragen, dass die Zahl der Streitigkeiten und Prozesse zwischen den Mietvertragsparteien abnimmt, ist bisher jedoch nicht erreicht worden. Vermieter und Mieter sind nach wie vor auf Auskünfte von Fachjuristen bzw. auf Entscheidungen der Fachgerichte angewiesen. Dabei spielen Grundrechte, die eine Grundrechtsgarantie auch auf die privatrechtlichen Beziehungen der Staatsbürger ausstrahlen, im Bereich des Wohnraummietrechts und der dazu ergangenen Rechtsprechung eine entscheidende Rolle.

In einer Serie zum Mietrecht hat Ricarda Breiholdt, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in Hamburg, in Zusammenarbeit mit dem Hamburger Abendblatt und dem Immobilienverband Deutschland (IVD Nord e.V.) die jetzt geltende Rechtsprechung hierzu zusammengestellt. Was bei der Wohnungssuche, bei der Anmietung von Wohnraum, während der Mietzeit und an deren Ende zu beachten ist, schildert die Autorin in den einzelnen Artikeln.

Die Broschüre erscheint in dritter Auflage, nachdem die Abendblatt-Serie und die erste und zweite Auflage dieser Broschüre ein großes Echo in der Öffentlichkeit gefunden haben.

BREIHDOLDT & VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Das Hamburger Abendblatt und der Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Nord e. V., haben die Autorin gebeten, eine aktualisierte und der heutigen Rechtsprechung angepasste dritte Auflage der Broschüre zusammenzustellen.

Ricarda Breiholdt, Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Hamburger Abendblatt

Immobilienverband Deutschland IVD Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Nord e. V.,

Hamburg, im Februar 2009

Wohn- oder Gewerberaummietverhältnis?

Das Bürgerliche Gesetzbuch enthält besondere Regelungen für Mietverhältnisse über Wohnraum. Im Mietvertrag verpflichtet sich der Vermieter, dem Mieter die Wohnung zur Benutzung zu überlassen, der Mieter verpflichtet sich seinerseits, diese Benutzung nur im vertraglich festgelegten Rahmen auszuüben und dafür einen bestimmten Mietpreis zu zahlen. Ob ein Wohn- oder Gewerberaummietverhältnis vorliegt, ist jeweils im Einzelfall zu prüfen, hierfür hat die Rechtsprechung Abgrenzungskriterien aufgestellt:

Wohnraummiete liegt in der Regel vor, wenn die Räume aufgrund eines Vertrages entgeltlich zum Zwecke des privaten Aufenthaltes des Mieters oder Angehöriger überlassen werden. Nur wenn diese Zweckbestimmung gegeben ist, handelt es sich um einen Wohnraummietvertrag. Werden die Räume daher beispielsweise zur Weitervermietung an Dritte vermietet, so liegt kein Wohnraummietvertrag vor. Dies gilt selbst dann, wenn ein gemeinnütziger Verein, der satzungsmäßig keine eigenen wirtschaftlichen Interessen verfolgt, zum Wohnen geeignete Räume zum Zwecke der Untervermietung an Vereinsmitglieder oder Dritte anmietet. Entscheidend ist also grundsätzlich die im Mietvertrag bestimmte Zweckbestimmung, die ggf. durch Auslegung unter Berücksichtigung sämtlicher Umstände des Einzelfalles zu ermitteln ist.

Mietet hingegen eine juristische Person ein Reihenhaus an, um es teilweise als Büroraum für ihren Geschäftsbetrieb zu nutzen und teils ihrem Geschäftsführer als Wohnung zur Verfügung zu stellen, handelt es sich dem Wesen nach um einen Gewerberaummietvertrag (BGH vom 16.07.2008, VIII ZR 282/07).

Wichtig:

Die jeweilige Vertragsgestaltung darf nicht dazu dienen, die Schutzvorschriften des Wohnraummietrechts auszuhebeln.

1. Mischmietverhältnis

Darf der Mieter die Räume durch einen einheitlichen Mietvertrag sowohl zu Wohn- als auch zu Gewerbezwecken nutzen, wie dies z.B. bei einer Gaststätte mit anliegender Wohnung in der Regel gegeben ist, so liegt ein sog. Mischmietverhältnis vor.

Für diesen Fall muss zunächst immer erst geklärt werden, ob die Vorschriften über die Wohnraummiete oder die der Geschäftsraummiete anwendbar sind. Unzulässig ist es, bezüglich der zu Wohnzwecken genutzten Räume Wohnraummietrecht und bezüglich der übrigen Räume Gewerberaummietrecht anzuwenden.

Der Bundesgerichtshof hat hierzu die sog. "Übergewichtstheorie" entwickelt: Danach ist zu klären, in welchem Bereich das Mietverhältnis seinen Schwerpunkt hat. Maßgeblich ist stets der "wahre" Vertragszweck, also der Wille der Parteien bei Mietvertragsabschluss. Ist dieser nicht mehr feststellbar, oder nicht eindeutig, muss auf objektive Kriterien zurückgegriffen werden (wie z.B. das Verhältnis der Flächen bzw. das Verhältnis der Miete zueinander).

2. Wohnung und Garage

In der Praxis tauchen oft Probleme bei der Beurteilung der Frage auf, ob im Falle der Vermietung von Wohnraum und Garage in zwei getrennten Vertragsformularen dennoch von einem einheitlichen Mietvertrag mit überwiegender Wohnraumnutzung auszugehen ist. Mietet der Wohnraummieter auch eine auf dem Hausgrundstück belegene Garage von seinem Vermieter hinzu, so liegt darin selbst dann, wenn dies erst nach Jahren geschieht und eine ausdrückliche Einbeziehung in den bisherigen Wohnraummietvertrag nicht erfolgt, in aller Regel nur eine Ergänzung des bisherigen Mietvertrags.

BREIHDOLDT & VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Dies gilt jedoch nicht, wenn die Parteien beispielsweise ausdrücklich unterschiedliche Kündigungsfristen vereinbart haben und/oder die Unabhängigkeit des einen Vertrags von dem anderen klargestellt ist.

Formularmietvertrag oder Individualvereinbarung

In aller Regel wird ein Mietverhältnis unter Verwendung eines Formularvertrages ausgestaltet, was zur Folge hat, dass die Regelungen der §§ 305 ff. BGB (ehemaliges Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen, AGBG) Anwendung finden.

Zweck dieser Vorschriften ist der Verbraucherschutz, insbesondere soll der Vertragspartner des Formularverwenders gegen unbillige, unklare und überraschende Klauseln geschützt werden.

1. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Nach der Legal-Definition des § 305 Abs. 1 BGB sind „allgemeine Geschäftsbedingungen“ alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt, wobei gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrages bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat (BGH vom 19.05.2006, III ZR 437/04).

Durch die §§ 305 ff. BGB wird die Vertragsfreiheit bei Formularverträgen eingeschränkt: So sind die Vorschriften bereits dann anwendbar, wenn die vorgegebenen Vertragsbedingungen für eine mehrfache Verwendung schriftlich aufgezeichnet oder in sonstiger Weise fixiert sind, wobei eine schriftliche Aufzeichnung nicht zwingend erforderlich ist. Ausreichend ist bereits ein „Speichern im Kopf des Verwenders“, so dass auch handschriftliche Zusätze im Mietvertrag dann als allgemeine Geschäftsbedingungen gewertet werden können, wenn diese mit Wiederholungsabsicht handschriftlich oder maschinenschriftlich eingefügt sind. Dabei reicht schon eine dreimalige Verwendungsabsicht aus.

2. Individualvereinbarungen

Zu unterscheiden vom Formularymietvertrag ist die Individualvereinbarung, die dann gegeben ist, wenn die Parteien die Vertragsklausel im Einzelnen ausgehandelt haben. Maßgebend ist dabei, ob die Klausel vom Verwender ernsthaft zur Disposition gestellt worden ist, so dass der jeweilige Vertragspartner - in der Regel der Mieter - die Möglichkeit hat, auf die Vertragsbedingungen Einfluss zu nehmen. Ein bloßes Erläutern oder Erörtern der Vertragsklauseln ist allerdings nicht ausreichend, der BGH spricht von "gegenseitigem Nachgeben".

3. Transparenzgebot

Grundsätzlich müssen in einem Formularymietvertrag die Rechte und Pflichten eines jeden Vertragspartners klar, nachvollziehbar und verständlich dargestellt werden. Von besonderer Bedeutung ist dabei das in § 307 BGB normierte Transparenzgebot:

Der Verwender von allgemeinen Geschäftsbedingungen ist verpflichtet, die Rechte und Pflichten des jeweils anderen Vertragspartners eindeutig und unmissverständlich darzustellen, damit dieser sich bei Vertragsabschluss hinreichend über die rechtliche Tragweite der einzelnen Vertragsbedingungen informieren, insbesondere seine zukünftigen finanziellen Verpflichtungen begreifen und übersehen kann. Hieran kann es beispielsweise dann schon fehlen, wenn die mietvertragliche Klausel lediglich eine Verweisung auf eine nicht abgedruckte gesetzliche Bestimmung enthält. Insbesondere auch unklare, widersprüchliche oder unverständliche Klauseln sind unwirksam.

Praxistipp:

Sofern vorformulierte Vertragsklauseln zwischen den Parteien im Einzelnen ausgehandelt worden sind oder sogar Veränderungen an einzelnen Vertragstexten vorgenommen wurden, empfiehlt es sich, die ursprünglichen Vertragsentwürfe, etwaig geänderte Vertragstexte und den dazugehörigen Schriftwechsel aufzubewahren bzw. das tatsächliche Aushandeln durch ein Protokoll über den Verlauf der Vertragsverhandlungen zu dokumentieren.

Form des Mietvertrags

Mietverträge können grundsätzlich mündlich, schriftlich und in notariell beurkundeter Form abgeschlossen werden. Wird die Schriftform nicht eingehalten, so ist der Mietvertrag nicht unwirksam, er gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen; eine Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Wohnung zulässig, § 550 BGB.

1. Schriftform

Aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit sollte stets eine schriftliche Mietvertragsurkunde erstellt werden, die die einzelnen Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter genau regelt. Es sollten dabei die wesentlichen Bestandteile des Mietvertrages in der Urkunde aufgenommen sei, wie:

- die Angabe der Vertragsparteien
- die Angabe der Belegenheit der Wohnung
(z.B. EG links, 1. OG rechts)
- die vereinbarte oder bestimmbare Miete
- der Beginn des Mietverhältnisses
- die Unterschriften der Vertragspartner.

Unterschrift bedeutet, dass sich der jeweilige Namenszug der Vertragsparteien am Ende des Mietvertrags befinden muss, sie muss also den gesamten vorstehenden Inhalt der Urkunde abdecken.

Wichtig:

Der Unterzeichner muss durch den Namenszug erkennbar sein. Dabei kommt es nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht auf die Leserlichkeit der Unterschrift an; mindestens jedoch müssen für die Lesbarkeit einer Unterschrift dem Schriftbild Andeutungen von Buchstaben entnommen werden können. Bloße Striche

oder geometrische Figuren, Paraffen oder Faksimile-Stempel erfüllen nicht die Voraussetzungen einer formgültigen Unterschrift.

Besteht der Vertrag aus mehreren Blättern, müssen diese nicht zwingend körperlich miteinander verbunden sein; vielmehr ist es ausreichend, wenn sich deren Einheit aus anderen Umständen, wie z.B. der fortlaufenden Paginierung der Blätter, fortlaufender Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitlicher graphischer Gestaltung des Textes oder inhaltlichen Zusammenhang zweifelsfrei ergibt.

2. Nachtragsurkunde

Im Falle der Abänderung einer vertraglichen Bestimmung ist die gesetzliche Schriftform nur dann gewahrt, wenn die entsprechende **Nachtragsurkunde** auf den ursprünglichen Mietvertrag Bezug nimmt, beispielsweise durch die Bezeichnung des Mietobjektes, der Parteien und des Datums des Ursprungsvertrages. Zudem muss deutlich werden, dass es im Übrigen bei den ursprünglichen Vereinbarungen des Mietvertrages verbleiben soll.

Mietstruktur

Die Entrichtung der Miete ist die eigentliche Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung der Wohnung und damit eine Hauptleistungspflicht aus dem Mietvertrag.

Bei Mietverhältnissen über nicht preisgebundene Wohnungen haben die Vertragsparteien grundsätzlich die Möglichkeit, Art und Höhe der Miete frei auszuhandeln. Eine Begrenzung nach oben besteht allerdings insoweit, als die "ortsübliche Vergleichsmiete" nicht beliebig weit überschritten werden darf. Die Grenze ist dort erreicht, wo die Vorschriften zum Verbot der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) und des Mietwuchers (§ 302 a StGB) greifen.

Die Mietstruktur ergibt sich aus den von den Mietparteien getroffenen vertraglichen Vereinbarungen, es gibt unterschiedliche Bezeichnungen für die Grundmiete:

1. Bruttomiete:

Eine Bruttomiete (bzw. Bruttowarm- oder Inklusivmiete) ist vereinbart, wenn alle Betriebs- und Heizkosten in der Miete enthalten sind, also nicht gesondert ausgewiesen werden. Steigen die Nebenkosten, so ist dies grundsätzlich das Risiko des Vermieters.

Wichtig:

Zu beachten ist allerdings die Heizkostenverordnung, die zwingend vorschreibt, dass die Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen. Daher ist eine Bruttomiete praktisch nur noch als Bruttokaltmiete zulässig, in der also nur noch die sog. "kalten" Betriebskosten enthalten sind (vgl. hierzu BGH vom 19.07.2006, VIII ZR 212/05)

2. Bruttokaltmiete:

Hierunter ist die Bruttomiete ohne Heizkosten zu verstehen, d.h. die Betriebskosten sind in der Miete enthalten, die Heizkosten nicht.

3. Teil-Inklusivmiete:

Anders, als bei der Bruttomiete sind bei der Teil-Inklusivmiete nicht alle Betriebskosten in der Miete enthalten. Mindestens für eine Betriebskostenart leistet der Mieter abrechenbare Vorauszahlungen oder er zahlt eine Pauschale.

4. Nettokaltmiete:

Eine Nettokaltmiete (oder auch Grundmiete) ist vertraglich vereinbart, wenn sowohl die Betriebskosten als auch die Heizkosten aus der Miete herausgerechnet sind und diese neben der Miete in Rechnung gestellt werden, und zwar dadurch, dass entweder die Betriebskosten als Pauschale erhoben oder eine Betriebskostenvorauszahlung vereinbart wird, über die der Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsperiode abrechnen muss.

5. Nebenkosten

Nebenkosten muss der Mieter in der Regel nur dann neben der vereinbarten Grundmiete zahlen, wenn im Mietvertrag eindeutige und klare Regelungen vereinbart sind. Eine gesetzliche Vereinbarung zur Zahlung der Betriebskosten gibt es nicht (vgl. hierzu das Kapitel "Betriebskosten und ihre Abrechnung").

6. Fälligkeit der Miete:

Das Mietrechtsreformgesetz hat die zuvor über Jahrzehnte geübte Praxis übernommen, wonach die Miete nunmehr auch gesetzlich im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines jeden Monats an den Vermieter zu entrichten ist.

Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung kommt es grundsätzlich nur darauf an, dass die Leistungshandlung, also die Zahlung, fristgerecht vorgenommen wird, beispielsweise der Überweisungsauftrag rechtzeitig vor Fristablauf bei der Bank

BREIHDOLDT & VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

eingeht. Anders ist dies jedoch dann, wenn im Mietvertrag - was der Regelfall ist - auf die Rechtzeitigkeit der Gutschrift auf dem Konto des Vermieters abgestellt wird.

Mietsicherheiten

Eine gesetzliche Verpflichtung zur Erbringung einer Mietsicherheit besteht nicht. Es muss daher grundsätzlich im Mietvertrag eine entsprechende Regelung vereinbart werden. Etwas anderes gilt allerdings für den Fall, dass der Mieter, der keine Mietkaution gestellt hat, verstirbt: Hier kann der Vermieter gemäß § 563 b Abs. 3 BGB nach dem Tod des Mieters eine Kautionsleistung von der das Mietverhältnis fortsetzungsberechtigten Person verlangen.

Die Höhe der Mietsicherheit ist beschränkt auf drei Monatskaltmieten; die als Pauschale bzw. als Vorauszahlung ausgewiesenen Nebenkosten bleiben bei der Berechnung unberücksichtigt.

Die Beschränkung der Kautionshöhe gilt auch dann, wenn verschiedene Sicherheitsleistungen, wie z.B. Barkautionsleistung und/oder Bürgschaft erbracht werden. Diese müssen zusammengerechnet werden (sog. Kumulationsverbot). Es kann deshalb nicht gleichzeitig eine Barkautionsleistung von drei Monatsmieten und zusätzlich eine Bankbürgschaft vereinbart werden. Etwas anderes kann allerdings ausnahmsweise dann gelten, wenn ein Dritter freiwillig und unaufgefordert dem Vermieter gegenüber eine Bürgschaft unter der Bedingung leistet, dass ein Mietvertrag zustande kommt und der Mieter hierdurch nicht erkennbar belastet wird. Dies wird allerdings stets der Ausnahmefall bleiben.

Wird gegen die gesetzliche Regelung in Bezug auf den Höchstbetrag verstoßen, führt dies nicht zur vollständigen Unwirksamkeit der Kautionsabrede; vielmehr bleibt diese in der gesetzlich zulässigen Höhe wirksam. Entsprechendes gilt bei einer Mietbürgschaft, die die Begrenzung auf die dreifache Monatsmiete nicht aufweist. Übersteigt die mietvertragliche Vereinbarung die zulässige Kautionshöhe, so ist sie auf das zulässige Maß zu reduzieren.

1. Art der Sicherheitsleistung

Grundsätzlich sind alle denkbaren Formen der Sicherheitsleistung möglich. Üblich sind vor allem die Barkaution, die Übergabe eines (verpfändeten) Sparbuchs oder auch die Bürgschaft.

a) Barkaution

Die gängigste Sicherheitsleistung ist die Barkaution, bei der der Vermieter eine bestimmte Geldsumme überwiesen oder bar ausgezahlt erhält. Zu beachten ist, dass das Gesetz dem Mieter gestattet, die Barkaution in drei gleichen Monatsraten zu leisten. Der Vermieter hat die ihm überlassene Barkaution bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Zinserträge stehen allein dem Mieter zu, dies auch dann, wenn ein höherer als der übliche Zinssatz bei Sparbüchern erzielt wird.

b) Bürgschaft

Früher nur im Gewerberaummietrecht üblich, wird nunmehr auch in der Wohnraummiete oftmals vom Vermieter die Gestellung einer Bürgschaft verlangt. Mal sind es die Banken die bürgen, aber auch Verwandte oder Arbeitgeber des Mieters.

Bei der Bürgschaft erhält der Vermieter zunächst nur die der Schriftform unterliegende Verpflichtungserklärung des Bürgen. Der Vermieter ist im Übrigen gut beraten, die Bürgschaft unbedingt, unbefristet, unwiderruflich, selbstschuldnerisch und, soweit es sich um eine Bankbürgschaft handelt, auch als Bürgschaft auf erstes Anfordern, zu vereinbaren. Letzteres bedeutet, dass der Bürge im Fall seiner Inanspruchnahme ohne Wenn und Aber sofort an den Vermieter zahlen muss.

c) Sparbuch

Möglich ist auch die Mietsicherheit in Form eines Sparbuches zu vereinbaren, wobei rechtlich zwei Gestaltungen gewählt werden können:

- Dem Vermieter wird ein auf den Namen des Mieters lautendes Sparbuch mit Sperr- oder Pfändungsvermerk zu seinen Gunsten übergeben, wobei die Verpfändung des Sparguthabens einer Anzeige an die Bank oder Sparkasse bedarf

oder

- Der Vermieter erhält ein auf den Namen des Mieters lautendes Sparbuch ohne einen Verpfändungs- oder Sperrvermerk. Dies dürfte rechtlich als sog. Sicherungsabtretung der Forderung an den Vermieter zu bewerten sein.

Der Gesetzgeber hat im Übrigen auch andere Anlageformen zugelassen: In Betracht kommen beispielsweise Anlagen, wie Aktien oder festverzinsliche Wertpapiere, die mit einem Kapitalmarktrisiko verbunden sind. Realisiert sich der erwartete Gewinn allerdings nicht oder tritt sogar ein Vermögensverlust ein, so kann der Mieter grundsätzlich weder das eingesetzte Kapital noch eine Mindestverzinsung zurückverlangen. Auch der Vermieter riskiert, dass sich die Mietsicherheit verringert bzw. er dieser ganz verlustig geht, so dass diese Anlageform nicht vereinbart werden sollte.

2. Nichterbringung der Sicherheit

Die Eigenart der vom Mieter übernommenen Verpflichtung zur Leistung einer Mietsicherheit verbietet in der Regel, dass der Mieter den Kautionsanspruch des Vermieters wegen behaupteter Mängel der Mietsache oder wegen behaupteter Gegenforderungen aufrechnet oder ein Zurückbehaltungsrecht ausübt. Dies ergibt sich aus dem Sinn und Zweck der Kautionsabrede:

Danach soll die Mietsicherheit ihrer Natur nach lediglich sicherstellen, dass der Vermieter wegen etwaiger Forderungen bis zur Höhe des Sicherungsbetrages ohne Rücksicht auf eine mögliche Insolvenz des Mieters Befriedigung erlangen kann. Dieser Sicherungszweck wird aktuell mit Beginn des Mietverhältnisses, er würde durch die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts vereitelt.

Die Nichtzahlung der Kautions kann unter gewissen Umständen auch einen Kündigungsgrund darstellen. Für das Gewerberaummietrecht hat der Bundesgerichtshof dies in seiner Entscheidung vom 21.03.2007 (XII ZR 36/05) bestätigt.

3. Verwendung und Rückzahlung der Kautions

Während der Mietzeit ist die Inanspruchnahme der Kautions durch den Vermieter nur wegen unstreitiger, rechtskräftig festgestellter oder offensichtlich begründeter Forderungen zulässig. Nach berechtigter Verwertung der Mietsicherheit während des Mietverhältnisses ist der Mieter grundsätzlich zu deren Wiederauffüllung verpflichtet.

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter die geleistete Sicherheit zurückzugeben oder zu verwerten. Dabei billigt die Rechtsprechung dem Vermieter eine Abrechnungsfrist zu, die bis zu sechs Monaten nach Rückgabe der Wohnung betragen kann, je nach Art und Umfang möglicher Ansprüche des Vermieters. In der Praxis fertigt dieser in der Regel eine Gesamtabrechnung, in die er beispielsweise Schadensersatzansprüche wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen, rückständige Mieten oder auch Nachzahlungssalden aus Nebenkostenabrechnungen einstellt und mit der Kautions zuzüglich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen verrechnet. Nach gefestigter Rechtsprechung darf der Vermieter auch einen angemessenen Einbehalt für eine etwaig noch zu erwartende Nachzahlung aus der Nebenkostenabrechnung vornehmen.

Der Mieter muss seinerseits dann überprüfen, ob die vom Vermieter in der Kautionsabrechnung angegebenen Forderungen zu Recht bestehen. Hat er Zweifel, kann er sich an die Mietervereine wenden oder anwaltlich beraten lassen.

4. Übergang der Kaution (Eigentümerwechsel)

Eine einschneidende Änderung hat das Mietrechtsreformgesetz bei einem Eigentümerwechsel gemäß § 566 a BGB vorgesehen: Danach haftet bei einem Verkauf des Mietobjekts der Erwerber auf Rückzahlung der Mietsicherheit unabhängig von der Frage, ob er die Kaution tatsächlich erhalten hat, oder nicht. Gelingt es dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses allerdings nicht, die Kaution vom Erwerber zurückzuerlangen (beispielsweise bei Vermögensverfall des Erwerbers), so ist der alte Eigentümer weiterhin zur Zahlung verpflichtet

Betriebskosten und ihre Abrechnung

Nach dem Gesetz trägt der Vermieter die Betriebskosten. Regelmäßig wird jedoch zwischen den Vertragsparteien vereinbart, dass der Mieter die Betriebskosten zusätzlich zur Miete übernimmt. Dafür ist es unerlässlich, dass der Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung enthält, wonach Nebenkosten zusätzlich zur Miete berechnet und vom Mieter bezahlt werden.

1. Vertragliche Grundlage der Umlage

In der Regel vereinbaren die Vertragsparteien, dass der Mieter die Betriebskosten im Sinne des § 2 Betriebskostenverordnung (BetrKVO) trägt. Hierzu zählen:

- Laufende öffentliche Lasten
- Kosten der Wasserversorgung
- Kosten der Entwässerung
- Heiz- und Warmwasserkosten
- Aufzugskosten
- Straßenreinigung und Müllabfuhr
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung
- Gartenpflege
- Hausbeleuchtung
- Schornsteinreinigung
- Sach- und Haftpflichtversicherung
- Hauswartskosten
- Antennen- und Kabelfernsehkosten
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung
- "Sonstige Betriebskosten"

Soweit die Vertragsparteien zur Abgeltung der Betriebskosten eine monatliche Pauschale durch den Mieter vereinbart haben, sind mit der Zahlung des Pauschalbetrages die Betriebskosten abgegolten. Eine Abrechnung über die

Betriebskosten unterbleibt. Ob diese Pauschale zur Deckung der Kosten ausreicht, steht im Risiko des Vermieters.

Eine Anhebung der Betriebskostenpauschale für die Zukunft ist nur unter der Voraussetzung einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag (sog. Erhöhungsklausel) und bei entsprechendem Nachweis von Kostensteigerungen möglich. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist die Betriebskostenpauschale entsprechend herabzusetzen.

Haben die Mietvertragsparteien hingegen ausdrücklich vereinbart, dass auf die künftige Betriebskostenbelastung des Mieters Vorauszahlungen erhoben werden, ist der Vermieter verpflichtet, nach Ablauf der Abrechnungsperiode über die tatsächlich angefallenen Betriebskosten Abrechnung zu legen. Waren die Kosten höher als die Vorauszahlungen, so muss der Mieter nachzahlen; umgekehrt hat er ein Guthaben. Die Höhe der Vorauszahlungen richtet sich dabei grundsätzlich nach den zu erwartenden Betriebskosten:

Ergibt sich bei der Abrechnung eine hohe Rückzahlung, kann der Vermieter den monatlichen Vorauszahlungsbetrag auf eine angemessene Höhe herabsetzen. Im umgekehrten Fall kann der Vermieter die Vorauszahlungsbeträge nach oben hin anpassen.

2. Neu entstehende Betriebskosten

Möglich ist auch, dass sich der Vermieter das Recht vorbehält, neu entstehende Betriebskosten auf den Mieter umzulegen. Unabdingbare Voraussetzung hierfür ist, dass die betreffende Betriebskostenart bereits im Katalog der im Mietvertrag aufgeführten umlegbaren Betriebskosten enthalten ist.

Praxistipp:

Der Vermieter ist gut beraten, im Mietvertrag bereits die "Sonstigen Betriebskosten" genau zu definieren, mithin also auch solche Betriebskostenpositionen aufzuführen,

die ggf. bei Mietvertragsabschluss noch gar nicht anfallen. Hierzu können zählen beispielsweise die Kosten für die Revision von Elektroanlagen, Gasgeräten, brandschutztechnischen Einrichtungen sowie weiterer installierter Haustechnik, aber auch Dachrinnenreinigungskosten oder Dachrinnenbeheizungskosten usw.

3. Umlageschlüssel

Grundsätzlich wird bereits im Mietvertrag vereinbart, nach welchem Maßstab die vom Mieter zu tragenden Nebenkosten verteilt werden. Die gebräuchlichsten Umlageschlüssel orientieren sich entweder an der Wohnungsgröße, der Personenzahl oder der Anzahl der Wohneinheiten. Soweit der Umlageschlüssel im Einzelfall unbillig ist, ist der Vermieter nach Treu und Glauben verpflichtet, einen neuen sachgerechten Verteilerschlüssel zu bestimmen.

Ist im Mietvertrag kein Umlageschlüssel vereinbart, sind die Betriebskosten gemäß § 556 a BGB nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch den Mieter abhängen (wie z.B. Müll, Wasser, Strom), sind nach dem Verbrauch abzurechnen.

Ein Vorwegabzug der Kosten für Gewerbeflächen ist nach der Auffassung des BGH nicht erforderlich, wenn die auf die Gewerbeflächen entfallenden Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führen. Für eine etwaige Mehrbelastung trägt der Mieter die Beweislast (BGH vom 25.10.2006, VIII ZR 251/05).

Für die Aufzugskosten hat der BGH im Übrigen eine auch nur formularvertragliche Beteiligung des Erdgeschossmieters für zulässig erachtet, dies auch dann, wenn dem Mieter weder ein Keller- noch Dachgeschossraum zur Benutzung oder Mitbenutzung zur Verfügung steht, er also von dem Fahrstuhl keinen konkreten Nutzen hat.

Haben die Parteien eine Inklusivmiete oder eine Betriebskosten-pauschale vereinbart, hat der Vermieter gemäß § 556 a Abs. 2 BGB die Möglichkeit, durch Erklärung in Textform zu bestimmen, dass die Betriebskosten künftig nach einem Maßstab umgelegt werden, der dem erfassten, unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Diese Erklärung ist nur vor dem Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Waren die entsprechenden Kosten bisher in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.

4. Wirtschaftlichkeitsgebot

Dem Gebot der Wirtschaftlichkeit kommt mit dem ständigen Ansteigen der Nebenkosten, insbesondere der Energiekosten (Stichwort: "Zweite Miete") eine immer größere Bedeutung zu. Es erlegt dem Vermieter eine gewissenhafte Abwägung aller Umstände auf: Sein Handeln ist am Maßstab einer ordentlichen, sorgfältigen Geschäftsführung zu messen. Dabei ist der Standpunkt eines vernünftigen Wohnungsvermieters maßgebend, der im Rahmen eines gewissen Ermessensspielraums ein wirtschaftlich vertretbares Kosten-/Nutzenverhältnis im Auge behält.

Selbstverständlich bedeutet sparsame Wirtschaftsführung bzw. Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebotes nicht, dass jeweils die billigste Lösung gewählt werden muss, denn es kommt ebenso auf die Leistungsfähigkeit und Verlässlichkeit des jeweiligen Anbieters an; zudem ist dem Vermieter ein gewisser Beurteilungsspielraum zuzubilligen.

Sind die Betriebskosten von ihrer Art her unwirtschaftlich (z.B. Anstellung eines Hausmeisters, obwohl dessen typische Tätigkeiten bereits von Dritten durchgeführt werden), so müssen sie insgesamt gestrichen werden. Betriebskosten, deren Höhe den genannten Grundsätzen nicht entsprechen, die also insoweit unwirtschaftlich sind, sind auf das zulässige Maß im Vergleich mit marktüblichen Konditionen zu reduzieren (z.B. erhöhte Versicherungsprämien oder zu hohe Hausreinigungskosten). Reklamiert der Mieter einen Verstoß gegen das

Wirtschaftlichkeitsgebot, muss er zunächst konkret rügen, inwiefern der Vermieter bei einzelnen Betriebskosten unwirtschaftlich gehandelt und dies zu einer Erhöhung der Betriebskosten geführt hat. Erst dann ist es Sache des Vermieters darzulegen und ggf. auch zu beweisen, dass er das Wirtschaftlichkeitsgebot nicht verletzt hat (BGH vom 13.06.2007, VIII ZR 78/06).

5. Betriebskostenabrechnung

Erst eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung führt zur Fälligkeit einer sich daraus ergebenden (Nach-) Forderung des Vermieters an den Mieter.

Dabei setzt eine formell ordnungsgemäße Abrechnung nach ständiger Rechtsprechung des BGH als Mindestangaben eine Zusammenstellung der Gesamtkosten, die Angabe und Erläuterung der zugrunde gelegten Verteilerschlüssel, die Berechnung des Anteils des Mieters sowie den Abzug seiner Vorauszahlungen voraus.

Wichtig:

Für eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung ist es erforderlich, dass für jede einzelne Kostenart die Gesamtkosten ausgewiesen werden. Die Angabe der um einen Kürzungsbetrag bereinigten Kosten genügt nicht. Der Vermieter kann also nicht von dem ihm in Rechnung gestellten bzw. entstandenen Gesamtkosten die nicht umlagefähigen Kostenteile vorweg abziehen, ohne diesen (Rechen-) Schritt in der Betriebskostenabrechnung offen zu legen (BGH vom 14.02.2007, VIII ZR 1/06). Entsprechendes gilt, wenn dem Vermieter Gesamtkosten für größere Einheiten als die Abrechnungseinheit in Rechnung gestellt werden (z.B.: ein Hauswart wird für mehrere Objekte des Vermieters aufgrund eines einheitlichen Anstellungsvertrages tätig). Auch insoweit muss der Gesamtbetrag und der Umlageschlüssel mitgeteilt werden, mit dem der Vermieter den Gesamtbetrag zunächst auf die Abrechnungseinheit "herunterrechnet".

Entsprechendes gilt auch für die sog. gemischten Kosten, die Kostenteile enthalten, die nicht zu den Betriebskosten gehören, wie dies beispielsweise bei den Verwaltungskosten der Fall ist, die der Vermieter als Teil der Hausmeisterkosten in Rechnung gestellt bekommt. Auch hier ist der Vermieter gehalten, in der Abrechnung darzustellen, um welchen Anteil die Gesamtkosten bereinigt wurden (BGH vom 11.09.2007, VIII ZR 1/07).

Fehlt die Angabe der Gesamtkosten nur bei einzelnen Kostenarten, die "unschwer herausgerechnet" werden können, ist die Abrechnung nur hinsichtlich dieser Kostenarten formell unwirksam, im Übrigen wirksam.

6. Ausschluss- und Einwendungsfrist

Für den Vermieter ist es wegen des in § 556 Abs. 3 BGB vorgesehenen Ausschlusses wichtig, dass er innerhalb der einjährigen Abrechnungsfrist dem Mieter eine formell ordnungsgemäße Abrechnung übermittelt. Die Betriebskostenabrechnung muss dem Mieter bis spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes übersandt worden sein. Der Abrechnungszeitraum ist dabei in der Regel das Kalenderjahr. Versäumt der Vermieter diese Frist, ist die Geltendmachung einer etwaigen Nachforderung aus der Betriebskostenabrechnung ausgeschlossen.

Wichtig:

Vorsichtigen Vermietern ist daher anzuraten, die Betriebskostenabrechnung entweder persönlich unter Zeugen, durch den Hausmeister oder durch Einschreiben/Rückschein bzw. Einwurf/Einschreiben zustellen zu lassen, um so den Nachweis der Zustellung gerichtsfest erbringen zu können.

Eine Ausnahme von der sog. Ausschlussfrist gilt allerdings für den Fall, dass der Vermieter die verspätete Übersendung der Betriebskostenabrechnung nicht zu vertreten hat. Als Fälle entschuldigter Verspätung kommen beispielsweise unerwartete Verzögerungen auf dem Postwege, Verzögerungen des Abrechnungs-

dienstes, Streitigkeiten mit Lieferanten über Rechnungen etc. in Betracht. Zu beachten ist allerdings, dass der Vermieter nach Wegfall des Abrechnungshindernisses gehalten ist, die Nachforderung innerhalb von drei Monaten zu erheben (BGH vom 05.07.2006, VIII ZR 220/05).

Gemäß § 556 Abs. 3 BGB kann der Mieter Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung nicht mehr geltend machen, die er dem Vermieter nicht spätestens bis zum 12. Monat nach Zugang der Abrechnung mitgeteilt hat. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr vorbringen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten und kann sich demgemäß exkulpieren.

Davon kann beispielsweise gesprochen werden, wenn dem Mieter innerhalb der Frist von 12 Monaten keine Einsicht in die Belege gewährt worden ist.

7. Rückzahlung der Betriebskostenvorauszahlungsbeträge

Rechnet der Vermieter nicht innerhalb einer angemessenen Frist über die Betriebskostenvorauszahlungsbeträge ab, kann der Mieter im beendeten Mietverhältnis Zahlungsklage auf Erstattung der gesamten, nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungsbeträge erheben. Einer vorherigen Klage auf Abrechnung bedarf es nicht. Der Vermieter kann während der Zahlungsklage oder auch erst nach rechtskräftigem Zahlungsurteil abrechnen und den Saldo als Gegenforderung geltend machen. Auf eine Schätzung braucht der Mieter sich grundsätzlich nicht einzulassen.

Dieses Recht steht dem Mieter allerdings während des laufenden Mietverhältnisses nicht zu; hier kann er lediglich ein Zurückbehaltungsrecht an den Betriebskostenvorauszahlungsbeträgen geltend machen.

8. Belegeinsicht

Der Mieter kann zur Kontrolle Einsicht in die dazugehörigen Unterlagen nehmen. Ein Anspruch des Mieters auf Übersendung von Fotokopien auch gegen Übernahme der Kosten besteht dabei grundsätzlich allerdings nicht, es sei denn, dass es dem Mieter nicht zugemutet werden kann, extra zu einer Belegeinsicht beim Vermieter anzureisen (z.B. dann, wenn die Mietwohnung in Hamburg belegen ist, die Verwaltung aber ihren Geschäftssitz in Bremen innehält).

9. Betriebskostenabrechnung bei Vermieterwechsel

Nach einem Eigentumswechsel tritt der neue Eigentümer in die Vermieterstellung ein.

Aus Praktikabilitätsgründen bleibt nach der Rechtsprechung des BGH der frühere Vermieter für zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossene Abrechnungsperioden zuständig, da der bisherige Vermieter die Kosten getragen und die Vorauszahlungsbeträge erhalten hat, so dass ihm ein Nachforderungsanspruch zusteht bzw. er ein Guthaben auskehren muss.

Für die bei Eigentumswechsel laufende Abrechnungsperiode ist hingegen der neue Eigentümer zuständig, der ggf. mit dem bisherigen Vermieter zusammenwirken muss.

Eine Ausnahme gilt allerdings für den Fall, wenn die Eigentumsumschreibung im laufenden Abrechnungsjahr erfolgt und der Mieter noch vor der Umschreibung (Eintragung im Grundbuch) ausgezogen ist. Dann bleibt es wiederum bei der Abrechnungspflicht des früheren Eigentümers, der sämtliche Vorauszahlungen bekommen hat (BGH vom 04.04.2007, VIII ZR 219/06). Dass die Abrechnung erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode erfolgen kann und gegebenenfalls auch nur unter Zusammenwirken mit dem späteren Eigentümer, ändert hieran nichts.

Praxishinweis:

Bei Veräußerung eines Mietobjektes sollten die Vertragsparteien bereits im Kaufvertrag vereinbaren, dass der Erwerber die Betriebskostenabrechnungen auch für diejenigen Mieter erstellt, die noch vor Eigentumsumschreibung ausgezogen sind. Folglich sollte er die Pflicht zur Auskehr der Gutschrift übernehmen bzw. den Anspruch auf Zahlung einer Nachforderung durch Abtretung erhalten. Da der Erwerber die Abrechnung wegen des Kaufvertrages namens und in Vollmacht des weichenden Vermieters erbringt, wird der Mieter die Abrechnung in diesen Fällen nur schwerlich zurückweisen können. Versäumen die Kaufvertragsparteien eine solche Vereinbarung, muss nach der Rechtsprechung des BGH wie folgt abgerechnet werden: Der bisherige Vermieter für die ausgezogenen Mieter und der neue Vermieter für die übrigen Mieter, was äußerst umständlich und wenig interessengerecht ist.

Tierhaltung

Die Haustierhaltung stellt nach wie vor einen großen Streitpunkt zwischen Mietern und Vermietern dar. Da es eine spezielle gesetzliche Regelung im Mietrecht nicht gibt, kommt es also in erster Linie darauf an, was die Vertragsparteien im Mietvertrag vereinbart haben.

1. Formularmäßiges Tierhaltungsverbot

Enthält der Mietvertrag das uneingeschränkte Verbot jeglicher Tierhaltung, ist diese Vereinbarung unwirksam, da hierdurch auch die Haltung von Kleintieren, wie z.B. Zierfischen, Wellensittichen, Goldhamstern oder Mäusen, verboten wäre. Grundsätzlich darf der Mieter Kleintiere dieser Art halten.

2. Eingeschränktes Verbot der Tierhaltung

Wird hingegen im Mietvertrag die Tierhaltung unter Ausschluss der Kleintiere durch eine Formulklausel untersagt, ist diese Regelung nach der herrschenden Auffassung wirksam. So ist beispielsweise die mietvertragliche Klausel: "*Dem Mieter ist es verboten, Hunde und Katzen zu halten*" wirksam. Dem Mieter bleibt die Kleintierhaltung gestattet, so dass das Grundrecht auf freie Entfaltung der Persönlichkeit nicht verletzt wird. Eine Ausnahme hiervon gilt allerdings dann, wenn der Mieter z.B. einen Blindenhund benötigt.

3. Tierhaltungsverbot mit Erlaubnisvorbehalt

Wirksam ist auch die häufig in Mietverträgen anzutreffende Klausel, wonach Haustiere nur mit der Zustimmung des Vermieters gehalten werden dürfen. Nach einer Rechtsentscheidung des OLG Hamm (WM 1981, Seite 53) steht es dem Vermieter grundsätzlich frei, ob er die Tierhaltung duldet oder nicht; seine Entscheidung muss sich aber Einzelfall bezogen und stets an sachlichen Kriterien ausrichten.

Solche Kriterien können beispielsweise sein die ablehnende oder auch ängstliche Reaktion der Mitbewohner auf die Tierhaltung sowie die Gefahr, dass andere Mieter im Hause ebenfalls entsprechende Tiere halten wollen oder aber auch nur das beabsichtigte Halten von Kampfhunden bzw. gefährlichen Tieren (wie z.B. Gift- und Würgeschlangen, giftige Spinnen, Skorpione oder Krokodile).

4. Fehlen einer Vertragsabrede

Findet sich im Mietvertrag hinsichtlich der Tierhaltung keine Vereinbarung, so darf der Mieter ohne die Erlaubnis beim Vermieter einholen zu müssen, jedenfalls Kleintiere halten. Dazu gehören Ziervögel, Zwergkaninchen, Goldhamster oder auch Mäuse und Meerschweinchen. Anderes gilt jedoch im Hinblick auf die Haltung von Katzen und Hunden: Kaum eine Rechtsfrage ist so umstritten wie die Frage, ob sich die Hunde- und/oder Katzenhaltung noch im Rahmen des "bestimmungsgemäßen Gebrauchs der Mietsache" hält.

Nach der zurzeit herrschenden Rechtsauffassung benötigt der Mieter jedenfalls in städtischen Wohngebieten oder in einem Mehrfamilienhaus die Erlaubnis des Vermieters für eine beabsichtigte Hunde- oder Katzenhaltung.

5. Widerruf der Zustimmung

Hat der Vermieter die Erlaubnis zur Tierhaltung erteilt, so kann er sie grundsätzlich nicht einseitig widerrufen. Etwas anderes gilt allerdings dann, wenn der Vermieter für den Widerruf besondere Gründe anführen kann. Ein solch wichtiger Grund kann beispielsweise gegeben sein, wenn das Tier die übrigen Hausbewohner belästigt, gefährdet oder besondere Ruhestörungen verursacht und der Mieter diese Störungen nicht beseitigt. Auch der Gestank durch unsaubere Tierhaltung kann den Widerruf begründen.

BREIHDOLDT & VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Hat der Vermieter die Tierhaltung wirksam untersagt bzw. die Erlaubnis widerrufen und weigert sich der Mieter, das Tier abzuschaffen, kann der Vermieter auf Unterlassung klagen. Im Einzelfall kann sogar auch eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses gerechtfertigt sein.

Untermiete im Wohnraummietverhältnis

Die Frage, ob ein Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung erteilen muss, ist häufig ein Streitpunkt und endet nicht selten vor den Gerichten. Obwohl das Gesetz hierzu in den §§ 540 und 553 BGB deutliche Regelungen vorsieht, gibt es gleichwohl immer wieder Auslegungsprobleme.

Grundsätzlich gilt:

Der Mieter darf einem Dritten die Mieträume ganz oder zum Teil zur selbständigen Nutzung nur mit Erlaubnis des Vermieters überlassen. Dabei ist zunächst zu unterscheiden zwischen der Überlassung der **gesamten** Wohnung an einen Dritten (§ 540 BGB) und der **Teilüberlassung**, für die die spezielle Regelung des § 553 BGB zum Zuge kommt. Weiter muss abgegrenzt werden zu der Aufnahme von Angehörigen und Besuchern, denn dieser Personenkreis fällt grundsätzlich nicht unter den Begriff der Gebrauchsüberlassung des § 540 Abs. 1 BGB.

1. Vollständige Wohnraumüberlassung

Die Untervermietung des gesamten Wohnraums an einen Dritten bedarf der Erlaubnis des Vermieters. Wird die vom Mieter erbetene Erlaubnis erteilt, so darf dieser mit der Mietsache entsprechend verfahren. Die Erlaubnis kann auch befristet werden.

Der Mieter hat allerdings keinen Anspruch auf die Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung der Wohnung insgesamt. Der Vermieter ist daher berechtigt, eine Anfrage des Mieters abzulehnen. Der Mieter hat in einem solchen Fall keinen Schadensersatzanspruch. Er kann allerdings von seinem Sonderkündigungsrecht gemäß § 540 Abs. 1 S. 2 BGB Gebrauch machen und das Mietverhältnis mit einer Frist von drei Monaten kündigen, was insbesondere dann ein scharfes Schwert darstellt, wenn der Wohnraummietvertrag beispielsweise einen zeitlich befristeten Kündigungsausschluss auf Mieterseite vorsieht.

Das Sonderkündigungsrecht des Mieters aus § 540 BGB kann nicht durch einen formularvertraglichen Ausschluss beseitigt werden. Es setzt voraus, dass der Mieter beim Vermieter um die Erteilung der Erlaubnis zur Untervermietung nachgesucht hat. Dabei muss er jedenfalls die Person des Untermieters namentlich benennen.

Eine Mitteilung über die Person des Untermieters ist allerdings dann entbehrlich, wenn der Vermieter eine Untervermietung generell abgelehnt hat. Wegen des Sonderkündigungsrechts sollte der Vermieter sich also in seinem eigenen Interesse davor hüten, voreilig zu erklären, er sei grundsätzlich mit einer Untervermietung nicht einverstanden.

2. Teilweise Wohnraum-Überlassung

Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse daran, einen Teil der Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dafür genügen einleuchtende Gründe wirtschaftlicher, persönlicher oder auch familiärer Natur. Voraussetzung ist ferner, dass der Mieter dem Vermieter die Person und Adresse des Dritten benennt und die Wohnung auch weiterhin selbst zu Wohnzwecken (mit) nutzt.

Anders als bei der beabsichtigten Voll-Überlassung der Wohnung an einen Dritten muss der Vermieter die Genehmigung erteilen, es sei denn, in der Person des Untermieters liegt ein wichtiger Grund vor (insbesondere persönliche Unzuverlässigkeit oder beabsichtigte Änderung des Mietzwecks), der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann (z.B. bei alsbaldiger Beendigung des Mietverhältnisses des Hauptmieters).

3. Untermietzuschlag

Nach § 553 Abs. 2 BGB kann der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung von der Bereitschaft des Mieters zur Zahlung einer höheren Miete abhängig machen, wenn ihm die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten ist.

Es handelt sich dabei um eine Vertragsanpassung wegen eines erweiterten Mietgebrauchs. Der Vermieter hat keinen gesetzlichen Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung, er kann aber seine Erlaubnis verweigern, wenn der Mieter eine Mieterhöhung zu Unrecht ablehnt.

4. Lebensgefährte auch Untermieter

Wie der Bundesgerichtshof im Jahr 2003 erneut entschieden hat, ist auch der Lebensgefährte des Mieters als "Dritter" im Sinne der §§ 540 und 553 BGB anzusehen. Der Vermieter müsse gerade - so der BGH - wegen der weitreichenden Konsequenzen der Bildung einer Lebensgemeinschaft in der Wohnung über diejenigen Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt begründen wollen, informiert werden, dies vor allem vor dem Hintergrund, dass diese gemäß § 563 BGB das Recht erwerben, bei einem etwaigen Versterben des Mieters in den Mietvertrag einzutreten. Mieterseits muss daher auch eine Genehmigung für die Aufnahme des Lebensgefährten beim Vermieter beantragt werden.

5. Besuch

Klar ist, dass der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters in seiner Wohnung Besuch empfangen kann und darf. Auf die Anzahl der Besucher und die Häufigkeit der Besuche kommt es dabei grundsätzlich nicht an. Vielmehr kann der Mieter auch dem Besucher einen Wohnungs- und Haustürschlüssel aushändigen.

Besucher ist nach allgemeiner Auffassung, wer aufgrund besonderer persönlicher Beziehungen den Mieter aufsucht und sich für eine vorübergehende Zeit in der Wohnung aufhält, ohne dafür ein Entgelt zu zahlen.

Zeitliche Grenzen lassen sich hierbei nur schwer ziehen. Bei einer Besuchszeit von etwa 4 bis 6 Wochen dürfte jedoch eine Vermutung dafür sprechen, dass die Aufnahme des Dritten auf Dauer angelegt ist. Es wäre dann Mietersache darzutun, dass es sich gleichwohl nur um einen vorübergehenden Besuch handelt.

6. Rechtsfolgen der unerlaubten Untervermietung

Die gänzliche Überlassung einer Mietwohnung an Dritte über einen längeren Zeitraum stellt eine unerlaubte Untervermietung dar. Verlegt der Mieter daher seinen Lebensmittelpunkt an einen anderen Ort und überlässt er die Wohnung - trotz Abmahnung durch den Vermieter - einem Dritten, so kann das Mietverhältnis durch den Vermieter mit der fristlosen, hilfsweise fristgemäßen Kündigung beendet werden.

Die auf die Kündigung zu stützende Räumungsklage erweist sich allerdings dann nur als scharfes Schwert, wenn der Vermieter den Tatbestand der unerlaubten Gebrauchsüberlassung im Räumungsprozess auch beweisen kann.

Im Übrigen steht dem Vermieter auch gegenüber dem Untermieter ein gesetzlicher Rückgabeanspruch gemäß § 546 Abs. 2 BGB zu, nämlich dann, wenn das Hauptmietverhältnis beendet ist.

Deshalb ist der Vermieter in einem gerichtlichen Verfahren in der Regel gut beraten, sowohl den Hauptmieter als auch den Untermieter gemeinsam auf Räumung zu verklagen.

Mietminderung

Wenn nach der Überlassung der Wohnung Mängel auftreten, darf der Mieter die Miete kürzen. Die Rechte des Mieters wegen Sach- und Rechtsmängeln nach den Gewährleistungsvorschriften sind geregelt in §§ 536 bis 536b BGB.

Nach dem Gesetz ist eine Wohnung dann mangelhaft, *"wenn sie einen Fehler hat, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder wenn ihr eine zugesicherte Eigenschaft fehlt, oder wenn eine solche Eigenschaft später wegfällt"*. Es muss sich um einen erheblichen Mangel handeln, der zu einer Gebrauchsbeeinträchtigung führt. Typische Mängel, die in der alltäglichen Praxis immer wieder auftreten können, sind z.B. Feuchtigkeiterscheinungen, Schimmel, Spak, Lärmstörungen durch Baulärm oder musizierende Nachbarn, Flächenabweichungen ab 10 %, Fogging, undichte Fenster usw.

Die Minderung tritt automatisch kraft Gesetzes ein, und zwar so lange der Mangel vorliegt.

1. Höhe der Mietminderung

Die Höhe der Mietminderung richtet sich grundsätzlich nach dem Umfang der tatsächlichen Beeinträchtigung. Dies bedeutet, je stärker sich der Mangel auf die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung auswirkt, umso größer ist der Anteil der Miete, der einbehalten werden darf.

Dabei ist bei der Berechnung der Mietminderung die Bruttomiete, d.h. die Nettokaltmiete zzgl. Betriebs- und Heizkosten, zugrunde zu legen. Dies gilt auch dann, wenn der zur Minderung führende Mangel auf einer Abweichung der Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen Fläche um mehr als 10 % beruht.

2. Ausschluss des Minderungsrechts

Das Mietminderungsrecht ist ausgeschlossen, wenn

- der Mieter den Mangel bei Vertragsabschluss kannte;
- der Mangel dem Mieter bei Vertragsabschluss infolge grober Fahrlässigkeit unbekannt geblieben ist und der Vermieter ihn nicht arglistig verschwiegen hat;
- der Mieter den Mangel bei Wohnungsübergabe kannte und sich seine Rechte bei der Annahme nicht vorbehalten hat;
- der Mieter einen im Laufe der Mietzeit aufgetretenen Mangel dem Vermieter nicht unverzüglich angezeigt hat und der Vermieter infolgedessen keine Abhilfe schaffen konnte.

Eine Mietminderung wegen verborgener Mängel ist hingegen nicht ausgeschlossen, selbst wenn der Mieter die Räume "wie besichtigt" übernommen hat.

Wichtig:

Entdeckt der Mieter einen Mangel, so hat er diesen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen (sog. Mängelanzeige). Kennt der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages den Mangel oder nimmt er die Mietsache vorbehaltlos an, so ist er grundsätzlich mit Gewährleistungsansprüchen aus § 536 b BGB ausgeschlossen.

3. Verwirkung

Entdeckt der Mieter während des Mietverhältnisses einen Mangel und zahlt der Mieter trotz Kenntnis vom Mangel die Miete in voller Höhe und vorbehaltlos über einen nicht unerheblichen Zeitraum weiter, so kann er das Minderungsrecht unter den Voraussetzungen der Verwirkung gemäß § 242 BGB (Treu und Glauben) verlieren. Entscheidend ist dabei stets der Einzelfall: Legt der Mieter ein Verhalten an den Tag, kraft dessen der Vermieter annehmen darf, dem Mieter sei die Mietsache auch in ihrem fehlerhaften Zustand ihren Preis wert, oder er habe sich sonst mit dem

Mangel abgefunden, wird in der Regel davon auszugehen sein, dass der Mieter sein Minderungsrecht verwirkt hat.

4. Rechtsfolgen des Mangels

Ist die Mietsache mangelhaft, kommen als Rechte des Mieters grundsätzlich in Betracht:

- Anspruch auf Beseitigung / Erfüllung,
- Einrede des nicht erfüllten Vertrages (sog. Zurückbehaltungsrecht),
- Mängelbeseitigung durch den Mieter und Aufwendungsersatz,
- Mietminderung,
- Schadensersatz,
- außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

soweit die Gewährleistung nicht ausgeschlossen ist. Die vorbenannten Rechte stehen grundsätzlich nebeneinander.

5. Fallbeispiele

Nachfolgend sollen einige aktuelle Beispiele aus der Rechtsprechung dargestellt werden:

a) Fogging

Beim Fogging kommt es zu schwarz-grauen bzw. ölig-schmierigen Staubablagerungen, die meistens in der Heizperiode auftreten, und zwar in Wohnungen, die meistens zuvor renoviert worden sind. Die Zuweisung der Verantwortung ist in der Praxis oft äußerst problematisch, weil die Ursachen der Schwärzung selten eindeutig dem Mieter oder dem Vermieter zuzuordnen sind. Da ein Verschulden für eine Mietminderung aber grundsätzlich nicht erforderlich ist, kann der Mieter die Miete entsprechend dem Umfang der Beeinträchtigung kürzen.

Beabsichtigt der Mieter hingegen auch, Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter geltend zu machen, so hat die gesetzlichen Voraussetzungen des § 536 a Abs. 1 BGB einschließlich des Verschuldens des Vermieters darzulegen und zu beweisen (vgl. hierzu BGH vom 25.01.2006, VIII ZR 223/04).

b) Mobilfunkanlage

Eine Mobilfunkanlage, die in der Nähe einer Wohnung installiert wird, stellt grundsätzlich keinen Mangel dar, dies jedenfalls dann, wenn die entsprechenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften beachtet worden sind (BGH vom 15.03.2006, VIII ZR 74/05).

c) Baulärm

Entsteht in der Nachbarschaft erheblicher Baulärm, so ist der Mieter grundsätzlich zur Mietminderung berechtigt, und zwar unabhängig davon, ob der Vermieter gegen den Verursacher vorgehen kann oder nicht. Der Vermieter selbst sollte dann allerdings prüfen, ob er zumindest einen Teil der geminderten Miete über den nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch gegen den Eigentümer des Baugrundstückes zurückerhalten kann (vgl. hierzu LG Hamburg vom 03.12.1998, 327 S 97/98).

d) Wohnflächenabweichung

Ist die Wohnung mehr als 10 % kleiner als die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche, so steht dem Mieter in der Regel ein Mietminderungsrecht zur Seite. Unerheblich ist, ob die Wohnfläche im Mietvertrag mit dem Zusatz "ca." angegeben worden ist. Die Minderung berechnet sich auch im Falle der Flächenabweichung von der Bruttomiete, d.h. also der Nettokaltmiete zzgl. der Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungsbeträge.

Vermietern ist in Konsequenz aus dieser Rechtsprechung anzuempfehlen, sich vor der Vermietung von Wohnraum über die tatsächliche Wohnfläche zu informieren, dies ggf. aus Auszügen aus der Teilungserklärung oder durch Einsichtnahme in die

Bauakten. Sind Veränderungen oder bauliche Maßnahmen im Mietobjekt durchgeführt worden, empfiehlt es sich, die Wohnung ausmessen zu lassen. Anderenfalls sollte im Mietvertrag gänzlich auf die Angabe einer Wohnfläche verzichtet werden.

Wichtig:

Bei Mieterhöhungen ist grundsätzlich die im Mietvertrag angegebene Wohnungsgröße entscheidend.

Ist die vermietete Wohnung tatsächlich mehr als 10 % größer, kann es dem Vermieter nicht mehr zugemutet werden, an der vertraglichen Vereinbarung über die Wohnungsgröße festgehalten zu werden (BGH vom 23.05.2007, VIII ZR 138/06). Dies hat der BGH im Übrigen auch bereits für den umgekehrten Fall eines Mieterhöhungsbegehrens, bei dem die tatsächliche Wohnfläche geringer war als angegeben, entschieden (BGH vom 07.07. 2004, VIII ZR 192/03).

Mieterhöhungen

Für nicht preisgebundene Wohnungen, also solche, bei denen die Miete nicht durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt ist, werden die Mieten bei Abschluss des Mietvertrages und bei späteren Mieterhöhungen grundsätzlich frei vereinbart. Ist der Vermieter später mit der Miethöhe nicht mehr zufrieden, so können die Vertragsparteien im laufenden Mietverhältnis die gegenwärtige Miete gemäß § 557 BGB einvernehmlich erhöhen. Als weitere Möglichkeit bietet sich die Vereinbarung einer Staffel- oder Indexmiete bei Mietvertragsabschluss an. Ist eine vertragliche Vereinbarung nicht begründet worden, so kann der Vermieter unter den in §§ 558 ff. BGB bestimmten Voraussetzungen die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete verlangen.

1. Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

Gemäß §§ 558 ff. BGB kann der Vermieter vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der Nettokaltmiete, d.h. also desjenigen Mietbetrages, bei dem die Betriebs- und Heizkosten vollständig ausgegliedert sind, erbeten, wenn die Miete seit mindestens einem Jahr unverändert ist und diese im Übrigen innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht wurde (sog. Kappungsgrenze). Abzustellen ist dabei auf diejenige Nettokaltmiete, die drei Jahre vor dem Wirksamwerden der neuen Mieterhöhung gezahlt wurde.

Beispiel:

Der Mieter erhält im Januar 2009 ein Mieterhöhungsbegehren zum 01.04.2009, in dem der Vermieter die Zustimmung von derzeit € 300,00 um € 60,00 auf € 360,00 nettokalt begehrt. Am 01.04.2005 (Stichtag!) lag die Nettokaltmiete bei € 280,00. Unter Berücksichtigung der 20 %igen Kappungsgrenze ist der Mieter daher nur verpflichtet, einer Erhöhung auf € 336,00 (€ 280,00 plus 20 %) zuzustimmen, selbst dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete tatsächlich bei € 360,00 liegt.

a) Begründungserfordernis

Der Vermieter muss sein Erhöhungsbegehren schriftlich begründen.

Möglich ist dabei

- die Bezugnahme auf einen (einfachen/qualifizierten Mietspiegel),
- der Verweis auf ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
- der Hinweis auf (mindestens) drei Vergleichswohnungen, die auch aus dem Bestand des Vermieters stammen dürfen,
- die Bezugnahme auf eine Mietdatenbank.

Mietspiegel

In aller Regel wird der Vermieter sein Erhöhungsbegehren mit dem Mietspiegel begründen. Dieses muss erkennen lassen, wie der Vermieter die Wohnung in den Mietspiegel eingruppiert hat, weshalb der Vermieter die maßgeblichen Umstände, wie Baualter, Ausstattung, Lage, Wohnfläche etc. angeben und das entsprechende Rasterfeld, genau bezeichnen sollte.

Enthält der Mietspiegel für die konkrete Wohnung ein leeres Rasterfeld so scheidet er als Begründungsmittel für ein Mieterhöhungsbegehren aus.

Entspricht die vereinbarte Mietstruktur nicht der des Mietspiegels, haben also die Vertragsparteien beispielsweise eine Brutto- oder auch Teilklausivmiete vereinbart, so muss zur Herstellung einer Vergleichbarkeit mit den Mietspiegelwerten erst die (rechnerische) Nettokaltmiete ermittelt werden. Dazu ist der tatsächliche Betriebskostenanteil aus der vereinbarten Brutto- bzw. Teilklausivmiete heraus zu rechnen, um den in der Vertragsmiete enthaltenen (rechnerischen) Nettomietanteil den jeweiligen (Netto-) Mietspiegelwerten aus dem einschlägigen Rasterfeld gegenüberzustellen.

Sachverständigengutachten

Wählt der Vermieter die zweite Möglichkeit, also den Verweis auf ein mit Gründen versehenes Gutachten, kann er sich einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen von seiner jeweiligen Handels-kammer benennen lassen. Das Gutachten, welches in vollem Wortlaut der Erhöhungserklärung beigelegt werden muss, darf dabei grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein.

Zu beachten ist, dass es sich bei dem Sachverständigengutachten grundsätzlich um ein so genanntes Parteigutachten handelt, welches mithin für das Gericht nicht bindend ist. Hinzu kommt, dass die Kosten des Gutachtens vom Vermieter zu tragen sind.

Vergleichswohnungen

Als weiteres Begründungsmittel kann der Vermieter sich auch auf die Benennung von (mindestens) drei Vergleichswohnungen beziehen. Dabei sollten diese dem Wohnraum des Mieters nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im Wesentlichen entsprechen. Jedenfalls drei der vom Vermieter benannten Vergleichswohnungen müssen die verlangte Miete belegen.

Der Vermieter muss im Erhöhungsbegehren die Vergleichswohnungen so genau bezeichnen, dass der Mieter diese ohne weiteres identifizieren kann, also insbesondere ohne Mithilfe des Vermieters ermitteln kann, ob die Wohnungen tatsächlich vergleichbar sind. Es müssen daher unter Umständen genaue Angaben zur Lage der Wohnung auch im jeweiligen Geschoss des Hauses erfolgen.

Mietdatenbank

Weiteres Begründungsmittel ist die Auskunft aus einer Mietdatenbank, die gegenüber dem Mietspiegel wegen der fortlaufenden Datenerfassung eine größere Aktualität aufweisen dürfte.

Wichtig:

Gibt es in der Gemeinde einen sog. qualifizierten Mietenspiegel (so zurzeit für Hamburg), so hat dieser weit reichende Bedeutung: Zunächst enthält er die widerlegbare Vermutung, dass er die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergibt. Darüber hinaus muss der Vermieter in einem Mieterhöhungsbegehren selbst dann die entsprechenden Werte aus dem jeweils einschlägigen Rasterfeldes des Mietenspiegels angeben, wenn er sich auf eine andere Begründungsalternative bezieht, wie z.B. auf ein Gutachten oder Vergleichswohnungen.

b) Zustimmung des Mieters

Der Zugang des wirksamen Mieterhöhungsverlangens beim Mieter setzt eine zweimonatige Überlegungsfrist in Lauf.

Diese beginnt mit dem Ablauf desjenigen Monats, in dem dem Mieter das Mieterhöhungsverlangen zugeht. Stimmt der Mieter der erhöhten Miete innerhalb dieser Frist zu, so ist die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens zu zahlen.

Beispiel:

Erhält der Mieter das Erhöhungsverlangen im Januar, endet die Überlegungsfrist am 31. März. Stimmt der Mieter zu, ist die erhöhte Miete ab dem 01. April zu zahlen.

Lehnt der Mieter die Mieterhöhung ab oder stimmt er dem Erhöhungsbegehren nur teilweise zu, kann der Vermieter innerhalb von weiteren drei Monaten bei dem jeweils zuständigen Amtsgericht auf Erteilung der Zustimmung klagen, im obigen Beispiel also spätestens bis 30. Juni. Versäumt der Vermieter diese Klagefrist, kann er keine (weiteren) Rechte aus dem Mieterhöhungsverlangen geltend machen.

2. Staffelmiete

Die Mietvertragsparteien können bereits bei Abschluss des Mietvertrages, aber auch später gemäß § 557 a BGB eine Vereinbarung darüber treffen, wie sich die Miete in Zukunft entwickeln soll. Bei einer solchen Staffelmietvereinbarung wird die Höhe der Miete für bestimmte, in der Zukunft liegende Zeitabschnitte bereits im Voraus festgelegt. Voraussetzungen für eine wirksame Staffelmietvereinbarung sind:

- die Vereinbarung muss schriftlich getroffen werden,
- die für jede einzelne Staffel geltende Miete oder die jeweilige Erhöhung ist in einem Geldbetrag schriftlich auszuweisen (die Angabe einer prozentualen Steigerung genügt nicht)
- die Miete muss jeweils ein Jahr unverändert sein.

Während der Laufzeit sind Mieterhöhungen nach den §§ 558 bis 559 b BGB ausgeschlossen (Vergleichsmiete sowie Wertverbesserungszuschlag).

a) Sonderkündigungsrecht des Mieters

Haben die Mietvertragsparteien neben der Staffelmiete auch eine feste Laufzeit des Mietvertrages vereinbart (siehe hierzu Kapitel „Echter Zeitmietvertrag“) oder beispielsweise das Kündigungsrecht für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen (vgl. hierzu Kapitel „Kündigungsausschluss“), so steht dem Mieter ein gesetzlich verankertes Sonderkündigungsrecht zur Seite:

Danach kann der Mieter zum Ablauf des vierten Jahres nach Abschluss der Staffelmietvereinbarung kündigen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung der Vierjahresfrist ist der Abschluss der jeweiligen Vereinbarung. So müssen der Abschluss der Staffelmietregelung und der des befristeten Mietvertrages nicht unbedingt zeitlich zusammen liegen. Die Staffelmietvereinbarung kann auch nachträglich erfolgen. Dann berechnet sich die Vierjahresfrist ab dem Zeitpunkt, zu dem die Staffelmiete vereinbart wurde.

b) Mietanpassung bei Staffelmiete

Entwickelt sich bei einer Staffelmiete das allgemeine Mietpreisniveau nicht so, wie die Mietvertragsparteien dies bei Abschluss der Vereinbarung erwartet haben, so besteht grundsätzlich kein Anpassungsrecht der jeweils benachteiligten Vertragspartei. Vielmehr besteht gerade bei der Vereinbarung einer Staffelmiete regelmäßig die nicht fernliegende Möglichkeit, dass die vereinbarte Miete im Laufe der Zeit erheblich von der Entwicklung der marktüblichen Miete abweicht. Dieses typische Vertragsrisiko trägt grundsätzlich die jeweils benachteiligte Vertragspartei. Der Mieter bleibt dabei grundsätzlich auch bei einem gravierenden Absinken des allgemeinen Mietniveaus an die vertraglich vereinbarten Staffelerhöhungen gebunden. Allein der Umstand, dass auch der Vermieter im Zeitpunkt des Vertragsschlusses von weiter ansteigenden Mietpreisen ausgegangen ist, verlagert das Risiko der Entwertung der Sachleistung während der Dauer der Staffelmietvereinbarung nicht vom Mieter auf den Vermieter.

3. Indexmiete

Die Miete kann auch durch Vereinbarung an dem vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte (Gesamtlebenshaltungskostenindex) gekoppelt werden, § 557 b BGB. Auch diese Vereinbarung ist schriftlich zu regeln. Zudem ist die Index-Anpassung - wie auch bei der Staffelmiete - nur im jährlichen Rhythmus zulässig. Unberücksichtigt dabei bleiben allerdings Erhöhungen wegen gestiegener Betriebskosten (§ 560 BGB) oder wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB), wenn der Vermieter die Umstände, auf denen die Maßnahmen beruhen, nicht zu vertreten hat. Dies ist z.B. der Fall, wenn der Vermieter aufgrund von Vorschriften des Öffentlichen Rechts zur Durchführung von baulichen Maßnahmen verpflichtet ist, wie z.B. Maßnahmen aufgrund der Energieeinsparverordnung (EnEV).

Bei der Indexmiete tritt die Mietänderung - anders als bei der Staffelmiete - nicht automatisch ein, sie muss vielmehr durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Inhaltlich muss die Erklärung so abgefasst werden, dass der Mieter die

Erhöhung gedanklich und rechnerisch nachvollziehen kann. In der Erhöhungserklärung ist daher sowohl die seit Abschluss des Vertrages oder der letzten Erhöhungserklärung eingetretene Änderung des Preisindex (Gegenüberstellung alter und neuer Indexwert), als auch die jeweilige neue Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist dann mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung zu entrichten.

Beispiel:

Die Änderungserklärung geht dem Mieter am 23. März zu. Die erhöhte Miete wird ab 01. Mai geschuldet.

4. Mieterhöhung nach Modernisierung

Unter bestimmten Voraussetzungen hat der Vermieter auch die Möglichkeit, die Miete durch einseitige Erklärung nach Vornahme einer Modernisierungsmaßnahme, wie beispielsweise dem Aufbringen einer Wärmedämmung oder den Anschluss an das Breitbandkabelnetz, zu erhöhen.

Dabei regelt die Vorschrift des § 554 Abs. 2 BGB die Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen, wohingegen § 559 BGB die sich daran anschließende Mieterhöhung formuliert.

Anders als in der Vergangenheit erstreckt sich die Duldungspflicht des Mieters nicht nur auf Maßnahmen zur Einsparung von Heizenergie, erfasst wird auch jede nachhaltige Einsparung von Energie oder Wasser, gleich welcher Art.

Bevor die Miete erhöht wird, ist die Modernisierung zunächst ordnungsgemäß durch den Vermieter anzukündigen, die Frist hierfür beträgt drei Monate vor Durchführung der Maßnahme. Danach ist der Vermieter grundsätzlich berechtigt, die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten zu erhöhen, wenn

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

Die Mieterhöhungserklärung kann der Vermieter deshalb erst nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen abgeben. Sie ist auch nur dann wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der nachzuweisenden tatsächlichen Kosten berechnet und entsprechend erläutert ist. Erforderlich, aber auch ausreichend ist, dass der Vermieter die bauliche Maßnahme schlagwortartig bezeichnet, sie den Positionen der Berechnung zuordnet und diejenigen Tatsachen darlegt, anhand derer sich überschlägig beurteilen lässt, ob eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt wird. Ein bestimmtes Maß an Energieeinsparung braucht nicht angegeben zu werden. So genügt etwa die Nennung der Änderung des Wärmedurchgangskoeffizienten (K-Wert).

Fehlt eine ausreichende Berechnung und Erläuterung, ist die Erklärung unwirksam, geringfügige Fehler oder Mängel der Berechnung können allerdings nachträglich berichtigt werden.

Die erhöhte Miete wird mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung bei dem Mieter geschuldet.

Diese Frist verlängert sich allerdings dann um sechs Monate, wenn der Vermieter den Mieter nicht drei Monate vor Beginn der baulichen Maßnahmen die zu erwartende Höhe der Miete schriftlich mitgeteilt hat oder der tatsächliche Erhöhungsbetrag den angegebenen um mehr als 10% überschreitet.

Wichtig:

Die auf die Wohnung des Mieters entfallenden Kosten der baulichen Maßnahmen sind konkret zu ermitteln und anzugeben. Aufwendungen, die der Instandsetzung des Wohnraums oder des Gebäudes dienen, sind nicht umlagefähig. Fallen daher Instandsetzung und Modernisierung zusammen (z.B. bei Ersatz verrotteter, einfach verglasteter Fenster durch Isolierverglasung), müssen die Kosten für die fällige Instandsetzung von den Gesamtkosten zunächst einmal abgezogen werden. Zudem ist der Vermieter gehalten, bei der Durchführung der baulichen Maßnahmen das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen.

Vereinbarungen über den Ausschluss des Kündigungsrechts

Grundsätzlich richtet sich die Laufzeit eines Mietvertrages nach den vertraglichen Vereinbarungen. In aller Regel wird bei der Wohnraummiete ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Beendet wird ein solches Mietverhältnis, wenn es vom Mieter oder Vermieter gekündigt wird (siehe hierzu Kapitel „Kündigung“). Unter gewissen Voraussetzungen können die Parteien das Mietverhältnis auch auf bestimmte Zeit befristen (siehe hierzu Kapitel "Zeitmietvertrag"). In diesem Fall endet das Mietverhältnis mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Laufzeit.

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs haben die Vertragsparteien ferner die Möglichkeit, einen sog. zeitlich befristeten Kündigungsausschluss im Mietvertrag aufzunehmen, d.h. einen Mietvertrag zu schließen, der nicht als unbefristeter Vertrag mit den normalen Kündigungsfristen kündbar ist, sondern zunächst, über eine längere Zeit läuft. Die Rechtsprechung hierzu ist jedenfalls für den juristischen Laien eher verwirrend und dürfte ohne den Rechtsrat eines Fachanwalts kaum richtig zu beurteilen sein.

Bei der Beurteilung der Wirksamkeit von Kündigungsausschlussvereinbarungen wird von der Rechtsprechung vor allem auf die Laufzeit eines einseitigen oder wechselseitigen Kündigungsverzichtes geschaut. Nachfolgend hierzu eine Übersicht:

		Individualvertraglicher Kündigungsausschluss		Formularvertraglicher Kündigungsausschluss	
		Bis 4 Jahre	Über 4 Jahre	Bis 4 Jahre	Über 4 Jahre

BREIHDOLDT & VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

			e		
Ver- zicht	wech- selse- i-tig	Mit und ohne Staffel- miete wirksa m	Grds. möglich, aber in Verbin- dung mit Staffel- miete teil- wirksam	Möglich auch bei Staffelmie- te	Mit und ohne Staffel- miete unwirk- sam
gilt	ein- seiti- g	Mit und ohne Staffel- miete wirksa m	Grds. möglich, aber in Verbin- dung mit Staffel- miete teil- wirksam	Grds. nicht möglich, nach BGH aber zusamme- n mit Staffelmie- te wirksam	Mit und ohne Staffel- miete unwirk- sam

Danach ist auch nur ein durch Formularvertrag (siehe Kapitel „Formularmietvertrag“) vereinbarter Kündigungsausschluss zulässig, dies jedenfalls dann, wenn er für beide Mietvertragsparteien gleichermaßen gilt und eine Laufzeit von vier Jahren nicht überschreitet.

Wichtig:

Wird ein Kündigungsausschluss in Kombination mit einer Staffelmiete vereinbart, so kann das Kündigungsrecht des Mieters höchstens für vier Jahre ausgeschlossen werden, und zwar unabhängig davon, ob der Kündigungsausschluss formularmäßig oder individualvertraglich geregelt ist.

Dabei ist für die Berechnung der Vierjahresfrist auf denjenigen Zeitpunkt abzustellen, zu dem die Staffelmiete vereinbart worden ist, in aller Regel also auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses.

Ein wirksamer Kündigungsausschluss hat zur Folge, dass das Mietverhältnis nach Ablauf der Ausschlussfrist durch die Vertragsparteien ordnungsgemäß gekündigt werden kann.

Echter Zeitmietvertrag

Die Vertragsparteien können das Mietverhältnis auch zeitlich beschränken: So ist es nach § 575 BGB möglich, das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit zu vereinbaren, so dass nach Ablauf dieser Zeit der Mieter keinen Anspruch auf Vertragsfortsetzung hat. Zudem ist vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit weder der Vermieter noch der Mieter zur ordentlichen Kündigung berechtigt.

Die Voraussetzungen, unter denen ein solch "echter Zeitmietvertrag" abgeschlossen werden kann, sind das Vorliegen eines Befristungsgrundes und dessen schriftliche Mitteilung bei Mietvertragsabschluss. Die in § 575 Abs. 1 BGB aufgezählten Befristungsgründe sind abschließend, sie sehen folgende Verwendungsabsichten vor:

- **Eigennutzung:**

Der Vermieter möchte die Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen,

oder

- **Baumaßnahmen:**

Der Vermieter muss die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder Instandsetzen wollen, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden,

oder

- **Betriebsbedarf:**

Der Vermieter möchte die Räume nach Ablauf der Mietzeit an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten.

Die Befristung des Mietvertrags ist darüber hinaus nur dann wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter bei Mietvertragsabschluss den Verwendungszweck schriftlich mitgeteilt hat, und zwar dergestalt, dass vom Vermieter ein konkreter Sachverhalt dargelegt wird: Das Befristungsinteresse muss genau beschrieben werden;

BREIHDOLDT & VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Schlagworte oder allgemein gehaltene Formulierungen genügen hierbei nicht. Fehlt die Angabe des Verwendungszwecks oder ist diese zu allgemein gehalten, so gilt der Mietvertrag automatisch als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der Mieter kann vom Vermieter vier Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses darüber Auskunft verlangen, ob der Befristungsgrund noch vorliegt. Der Vermieter muss dann binnen eines Monats antworten. Gibt der Vermieter die Antwort verspätet ab, kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis um die Dauer der Verspätung verlängert wird.

Hat der Vermieter hingegen seine Verwendungsabsicht zwischenzeitlich aufgegeben, so kann der Mieter die Verlängerung des Vertrages auf unbestimmte Zeit verlangen.

Wird die Mietsache dagegen erst zu einem späteren, als dem vertraglich vereinbarten Beendigungszeitpunkt benötigt, kann der Mieter die Verlängerung des Vertrages nur um den entsprechenden Zeitraum verlangen.

Beendigung von Mietverhältnissen

Wenn die Mietzeit nicht zeitlich bestimmt ist, endet das Mietverhältnis durch Kündigung einer der Vertragsparteien. Dabei kann die Kündigung als ordentliche Kündigung oder als außerordentliche Kündigung erklärt werden.

Die Kündigung eines Mietvertrags über Wohnraum bedarf der schriftlichen Form. Für die Kündigungsfristen gilt die Regelung des § 573 c BGB: Die Kündigungsfrist beträgt danach grundsätzlich drei Monate. Sie verlängert sich für den Vermieter nach fünf Jahren auf sechs und nach acht Jahren auf neun Monate.

1. Ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses **durch den Vermieter**

Wohnungen können vermietetseits nur gekündigt werden, wenn der Vermieter ein sog. berechtigtes Interesse an der Kündigung hat. Nach § 573 BGB ist dies in folgenden Fällen gegeben:

- Wenn der Mieter seine Vertragspflicht nicht unerheblich verletzt oder
- wenn der Vermieter Eigenbedarf geltend machen kann oder
- wenn der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde.

Die gesetzliche Aufstellung ist nicht abschließend. Auch andere Umstände können ein berechtigtes Interesse des Vermieters darstellen (wie z.B. der Fall des Betriebsbedarfs und/oder die sog. Abriss-Kündigung). Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Kündigung ist, dass diese ausreichend begründet ist. Der Vermieter ist gehalten, die Gründe für sein berechtigtes Interesse im Kündigungsschreiben genau anzugeben, und zwar so, dass der Mieter in die Lage versetzt wird, anhand der gegebenen Gründe abschätzen zu können, ob und in welchem Umfang eine Verteidigung gegen die Kündigung Aussicht auf Erfolg bietet.

a) Teilkündigung

Normalerweise kann ein Mietvertrag nur insgesamt beendet werden. Das Gesetz sieht jedoch in § 573 b BGB eine Ausnahme von diesem Grundsatz vor: Danach darf der Vermieter „nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume“ einzeln kündigen, um Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen.

Die Teilkündigung spielt in der Praxis eine erhebliche Rolle, weil gerade im Zuge der Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in Wohnungseigentum der Ausbau des Dachgeschosses vom Vermieter beabsichtigt ist. In der Regel befinden sich dort vermietete Bodenräume, die dem Ausbau zu Wohnzwecken entgegenstehen.

In Betracht kommen vor allem Keller- und Bodenräume, Abstell-, Wasch- und Trockenräume sowie Garagen. Auch Teile des Grundstückes sind denkbar, z.B. der überlassene Garten, Höfe, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, freistehende Garagen und Schuppen. Wichtiges Merkmal der Teilkündigung ist, dass der Vermieter Nebenräume oder Grundstücksteile benötigt, um Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen. Die Teilkündigung ist also ausgeschlossen, wenn der Vermieter Wohnraum schaffen möchte, um diesen selbst zu beziehen oder zu veräußern.

Gemäß § 573 b BGB beträgt die Kündigungsfrist drei Monate.

b) Zweifamilienhauskündigung

Der Gesetzgeber hat in § 573 a BGB eine Kündigungsmöglichkeit für den Vermieter geschaffen, wenn dieser mit dem Mieter auf „Tuchfühlung“ lebt: Danach kann der Vermieter ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen ohne Angabe eines berechtigten Interesses kündigen. Wichtig ist, dass der Vermieter bereits in der Kündigungserklärung darlegt, dass die Kündigung auf § 573 a BGB gestützt wird.

Er muss ferner beachten, dass sich die Kündigungsfrist um drei Monate verlängert.

Beispiel:

Besteht das Mietverhältnis länger als fünf Jahre, beträgt die Frist für die ordentliche Kündigung sechs Monate. Bei der Zweifamilienhauskündigung verlängert sich diese auf neun Monate.

c) Sozialklausel

Der Mieter kann der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Ein solcher Härtegrund kann beispielsweise dann vorliegen, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Auch können hohes Alter, ein bedenklicher Gesundheitszustand des Mieters, Verwurzelung in der Wohngegend, lange Mietdauer etc. Härtegründe darstellen.

Erforderlich ist ein schriftlicher Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung, verbunden mit dem Verlangen, das Mietverhältnis fortzusetzen. Eine Begründung ist grundsätzlich nicht erforderlich. Auf Verlangen des Vermieters sollte der Mieter aber über die Gründe des Widerspruchs Auskunft erteilen.

Der Widerspruch muss spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses erklärt werden, wenn der Vermieter den Mieter auf die Möglichkeit des Widerspruchs rechtzeitig im Kündigungsschreiben hingewiesen hat.

Beispiel:

Der Vermieter kündigt am 01.12. zum 28.02. und weist den Mieter gleichzeitig auf die Möglichkeit des Widerspruchs, dessen Form und Frist hin. Das Widerspruchsschreiben des Mieters muss sodann dem Vermieter spätestens am 31.12. zugehen.

Liegt ein Härtegrund vor, hat der Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses, und zwar so lange, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist.

Der Vermieter hat mithin zwei Hürden bei Ausspruch einer ordnungsgemäßen Kündigung zu überwinden:

Erst wenn die Begründetheit seiner Kündigung feststeht, ist in zweiter Linie zu prüfen, ob - sofern sich der Mieter darauf beruft - nicht etwaige Härtegründe einer Beendigung des Mietverhältnisses entgegen- stehen.

d) Kündigungssperrfrist

Im Falle der Umwandlung einer Mietwohnung in eine Eigentumswohnung wird dem Mieter ein zusätzlicher Kündigungsschutz in Form einer Schutzfrist gewährt.

Voraussetzung ist, dass das Wohnungseigentum nach Überlassung des Wohnraums an den Mieter begründet und danach veräußert wurde. Folgender zeitlicher Ablauf ist erforderlich:

- Abschluss des Mietvertrages
- Umwandlung in Eigentumswohnung
- Veräußerung der Eigentumswohnung

Für diesen Fall hat der Vermieter mindestens eine dreijährige Sperrfrist zu berücksichtigen, wenn er beispielsweise wegen Eigenbedarfs die Kündigung aussprechen möchte. Für den Erwerber einer solchen Eigentumswohnung bedeutet

dies, dass er mindestens drei Jahre warten muss, bevor er dem Mieter kündigen kann. Kündigt er vor Ablauf der Sperrfrist, ist die Kündigung unwirksam. Die Regelung des § 577 a BGB sieht zudem vor, dass die Landesregierungen die dreijährige Frist durch Rechtsverordnung auf bis zu 10 Jahre ausdehnen können, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist und diese Gebiete von der Landesregierung bestimmt worden sind.

Die Kündigungssperrfrist beginnt mit der Eintragung des Erwerbers als Eigentümer im Grundbuch.

2. Außerordentliche Kündigung

Diese Kündigungsmöglichkeit erlaubt den Vertragsparteien, sich sofort und ohne Rücksicht auf gesetzliche oder vereinbarte Kündigungsfristen oder den vertraglich vereinbarten Endtermin des Mietverhältnisses vom Vertrag zu lösen.

Voraussetzung für die außerordentlich fristlose Kündigung ist ein „wichtiger Grund“, wie beispielsweise die nachhaltige Störung des Hausfriedens, unerlaubte Untervermietung der Wohnung, Feuchtigkeit, Schimmelpilzbefall etc.

Zu beachten ist jedoch, dass in aller Regel die fristlose Kündigung erst zulässig ist, wenn zuvor eine angemessene Frist zur Abhilfe gesetzt oder ausdrücklich abgemahnt worden ist (vgl. hierzu BGH vom 18.04.2007, VIII ZR 182/06).

a) Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs

In der Praxis ist von besonderer Bedeutung die fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs, die geregelt ist in §§ 543 Abs. 2 Ziff. 3 i.V. mit § 569 Abs. 3 BGB: Ist der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug oder ist der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der

Miete in einer Höhe in Verzug geraten, der die Miete für zwei Monate erreicht, so kann der Vermieter fristlos kündigen.

Miete im Sinne dieser Vorschrift ist das gesamte Entgelt für die Überlassung des Gebrauchs der Mietsache, nicht aber Forderungen aus Nebenkostenabrechnungen.

Wichtig:

Auch die fristlose Kündigung muss begründet sein. Im Kündigungsschreiben ist daher bereits genau anzugeben, in welchen Monaten der Mieter mit welchem Betrag in Rückstand geraten ist.

b) Schonfristregelung

Eine Besonderheit bei der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs besteht darin, dass der Mieter die Folgen der fristlosen Kündigung dadurch abwenden kann, dass er die gesamte rückständige Miete bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit (d.h. Zustellung der Klage an den Mieter) befriedigt. Die gleiche Rechtsfolge tritt ein, wenn eine öffentliche Stelle (z.B. Bezirksstelle zur Wohnungssicherung) sich zur Begleichung der Rückstände verpflichtet. Gibt der Mieter allerdings innerhalb von zwei Jahren erneut Anlass für eine weitere fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs, kommt ihm die Rechtswohltat der Schonfrist nicht mehr zugute.

3. Mietverträge von mehr als 30 Jahre

Wird ein Mietverhältnis für eine längere Zeit als 30 Jahre geschlossen, so kann nach 30 Jahren jeder Teil das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Mietverträge, die solch lange Befristungen enthalten, sind bei der Wohnraumvermietung allerdings äußerst selten. Häufiger kommen Mietverträge vor, die auf Lebenszeit des Mieters oder Vermieters abgeschlossen sind. Für derartige Mietverhältnisse gilt das Sonderkündigungsrecht nicht.

4. Tod des Mieters

Stirbt der Mieter, so steht sowohl dem Vermieter als auch den Erben des Mieters das Recht zu, den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Die Kündigung kann nur innerhalb eines Monats erfolgen, nachdem die Vertragsparteien vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt ist.

Die Wirksamkeit der Kündigung durch den Erben hängt nicht davon ab, dass dieser dem Kündigungsempfänger zugleich sein Erbrecht nachweist.

Mietaufhebungsvertrag

Die Mietvertragsparteien haben grundsätzlich auch die Möglichkeit, das Mietverhältnis durch einen Aufhebungsvertrag zu beenden, und zwar unabhängig davon, ob das Mietverhältnis befristet oder unbefristet ist. In der Praxis stellt daher auch der Mietaufhebungsvertrag eine echte Alternativlösung gegenüber einem langwierigen und in der Regel teuren Räumungsrechtsstreit dar. Er bietet zudem die Möglichkeit und Chance für beide Vertragspartner, gleichzeitig eine allumfassende und wirtschaftlich sinnvolle Lösung über noch offene Streitpunkte herbei zu führen sowie ferner auch Regelungen für die Abwicklung des Mietverhältnisses zu vereinbaren. Als Beispiele seien benannt:

- die Verpflichtung des Vermieters zur Zahlung einer bestimmten Abfindungssumme,
- eine einvernehmliche Regelung über etwaig noch durchzuführende Schönheitsreparaturen in der Wohnung,
- eine Abrechnung oder Abgeltung von (ggf. noch abzurechnenden) Nebenkosten,
- eine sog. Generalquittung, wonach weitere gegenseitige Ansprüche aus dem Mietverhältnis nicht mehr bestehen.

Voraussetzung für den Abschluss eines wirksamen Mietaufhebungsvertrages ist die Einigung beider Vertragsparteien über die Beendigung des Mietvertrages. Daneben sollte zur Rechtsklarheit stets ein (Spätest-) Termin der Räumungsverpflichtung angegeben werden, da diese Zeitpunkte nicht unbedingt identisch sein müssen. In aller Regel wird dem Mieter eine angemessene Räumungsfrist eingeräumt, dies oftmals verbunden mit dem Recht, die Wohnung auch schon vor Ablauf dieser Frist unter Beachtung einer Ankündigungsfrist zurückgeben zu können.

BREIHDOLDT & VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

Der Mietaufhebungsvertrag unterliegt keinem Formzwang, er kann mithin auch mündlich vereinbart werden. Aus Beweisgründen empfiehlt es sich jedoch stets, den Aufhebungsvertrag schriftlich abzuschließen.

Praxistipp:

In Hamburg besteht die Möglichkeit, den Mietaufhebungsvertrag vor der Öffentlichen Rechtsauskunfts- und Vergleichsstelle (kurz: ÖRA) protokollieren zu lassen. Damit erhalten die Vertragsparteien - ohne ein Gericht anrufen zu müssen - bereits einen vollstreckbaren Titel in die Hand. Die Gebühren sind überschaubar, erst recht im Vergleich zu einem ansonsten etwaig erforderlichen Räumungsrechtsstreit vor dem jeweils zuständigen Gericht.

Die Kontaktdaten der ÖRA lauten wie folgt:

ÖRA-Hauptstelle

Dammtorstraße 14

20354 Hamburg

Telefon: 040/42843-3071/3072

Telefax: 040/42843-3658

www.oera.hamburg.de

Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind kraft Gesetzes vom Vermieter auszuführen. In der Praxis wird diese Verpflichtung jedoch in aller Regel auf den Vermieter vertraglich abgewälzt. Dies ist auch formularvertraglich möglich, und zwar unabhängig davon, ob dem Mieter ein renoviertes oder unrenoviertes Mietobjekt zur Verfügung gestellt wurde.

1. Definition

Was zu den Schönheitsreparaturen zählt, ist für den frei finanzierten Wohnungsbau nicht ausdrücklich geregelt. Lediglich für den öffentlich geförderten Wohnungsbau gibt es in § 28 Abs. 4 Satz 4 II. Berechnungsverordnung eine Definition, wonach zu den Schönheitsreparaturen zählen:

- das Tapezieren, Anstreichen und Kalken der Wände und Decken,
- das Streichen der Fußböden,
- das Streichen der Heizungen, einschließlich der Heizrohre,
- das Streichen der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

Diese (veraltete) Definition wird für allgemeingültig gehalten und deshalb auch im freifinanzierten Wohnungsbau angewandt.

Daher genügt es, wenn im Mietvertrag von Schönheitsreparaturen die Rede ist, ohne dass diese näher umschrieben werden. Nach der Entscheidung des BGH vom 08.10.2008 (XII ZR 15/07) fällt unter den Begriff der Schönheitsreparaturen auch eine Grundreinigung des Teppichbodens.

2. Formularvertragliche Klauseln

Bei der Abwälzung von Schönheitsreparaturen ist darauf zu achten, dass in jedem theoretisch möglichen Fall dem Mieter nicht mehr Lasten auferlegt werden, als er selbst abwohnen kann.

Daher ist es erforderlich, dass die insoweit getroffene mietvertragliche Vereinbarung wirksam ist, insbesondere den Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung genügt.

a) Anfangsrenovierung

Mietvertragliche Regelungen bezüglich der Verpflichtung des Mieters zur Durchführung einer Anfangsrenovierung sind grundsätzlich unwirksam, da dem Mieter für etwaige Dekorationsschäden des Vormieters keine Gegenleistung gestellt wird. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz ist dann anzunehmen, wenn der Mietvertrag einen Ausgleich für den Mieter vorsieht. In Betracht kommt dabei ein Renovierungskostenzuschuss oder – was bei sehr verwohnten Wohnungen nicht selten ist – die mietfreie Überlassung der Wohnung für einen gewissen Zeitraum. Dies hat zur Folge, dass eine Klausel mit der Verpflichtung des Mieters zur Durchführung einer Anfangsrenovierung grundsätzlich nur dann Bestand hat, wenn sie individualvertraglich durch eine Ausgleichsregelung ergänzt wird.

b) Endrenovierungsklauseln

Formularmäßig vereinbarte Endrenovierungsklauseln sind grundsätzlich wegen unangemessener Benachteiligung des Mieters unwirksam, soweit sie diesen unabhängig vom Zustand der Wohnung und dem Zeitpunkt der letzten Renovierung zu Schönheitsreparaturen bei Auszug verpflichten. Nach der Rechtsprechung gilt dies sowohl für formularmäßige „isolierte“ Endrenovierungsverpflichtungen (BGH vom 12.09.2007, VIII ZR 316/06), sowie aber auch für den Fall der Summierung mit der Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturverpflichtung. Soweit daher im Mietvertrag - auch in zwei unterschiedlichen Klauseln - eine Verpflichtung des Mieters zur Renovierung während der Mietzeit und zusätzlich beim Auszug festlegt

ist, sind die gesamten Regelungen zu den Schönheitsreparaturen insgesamt unwirksam; der Mieter muss also keinerlei Renovierungsarbeiten durchführen.

Hingegen ist nach der Entscheidung des BGH vom 14.01.2009 (VIII ZR 71/08) eine nachträglich getroffene Vereinbarung über die Endrenovierung der Mietwohnung in einem Übergabeprotokoll zulässig und wirksam. Dies gilt selbst dann, wenn im Mietvertrag die Regelungen für die Durchführung der Schönheitsreparaturen unwirksam sind. Voraussetzung ist allerdings, dass die im Übergabeprotokoll getroffene nachträgliche Vereinbarung individuell ausgehandelt ist.

c) "Starre Fristen"

Ist im Mietvertrag eine Verpflichtung des Wohnraummieters enthalten, innerhalb einer vorgegebenen Frist zwingend Renovierungsarbeiten durchzuführen, ist diese Regelung nach der Rechtsprechung des BGH ebenfalls unwirksam. Starre Fristen ergeben sich beispielsweise aufgrund einer Vereinbarung, nach der die Renovierung "*spätestens*", "*mindestens*" oder "*innerhalb*" bestimmter Zeiten auszuführen ist. Sie können sich aber auch durch die bloße Verwendung der Formulierung "*verpflichtet ist*" ergeben. Dies gilt selbst dann, wenn der Fristenplan mit der starren Formulierung in einem gesonderten Absatz geregelt ist.

Auch im Gewerbemietrecht benachteiligt ein starrer Fristenplan den Mieter unangemessen und führt zur Unwirksamkeit der Renovierungsklausel gemäß § 307 BGB (BGH vom 08.10.2008, XII ZR 84/06).

Wichtig:

Aus Vermietersicht sollte aufgrund der Entscheidung des BGH vom 26.09.2007 (VIII ZR 143/06) künftig auf die sog. Regelfristen (3, 5 und 7 Jahre) verzichtet werden. Der BGH hat in der vorbenannten Entscheidung ausdrücklich offen gelassen, ob der Fristenplan, der in dem vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrag von 1976 enthalten ist, wegen inzwischen

veränderter Wohnverhältnisse und verbesserter Dekorationsmaterialien auch bei neu abzuschließenden Mietverträgen vereinbart werden kann.

d) Ausführungs- und Farbwahlklausel

Auch die sog. Ausführungsklauseln sind für den Vermieter besonders gefährlich, denn sie führen in aller Regel zur völligen Unwirksamkeit der Überbürdung der Schönheitsreparaturen.

So hat der Bundesgerichtshof beispielsweise die Klausel "*Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen*" mit Urteil vom 28.03.2007 (VIII ZR 199/06) gekippt.

Entsprechendes gilt auch für Farbwahlklauseln: In der Entscheidung vom 18.06.2008 (VIII ZR 224/07) hat der BGH folgende Regelung für unwirksam erachtet:

„Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen.“

Interessant und von wohnungswirtschaftlicher Bedeutung ist dabei allerdings, dass der BGH in dieser Entscheidung ausdrücklich eine Verpflichtung des Mieters bejaht, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses nicht in einer ungewöhnlichen Farbgebung zurückzugeben; (also vor allem nicht in „Schockfarben“).

Auch über die sog. „Hamburger Holzklausel“ hatte der BGH zu befinden: Mit Urteil vom 22.10.2008 (VIII ZR 283/07) hat der BGH die Regelung „*Lackierte Holzteile sind in dem Farbton zurückzugeben, wie er bei Vertragsbeginn vorgegeben war; farbig gestrichene Holzteile können auch in weiß oder in hellem Farbton gestrichen zurückgegeben werden*“ für wirksam erklärt.

e) Exzessives Rauchen

Sind die Schönheitsreparaturregelungen im Mietvertrag unwirksam, verneint der BGH bei Nikotinverfärbungen, die durch Schönheitsreparaturen beseitigt werden können, einen Schadensersatzanspruch des Vermieters (BGH vom 05.03.2008, VIII ZR 37/07). Exzessives Rauchen kann nur dann Schadensersatzansprüche des Vermieters auslösen, wenn die Folgen nicht mehr durch Schönheitsreparaturen beseitigt werden können, also beispielsweise Türen abgeschliffen, Kunststoffsterrahmen ausgetauscht oder Putz abgeschlagen werden muss.

f) Quotenklauseln

Die zuvor aufgeführten Probleme, den Mieter formularmäßig zur Durchführung einer Endrenovierung bei Ablauf des Mietverhältnisses zu verpflichten, haben in der Vergangenheit zur Entwicklung von Quotenklauseln (oder Abgeltungsklauseln) geführt. Gegenstand derartiger Klauseln ist die Verpflichtung des Mieters zur Übernahme anteiliger Kosten bei Vertragsende, wenn die Durchführung von Schönheitsreparaturen nach dem - wirksam - vereinbarten Fristenplan noch nicht fällig ist.

Die Höhe der vom Mieter zu tragenden Kostenquote wird dabei nach dem Verhältnis der seit der letzten Durchführung von Schönheitsreparaturen bzw. seit dem Mietvertragsbeginn verstrichenen Zeit nach dem Fristenplan für die Durchführung von Schönheitsreparaturen üblichen Zeiträumen ermittelt. Ist eine derartige Klausel wirksam vereinbart worden, hat der Vermieter in der Regel auch vor Ablauf der üblichen Renovierungspflichten einen Anspruch auf kostenmäßige Beteiligung des Mieters an den nächsten durchzuführenden Schönheitsreparaturen.

Der BGH hat sich inzwischen mit drei Kombinationsmöglichkeiten von Quotenabgeltungsklauseln beschäftigt:

- Ist die Abwälzung der Schönheitsreparaturregelungen unwirksam, geht auch die Quotenabgeltung ins Leere;
- ist die Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter wirksam vereinbart, ist jedoch eine starre quotenaufweisende Quotenklausel unwirksam;
- lässt die Quotenklausel nicht eindeutig erkennen, dass die Abgeltungsquote in einer bestimmten Art und Weise zu berechnen ist, sondern gibt sie dem Vermieter die Möglichkeit, den Mieter aufgrund einer anderen Berechnungsweise, die ebenfalls vom Wortlaut der Klausel gedeckt ist, auf eine unangemessen hohe Quote in Anspruch zu nehmen, ist die Quotenklausel unwirksam.

Hinweis:

Eine unwirksame Quotenklausel führt nicht zur Unwirksamkeit einer vertraglich wirksam vereinbarten Schönheitsreparaturverpflichtung des Mieters (BGH vom 05.03.2008, VIII ZR 95/07).

g) Folgen unwirksamer Schönheitsreparaturklauseln

In seiner Entscheidung vom 09.07.2008 (VIII ZR 181/07) hat der BGH allen Versuchen des Vermieters eine Absage erteilt, die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen „Zuschlag“ zu berücksichtigen.

3. Fälligkeit der Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind in aller Regel fällig, wenn die Mieträume unansehnlich geworden sind, d.h. Anstriche verschossen, verschmutzt, beschädigt oder rissig, Lackfarben vergilbt oder nicht unerheblich abgestoßen sind.

Grundsätzlich kann der Vermieter die Ausführung von Schönheitsreparaturen auch im laufenden Mietverhältnis verlangen, da sie wirtschaftlich und rechtlich einen Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung des Mietobjektes darstellt. Dies ist bereits durchsetzbar, wenn die Wohnung dekorationsbedürftig ist. Befindet sich der Mieter während des Mietverhältnisses mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug, ist der Vermieter berechtigt, die Zahlung eines Vorschusses in Höhe der erforderlichen Renovierungskosten zu verlangen, um seinen Anspruch im Wege der Ersatzvornahme, ggf. in der Zwangsvollstreckung (§ 878 ZPO), durchzusetzen. Nach Erledigung der Arbeiten hat der Vermieter über den Vorschuss abzurechnen.

4. Schadensersatz wegen nicht durchgeführter Schönheitsreparaturen

Der Vermieter kann bei Beendigung des Mietverhältnisses die Durchführung der Renovierungsarbeiten verlangen, wenn diese fällig sind und die Schönheitsreparaturverpflichtung wirksam auf den Mieter abgewälzt worden ist. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung nicht nach, stehen dem Vermieter die Rechte aus §§ 280, 281 BGB zu: Der Vermieter muss dem Mieter im Rahmen eines Mängelbeseitigungsschreiben genau mitteilen, welche Mängel beanstandet werden und welche Arbeiten der Mieter zu erledigen hat. Ferner ist dem Mieter eine angemessene Frist zur Durchführung der erforderlichen Renovierungsarbeiten zu setzen, bevor der Vermieter Schadensersatz geltend machen kann.

a) Leistungsaufforderung

Die Leistungsaufforderung muss eine Zustandsbeschreibung enthalten. Allgemein gehaltene Angaben enthalten nur eine Bewertung, die ohne Bezeichnung der zugrunde liegenden Tatsachen für den Mieter nicht nachvollziehbar sind. Die Mängel/Schäden müssen dezidiert beschrieben werden; darüber hinaus ist dem Mieter genau aufzugeben, welche Arbeiten von ihm binnen der gesetzten Frist zu verrichten sind.

b) Erfüllungsverweigerung

Für den Fall, dass der Mieter die Durchführung der erforderlichen Schönheitsreparaturen endgültig und ernsthaft verweigert, ist eine Leistungsaufforderung durch den Vermieter nicht mehr erforderlich. Hinterlässt der Mieter keine neue Adresse, ist es dem Vermieter zuzumuten, Nachforschungen anzustellen, wie beispielsweise eine Anfrage beim Einwohnermeldeamt oder eine Postanfrage.

Wichtig:

Der bloße Auszug des Mieters stellt in der Regel noch keine endgültige Erfüllungsverweigerung dar.

c) Umfang des Schadensersatzanspruches

Neben den Kosten für die Durchführung der Schönheitsreparaturen (wie z.B. Maler-, Tischler- Reinigungsarbeiten etc.) umfasst der Schadensersatzanspruch des Vermieters auch den Mietausfall durch die verzögerte Weitervermietungsmöglichkeit. In diesem Fall hat der Vermieter darzulegen, dass ein neuer Mieter bereits gefunden war, der jedoch wegen der erforderlichen Renovierungsarbeiten die Wohnung nicht zum Vertragsbeginn übernehmen konnte.

Daneben kommen als weitere Schäden auch die Kosten eines Sachverständigen bzw. eines Beweissicherungsverfahrens in Betracht.

5. Verjährung

Nach § 548 Abs. 1 BGB verjähren Schadensersatzansprüche des Vermieters in sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, ab dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält, und zwar unabhängig davon, ob das Mietverhältnis beendet ist. Zu beachten ist, dass auch der aus dem schlechten Zustand folgende Schadensersatzanspruch wegen Mietausfalls der kurzen Verjährungsfrist unterliegt.

Provisionsforderung des Maklers bei der Wohnungsvermittlung

Schließt der Mieter einen Wohnraummietvertrag ab, der durch die Tätigkeit eines Maklers zustande gekommen ist, kann der Makler dann Provision vom Mieter verlangen, wenn er mit diesem einen Maklervertrag abgeschlossen hat und er mit seiner Tätigkeit (mit-) ursächlich für den Mietvertragsabschluss geworden ist.

Der Maklervertrag kann in der Weise zwischen Mieter und Makler abgeschlossen werden, dass der Makler den Mieter vor Erbringung seiner Tätigkeit auf die Provisionsforderung - schriftlich oder mündlich - hinweist und der Mieter die Maklertätigkeit in Kenntnis dieser Provisionsforderung entgegennimmt.

1. Wohnungsvermittlungsgesetz

Der Provisionsanspruch des Maklers ist nach § 2 Abs. 2 Wohnungvermittlungsgesetz allerdings dann ausgeschlossen, wenn durch den vom Makler vermittelten Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume lediglich fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird.

Ebenfalls steht dem Makler ein Anspruch auf Provision nicht zu, wenn der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter, Mieter oder Vermieter der Wohnungsvermittler ist.

Dabei ist jedoch der Begriff des Verwalters im Wohnungvermittlungsgesetz nicht gleichzusetzen mit dem Verwalter des Gemeinschaftseigentums in Wohnungseigentumsanlagen. Nach der Entscheidung des BGH vom 13.03.2003 (III ZR 299/02) ist der „gewöhnliche Verwalter“ des Gemeinschaftseigentums nicht als Verwalter im Sinne des Wohnungvermittlungsgesetzes anzusehen, es sei denn, er erbringt für den Sondereigentümer erhebliche Verwaltungsleistungen.

Besteht zwischen dem Wohnungsvermittler und dem Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine wirtschaftliche Verflechtung, ist der Provisionsanspruch gemäß § 2 Abs 2 Ziffer 3 Wohnungsvermittlungsgesetz ebenfalls ausgeschlossen.

Dies kann dann der Fall sein, wenn der Wohnungsvermittler wirtschaftlich an der Gesellschaft beteiligt ist, die Eigentümerin der vermittelten Wohnung ist. Der Gesetzgeber sieht in einer solchen Verflechtung die Gefahr, dass ein Makler seiner Pflicht zur neutralen Vermittlung nicht mehr nachkommen kann und wegen seiner engen wirtschaftlichen Bindung zum Eigentümer versuchen könnte, dessen Interessen durchzusetzen.

Ganz und gar unterliegen dem Provisionsverbot Sozialwohnungen bzw. Wohnungen, die mit Aufwendungszuschüssen gefördert sind. Hat der Mieter dennoch eine Provision gezahlt, kann er diese vom Makler zurückfordern.

2. Vorschusszahlungen

Vorschüsse auf eine Provisionsforderung dürfen nicht gefordert, vereinbart oder angenommen werden.

Unabhängig von der Provision verbietet das Wohnungsvermittlungsgesetz die Vereinbarung oder Annahme von Vorschüssen jeder Art. Ein Makler kann mithin keine Einschreibe- und/oder Bearbeitungsgebühren, Auslagererstattungen oder Sicherheitsleistungen fordern. Dies gilt allerdings nicht, wenn die nachgewiesenen Auslagen eine Monatsmiete übersteigen. Es kann zwischen Makler und Mieter auch vereinbart werden, dass bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages die in Erfüllung des Auftrages nachweisbar entstandenen Auslagen zu erstatten sind.

3. Provisionshöhe

Die Höhe der Provision hat der Gesetzgeber begrenzt auf maximal zwei monatliche Nettokaltmieten zuzüglich gesetzlicher Mehrwertsteuer. Nebenkosten, über die gesondert abzurechnen sind, bleiben bei der Berechnung der Provision

BREIHDOLDT & VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

unberücksichtigt. Die Provision ist immer in einem Bruchteil oder Vielfachen der Monatsmiete anzugeben.

Rechtsanwältin Ricarda Breiholdt, Hamburg

Fachanwältin für Miet- und WEG-Recht

Breiholdt & Voscherau Immobilienanwälte

www.breiholdt-voscherau.de