

# Wohnraummietvertrag

## Rechte und Pflichten von Mieter und Vermieter

zuletzt überarbeitet: 22.03.2023, trotzdem keine Gewähr für Vollständigkeit und Fehlerfreiheit;  
Hinweise und Fehlermeldungen werden dankend entgegengenommen.

*Im Text wird nicht gegendert. Es bleibt bei der Schriftsprache von Goethe, T. Mann oder M. Ende und unserem Grundgesetz: „Alle Menschen sind gleich.“*

### Inhalt

<b>1. Begriffsbestimmungen, Grundlagen.....</b>	<b>3</b>
1.1. Def.: Mietvertrag .....	3
1.2. Mindestinhalte eines Mietvertrages (MV):.....	3
1.3. MV-Abschluss.....	3
<b>2. Gegenstand des Mietvertrages .....</b>	<b>3</b>
2.1. Wohnräume .....	3
2.2. Wohnflächenberechnung .....	4
2.3. Ermittlung der Wohnfläche .....	4
2.4. Wohnungsarten und Vergabe.....	4
2.5. Mieterschutz durch BGB.....	6
<b>3. Zustandekommen des Mietvertrages.....</b>	<b>6</b>
<b>4. Wesentliche Inhalte eines Wohnraum-Mietvertrages: .....</b>	<b>7</b>
<b>5. Parteien des Mietvertrages.....</b>	<b>7</b>
<b>6. Form des MV .....</b>	<b>7</b>
<b>7. Pflichten und Rechte der Vertragspartner .....</b>	<b>8</b>
7.1. Pflichten des Vermieters.....	8
7.2. Pflichten des Mieters .....	9
7.3. Rechte des Vermieters.....	10
7.4. Rechte des Mieters .....	11
<b>8. Mängel an der Mietsache .....</b>	<b>11</b>
8.1. Begriffsbestimmung.....	11
8.2. Arten von Mängeln: .....	11
8.3. Mängel bei Beginn des MV .....	12
8.4. Mängel während der Mietzeit .....	12

<b>9. Ausgewählte regelungsbedürftige Sachverhalte</b>	<b>14</b>
9.1. Mietobjekt	14
9.2. Kündigungsfristen, Mietdauer	14
9.3. Miete (§ 556 ff. BGB)	14
9.4. Mietsicherheit = Kautions	15
9.5. Übernahme von Schönheitsreparaturen durch Mieter	16
9.6. Übernahme von Kleinreparaturen (Bagatellschäden) durch Mieter	17
9.7. Tierhaltung in der Mietwohnung	18
9.8. Hausordnung	18
9.8.1. Ruhezeiten, Lärm	18
9.8.2. Nutzung der Gemeinschaftsanlagen	19
9.9. Bauliche Veränderungen durch den Mieter	19
9.10. Verkehrssicherungspflicht des Vermieters	19
9.11. Obhutspflicht des Mieters	19
9.12. Besichtigungsrecht des Vermieters	20
9.13. Untervermietung	20
<b>10. Veränderung der Parteien des MV</b>	<b>21</b>
10.1. Aufnahme von zusätzlichen Personen als Mieter	21
10.2. Austausch des Mieters, Ersatzmieter	21
10.3. Tod des Mieters	21
10.4. Verkauf einer/ mehrerer vermieteter Eigentumswohnungen	22
10.5. Umwandlung von Miet- in Eigentumswhg.	22
10.5.1. Auswirkung auf das Mietverhältnis	22
10.5.2. Besonderer Mieterschutz	22
10.6. Erwerb in der Zwangsversteigerung	23
<b>11. Mögliche Probleme zwischen Mietvertrag und Wohnungseigentum</b>	<b>23</b>

s. auch die Skripte:

- Mietkaution
- BeKo-Abrechnung
- Mieterhöhung freifin. Wohnraum
- Beendigung von Wohnraum-Mietverhältnissen
- Modernisierungs-Mieterhöhung Wohnraum § 559

# 1. Begriffsbestimmungen, Grundlagen

## § 535 BGB Inhalt und Hauptpflichten des Mietvertrags

(1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren. Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.

(2) Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.

### 1.1. Def.: Mietvertrag

Vertrag über die zeitweise Überlassung einer Sache zum vertragsgemäßen Gebrauch gegen Entgelt

### 1.2. Mindestinhalte eines Mietvertrages (MV):

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

### 1.3. MV-Abschluss

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) bzw. andererseits in der Zahlung der vereinbarten Miete.

= sachenrechtliches Erfüllungsgeschäft.

Ein Mietvertrag stellt ein sog. Dauerschuldverhältnis dar.

Die Übergabe von Mieträumen findet in Form der Schlüsselübergabe und mittels eines beidseitig unterschriebenen Übergabeprotokolls statt.

## 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. Die notwendige Mindesthöhe ist in der jeweiligen landes-Bauordnung festgelegt. (z. B. berliner BauO: lichte Höhe mind. 2,50 m, im Dachgeschoss 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 m<sup>2</sup> angegeben werden.

z.B. Wohnungsgröße: 2 Zi., Küche, Diele, Bad; Wohnfläche: 54 m<sup>2</sup>

Die Unterteilung in ganze (ab 10 m<sup>2</sup>) 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 (WoFl)** einer Whg. ist die Summe der anrechenbaren Grundflächen der Räume, die ausschließlich zur Whg. gehören

Für öffentl. geförd. Wohnungen gilt zur Berechnung die Wohnflächenverordnung. Lt. BGH-Rechtsprechung ist sie auch bei freifinanzierten Wohnungen anzuwenden.

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

Die Berechnung der Grundfläche erfolgt auf Basis der Fertigmaße.  
(Die Ermittlung nach Rohbaumaßen abzügl. 3 % ist nach der WoFlV nicht mehr zulässig.)

## 2.3. Ermittlung der Wohnfläche

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

Anrechnung als WoFl.:

Grundfläche von Räumen u. Raumteilen mit lichter Höhe von mindestens 2 m wird **vollständig als WoFl angerechnet**.

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 wird **zur Hälfte angerechnet**.

Balkone, Loggien, Terrassen in der Regel **zu ¼, max. zu ½**

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

## 2.4. Wohnungsarten und Vergabe

### 2.4.1. Wohnungsarten (freifin. Wohnungen):

- 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

Die Miethöhe bei Neuvermietung kann frei vereinbart werden, unterliegt nur den Beschränkungen § 302a StGB Wucher, § 5 WiStG Mietpreisüberhöhung, ggf. Mietpreisbremse.

### 2.4.2. 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.

### **2.4.3. 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 (Einkommensgrenzen 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. ist ebenfalls möglich;

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

#### **2.4.4. Zweckentfremdungsverbot: Art. 6 MietRVerbessG**

Für bestimmte Kommunen mit angespanntem Wohnungsmarkt kann ein Zweckentfremdungsverbot für Wohnungen erlassen werden.

Danach ist es unzulässig, bestehenden Wohnraum zu anderen als zu Wohnzwecken zu nutzen / zu vermieten. Leerstehende Whg. sind – sofern möglich und zumutbar – innerhalb einer bestimmten Frist dem Wohnungsmarkt wieder zuzuführen.

Bestehende Gewerbe im Wohnräumen genießen Bestandsschutz, müssen nach Aufgabe des Gewerbebetriebs aber wieder als Wohnung genutzt werden.

Die Nutzung von Wohnungen als Ferienwohnungen – Vermietung an ständig wechselnde Mieter – ist unzulässig bzw. bedarf einer ausdrücklichen Anmeldung und Genehmigung.

Durchsetzung: Verwaltungszwangsverfahren – Einleitung entsprechender Maßnahmen

#### **2.5. Mieterschutz durch BGB**

Der Grundsatz der Vertragsfreiheit ist durch den Gesetzgeber im Wohnraum-Mietrecht weitgehend eingeschränkt.

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

### **3. Zustandekommen des Mietvertrages**

Der Mieter erhält den Besitz, nicht das Eigentum und gebraucht den 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.

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

## 4. Wesentliche Inhalte eines Wohnraum-Mietvertrages:

- Vertragsparteien  
(Mieter, Vermieter, benennen und unterschreiben)
- Vertragsobjekt  
(Anschrift, Lage, Whg.Nr., Wohnungsgröße (Anzahl der Räume).
- Die Angabe der Wohnfläche in m<sup>2</sup> kann auch angegeben werden;  
sie ist aber keine zugesicherte Eigenschaft, im freifinanzierten WoBau nur Vergleichsgröße,  
Abweichung von bis 10 % zulässig. Sollte angegeben werden, wenn als Umlageschlüssel  
vereinbart. Im soz. WoBau aber zwingend erforderlich, weil Miethöhe nach m<sup>2</sup> Wohnfläche.
- Beginn des Mietverhältnisses
- ggf., bei befristeten MV auch Endtermin und (bei Wohnräumen) Begründung der Befristung)
- Besitzverschaffung,  
praktisch durch Schlüsselübergabe
- Entgelt, Miete;  
ggf. aufgeschlüsselt: Grundmiete, BeKo, Zuschläge, Vergütungen
- Mietzweck
- Weitere Bestimmungen, Vereinbarungen

## 5. 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

## 6. Form des MV

Für einen unbefristeten Wohnraum-MV gibt es keine bestimmte Formvorschrift – auch ein mündlich abgeschlossener MV ist wirksam.

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 Befristung von mehr als einem Jahr immer schriftlich abgeschlossen werden müssen.

Das 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).

Die Jahresfrist wird stets ab Beginn des vertraglich vereinbarten Bezugs gerechnet.

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

## 7. Pflichten und Rechte der Vertragspartner

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

### 7.1. Pflichten des Vermieters

s. §§ 535, 536 BGB

#### 7.1.1. 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 den 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 vertragsgemäßigem Zustand

Grundsätzlich hat der 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.

Der Einzug in die Wohnung muss für Mieter zumutbar sein

Sofern es keine anderslautende Regelung gibt, gilt der Zustand der Whg. bei Besichtigung/ Übergabe als vereinbart, im Zweifel gilt der übliche bzw. bestimmungsgemäße Gebrauch als Maßstab.



### 7.1.2. Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht

Der Vermieter muss die Wohnung während der Vertragsdauer in vertragsgemäßem 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

### 7.1.3. 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 der Mieter 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)

## 7.2. Pflichten des Mieters

### 7.2.1. Hauptpflicht:

Zahlung des Mietzinses § 535 (2) BGB

**Die Grundmiete** 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

Ein Mieter hat das Recht der Aufrechnung mit Gegenforderungen

## 7.2.2. Nebenpflichten

### 7.2.2.1. 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 Besizende

### 7.2.2.2. Anzeigepflicht

- bei jedem, auch kleinem Mangel
- bei unvorhergesehener Gefahr für die Mietsache
- wenn Dritter Recht an Mietsache geltend macht

### 7.2.2.3. 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).

### 7.2.2.4. 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.

## 7.3. Rechte des Vermieters

### 7.3.1. 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

### **7.3.2. 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

Das gilt nicht bei vorübergehender Einbringung.

Unpfändbar sind Sachen, die der Mieter zum Leben oder für seine Erwerbstätigkeit benötigt

Das Vermieter-Pfandrecht erlischt mit Entfernung der Sachen aus den Mieträumen, es sei denn, die Entfernung erfolgte ohne Wissen und Wollen des Vermieters.

Ein Vermieter darf die Entfernung der seinem Recht unterliegenden Sachen ohne Anrufung des Gerichts verhindern, notfalls durch Gewalt – aber dabei ist natürlich die Verhältnismäßigkeit zu beachten.

### **7.4. Rechte des Mieters**

Mieter hat vorrangig Erfüllungsanspruch auf:

Überlassung und Gebrauchsgewährung der Wohnung

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 vorhandener oder entstehender Mängel

## **8. Mängel an der Mietsache**

[§§ 536, a,b,c,d, 554 (4), 556 b BGB]

### **8.1. Begriffsbestimmung**

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

### **8.2. Arten von Mängeln:**

#### **8.2.1. 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
- Umweltmängel (z. B. Lärm, Geruch, Staub)
- Falsche Sache, Falsche Menge, Unsachgemäße Montage(anleitung) (IKEA-Klausel)

### 8.2.2. Rechtsmängel (§ 435 BGB)

Dritter maßt sich Recht an der Sache an, z. B. belegter Kellerraum oder doppelte Vermietung

### 8.3. Mängel bei Beginn des MV

Mangel bezieht sich auf die vereinbarte 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
- von Mieter und Vermieter 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).

### 8.4. Mängel während der Mietzeit

#### 8.4.1. 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)

### 8.4.2. Ablauf, Folgen

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

[§§ 536 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 Zurückhaltungsbetrag 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
- Aufwandsersatz (Schadensersatz) des M (bei Selbsthilfe) darf mit (Miet)Forderungen des V verrechnet werden, ABER: Ankündigung ggü. V mind. 1 Monat vor Fälligkeit (§ 556 (2))

## 9. Ausgewählte regelungsbedürftige Sachverhalte

### 9.1. Mietobjekt

Parteien sollten konkrete Vorstellungen haben

Es ist ausreichend, wenn das Mietobjekt eindeutig bestimmbar ist. (Lage, Bauplan, Grundriss der Whg., wenn noch nicht gebaut)

Auch Zuhörräume sind genau anzugeben und zu bezeichnen (Keller, Stellplatz, Gartenanteil)

Mitvermietetes Zubehör sollte vollständig benannt werden (z. B. Fußbodenbelag, Geräte, Einbauschränke)

### 9.2. Kündigungsfristen, Mietdauer

#### 9.2.1. Unbefristete MV

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

#### 9.2.2. Befristete MV (Zeitmietvertrag)

Im Zusammenhang mit der Befristung eines WohnraumMV muss sowohl das Datum als auch der Befristungsgrund schriftlich vereinbart werden (§ 575 BGB):

- Eigenbedarf,
- wesentliche Umbaumaßnahmen,
- Vermietung an eigenen Dienstleister (Hauswart, AuPair, ...)

Nach Ablauf der zeitlichen Befristung muss der Mieter grundsätzlich ausziehen, ohne dass es einer Kündigung, Erinnerung o. ä. bedarf.

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. Sollte der Vermieter verspätet antworten, kann der Mieter eine Verlängerung des MV um den Verspätungszeitraum verlangen.

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, wird auch die Befristung unwirksam; das Mietverhältnis gilt automatisch als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

### 9.3. Miete (§ 556 ff. BGB)

Zahlung der Miete = Hauptpflicht des Mieters (§ 535 BGB)

Zahlungspflicht spätestens am dritten Werktag eines Monats im Voraus – lt. BGH-RS gelten hier nur Bankarbeitstage als Werktag.

Als vereinbart und zu zahlen gilt die monatlich insgesamt zu zahlende Miete, d. h.:

- Monatliche Einzel-/Grundmiete (NKM)
- zuzüglich der BeKo-VZ bzw. BeKo-Pauschale,
- ggf. **Zuschläge** (für zusätzliche Nutzung der Whg, z. B. Untermiet- oder Teilgewerbezuschlag)
- ggf. **Vergütungen** (für weitere Vermieterleistung, z. B. Kfz-Stellplatz)

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

#### 9.4. Mietsicherheit = Kautio

Ein Vermieter kann bei Vertragsabschluss zur Sicherung seiner Mietforderung Kautio fordern (§§ 550, 551 BGB) – dazu muss sie im Mietvertrag vereinbart sein.

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, möglich aber auch durch Bürgschaft, Kautionsversicherung, Verpfändung beweglicher Sachen, Hinterlegung von Wertpapieren u. a. Wertsachen

**Höhe:** Max. drei Nettokaltmieten

Die Kautio 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 Kautio 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 Mietzahlung kann der Vermieter auf die Kautio 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 Kautio bis zur vereinbarten Höhe.

Mieter kann Mietzahlung nicht mit dem Argument verweigern, der Vermieter könne sich aus der Kautio befriedigen

Kautio 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 Kautio 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. Meist zieht man § 548 heran – sechs Monate.

Sollte in diesem Zeitraum noch keine BeKo-Abrechnung erfolgt sein, darf ein Teil der Kautio zurückbehalten werden, wenn eine Nachzahlung zu erwarten ist – lt. Rechtsprechung in angemessener Höhe, aber nicht mehr als drei BeKo-VZ.

Bei Vermieterwechsel / Kauf / Verkauf der Mietwhg. gilt:

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

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

## 9.5. Übernahme von Schönheitsreparaturen durch Mieter

### 9.5.1. Definition

Der Begriff ist im BGB nicht geregelt, die Inhaltliche Bestimmung ergibt sich aus

§ 28 (4) II. BV

Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.

### 9.5.2. Unwirksame SR-Klauseln (Rechtsprechung)

#### 9.5.2.1. Starre Fristen

Die Vereinbarung **starrer Fristen** für SR, die unabhängig vom tatsächlichen Zustand der Räume durchzuführen wären, sind nach einer BGH-Entscheidung 2004 **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, Urt. 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

#### 9.5.2.2. Anfangs-/ Endrenovierung

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 ein Mieter daneben laufende Schönheitsreparaturen zu leisten hat und er keine Gegenleistung vom Vermieter 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.

### 9.5.2.3. Farbdiktat

Die Wahl der Farbe für Wände oder Decken muss während des Mietverhältnisses dem Mieter überlassen bleiben, solange es sich um geeignete Wandfarben handelt.

Zum MV-Ende kann der Vermieter keine bestimmte Farbe für die Rückgabe der Wohnung fordern, sondern max. „helle, deckende Farben“ o. ä.

### 9.5.2.4. Qualität der Renovierungsarbeiten

Lt. Rechtsprechung (RS) sind die Arbeiten „fachgerecht, in mittlerer Art und Güte“ auszuführen. Es ist unwirksam, den Mieter zu verpflichten, eine Fachfirma zu beauftragen. Ihm muss die Wahl bleiben, die Schönheitsreparaturen auch selbst ausführen zu dürfen.

## 9.5.3. Wirksame SR-Klausel

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, der Zustand der Wohnung eine Renovierung erfordert. Die o. g. Fristen können nur als Empfehlung genannt werden.

## 9.6. Übernahme von Kleinreparaturen (Bagatellschäden) durch Mieter

Die Kosten für Abnutzung durch den vertragsgemäßen Gebrauch trägt grundsätzlich der Vermieter (§ 538 BGB).

Es ist aber zulässig, die Kosten für Kleinreparaturen formularvertraglich auf den Mieter zu übertragen.

### 9.6.1. Definition

(§ 28 (3) II. BV)

Die kleinen Instandhaltungen umfassen nur das Beheben kleiner Schäden an den Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, den Heiz- und Kocheinrichtungen, den Fenster- und Türverschlüssen sowie den Verschlussvorrichtungen von Fensterläden.

Nur in diesen Fällen kann es sich um solche „kleinen Instandhaltungen“ = Kleinreparaturen handeln.

### 9.6.2. Betragsgrenze

Auch wenn die o. g. Definition greift, handelt es sich nur innerhalb einer bestimmten Preisgrenze, die im MV genau benannt sein muss, um Kleinreparaturen.

Höhe in Euro pro Einzelfall: 75,00 bis 120,00 €

(unterschiedliche Rechtsprechung; lt. BGH RS von 1991: 75,00 Euro – AZ: WM 89, 324; 91, 381);

Gesamthöhe pro Jahr: pauschaler Euro-Betrag;

lt. RS max. acht Prozent der JNKM (OLG Stuttgart, WM 88, 149), aber nicht mehr als 300,- €/ Jahr

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

## 9.7. 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, weiße Mäuse, 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.

## 9.8. Hausordnung

Eine solche Hausordnung kann existieren, muss aber nicht. Möglicherweise ist sie in den Formularvereinbarungen des Mietvertrages enthalten oder sie wird als Anlage dem Mietvertrag beigelegt. Zur Gültigkeit entscheidend ist, dass sie Vertragsbestandteil ist, also ausdrücklich zwischen Vermieter und Mieter vereinbart ist.

Eine durch den Vermieter nachträglich festgelegte Hausordnung, die z. B. im Hausflur ausgehängt ist, entfaltet nur insofern Gültigkeit, als dass sie auf ohnehin bestehende Regelungen hinweist, z. B. Ruhezeiten, Freihalten von Fluchtwegen, Brandschutz, Abstellen von Sperrmüll.

Aber auch eine explizit aufgestellte Hausordnung darf keine unangemessene Benachteiligung enthalten, muss also den bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung gewähren.

### 9.8.1. Ruhezeiten, Lärm

Jeglicher ruhestörender Lärm ist zu vermeiden, soweit dies möglich und zumutbar ist. Auch die Ruhe in der eigenen Mietwohnung gehört zum bestimmungsgemäßen Gebrauch, den der Vermieter zu gewährleisten hat.

Andererseits sind bestimmte Lärmbelästigungen durch die Nachbarn hinzunehmen, z. B. durch Bauarbeiten, private Feiern oder Musikinstrumente. Insbesondere Kinderlärm ist normalerweise als sozialadäquat zu tolerieren.

Zum Thema Lärmbelästigung existiert eine umfangreiche Rechtsprechung, in der über Einzelfälle entschieden wurde. Grundsätzlich hat der Vermieter eine unzumutbare Lärmbelästigung zu verantworten, auch wenn er sie nicht verschuldet hat.

Gesetzlich anerkannte Ruhezeiten gelten zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr, an Sonn- und Feiertagen.

### 9.8.2. Nutzung der Gemeinschaftsanlagen

Im Rahmen des bestimmungsgemäßen Gebrauchs hat jeder Mieter das Recht, das Grundstück, Treppenhaus, Aufzug, Gemeinschaftsräume u. ä. mit zu nutzen. Für die Pflege und Wartung ist der Vermieter verantwortlich. Allerdings kann er bestimmte Aufwendungen dafür als Betriebskosten auf die Mieter umlegen.

Auch hier steckt der Teufel im Detail. Beispielsweise kann der Mieter das Treppenhaus jederzeit nutzen, um seine Wohnung zu erreichen, das Abstellen von Gegenständen (z. B. Kleinmöbel, Fahrräder) im Hausflur ist aber unzulässig. Selbst das Abstellen von Schuhen vor der Wohnungstür kann durch den Vermieter untersagt werden. Eine Schmutzmatte vor der Wohnungstür wird überwiegend als bestimmungsgemäßer Gebrauch und damit zulässig angesehen.

Bei Kinderwagen oder Mobilitätshilfen im Hausflur ist die Rechtslage komplizierter. Gibt es eine zumutbare andere Abstellmöglichkeit, kann vom Vermieter verlangt werden, diese zu nutzen. Wenn nicht, sind sie in aller Regel zu tolerieren.

### 9.9. Bauliche Veränderungen durch den Mieter

Grundsätzlich sind jegliche baulichen Veränderungen in und an einer Mietwohnung Sache des Vermieters. Mindestens aber ist seine Zustimmung einzuholen.

Bestimmte bauliche Veränderungen, durch die die Substanz der Mietwohnung nur geringfügig beeinträchtigt wird, z. B. Dübellöcher für einen Spiegelschrank im Bad, gehören allerdings zum bestimmungsgemäßen Gebrauch der Mietwohnung und bedürfen keiner Vermieterzustimmung. Sie sind durch den Vermieter während der Mietzeit zu tolerieren.

### 9.10. Verkehrssicherungspflicht des Vermieters

Der Begriff ist gesetzlich nicht definiert, es geht um eine allgemeine Rechtspflicht. Danach hat der Vermieter dafür zu sorgen, dass von der Nutzung des Grundstücks, der Gemeinschaftsanlagen, des Gebäudes oder den einzelnen Wohnungen keine Gefahr für Mieter oder Dritte ausgeht. Er hat mögliche Gefahrenquellen zu prüfen und muss ggf. Maßnahmen zur Beseitigung bzw. Minimierung der Gefahr treffen.

### 9.11. Obhutspflicht des Mieters

Dem Mieter steht einerseits die bestimmungsgemäße Nutzung der Wohnung zu, andererseits hat er sie pfleglich zu behandeln und Schäden zu vermeiden. Auch hier gibt es unzählige Einzelfälle, die teilweise auch gerichtlich entschieden werden mussten. Hier nur einige Stichworte:

- Lüften und Heizen
- Aufsicht, Zugang auch bei Abwesenheit
- Blumenkästen am Balkon
- Spül- oder Waschmaschine
- Unverzögliche Meldung von Beeinträchtigungen
- Verschließen der Hauseingangstür
- Müllbeseitigung
- Ungezieferbefall
- u. v. m.

## 9.12. Besichtigungsrecht des Vermieters

Einerseits ist der Mieter Besitzer der Wohnung, andererseits gehört sie dem Eigentümer. Es ist nicht gesetzlich, aber durch die Rechtsprechung anerkannt, dass dem Vermieter das Recht zusteht, seine Wohnung zu besichtigen, der Mieter hat dies zu ermöglichen. Allerdings nur unter folgenden Bedingungen, sofern es nicht außergewöhnlich dringlich ist:

- nach vorheriger Anmeldung und Terminvereinbarung
- zu verkehrsüblicher Zeit
- alle zwei Jahre einmal

Für den Fall, dass der Eigentümer/ Vermieter die Wohnung verkaufen möchte, hat der Mieter auch den Kaufinteressenten die Besichtigung der Wohnung zu ermöglichen, auch wenn es sich um mehrere, kurz aufeinander folgende Termine handelt.

## 9.13. Untervermietung

### 9.13.1. ... der gesamten Wohnung

§ 540 BGB

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

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

### 9.13.2. ... 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. Der Vermieter darf seine Zustimmung nicht verweigern, 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

Das LG Berlin urteilte in 2021 (Az 67 S 87/21), dass dem Vermieter vor Erteilung der Untervermietungserlaubnis ein „räumliches Überlassungskonzept“ vorgelegt werden muss, also die räumliche Darstellung, welche/s Zimmer untervermietet werden soll/en.

Bei Erteilung der Erlaubnis darf der Vermieter einen angemessenen Untermietzuschlag verlangen. Die Höhe ist gesetzlich nicht bestimmt, es gibt unterschiedliche Rechtsprechung – z. B. 25,- /Monat bis 25% der Höhe der Untermiete. Allein die Tatsache der Untervermietung bewirkt aber nicht automatisch die Zahlung eines Untermietzuschlages.

Ein 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)

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

Vertragliches Verbot jeglicher Untervermietung als Klausel im MV ist unwirksam

## 10. 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 vermieteten Eigentumswohnung
- Erwerb in der Zwangsversteigerung
- Tod des Mieters

### 10.1. Aufnahme von zusätzlichen Personen als Mieter

- Eheschließung
- Aufnahme von Lebensgefährten, Familienangehörigen oder Verwandten auf Dauer

Empfehlenswert für Vermieter ist die Erweiterung der Mieterseite durch Mietbeitritt (im MV), dadurch verringert sich das Mietausfallwagnis für den Vermieter:

- Beitretender wird Mitmieter
- Mieter haften als Gesamtschuldner für Mietzins, einschl. Nebenkosten und eventuelle Erstattungs- und SE-Ansprüche
- Vermieter hat Anspruch auf Mietbeitritt, wenn er der Aufnahme von zusätzlichen Personen in der Whg. nicht widersprechen kann

### 10.2. Austausch des Mieters, Ersatzmieter

Nur mit Einverständnis des Vermieters möglich.

Gemeint ist: Ein Mieter scheidet vorzeitig, ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus dem MV aus und ein neuer Mieter (Nachmieter) tritt stattdessen in den bestehenden MV ein.

Abstandsvereinbarungen zwischen Mieter und Nachmieter sind dann zulässig und wirksam, wenn der MV zustande kommt und der Kaufpreis für die übernommene Einrichtung nicht im Missverhältnis zum tatsächlichen Wert steht

Der Austausch des Mieters erfolgt 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

Auch mit dem Tod eines Mieters scheidet er aus dem MV aus.

### 10.3. 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 keine im Haushalt lebenden Personen, 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 den MV außerordentlich fristgemäß (3 Monate/ 3. Werktag) kündigen.

Gibt es auch keine überlebenden Mieter, wird der MV mit den Erben fortgesetzt. In diesem Fall können Mieter und Vermieter außerordentlich fristgemäß kündigen.

## **10.4. Verkauf einer/ mehrerer vermieteter Eigentumswohnungen**

„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.

## **10.5. Umwandlung von Miet- in Eigentumswhg.**

### **10.5.1. Auswirkung auf das Mietverhältnis**

Durch die Umwandlung ändert sich zunächst nichts – der Eigentümer bleibt der selbe, der Mieter ist von der Umwandlung mietrechtlich nicht betroffen.

Wird die vermietete Wohnung anschließend aber verkauft, wechselt der Vermieter.

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

### **10.5.2. Besonderer Mieterschutz**

#### **10.5.2.1. Gesetzliches Vorkaufsrecht**

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

Dieses gesetzliche Vorkaufsrecht kann durch schriftliche Erklärung nur bis zum Ablauf von zwei Monaten seit Zugang 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.

### 10.5.2.2. Verlängerte Kündigungsfrist

Wird eine Mietwohnung während des Mietverhältnisses 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 nach 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.

## 10.6. 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

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

## 11. Mögliche Probleme zwischen Mietvertrag und Wohnungseigentum

- Abgrenzung von Sondereigentum und Gemeinschaftseigentum 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 m<sup>2</sup> WoFl
- u. a. m.