

Wohnraummietvertrag

Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter

zuletzt überarbeitet: 25.02.2021, trotzdem keine Gewähr für Vollständigkeit und Fehlerfreiheit;
Hinweise und Fehlermeldungen werden dankend entgegengenommen.

Inhalt:

1.	Begriffsbestimmungen, Grundlagen.....	3
2.	Gegenstand des Mietvertrages.....	3
2.1.	Wohnräume	3
2.2.	Wohnflächenberechnung	4
2.3.	Ermittlung der Grundfläche	4
2.4.	Wohnungsarten und Vergabe	4
2.4.1.	frei verfügbare Whg.....	4
2.4.2.	Zweckgebundene Whg. §§ 4,5 WoBindG.....	5
2.4.3.	Zweckentfremdungsverbot: Art. 6 MietRVerbessG.....	5
2.5.	Mieterschutz durch BGB	6
3.	Zustandekommen des Mietvertrages.....	6
4.	Parteien des Mietvertrages	7
5.	Form des MV	7
6.	Inhalt des MV.....	7
6.1.	Pflichten des Vermieters §§ 535, 536 BGB	7
6.1.1.	Gebrauchsüberlassung	7
6.1.2.	Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht.....	8
6.1.3.	sonstige Nebenpflichten	8
6.2.	Pflichten des Mieters.....	9
6.2.1.	Zahlung des Mietzinses § 535 (2) BGB.....	9
6.3.	Nebenpflichten	9
6.3.1.	Obhutspflicht.....	9
6.3.2.	Anzeigespflicht.....	9
6.3.3.	Duldungspflicht	9
6.3.4.	Duldung der Besichtigens der Mieträume durch Vermieter.....	10
6.4.	Rechte des Vermieters.....	10
6.4.1.	bei Pflichtverletzung des Mieters.....	10
6.4.2.	Vermieterpfandrecht und Selbsthilferecht §§ 562 ff BGB.....	10
6.5.	Rechte des Mieters	10

7.	Mängel an der Mietsache.....	11
7.1.	Begriffsbestimmungen	11
7.2.	Mängel bei Beginn des MV	11
7.3.	Mängel während der Mietzeit	12
7.3.1.	Rechte des Mieters bei Mängeln	12
8.	Ausgewählte regelungsbedürftige Tatbestände	13
8.1.	Mietobjekt	13
8.2.	Kündigungsfristen, Mietdauer.....	13
8.2.1.	Unbefristete MV	13
8.2.2.	Befristete MV (Zeitmietvertrag).....	14
8.3.	Mietzins § 556 ff. BGB	14
8.4.	Übernahme von Schönheitsreparaturen.....	14
8.5.	Übernahme von Kleinreparaturen (Bagatellschäden) durch den Mieter	15
8.6.	Tierhaltung in der Mietwohnung	15
8.7.	Kautions	16
8.8.	Untervermietung	17
8.8.1.	... der gesamten Wohnung	17
8.8.2.	... eines Teils der Wohnung, also einzelne Zimmer.....	17
9.	Veränderung der Parteien des MV.....	17
9.1.	Aufnahme von zusätzlichen Personen als Mieter	18
9.2.	Austausch des Mieters, Ersatzmieter	18
9.3.	Verkauf eines Mehrfamilienhauses durch den Eigentümer.....	18
9.4.	Umwandlung von Miet- in Eigentumswhg.....	18
9.5.	Tod des Mieters	19
9.6.	Erwerb in der Zwangsversteigerung.....	19
10.	Mögliche Probleme zwischen Mietvertrag und Wohnungseigentum.....	19

1. Begriffsbestimmungen, Grundlagen

s. §§ 535 ff BGB

Miete: zeitweise Überlassung einer Sache zum vertragsgemäßen Gebrauch gegen Entgelt

=> Mindestinhalte eines Mietvertrages:

- Vertragspartner
- Mietobjekt
- Beginn, ggf. Ende des Mietverhältnisses
- Entgelt (Miete)
- ggf. weitere Regelungen, Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter

Jeder Vertrag, also auch ein Mietvertrag, kommt durch Einigung, also Antrag und Annahme (zwei übereinstimmende Willenserklärungen) zustande; ausdrücklich oder durch schlüssiges Handeln (konkludent)

= schuldrechtliches Verpflichtungsgeschäft

Die Erfüllung des Vertrages besteht einerseits in der Übergabe der Sache (tatsächliche Besitzverschaffung, nicht Eigentumsverschaffung) bzw. andererseits in der Zahlung der vereinbarten Miete.

= sachenrechtliches Erfüllungsgeschäft

Die Übergabe von Mieträumen findet in Form der Schlüsselübergabe statt, die monatliche Mietzahlung stellt ein Dauerschuldverhältnis dar.

2. Gegenstand des Mietvertrages

2.1. Wohnräume

Wohnräume: sind Räume, die zum dauernden Aufenthalt für Menschen geeignet sind, z. B. Wohn- und Schlafräume, Küchen, Nebenräume wie Flure, Dielen, WC, Bäder, u.a. (Berliner Bauordnungsrecht: lichte Höhe 2,50 m, DG 2,30 mgl.)

Im MV sind die Räume möglichst genau zu bezeichnen, d.h. Angabe der Anzahl der Zimmer bzw. Räume. Nicht als zugesicherte Eigenschaft, aber als Beschreibung und Vereinbarung kann die Wohnfläche in m² angegeben werden.

z.B. Wohnungsgröße: 2 Zi., Küche, Diele, Bad, Wohnfläche: 54 m²

Die Unterteilung in ganze (ab 10 m²) und halbe Zimmer ist veraltet, wird aber gelegentlich noch verwendet.

Weitere Gegenstände des MV können Garagen, Keller, Bodenräume u. ä. sein, ebenso Mitbenutzung von Fluren, Treppen, Waschräumen, Trockenböden, Fahrradkellern, auch im Umfeld des Wohngebäudes z. B. Kinderspielplatz, Teppichstange, Grünanlagen

2.2. Wohnflächenberechnung

Wohnfläche einer Whg. ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Whg. gehören

öffentl. geförd. Wobau Wfl. nach §§ 42 ff. II. BV, seit 2004 nach Wohnflächenverordnung WoFIV

Für alle anderen Wohnungsarten keine Vorschriften, die WoFIV wird herangezogen

Nicht zur Wfl. gehören die Grundflächen von Zubehörräumen außerhalb der Wohnung, z.B. Keller, Dachböden, Wirtschaftsräume, Vorrats- oder Abstellräume

Berechnung der Grundfläche aus Fertigmaßen.

(Die Ermittlung nach Rohbaumaßen abzügl. 3 % ist nach der WoFIV nicht mehr zulässig.)

2.3. Ermittlung der Grundfläche

Fertigmaße: lichte Maße zw. den Wänden ohne Berücksichtigung von Wandgliederungen, Wandbekleidungen u. ä., d. h. Wände sind verputzt und entsprechen den tatsächlichen Maßen nach Baufertigstellung

Anrechnung als Wfl.:

Grundfläche von Räumen u. Raumteilen mit lichter Höhe von mindestens 2 m **voll**

Grundfläche von Räumen u. Raumteilen mit lichter Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m und von unbeheizten Wintergärten u. a. geschlossenen Räumen **zu 1/2**

Balkonen, Loggien, Terrassen in der Regel **zu 1/4, max. zu 1/2**

Grundfläche von Räumen u. Raumteilen mit lichter Höhe unter 1 m werden **nicht** als WoFl angerechnet

2.4. Wohnungsarten und Vergabe

2.4.1. frei verfügbare Whg.

keine besonderen Ein- bzw. Beschränkungen hinsichtlich der Mieterauswahl oder des Mietpreises

Allerdings dürfen Mieter bei der Auswahl lt. AGG nicht diskriminiert werden.

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

§ 1 Ziel des Gesetzes

Ziel des Gesetzes ist, Benachteiligungen aus Gründen der Rasse oder wegen der ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität zu verhindern oder zu beseitigen.

Um ausgewogene Bewohnerstrukturen zu schaffen, unter Familienangehörigen oder für Kleinvermieter (max. 50 Whg.) gelten Ausnahmen.

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

§ 19 Zivilrechtliches Benachteiligungsverbot

(3) Bei der Vermietung von Wohnraum ist eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener Siedlungsstrukturen sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse zulässig.

(4) Die Vorschriften dieses Abschnitts finden keine Anwendung auf familien- und erbrechtliche Schuldverhältnisse.

(5) Die Vorschriften dieses Abschnitts finden keine Anwendung auf zivilrechtliche Schuldverhältnisse, bei denen ein besonderes Nähe- oder Vertrauensverhältnis der Parteien oder ihrer Angehörigen begründet wird. Bei Mietverhältnissen kann dies insbesondere der Fall sein, wenn die Parteien oder ihre Angehörigen Wohnraum auf demselben Grundstück nutzen. Die Vermietung von Wohnraum zum nicht nur vorübergehenden Gebrauch ist in der Regel kein Geschäft im Sinne des Absatzes 1 Nr. 1, wenn der Vermieter insgesamt nicht mehr als 50 Wohnungen vermietet.

Wohnungsarten:

- Altbauwhg. (bezugsfertig bis 20.06.1948)
- frei finanzierte Neubauwhg. (bezugsfertig nach dem 20.06.1948)
- steuerbegünstigte Whg., ohne Mittel der öffentlichen Hand finanziert u/o ohne Bindung
- Whg., deren Sozialbindung ausgelaufen ist

Miethöhe wird frei vereinbart

Grenze: § 302 a StGB Wucher, § 5 WiStG Mietpreisüberhöhung, ggf. Mietpreisbremse

2.4.2. Zweckgebundene Whg. §§ 4,5 WoBindG

öffentlich geförderte Whg. (§§ 4, 5 WoBindG; WoFG)

Whg., die sonstigen Auflagen unterliegen

Bei öffentl. geförderten Whg. darf der Verfügungsberechtigte die Whg. einem Wohnungssuchenden nur dann zum Gebrauch überlassen, wenn der Wohnungssuchende vor Gebrauchsüberlassung einen WBS übergibt und die im WBS angegebene Wohnungsgröße nicht überschritten wird

Mietbewerber erhält WBS nur, wenn er aufgrund seiner wirtschaftlichen Verhältnisse zum Kreis der Begünstigten gem. §§ 9 ff. WoFG gehört (Einkommengrenzen des § 9 WoFG dürfen nicht überschritten werden)

Hinweis: Seit April 2002 wurde das bis dahin geltende II. WoBauG durch das Wohnraumförderungsgesetz (WoFG) ersetzt. Es enthält in den §§ 48 ff. WoFG Übergangsvorschriften; auch zu WoBindG, NMV und II. BV.

Ein WBS gilt 12 Monate ab Ausstellung im gesamten Bundesgebiet.

Berechtigte:

Fam. mit mind. 1 Kind ohne Whg. oder in räumlich unzulänglichen Wohnverhältnissen

Eheleute bzw. Verlobte ohne Whg. mit nachgewiesener Schwangerschaft ab 14. Woche

Schwerbehinderte mit objektiv ungeeigneter Whg.

Zweckbindung für andere, frei finanz. Whg.;

Beispiel: Kreditgeber macht Auflagen, dass Whg. nur bestimmtem Kreis zugänglich sein sollen (Landesbedienstete, Armee-, Werkswhg.)

2.4.3. Zweckentfremdungsverbot: Art. 6 MietRVerbessG

Dem Vermieter kann es untersagt werden, bestehenden Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken zu nutzen / zu vermieten oder umgekehrt eine leerstehende Whg. wieder zu vermieten

Durchsetzung: Verwaltungszwangsverfahren – Einleitung entsprechender Maßnahmen

2.5. Mieterschutz durch BGB

Grundsatz der Vertragsfreiheit durch den Gesetzgeber weitgehend aufgehoben

Es dürfen keine Vereinbarungen getroffen werden, die gegen unabdingbare gesetzliche Bestimmungen zum Schutz des Mieters verstoßen, grundsätzlich auch dann nicht, wenn Mieter einverstanden ist.

3. Zustandekommen des Mietvertrages

Mieter erhält Besitz, nicht Eigentum und gebraucht Mietgegenstand durch die vertraglich festgelegte Einwilligung des Vermieters

Rechte und Pflichten der Vertragsparteien sind im MV näher geregelt

Individuelle Einzelregelungen sind grundsätzlich zulässig, dürfen aber nicht gegen mietrechtlich festgelegte Bestimmungen verstoßen.

Soweit eine Vereinbarung nicht getroffen worden ist oder unabdingbare gesetzliche Regelungen vorliegen, bestimmen sich die gegenseitigen Rechte und Pflichten nach Gesetz (s. §§ 535 ff. BGB) bzw. Rechtsprechung.

MV ist erst dann wirksam abgeschlossen, wenn sich die Vertragsparteien über alle wesentlichen Punkte geeinigt haben, die nach ihrem Willen regelungsbedürftig sind

Wesentliche Punkte:

Vertragsparteien (Mieter, Vermieter, benennen und unterschreiben)

Vertragsobjekt (Anschrift, Lage, Whg.Nr., Wohnfläche in m², Wohnungsgröße (Anzahl der Räume)).

Die Angabe der Wohnfläche in m² ist keine zugesicherte Eigenschaft, im freifinanzierten WoBau nur Vergleichsgröße, Abweichung von bis 10 % zulässig. Sollte dann mit angegeben werden, wenn als Umlageschlüssel vereinbart. Im soz. WoBau aber zwingend erforderlich, weil Miethöhe nach m² Wohnfläche.

Beginn des Mietverhältnisses

ggf., bei befristeten MV auch Endtermin und (bei Wohnräumen) Begründung der Befristung)

Besitzverschaffung, praktisch durch Schlüsselübergabe

Entgelt; ggf. aufgeschlüsselt: Grundmiete, BeKo-VZ, Zuschläge, Vergütungen

Mietzweck

4. Parteien des Mietvertrages

Vermieter Grundsätzlich Grundstücks- bzw. Erbaurechts-Eigentümer Ggf. vertreten durch die Verwaltung mit ladungsfähiger Adresse	Mieter jeder Mieter, wenn voll geschäftsfähig mit ladungsfähiger Adresse ! Wer unterschreibt, ist Mieter und haftet!
---	---

Vertragsparteien müssen sich aus dem MV eindeutig ergeben

MV muss nicht persönlich abgeschlossen werden, Stellvertretung, Vollmacht möglich

Vorteil: Vereinfachung des Abschlusses

Nachteil: Handeln ohne Berechtigung

Stellvertretung (z. B. Verwalter) muss offen gelegt werden (Vollmachtsurkunde), sonst ist der Vertreter selbst Vertragspartei

5. Form des MV

Wird ein MV für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, gilt er für unbestimmte Zeit. (§ 550 BGB). Daraus ergibt sich, dass befristete MV mit einer Zeitdauer von mehr als einem Jahr immer schriftlich abgeschlossen werden müssen.

gilt auch für UnterMV, wenn Befristung für länger als ein Jahr

Kündigungen für mündlich abgeschlossene unbefristete Mietverträge können frühestens zum Ablauf eines Jahres seit Überlassung der Wohnung erfolgen (§ 550 BGB)

Jahresfrist wird stets ab Beginn des vertraglich vereinbarten Bezugs gerechnet

Hat Mieter lt. Mietvertrag ein Vorkaufsrecht an der vermieteten Eigentumswohnung, dann ist die notarielle Beurkundung des MV nötig, § 311 b BGB

6. Inhalt des MV

MV ist zweiseitiges Rechtsgeschäft, d.h. die Leistungen der Vertragsparteien stehen im Gegenseitigkeitsverhältnis - Pflichten des Einen sind die Rechte des Anderen

6.1. Pflichten des Vermieters §§ 535, 536 BGB

6.1.1. Gebrauchsüberlassung

Besitzverschaffung durch Übergabe aller Schlüssel und Ermöglichung des Einzuges zum vertraglich vorgesehenen Termin

Wenn nicht, gerät der Vermieter ohne Mahnung des Mieters in Verzug, bei im MV festgelegtem Einzugsstermin gilt dieser als garantiert, Vermieter haftet auch ohne Verschulden auf Schadensersatz

Gem. § 286 BGB kann Mieter Ersatz des Verspätungsschadens verlangen

Mieter kann auch Schadensersatz wegen Nichterfüllung verlangen und/oder MV außerordentlich fristlos kündigen

Er kann auch auf Erfüllung bestehen und Mietzinszahlung verweigern, bis Vermieter seinerseits erfüllt

Besitzverschaffung durch Schlüsselübergabe, auch der Schlüssel für die zugehörigen Räume (Keller u.a.)

Keine Anfertigung und Inbesitzhaltung von Zweitschlüsseln gegen den Willen und ohne Wissen des Mieters

Bei Verlust von Schlüsseln kann Vermieter auf Kosten des Mieters ein neues Schloss einbauen lassen, ggf. – bei Schließanlagen – sogar gesamte Anlage wechseln.

Überlassung der Wohnung in vertragsgemäßem Zustand

Grundsätzlich hat Vermieter Mängel vor Überlassung zu beseitigen. Wird ein Mangel im Übergabeprotokoll festgehalten und der Mieter nimmt diese mangelhafte Wohnung ohne weitere Regelung an, gilt dies als Soll-Zustand (vertragsgemäß). Damit ist der Mieter nicht mehr zur Mietminderung o. a. Rechten wegen dieses Mangels berechtigt.

Einzug in die Wohnung muss für Mieter zumutbar sein

Zustand der Whg. bei Besichtigung gilt als vereinbart, sonst allg. üblicher Zustand

6.1.2. Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht

Vermieter muss Mietsache während der Vertragsdauer in vertragsgem. Zustand halten

Instandhaltung: laufend anfallende, vorsorgliche Reparaturen (Fenster, Türen, Außenanstriche der Fenster, Innenanstriche der Treppenhäuser u.a.), verschiedene Wartungsarbeiten an technischen Installationen

Instandsetzung: Behebung von baulichen Mängeln, insb. von Mängeln, die durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkung durch Dritte sowie Brand oder höhere Gewalt entstanden sind, zur Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs

Grundsätzlich geht Abnutzung durch vertragsgemäßen Gebrauch zu Lasten des Vermieters, es sei denn, andere Regelungen zu Klein- und /oder Schönheitsreparaturen sind im MV vorhanden

6.1.3. sonstige Nebenpflichten

Durchsetzung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs, d.h. Schutz der Mieter vor Störungen, die über das übliche bzw. zumutbare Maß hinausgehen (z. B. Abmahnung, Unterlassungsklage gegen den Störer)

Verkehrssicherungspflicht, Schutz des Mieters vor Gefahren beim Gebrauch der Mietsache

Fürsorge- und Treuepflicht, Aufklärung und Infopflicht z. B. bei Mod.maßnahmen

Tragung der auf der Mietsache ruhenden Lasten, wenn keine anderen Regelungen im MV (z. B. Betriebskosten, Kapitalkosten, Verwaltung, Instandhaltung u.a.)

Verwendungsersatz für durchgeführte Maßnahmen des Mieters in seiner Wohnung (mit Wissen und Wollen des Vermieters, nicht aufgedrängt)

6.2. Pflichten des Mieters

6.2.1. Zahlung des Mietzinses § 535 (2) BGB

Mietzins ist mit den Nebenkosten nach üblicher Vereinbarung gleichzeitig zu entrichten

Erfüllungsort: Wohnsitz des Mieters

Mietzinszahlung ist nach h. M. **Schickschuld** (§ 270 BGB), d.h. Mieter trägt Transportgefahr und hat den Mietzins auf seine Kosten und Gefahr an Vermieter zu übermitteln

Übermittlungspflicht ist erfüllt, wenn Mieter an seinem Wohnort rechtzeitig alles Erforderliche getan hat (Dauerauftrag, Einzahlung)

Fälligkeit: Monatsbeginn, Zahlungsfrist, Überweisung durch den Mieter spätestens am dritten Werktag eines Monats (BGH v. 05.10.2016) im Voraus (§ 556 b BGB); auf den Eingang beim Vermieter kommt es nicht an; lt. BGH-Rechtsprechung gilt Samstag hier nicht als Werktag

Mieter hat Recht der Aufrechnung mit Gegenforderungen

6.3. Nebenpflichten

6.3.1. Obhutspflicht

Umfang erstreckt sich auf die angemietete Wohnung und alle Räume, an denen ein Mitbenutzungsrecht besteht

Inhalt: Mieter hat jeden unangemessenen Gebrauch der Mietsache zu unterlassen und sie vor Schäden zu schützen

Vermieter kann für bestimmte Handlungen vom Mieter vertraglich seine schriftliche Zustimmung fordern (Untervermietung, gewerbliche Nutzung, Um-, An-, Einbauten)

Beginn der Pflicht: nicht erst mit Beginn des MV, sondern bereits mit Überlassung der Mietsache, Nachwirkung bis Besitzende

6.3.2. Anzeigepflicht

bei jedem, auch kleinem Mangel

bei unvorhergesehener Gefahr für die Mietsache

wenn Dritter Recht an Mietsache geltend macht

6.3.3. Duldungspflicht

Maßnahmen zur Instandsetzung und Instandhaltung hat Mieter stets zu dulden (§ 555 a BGB).

Modernisierungsmaßnahmen hat Mieter grundsätzlich zu dulden, es sei denn, er macht einen Härtegrund geltend, wonach die Baumaßnahmen trotz berechtigter Interessen des Vermieters und Klimaschutz/Energieeinsparung nicht zu rechtfertigen sind (§ 555 d BGB). Die angekündigte Modernisierungs-Mieterhöhung berechtigt nicht zur Verweigerung der Duldung – dagegen kann man nur im Rahmen der Mieterhöhung nach Abschluss der Arbeiten vorgehen (§ 559 BGB).

6.3.4. Duldung der Besichtigens der Mieträume durch Vermieter

Bei berechtigtem (nachvollziehbarem) Interesse in Abständen von zwei Jahren (Rechtsprechung uneinheitlich), z. B. Begutachtung der durchgeführten Schönheitsreparaturen oder des baulichen Zustandes, nach vorheriger Anmeldung, zu verkehrsüblicher Zeit.

Nach Rechtsprechung hat der Vermieter während der Dauer des MV praktisch keine Möglichkeit, fällige Schönheitsreparaturen durchzusetzen, solange die Gebäudesubstanz nicht beschädigt wird.

6.4. Rechte des Vermieters

6.4.1. bei Pflichtverletzung des Mieters

Ersatz des Schadens durch den Mieter bei schuldhafter Verletzung seiner Obhutspflicht

Beweislast grundsätzlich beim Vermieter

Vermieter muss auf Einhaltung der Sorgfaltspflicht drängen und vertragswidrigen Gebrauch verbieten – durch schriftl. Abmahnung mit genauer Beschreibung des Tatbestandes

wenn kein Erfolg, dann Klage auf Schadensersatz und parallel auf Unterlassung möglich

bei schwerwiegendem Verstoß und erheblicher Gefährdung der Mietsache fristlose Kündigung möglich, ebenso bei Nichtunterlassen der Störung trotz Abmahnung

6.4.2. Vermieterpfandrecht und Selbsthilferecht §§ 562 ff BGB

Vermieter hat für Forderungen, die aus dem Mietverhältnis entstanden sind, ein gesetzliches Pfandrecht an den in die Wohnung eingebrachten Sachen des Mieters

Sachen müssen Eigentum des Mieters sein und von ihm eingebracht worden sein und damit aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses in den Machtbereich des Vermieters gelangt sein

gilt nicht bei vorübergehender Einbringung

grds. unpfändbar sind Sachen, die der Mieter zum Leben oder für seine Erwerbstätigkeit benötigt

Pfandrecht erlischt mit Entfernung der Sachen aus den Mieträumen, es sei denn Entfernung ohne Wissen und Wollen des Vermieters

Vermieter darf Entfernung der seinem Recht unterliegenden Sachen ohne Anrufung des Gerichts verhindern, notfalls durch Gewalt, beachte Verhältnismäßigkeit

6.5. Rechte des Mieters

Mieter hat vorrangig Erfüllungsanspruch auf:

Überlassung und Gebrauchsgewährung

Herstellung und Erhalt des vertragsgemäßen Gebrauchs

Vornahme (bzw. Unterlassung) jeder Handlung., die auf Vertragserfüllung (bzw. Vertragsstörung) gerichtet ist

Besitzrecht (Unverletzlichkeit der Wohnung Art. 13 GG)

Mietminderung bei Störungen des vertragsgemäßen Gebrauchs

Beseitigung der Mängel

7. Mängel an der Mietsache

[§§ 536, a,b,c,d, 554 (4), 556 b BGB]

7.1. Begriffsbestimmungen

Mangel: Negative Abweichung des IST-Zustandes vom SOLL-Zustand

Arten von Mängeln:

- Sachmängel § 434 BGB (jeder Defekt, Reparaturbedarf)
 - vereinbarte Beschaffenheit fehlt
 - wenn nichts vereinbart - Sache eignet sich nicht zur vereinbarten Verwendung
 - Sache eignet sich nicht zur gewöhnlichen Verwendung, es fehlt die übliche Beschaffenheit
 - Unsachgemäße Montage(anleitung) (IKEA-Klausel)
 - falsche Sache, falsche Menge
 - Umweltmängel (z. B. Lärm, Geruch, Staub)
- Rechtsmängel (§ 435 BGB) (Dritter maßt sich Recht an der Sache an, z. B. doppelte Vermietung)

7.2. Mängel bei Beginn des MV

Mangel bezieht sich auf Mietsache => „vertragsgemäßer Zustand“ = SOLL-Zustand lt. Mietvertrag und Übergabeprotokoll

- detaillierte Auflistung im Übergabeprotokoll:
 - genaue Beschreibung von Mängeln
 - genaue Zustandsbeschreibung der Mieträume
 - genaue Bezeichnung mitvermieteter Geräte (Gerätenummer, Firma ...)
 - Bedienungsanleitung / Einweisung für Geräte
 - Funktion Strom, Wasser, Tür- und Fensterverschlüsse, ...
 - Zählerstände
- je eine Ausfertigung für beide Vertragspartner
- beiderseitig unterzeichnet

Wenn bei der Übergabe ein bestimmter (mangelhafter) Zustand bekannt bzw. offensichtlich war und im Übergabeprotokoll ohne weitere Vereinbarung festgehalten wurde, dann ist dies kein Mangel, sondern vereinbarter Soll-Zustand

=> Dann keine Verpflichtung des Vermieters zur Beseitigung, kein Mietminderungs-, Schadens- oder Ersatzanspruch des Mieters (s. § 536 b BGB).

7.3. Mängel während der Mietzeit

7.3.1. Rechte des Mieters bei Mängeln

(Voraussetzung: unverzügliche Meldung!)

- Herstellung d. vertragsgemäßen Zustands (Erfüllung, Selbstvornahme nach erfolglos verstrichener Frist)
- Mietminderung für die Dauer des Mangels (außer bei unerheblichem Mangel)
- Zurückbehaltungsrecht (eines Teils) der Miete - Druckmittel
- Aufwendungsersatz bei Selbstvornahme
- ggf. Schadensersatz (bei ursprünglichen Mängeln, Verschulden, Verzug d. Vermieters)

<p>Mängelanzeige des Mieters unverzüglich (ohne schuldhaftes Zögen), sonst kein Anspruch auf Beseitigung oder Mietminderung; stattdessen ggf. Schadensersatz-Anspruch des V (536c)</p>	
<p>Instandhaltungspflicht des V Herstellung „vertragsgemäßer Gebrauch“ innerhalb einer angemessenen Frist, danach Verzug des V „Verzug“: schuldhafte Nichtleistung trotz Fälligkeit und ggf. Mahnung (§ 286 BGB) Bei Verzug des V kann M Schaden selbst beseitigen (Selbsthilfe) und Aufwandsersatz verlangen (ggf. SE) D.H.: Mängelanzeige des M =>Fristsetzung zur Beseitigung durch V =>wenn nicht = Verzug des V =>Selbsthilfe des M</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fachfirma - günstigst (nicht billigst) - M ist Vertragspartner der Fachfirma (Rechnung, Bezahlung) <p>=> Ersatzanspruch des Mieters, ggf. Aufrechnung mit Miete</p>	<p>Mietminderungsrecht des Mieters angemessen vom Auftreten (unverzügliche Meldung) bis zur Beseitigung Minderungsanspruch in Prozent - Berechnung auf Bruttomiete (Rechtsprechung) Festlegung für jeden Einzelfall (Mietminderungstabellen = Rechtsprechung) Mieter muss Anspruch geltend machen Vorbehaltlose Weiterzahlung der vollen Miete trotz Mangels:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rechtsprechung bis Sep. 02: Minderungsanspruch verwirkt • gegenteilige RS BGH Juli 2003: Mietminderungsanspruch für Mängel seit 1. Sep. 2001 bleiben bestehen trotz vorbehaltloser Mietzahlung

[§§ 53 ff, 554 (4), 556 b BGB]

- Anspruch auf Mietminderung wg. Mangels - für die Dauer des Mangels - vom ersten bis zum letzten Tag des Mangels - soll nicht als Druckmittel dienen, sondern ist ein Ausgleich für die nicht vereinbarungsgemäße Nutzungsmöglichkeit
- ! Minderungsbetrag steht dem Mieter zu
- KEIN Minderungsanspruch innerhalb der ersten drei Monate bei einer energetischen Modernisierung (Einsparung Endenergie) s. § 536 (1a) BGB
- Aber zusätzliches Druckmittel, wenn V seiner Pflicht nicht nachkommt: Einbehaltung eines Teils der Miete (§ 320 BGB) Rechtsprechung: ca. das 3-fache der Minderungsquote
- ! zurückgehaltene Miete muss nach Beseitigung des Mangels an V nachgezahlt werden
 - ⇒ KEIN Zahlungsverzug des M während des Mangels; ABER RISIKO: Falls Klage des V wegen Zahlungsverzugs des M und Gericht stuft Zurückbehaltungsbetrag als unberechtigt oder überhöht ein => M muss sich auch den Irrtum eines Anwalts, Auskunft Mietervereins o. ä. anrechnen lassen – ggf. gültige Kündigung wg. rückständiger Mieten
- Aufwendungsersatz (Schadensersatz) des M (bei Selbsthilfe) darf mit (Miet)Forderungen des V verrechnet werden, ABER: Anzeige gg. V mind. 1 Monat vor Fälligkeit (§ 556 (2))

8. Ausgewählte regelungsbedürftige Tatbestände

8.1. Mietobjekt

Parteien sollten konkrete Vorstellungen haben

ausreichend, wenn Mietobjekt bestimmbar (Bauplan, Grundriss der Whg., wenn noch nicht gebaut)

Zubehörräume aus Beweisgründen genau angeben und bezeichnen (Keller, Stellplatz, Gartenanteil)

Zubehör vollständig auführen (Einbauschränke)

8.2. Kündigungsfristen, Mietdauer

8.2.1. Unbefristete MV

Kündigungsfristen und -gründe für Wohnraum ergeben sich aus §§ 568 ff BGB und sind nur zum Vorteil des Mieters anders vereinbar.

8.2.2. Befristete MV (Zeitmietvertrag)

Im Zusammenhang mit der Befristung eines WohnraumMV muss sowohl das Datum als auch der Befristungsgrund schriftlich vereinbart werden (§ 575 BGB): Eigenbedarf, Umbaumaßnahmen, Vermietung an eigenen Dienstleister. Nach Ablauf der zeitlichen Befristung muss der Mieter grundsätzlich ausziehen. Der Mieter hat frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung einen Anspruch gegen den Vermieter auf Auskunft innerhalb eines Monats, ob der Befristungsgrund noch weiter besteht. Eine Pflicht, ohne Aufforderung mitzuteilen, ob der Verwendungszweck noch besteht, gibt es für den Vermieter aber nicht (§ 575 (2) BGB). Falls der Befristungsgrund nicht mehr besteht, kann der Mieter die Fortführung als unbefristeten MV verlangen.

Wenn bei Mietverträgen ein Befristungsgrund fehlt, gilt das Mietverhältnis automatisch als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

8.3. Mietzins § 556 ff. BGB

Zahlung = Hauptpflicht des Mieters (§ 535 BGB)

als vereinbart gilt die monatlich insgesamt zu zahlende Miete,

d.h. Einzel-/Grundmiete

zuzüglich der **BeKo-VZ** bzw. **BeKo-Pauschale**, ggf. **Zuschläge**, **Vergütungen** (insges. sog. Nebenkosten)

[Zu diesem Thema lesen Sie bitte das Script „Betriebskosten“.]

8.4. Übernahme von Schönheitsreparaturen

Begriff im BGB nicht geregelt

inhaltliche Bestimmung nach § 28 (4) II. BV, d.h. Anstreichen, Kalken od. Tapezieren von Wänden und Decken, Streichen von Fußböden, Heizkörpern inkl. Rohren, Innentüren, Fenster, Außentüren von innen

Die **formulärmäßige Übertragung der Anfangsrenovierung** auf Mieter ist als zusätzliche Leistung des Mieters nur wirksam, wenn dem eine adäquate Gegenleistung des Vermieters gegenüber steht (z. B. Mieterlass, Kostenübernahme o. ä.)

Auch eine **individuelle Vereinbarung über Anfangsrenovierung** ist unwirksam, wenn Mieter daneben laufende Schönheitsreparaturen zu leisten hat und der Mieter keine Gegenleistung erhält (vorübergehend herabgesetzte Miete, Auslagenersatz o. ä.)

Ebenso unwirksam ist die **formularvertragliche Endrenovierungsklausel** unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Wohnung, selbst wenn der Mieter keine laufenden Schönheitsreparaturen zu leisten hat.

Die Vereinbarung **starrer Fristen** für SR, die unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Räume durchzuführen wären, sind nach einer BGH-Entscheidung 2004 ebenfalls unwirksam. (BGH-Urteil 23.6.2004 – VIII ZR 361/03).

Seit 2005 gab es daraufhin mehrere Entscheidungen verschiedener Amts- und Landgerichte, z. B. AG Bretten, Ur. v. 08.03.2005, Az. 1 C 526/04, nach der der Vermieter berechtigt sein sollte, die Miete bei einer ungültigen Schönheitsreparaturklausel über die ortsübliche Vergleichsmiete hinaus anzuheben, sofern der Mieter der nachträglichen Vereinbarung einer gültigen SR-Klausel nicht zustimmt.

Diese Auffassung wurde in 2008 vom BGH (BGH-Urteil vom 09.07.2008 – VIII ZR 181/07) verworfen. Das Risiko der Unwirksamkeit von Formulklauseln hat nach § 306 (2) BGB derjenige zu tragen, der derartige Klauseln verwendet. Das bedeutet, dass mangels wirksamer Abwälzung der Schönheitsreparaturen der Vermieter gemäß § 535 (1) BGB auch die Schönheitsreparaturen zu gewährleisten hat, ohne deshalb eine Mieterhöhung oder Gegenleistung des Mieters beanspruchen zu dürfen.

Durch die Rechtsprechung anerkannt sind folgende Fristen für SR:

Küchen, Bäder – alle drei Jahre

Wohn- und Schlafräume, Flure – alle fünf Jahre

Sonstige Nebenräume – alle sieben Jahre

Eine **gültige Schönheitsreparaturklausel** muss eindeutig auf den Zustand der Mieträume abstellen. Es muss klar sein, dass SR nur fällig sind, wenn sie nach objektiver Einschätzung tatsächlich erforderlich sind. Die o. g. Fristen können nur als Empfehlung genannt werden.

8.5. Übernahme von Kleinreparaturen (Bagatellschäden) durch den Mieter

§ 28 (3) II. BV, Beheben von kleinen Schäden an Installationen für Elektro, Gas-, Wasser-, Heiz-, Koch-, Fenster- und Türverschlüssen

Betragungsgrenze

Höhe in Euro: 75,00 bis 120,00 pro Fall (unterschiedliche Rechtsprechung; lt. BGH RS von 1991: 75,00 Euro – AZ: WM 89, 324; 91, 381); Gesamthöhe pro Jahr: pauschaler Euro-Betrag (max. eine NKM) oder acht Prozent der JNKM (OLG Stuttgart, WM 88, 149)

Grundsatz: „ganz oder gar nicht“, d.h. bis zur vereinbarten Reparaturkostenhöhe trägt Mieter die Kosten allein, wenn höher, trägt Vermieter allein die Gesamtreparaturkosten

Beachte: § 538 BGB, Abnutzung durch vertragsgem. Gebrauch trägt Vermieter

8.6. Tierhaltung in der Mietwohnung

Der generelle Ausschluss jeglicher Tierhaltung im Mietvertrag ist unzulässig. Die Haltung von Kleintieren kann weder verboten noch von einer Erlaubnis des Vermieters abhängig gemacht werden.

Unabhängig davon gilt selbstverständlich für die Haltung von Kleintieren in einer Wohnung:

- in angemessener Zahl
- artgerechte Haltung
- keine Störungen der Nachbarn
- keine Beschädigungen der Wohnung
- keine gefährlichen Tiere

Kleintiere sind beispielsweise: Wellensittiche, Hamster, Kaninchen, Meerschweinchen, Rennmäuse, Zierfische und ähnliche Tiere

Katzen und Hunde sind *keine* Kleintiere!

Aber auch die Haltung von Katzen oder Hunden darf im Mietvertrag nicht generell verboten werden. Allerdings kann sie von einer Zustimmung des Vermieters abhängig gemacht werden. Dann ist der Vermieter entsprechend zu informieren und die Zustimmung einzuholen. Der Vermieter kann diese Zustimmung nur mit einem plausiblen und nachvollziehbaren Grund verweigern. Sollten später Belästigungen/ Störungen/ Gefahren von diesem Tier ausgehen, kann die Zustimmung auch widerrufen werden.

8.7. Kaution

Vermieter kann bei Vertragsabschluss zur Sicherung seiner Mietforderung Kaution fordern (§§ 550, 551 BGB)

Nach Abschluss des MV ist keine nachträgliche Kautionsforderung mehr möglich.

Sie dient der Sicherung der Ansprüche aus Mietverhältnis und der sich nach der Kündigung daraus ergebenden Ansprüche

Wird i.d.R. geleistet durch Zahlung eines Geldbetrages, aber auch durch Bürgschaft, Verpfändung beweglicher Sachen, Hinterlegung von Wertpapieren

Höhe: Max. drei Nettokaltmieten

Die Kaution ist zu dem für Spareinlagen mit gesetzl. Kündigungsfrist üblichen Zinssatz zu verzinsen und getrennt vom Vermögen des Vermieters auf einem insolvenzfesten Konto anzulegen.

Zahlt der Mieter die Kaution nicht wie vereinbart, berechtigt dies den Vermieter zur fristlosen Kündigung, sobald ein Kautions-Zahlungsrückstand von 2 NKM eingetreten ist. (§ 569 (2a) BGB)

Zinsen stehen dem Mieter zu, aber Ausschüttung grds. nach Ende des MV, Argument: Inflationsausgleich

Bei Zahlungsverzug des Mieters mit Mietzinszahlung kann der Vermieter auf die Kaution zurückgreifen (gilt nur im freifinanzierten WoBau). Allerdings muss der Anspruch rechtskräftig festgestellt sein, der Mieter zugestimmt haben oder der Anspruch eindeutig und offensichtlich. Anschließend hat der Vermieter Anspruch auf das Auffüllen der Kaution bis zur vereinbarten Höhe

Mieter kann Mietzinszahlung nicht mit dem Argument verweigern, der Vermieter könne sich aus der Kaution befriedigen

Kaution dient bei öffentl. geförderten WoBau während des MV **nicht** der Sicherung des Mietausfallwagnisses (§ 9 WoBindG), darf also während des Mietverhältnisses weder für Miet- noch BeKo-Rückstände beansprucht werden, sondern nur für unterlassene Schönheits- und Kleinreparaturen sowie vom Mieter schuldhaft verursachte Schäden / Mängel. Ob dies nach Ende des Mietverhältnisses und vor Abrechnung der Kaution auch noch gilt, ist umstritten.

Rückzahlung, Abrechnung: innerhalb eines angemessenen Zeitraums nach Beendigung des MV – in der Rechtsprechung finden sich Zeiträume zwischen zwei und neun Monaten. Sollte in diesem Zeitraum noch keine BeKo-Abrechnung erfolgt sein, darf ein Teil der Kaution zurückbehalten werden, wenn eine Nachzahlung zu erwarten ist – lt. Rechtsprechung aber nicht mehr als drei BeKo-VZ.

Bei Vermieterwechsel / Kauf / Verkauf der Mietwhg. gilt:

Erwerber haftet auf Rückzahlung der Kaution, unabhängig, ob sie vom vorherigen Vermieter an ihn übergeben wurde (§ 566 a BGB)

Kann der Mieter vom Erwerber die Kaution nicht erlangen, hat er einen Anspruch auf Auszahlung gegen den alten Vermieter

8.8. Untervermietung

8.8.1. ... der gesamten Wohnung

§ 540 BGB

Ohne Erlaubnis des Vermieters keine Gebrauchsüberlassung der Wohnung an Dritte, insb. keine Untervermietung

Verweigert Vermieter die Erlaubnis, kann Mieter MV unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist außerordentlich kündigen (§ 573 d (2) BGB – 3 Monate/ 3. WT), sofern nicht in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund für die Weigerung des Vermieters vorliegt, die Wohnung überbelegt wäre und die Zustimmung unzumutbar.

8.8.2. ... eines Teils der Wohnung, also einzelne Zimmer

§ 553 BGB

Der Mieter hat einen Rechtsanspruch auf Zustimmung des Vermieters, wenn das Interesse an der Untervermietung erst nach Abschluss des MV entstanden ist. Vermieter darf seine Zustimmung nicht verweigern, d.h. es besteht eine grundsätzliche Zustimmungspflicht des Vermieters, es sei denn:

wichtiger Grund in der Person des Dritten

Wohnraum wird übermäßig belegt

Überlassung ist dem Vermieter nicht zumutbar

Ggf. darf der Vermieter allerdings einen angemessenen Untermietzuschlag verlangen. Tatsache der Untervermietung bewirkt aber nicht automatisch Zahlung eines Untermietzuschlages

Vertragsverhältnis besteht nur zwischen:

Vermieter und Hauptmieter per (Haupt)mietvertrag sowie

Hauptmieter und Drittem (Untermieter) per Untermietvertrag

Es besteht kein MV zwischen Vermieter und Untermieter

Der Hauptmieter muss alle Handlungen des Dritten gegen sich gelten lassen, Hauptmieter haftet für Untermieter, (Bsp.: nachhaltige Störung des Hausfriedens durch Untermieter kann bis zur Kündigung des Hauptmieters führen)

Erlaubnis der Untervermietung auch durch konkludentes Handeln möglich – Kenntnis und Duldung der Untervermietung ohne Widerspruch

Vertragliches Verbot jeglicher Untervermietung als Klausel im MV ist unwirksam

9. Veränderung der Parteien des MV

- durch: Aufnahme von zusätzlichen Personen in die Whg. durch den Mieter
- Ersatzmieter
- Verkauf eines (Mehrfamilien)hauses durch den Eigentümer
- Verkauf einer einzelnen Eigentumswohnung
- Erwerb in der Zwangsversteigerung
- Tod des Mieters

9.1. Aufnahme von zusätzlichen Personen als Mieter

- durch: Eheschließung
 - Aufnahme von Lebensgefährten, Familienangehörigen oder Verwandten auf Dauer
- Empfehlenswert für Vermieter ist die Erweiterung der Mieterseite durch Mietbeitritt (im MV), da Mietausfallwagnis verringert wird:
- Beitretender wird Mitmieter
 - Mieter haften als Gesamtschuldner für Mietzins, einschl. Nebenkosten und eventuell Erstattungs- und SE-Ansprüche
 - Vermieter hat Anspruch auf Mietbeitritt, wenn er der Aufnahme von zusätzlichen Personen in der Whg. nicht widersprechen kann

9.2. Austausch des Mieters, Ersatzmieter

- nur mit Einverständnis des Vermieters
- wenn Mieter vorzeitig, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist ausscheidet, Eintritt des neuen Mieters in den bestehenden MV (**Nachmieter**)
- grds. kann Mieter vom Nachmieter keine Vermittlungsprovision verlangen
- Abstandsvereinbarungen sind dann zulässig und wirksam, wenn der MV zustande kommt und der Kaufpreis für die übernommene Einrichtung nicht im Missverhältnis zum tatsächlichen Wert steht
- Austausch des Mieters durch Umschreibung im MV, d.h. rechtlich: alter Mieter scheidet aus MV aus, es besteht kein Vertrag mehr, daher auch keine Rechte und Pflichten, der neue Mieter begründet ein neues Mietverhältnis, aber letztlich zu „alten“ Konditionen
- Tod des Mieters §§ 563, 563a, 564 BGB

9.3. Verkauf eines Mehrfamilienhauses durch den Eigentümer

„Kauf bricht nicht Miete“ bedeutet, dass bei einem Verkauf die Mietverträge mit allen Rechten, Pflichten und Vereinbarungen vom Erwerber zu übernehmen sind.

Sollte der Verkäufer eine Wohnungsverwaltung beauftragt haben und der Erwerber hält diesen Auftrag aufrecht, merken die Mieter möglicherweise gar nichts von dem Verkauf – ihr Ansprechpartner ist und bleibt in diesem Fall die selbe Verwaltung.

9.4. Umwandlung von Miet- in Eigentumswhg.

Wechsel des Vermieters durch Verkauf

Mieter hat beim Verkauf ein Vorkaufsrecht, wenn das MV schon bei Umwandlung/ Begründung des Wohnungseigentums bestand. Ausnahme: Vermieter verkauft an eine zu seinem Hausstand gehörende Person oder Familienangehörigen (§ 577 BGB)

Vorkaufsrecht kann durch schriftliche Erklärung nur bis zum Ablauf von 2 Monaten seit Empfang einer beglaubigten Kopie des notariell beurkundeten Kaufvertrages an den Mieter ausgeübt werden. In diesem Fall übernimmt der Mieter als Vertragspartner (Käufer) alle Regelungen des bestehenden Kaufvertrages.

Wird eine vermietete Eigentumswohnung verkauft, kann der Erwerber bei berechtigtem Interesse sofort mit gesetzlicher Kündigungsfrist z. B. wegen Eigenbedarf kündigen (evtl. nicht bei öff. gef. Wohnungen)

Aber: Wird eine Mietwohnung während des MV in Eigentumswohnung umgewandelt und dann (mit dem selben Mieter) verkauft, kann der Erwerber frühestens nach Ablauf von drei Jahren seit Erwerb (Grundbucheintrag) wegen „Eigenbedarf“ oder „Hinderung an angemessener wirtschaftlicher Verwertung“ kündigen (§§ 573, 577 a BGB).

Diese 3-Jahres-Frist kann durch die Landesregierungen auf bis zu zehn Jahre verlängert werden (§ 577 a (2))

Die Sperrfrist wirkt dahingehend, dass der Vermieter eine Kündigung erst zum Ablauf der Sperrfrist aussprechen kann. In jedem Fall gilt: Kauf bricht nicht Miete, der Mietvertrag zwischen bisherigem Vermieter und Mieter wird durch Erwerber „miterworben“, d. h. keine einseitige Änderung möglich.

9.5. Tod des Mieters

Verstirbt der Mieter, regeln die §§ 563 ff BGB die Weiterführung des Mietverhältnisses.

Im Haushalt lebende Personen treten in das Mietverhältnis automatisch ein, wenn sie dem nicht innerhalb eines Monats widersprechen.

Gibt es die nicht, wird das Mietverhältnis mit eventuell vorhandenen weiteren Mietern fortgeführt. Also Personen, die den Mietvertrag mit unterschrieben haben, aber nicht mehr selbst in der Wohnung lebten. Sie können das MV außerordentlich fristgemäß (3 Monate/ 3. Werktag) kündigen.

Gibt es auch die nicht, wird es mit den Erben fortgesetzt. In diesem Fall können Mieter und Vermieter außerordentlich fristgemäß kündigen.

9.6. Erwerb in der Zwangsversteigerung

originärer Erwerb, Eigentumsübergang durch Zuschlag, das Grundbuch wird unrichtig und muss von Amts wegen berichtigt werden, Anspruch des Erstehers auf Berichtigung

Erwerber hat dann bei berechtigtem Interesse ein Sonderkündigungsrecht des MV unter Einhaltung der gesetzl. Frist (3 Monate / 3. WT beachten) kündigen. Dies ist aber verwirkt, wenn nicht zum ersten zulässigen Termin ausgeübt (§ 57 a ZVG)

10. Mögliche Probleme zwischen Mietvertrag und Wohnungseigentum

- Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum im WEG stimmen nicht mit Mietvertragsvereinbarungen überein
- Regelungen der Teilungserklärung/Gemeinschaftsordnung sind aufgrund bestehender mietrechtlicher Bestimmungen oder Mietvertragsvereinbarungen nicht realisierbar (Zuordnung von Kellern, Tierhaltung, ...)
- WEG-Gebrauchsregelungen (Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung) weichen von für Mieter geltenden Hausordnung ab, d.h. sind nicht realisierbar
- Unterschiedliche Umlageschlüssel, insbes. bei Betriebskosten; Abrechnung der BeKo bei Eigentümern z.B. nach MEA, ggü. Mietern nach m² Wfl
- u. a. m.