

Eine Wohnung mieten – aber wie?

Ricarda Breiholdt

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Immobilien-Mediatorin (DIA)



Die Broschüre zur Serie im

Hamburger Abendblatt

August 2014

Herausgeber:

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

Büschstraße 12 • 20354 Hamburg
Telefon: 040 / 35 75 99 0 • Telefax: 040 / 34 58 95
E-Mail: info@ivd-nord.de
Internet: www.ivd-nord.de

Vereinsregister Hamburg Nr.: VR 18161
Steuer-Nummer 1745900158

Vorstand:

Axel Kloth (Vorsitzender)
Jan Gladigau (Stellv. Vorsitzender und Schatzmeister)
Michael Bruns (Stellv. Vorsitzender)
Tom Hübner (Stellv. Vorsitzender)
Sabine Kölln-Daase (Stell. Vorsitzende)
Björn Petersen (Stellv. Vorsitzender)
Maria del Carmen Weber (Stellv. Vorsitzende)

Verantwortlich für den Inhalt:

RAin Ricarda Breiholdt
www.breiholdt-voscherau.de

GLIEDERUNG

I.	Grundlagen	6
II.	Widerrufsrecht bei Mietverträgen	7
	1. Wer fällt unter einen Verbrauchervertrag?	7
	2. Wann steht dem Mieter ein Widerrufsrecht zu?	8
	3. Ausnahme bei vorhergehender Besichtigung.....	8
	4. Widerrufsrecht ohne Besichtigung	8
	5. Informationspflichten	9
	6. Vertragsänderungen während des Mietverhältnisses.....	10
	7. Widerrufsbelehrung und Widerrufsfrist	10
	8. Praxisempfehlung.....	10
III.	Gleichbehandlungsgesetz, AGG	11
IV.	Änderungen der EnEV 2014	13
	1 Energieausweis	13
	2. Angaben in Immobilienanzeigen	14
	3. Änderungen für Neubauten	14
	4. Änderungen für Bestandsbauten.....	15
	5. Ordnungswidrigkeiten.....	15
V.	Formularmietvertrag versus Individualvereinbarung	16
	1. Allgemeine Geschäftsbedingungen.....	16
	2. Individualvereinbarung	16
	3. Transparenzgebot, § 307 BGB	17
VI.	Abgrenzung zum Gewerberaummietverhältnis	17
	1. Wohnraummiete	17
	2. Geschäftsraummiete	18
	3. Abgrenzungskriterien.....	18
	4. Mischmietverhältnis	19
	5. Wohnung und Garage	19

VII. Form des Mietvertrages	20
1. Schriftformerfordernis, § 550 BGB	20
2. Nachtragsurkunde	21
VIII. Vertragsparteien	21
1. Personenmehrheiten	22
a) GbR	22
b) Erbengemeinschaft	22
c) Ehegatten	22
2. Wechsel der Vertragsparteien	23
a) Vermieterwechsel durch Veräußerung, § 566 BGB	23
b) Gesetzliche Erbfolge	24
c) Erbbaurecht	24
d) Zwangsversteigerung	24
e) Schuldbeitritt	24
IX. Mietsicherheit, § 551 BGB	25
1. Höhe der Mietkaution	25
2. Ratenzahlung	25
3. Art der Sicherheitsleistung	26
a) Bürgschaft	26
b) Sparbuch	27
c) Andere Anlageformen	27
4. Getrennte Anlage	27
5. Verzinsung	27
6. Zurückbehaltungsrecht	27
7. Fristlose Kündigung	28
8. Verwendung und Rückzahlung der Kaution	28
9. Eigentümerwechsel	29

X.	Miete	29
	1. Mietstruktur	30
	a) Bruttomiete	30
	b) Bruttokaltmiete	30
	c) Teilinklusivmiete	30
	d) Nettokaltmiete	30
	2. Fälligkeit der Miete	30
XI.	Betriebskosten und ihre Abrechnung	31
	1. Begriff Betriebskosten	31
	2. Betriebskostenpauschale oder -vorauszahlung	32
	3. Angemessenheit der Vorauszahlungsbeträge	33
	4. Verteilerschlüssel	33
	5. Gebot der Wirtschaftlichkeit	34
	6. Betriebskostenabrechnung	35
	7. Belegeinsicht	36
	8. Ausschluss- und Einwendungsfrist, § 556 II BGB	36
	a) Ausschlussfrist	36
	b) Einwendungsfrist	37
	9. Fehlerkorrektur nach Fristablauf	38
	10. Rechtsfolgen bei unterbliebener Abrechnung	38
	11. Betriebskostenabrechnung bei Vermieterwechsel	39
XII.	Tierhaltung	39
XIII.	Untermiete im Wohnraummietverhältnis	41
	1. Vollständige Wohnraumüberlassung	41
	2. Teilweise Wohnraumüberlassung	42
	3. Untermietzuschlag	42
	4. Lebensgefährte auch Untermieter	43
	5. Besuch	43
	6. Rechtsfolgen der unerlaubten Untervermietung	43

XIV. Gewährleistung	44
1. Mietminderung.....	44
2. Ausschluss des Minderungsrechts.....	44
3. Zurückbehaltungsrecht.....	45
4. Sonstige Gewährleistungsrechte.....	45
5. Einzelne mögliche Mängel.....	46
a) Fogging.....	46
b) Mobilfunkanlage.....	46
c) Baulärm.....	46
d) Wohnflächenabweichung.....	46
e) Tritt- und Luftschallschutz.....	47
XV. Modernisierung	48
1. Energetische Modernisierung.....	48
2. Modernisierungsankündigung.....	48
3. Härtegründe.....	49
XVI. Mieterhöhungen	50
1. Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete.....	50
a) Begründungserfordernis.....	50
aa) Mietspiegel.....	51
bb) Sachverständigengutachten.....	51
cc) Vergleichswohnungen.....	51
dd) Mietdatenbank.....	52
b) Zustimmung des Mieters.....	52
2. Staffelmiete.....	53
a) Sonderkündigungsrecht des Mieters.....	53
b) Mietanpassung bei Staffelmiete.....	53
3. Indexmiete.....	54
4. Mieterhöhung nach Modernisierung.....	54
a) Berechnungs- und Erläuterungspflicht.....	55
b) Härteabwägung.....	56
XVII. Kündigungsausschluss-Vereinbarungen	56
XVIII. Echter Zeitmietvertrag	58

XIX. Ordnungsgemäße Kündigung	59
1. Berechtigtes Interesse.....	59
a) Vertragspflichtverletzung	60
b) Eigenbedarfskündigung	60
aa) Berechtigtes Interesse	60
bb) Begründungserfordernis.....	61
cc) Rechtsmissbrauch.....	62
c) Verwertungskündigung.....	63
2. Teilkündigung.....	64
3. Zweifamilienhauskündigung	64
4. Sozialklausel / Härtegründe.....	65
XX. Außerordentliche Kündigung	66
1. Fristlose Kündigung wg. allgemeiner Vertragsverletzung.....	66
2. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs.....	66
3. Mietvertrag von mehr als 30 Jahre	67
4. Tod des Mieters	67
XXI. Mietaufhebungsvertrag	68
XXII. Schönheitsreparaturen	69
1. Definition Schönheitsreparaturen	69
2. Formularvertragliche Vereinbarungen	69
a) Anfangsrenovierung	70
b) Endrenovierungsklauseln	70
c) „Starre Fristen“	70
d) Länge der Fristen	71
e) Ausführungs-/Farbwahlklausel	71
f) Exzessives Rauchen	72
g) Quotenabgeltungsklauseln	72
3. Fälligkeit von Schönheitsreparaturen	73
4. Schadensersatz	74
a) Leistungsaufforderung.....	74
b) Erfüllungsverweigerung.....	74
c) Umfang des Schadensersatzanspruches.....	74
d) Anschließender Umbau bzw. Instandsetzung	75
5. Verjährung	75

I. Grundlagen

Das Mietrecht des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) regelt die Rechtsbeziehungen zwischen dem Vermieter und dem Mieter. Es bildet eine dispositive Vertragsordnung, die dann gilt, wenn die Parteien keine abweichenden Regelungen im Rahmen ihrer Vertragsfreiheit/Privatautonomie vereinbart haben. Eine Einschränkung der Vertrags- und Abschlussfreiheit besteht im Wohnraummietrecht im preisgebundenen Wohnraum. Bei der Wohnraummiete ist also zwischen freifinanzierten und preisgebundenen Wohnungen zu unterscheiden. Bei freifinanzierten Wohnungen wird bislang die freie Vereinbarung der Miethöhe nur durch Mietwucher (§ 291 StGB i.V.m. § 138 BGB und § 5 WiStG) begrenzt. Bei preisgebundenem Wohnraum bestehen Beschränkungen bei der Mieterauswahl und/oder bei der Mietpreisfestsetzung, der sogenannten Kostenmiete.

Der Mietvertrag ist ein Vertrag, durch den der Vermieter verpflichtet wird, dem Mieter den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren (§ 535 Abs. 1 BGB) und der Mieter seinerseits zur Zahlung des vereinbarten Mietzinses verpflichtet ist (§ 535 Abs. 2 BGB). Auf die allgemeinen Vorschriften für alle Mietverhältnisse folgen die besonderen Regelungen für Mietverhältnisse über Wohnraum. Zu Beginn wird in § 549 Abs. 2 und 3 BGB sogleich klargestellt, dass die Bestimmungen für Wohnraum teilweise nicht anwendbar sind, dies u.a. dann, wenn:

- der Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch vermietet wurde (z.B. bei der Vermietung von Hotelzimmern, Ferienwohnungen, Boarding-House etc.),
- der Wohnraum möblierter Teil der Vermieterwohnung ist und
- die Anmietung des Wohnraums durch die öffentliche Hand zur Unterbringung erfolgt (z.B. Studenten- und Jugendwohnheim, BGH, 13.6.20012, VIII ZR 92/11).

Für diese Mietverhältnisse gelten die besonderen Vorschriften über die Mieterhöhung, den Sozialschutz, die Begründung der Kündigung mit berechtigtem Interesse, aber auch die Regelung zum Vorkaufsrecht bei Umwandlung einer Mietwohnung in Wohnungseigentum nicht.

II. Widerrufsrecht bei Mietverträgen

Das neue Gesetz zur Umsetzung der Verbraucherrechterichtlinie, das am 13.06.2014 in Kraft getreten ist, hat erhebliche Auswirkungen auch auf das deutsche Wohnraummietrecht. Durch das geänderte Gesetz werden die ursprünglich im Bürgerlichen Gesetzbuch enthaltenen Regelungen über Haustür- und Fernabsatzverträge zusammengeführt. Künftig betroffen sind damit alle Verbraucherverträge, zu denen auch Wohnraummietverträge gehören, die zwischen einem Verbraucher und einem Unternehmer abgeschlossen werden. Ziel des Gesetzes ist es, dem Mieter weitere Schutzrechte zu gewähren. Dabei räumt das Gesetz dem Mieter die Möglichkeit ein, unter bestimmten Voraussetzungen seine Vertragserklärungen zu widerrufen.

Relevante Fallkonstellationen hat es bislang nach dem geltenden Recht auch schon gegeben, dies beispielsweise bei Vereinbarungen über die Erhöhung der Miete oder bei Aufhebungsverträgen, die während eines Besuchs des Vermieters in der Mieterwohnung geschlossen werden. Dies hat der Gesetzgeber bereits als ein widerrufliches Haustürgeschäft angesehen. Sowohl der persönliche als auch der sachliche Anwendungsbereich ist jetzt vom Gesetzgeber noch einmal deutlich erweitert worden.

1. Wer fällt unter einen Verbrauchervertrag?

Nach der Legaldefinition in § 310 Abs. 3 BGB sind dies Verträge „zwischen einem Unternehmer und einem Verbraucher“. Der Gesetzgeber hat den Begriff des Verbrauchers nach § 13 BGB neu definiert. Danach ist Verbraucher „jede natürliche Person, die ein Rechtsgeschäft zu Zwecken abschließt, die überwiegend weder ihrer gewerblichen noch ihrer selbständigen beruflichen Tätigkeit zugerechnet werden können“. Wohnraummietter sind damit stets Verbraucher im Sinne des § 13 BGB.

Bei den Vermietern ist hingegen zu differenzieren: Für die Frage, ob ein Vermieter als Unternehmer anzusehen ist, kommt es nicht auf den Wert der Immobilien, sondern auf den Umfang der vom Vermieter betriebenen Geschäfte an. Wenn die Vermietung einen gewerblichen Zuschnitt aufweist, kann auch eine natürliche Person Unternehmer im Sinne des § 14 BGB sein. Der Gesetzgeber hat die unter § 14 BGB bereits vorhandene Regelung unverändert übernommen. Danach ist Unternehmer „eine natürliche oder juristische Person oder eine rechtsfähige Personengesellschaft, die bei Abschluss eines Rechtsgeschäfts in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handelt“. Der private Klein-Vermieter wird daher in der Regel von der Widerruflichkeit des Mietverhältnisses nicht betroffen sein. Anders kann dies dann sein, wenn mehrere Wohnungen an wechselnde Mieter ver-

mietet werden und der Vermieter hierzu ein Büro bzw. einen organisierten Geschäftsbetrieb unterhält. Maßgebend sind jeweils die Umstände des Einzelfalls.

2. Wann steht dem Mieter ein Widerrufsrecht zu?

Anders als bisher ordnet das Gesetz die Widerruflichkeit des Mietvertrages bzw. der entsprechenden vertraglichen Willenserklärung dem Grunde nach als Regelfall an, solange der Vertrag nicht in den Geschäftsräumen des Unternehmers zwischen den Parteien abgeschlossen worden ist. Damit unterliegen sämtliche Vertragsabschlussituationen in einer Privatwohnung, also insbesondere in den zu vermietenden Räumen, dem Widerrufsrecht. Gleiches gilt im Hinblick auf Vereinbarungen, die beispielsweise in einem Café, auf dem Parkplatz oder in einem Auto zustande kommen.

3. Ausnahme bei vorhergehender Besichtigung

Eine wichtige Ausnahme hat der Gesetzgeber für den Fall vorgesehen, dass der Mietvertrag erst nach einer vorhergehenden Besichtigung der Wohnung abgeschlossen wird. Für solche Verträge gilt das Widerrufsrecht nicht. Andererseits sind hier vom Vermieter folgende Punkte zu beachten:

- Bei Anrufen zwecks eines Vertragsabschlusses hat der Vermieter oder sein Vertreter zu Beginn des Gesprächs seinen Namen oder ggf. die Identität des Vermieters sowie den Zweck des Anrufs anzugeben.
- Vereinbarungen, die auf eine Zahlung des Mieters gerichtet sind, die über die vereinbarte Miete hinausgehen, müssen ausdrücklich getroffen werden.
- Vereinbarungen, durch die der Mieter verpflichtet wird, ein Entgelt für die Nutzung des vertraglich bestimmten Zahlungsmittels zu zahlen, sind unwirksam.

4. Widerrufsrecht ohne Besichtigung

Wenn keine Besichtigung stattgefunden hat und der Vertragsabschluss im Rahmen des Fernabsatzes oder außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters erfolgt, muss der Mieter entsprechend den gesetzlichen Regelungen über sein Widerrufsrecht informiert werden.

Nach § 312 c BGB sind Fernabsatzverträge alle Verträge, bei denen der Vermieter ausschließlich auf Fernkommunikationsmittel zurückgreift; jedoch nur dann, wenn der Vertragsschluss im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- und Dienstleistungssystems erfolgt. Diese Voraussetzungen dürften bei Privatvermietungen nicht gegeben sein, da auch dann, wenn der Vertragsabschluss „per Post“ erfolgt, der private Vermieter in der Regel

nicht über ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem verfügt.

Anders wird dies jedoch bei einem Unternehmer zu beurteilen sein. Dieser wird im Zweifel den Mieter über das Bestehen des Widerrufsrechts belehren müssen, um nicht Gefahr zu laufen, dass der Mieter den Mietvertrag später widerruft. Wird der Mieter nicht oder nicht ordnungsgemäß über das Widerrufsrecht belehrt, kann er den Vertrag mit einer Frist von einem Jahr und 14 Tagen widerrufen. In diesem Fall hat er nach Maßgabe des § 357 Abs. 1 BGB die Wohnung innerhalb von 14 Tagen an den Vermieter herauszugeben. Der Vermieter hingegen hat die zwischenzeitlich gezahlten Mieten sowie die Kautions an den Mieter zurückzuzahlen.

Wertersatz für die vorübergehende Nutzung der Wohnung muss der Mieter nach Ausübung des Widerrufsrechts nur dann zahlen, wenn er von dem Vermieter nach § 357 Abs. 8 BGB ausdrücklich den Beginn des Mietverhältnisses vor Ablauf der Widerrufsfrist verlangt hat.

5. Informationspflichten

Neben der Erteilung einer Widerrufsbelehrung treffen den gewerblich handelnden Vermieter weitergehende Informationspflichten, die u.a. in Art. 246 sowie Art. 246 a § 1 EGBGB geregelt sind. Diese beziehen sich auf Informationen zu

- den wesentlichen Eigenschaften der Wohnung;
- die Identität, Anschrift und Telefonnummer des Vermieters;
- die Höhe der monatlichen Miete;
- das Bestehen eines gesetzlichen Mängelhaftungsrechts (Minderung, Schadensersatz etc.)
- die Zahlungsbedingungen und den Vertragsbeginn;
- die Kündigungsmöglichkeiten bei unbefristeten Mietverträgen und/oder die Vertragsdauer bei befristeten Verträgen;
- die Bedingungen einer Kautions;
- die Bedingungen, die Fristen und das Verfahren für die Ausübung des Widerrufsrechts;
- das im Bundesgesetzblatt abgedruckte Muster-Widerrufsformular in der Anlage 2;

- den zu leistenden Wertersatz, wenn der Mieter das Widerrufsrecht ausübt, nachdem er auf Aufforderung des Unternehmers von diesem ausdrücklich zu Beginn der Leistung vor Ablauf der Widerrufsfrist verlangt hat.

Zu beachten ist, dass die Widerrufsfristen erst zu laufen beginnen, wenn der Mieter entsprechend den obigen Anforderungen ordnungsgemäß unterrichtet worden ist.

6. Vertragsänderungen während des Mietverhältnisses

Nicht nur der Abschluss von Mietverträgen, sondern auch Vereinbarungen im Sinne einer wesentlichen Vertragsänderung unterliegen - wenn sie außerhalb der Geschäftsräume des Unternehmers oder im Rahmen des Fernabsatzes geschlossen werden - dem Widerrufsrecht. Dies gilt u.a. im Hinblick auf Mieterhöhungen, Aufhebungsverträge, Modernisierungsvereinbarungen und ggf. auch Vereinbarungen anlässlich der Vorabnahme bzw. der Rückgabe des Mietobjektes. Auch hier besteht ein Widerrufsrecht des Mieters, wenn der Vermieter seine Informationspflichten nicht beachtet, insbesondere bei fehlender und/oder unvollständiger Widerrufsbelehrung.

7. Widerrufsbelehrung und Widerrufsfrist

Der Gesetzgeber hat in § 355 Abs. 2 BGB die Widerrufsfrist mit 14 Tagen verankert. Diese Frist beginnt mit Vertragsabschluss, soweit nicht etwas anderes bestimmt ist. Ist der Beginn der Widerrufsfrist streitig, so trifft die Beweislast den Unternehmer. Zur Wahrung der Widerrufsfrist reicht es aus, dass der Mieter den Widerruf innerhalb der 14 Tage erklärt, maßgebend ist insoweit der Zeitpunkt der Absendung des Widerrufs. Der Widerruf selbst kann formlos erklärt werden. Der Gesetzgeber hat ein Muster-Widerrufsformular erstellt.

8. Praxisempfehlung

Im Regelfall wird eine Wohnung erst nach einer entsprechenden Besichtigung durch den Interessenten vermietet, so dass jedenfalls bei dem Abschluss von Wohnraummietverträgen die Regelungen über das Widerrufsrecht entfallen.

Ist es dem Mieter aus bestimmten Gründen nicht möglich, die Wohnung vorher zu besichtigen, muss der gewerblich handelnde Vermieter den Mieter ausreichend informieren und diesem eine ordnungsgemäße Widerrufsbelehrung erteilen. Diese ist dem Mieter auf einem dauerhaften Datenträger zur Verfügung zu stellen. Hierbei handelt es sich um ein Medium, dass es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines zu ihrem Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist und darüber hinaus geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben. Hierunter fallen USB-Sticks, E-Mails und natürlich auch Papier. Der Vermieter

sollte sich im Zweifel schon aus Beweiszwecken bestätigen lassen, dass der Mieter diese vollständige Erklärung erhalten hat. Gleiches gilt im Hinblick auf die Informationspflichten.

Im Übrigen ist darauf zu achten, dass der Mietvertrag außerhalb der 14tägigen Widerrufsfrist abgeschlossen wird, damit ausgeschlossen ist, dass der Mieter den Mietvertrag nach Übergabe der Wohnung widerruft.

Eine weitere Alternative ist, dass der Mietvertrag in den Geschäftsräumen des Vermieters in Anwesenheit beider Vertragsparteien (bzw. des Stellvertreters, z.B. des Verwalters) abgeschlossen wird. Dieser Vertrag fällt ausdrücklich nicht unter das Widerrufsrecht.

III. Gleichbehandlungsgesetz, AGG

Das Allgemeine Gleichbehandlungsgesetz (AGG) ist seit dem 18.08.2006 in Kraft. Das Gesetz untersagt grundsätzlich Benachteiligungen wegen der Rasse, ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität (§ 1 AGG). Es findet Anwendung auf Schuldverhältnisse, die ab dem 1.12.2006 bzw. bei Benachteiligung aus Gründen der Rasse oder der Herkunft bereits für Schuldverhältnisse, die nach dem 18.08.2006 begründet wurden. Das Benachteiligungsverbot gilt für preisfreien und öffentlich geförderten Wohnraum, gewerbliche Zwischenvermietung, die Vermietung von Wohnheimen, öffentlich-rechtliche Wohnraumzuweisungen, Geschäftsräume, die Vermietung von Grundstücken, bei der Nachmieterstellung und bei privater Untermiete.

Benachteiligungen können auftauchen bei Mietvertragsabschluss, während der Laufzeit und bei Kündigung des Mietverhältnisses einschließlich deren Abwicklung. Voraussetzung für die generelle Anwendbarkeit des Gesetzes auf die Vermietung von Wohnraum ist, dass die Wohnung „der Öffentlichkeit zur Verfügung steht“. Dies ist nach inzwischen herrschender Auffassung der Fall, wenn sie am Markt angeboten wird, etwa durch ein Zeitungsinserat, Aushänge am Haus oder am schwarzen Brett oder durch einen Makler. Dabei ist es unerheblich, ob es sich bei dem Vermieter um ein Wohnungsunternehmen oder eine Privatperson handelt. Auf private Vermieter findet das AGG allerdings dann keine Anwendung, wenn dieser mit im Haus oder auf demselben Grundstück wohnt und/oder Mietverhältnisse mit nahen Angehörigen begründet. Für gewerbliche Kleinvermieter mit weniger als 50 Wohnungen wird nur eine Benachteiligung aus Gründen der Rasse und ethnischen Herkunft sanktioniert.

Das Gesetz enthält ferner bestimmte Rechtfertigungsgründe, die eine Ungleichbehandlung erlauben. Bei der Vermietung von Wohnraum gehört dazu beispielsweise eine unterschiedliche Behandlung im Hinblick auf die Schaffung und Erhaltung sozialer stabiler Bewohnerstrukturen und ausgewogener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse (§ 19 Abs. 3 AGG). Die Beweislast für das Vorliegen der Voraussetzungen liegt beim Vermieter.

Gemäß § 20 Abs. 1 AGG ist eine Verletzung des Benachteiligungsverbots außerdem dann nicht gegeben, wenn für eine unterschiedliche Behandlung wegen der Religion, der Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters, der sexuellen Identität oder des Geschlechts ein sachlicher Grund vorliegt. Nur bei Diskriminierungen aus Gründen der Rasse, der ethnischen Herkunft und des Geschlechts ist diese Rechtfertigung nicht möglich. Sofern das Gesetz sowohl eine unmittelbare als auch eine mittelbare Benachteiligung sanktioniert, dürfte eine unmittelbare Benachteiligung in der Praxis nur selten vorkommen. Unzulässig wäre danach jede Verweigerung eines Vertragsabschlusses, die sich allein auf die Ausländereigenschaft des Bewerbers stützt.

Zu beachten sind dagegen bestimmte Auswahlkriterien, wenn diese zwar neutral beschaffen sind, aber zu einer mittelbaren Benachteiligung führen, wenn sie dem Ausländer gegenüber andere Bewerber in besonderer Weise benachteiligen können. Es ist daher darauf zu achten, dass bestimmte Auswahlkriterien von vornherein nicht überdurchschnittlich oft gerade bei Ausländern auftreten können. Zulässige Differenzierungskriterien könnten die Reihenfolge der Bewerbungen, die finanzielle Leistungsfähigkeit eines Bewerbers, die Bereitschaft zur Vereinbarung eines befristeten Kündigungsausschlusses, die Bevorzugung von Unternehmensmitarbeitern, die Bevorzugung von Familienangehörigen von Altmietern und ein gesicherter Arbeitsplatz sein.

In § 21 AGG sind die Rechtsfolgen für Verstöße geregelt. Das Gesetz nennt Ansprüche auf Unterlassung und Beseitigung, Schadensersatzansprüche bei Verschulden und Ansprüche auf Schmerzensgeld. Ein Anspruch auf Vertragsabschluss ist nicht geregelt. Ein Anspruch muss innerhalb einer Frist von zwei Monaten geltend gemacht werden. Insoweit liegt eine besondere Ausschlussfrist vor. Zur Einhaltung genügt allerdings, wenn an den Diskriminierenden ein Schreiben gerichtet oder der Anspruch in anderer Weise geltend gemacht wird.

IV. Änderungen der EnEV 2014

Am 1.5.2014 ist die geänderte Fassung der Energieeinsparverordnung (EnEV 2014) in Kraft getreten. Die wesentlichen Änderungen der Verordnung betreffen

- Pflichtangaben von Energiekennwerten in kommerziellen Immobilienanzeigen bei Vermietung und Verkauf
- Neue Anforderungen bei ab 01.05.2014 erstellten Energieausweisen sowie
- Änderungen der Isolierungsanforderungen beim Neubau und bei Modernisierung im Bestand

1. Energieausweis

Der Bauherr bzw. Eigentümer eines Neubaus hat dafür Sorge zu tragen, dass man ihm einen Energieausweis gemäß der EnEV ausstellt, und zwar unverzüglich nach Fertigstellung des Gebäudes (§ 16 Abs. 1 EnEV). Die Ausstellung eines Energieausweises ist daher bei allen Neubauten verpflichtend. Bei Bestandsbauten ist der Energieausweis Pflicht, wenn das Objekt vermietet, verpachtet oder verkauft werden soll (§ 16 Abs. 2 EnEV). Ausschließlich für die reine Eigennutzung ist für Bestandsbauten der Energieausweis nicht verpflichtend.

Der neue Energieausweis gibt nunmehr neun Energieeffizienzklassen vor (A+ bis H). Die Spanne der Energieeffizienzklassen hat sich zudem deutlich verkürzt (von bisher über 400 kWh/(m²a) im obersten Segment auf höchstens über 250 kWh/(m²a). Teil des Energieausweises sind zukünftig auch Modernisierungsempfehlungen (Anlage 10 der Muster der Modernisierungsempfehlungen). Diese sind zukünftig im Energieausweis integriert. Der Aussteller des Ausweises muss auch angeben, ob er eine Modernisierungsmaßnahme im Zusammenhang mit größeren Modernisierungen oder als Einzelmaßnahme empfiehlt. Für die Energieausweise werden Registriernummern ausgegeben, um den Behörden zu erlauben, Stichproben von Energieausweisen auszuwählen und anhand der Unterlagen zu kontrollieren, ob die EnEV-Vorgaben erfüllt sind.

Wichtig:

Der Energieausweis ist künftig allen potentiellen Neumieter unaufgefordert vorzulegen, spätestens bei Besichtigung des Objekts oder – wenn keine Besichtigung stattfindet – unverzüglich (§ 16 Abs. 2 EnEV), spätestens jedoch

auf Anfrage. Zudem ist der Energieausweis nach Vertragsabschluss unverzüglich und unaufgefordert dem Mieter zu übergeben (mindestens eine Kopie davon). Ausnahmen bestehen bei kleinen Gebäuden unter 50 qm Nutzfläche und denkmalgeschützten Objekten.

In öffentlichen Bauten besteht eine Pflicht zum öffentlichen Aushang des Energieausweises bei einer Nutzfläche über 500 qm (ab 08.07.2015 bei einer Nutzfläche von 250 qm). Die Aushangspflicht trifft den Mieter, wenn der Eigentümer das Gebäude nicht selbst nutzt. Den Eigentümer trifft die Pflicht, dem Mieter den Energieausweis zu übergeben.

2. Angaben in Immobilienanzeigen

In kommerziellen Anzeigen (Vermietung, Verpachtung und Verkauf) sind ab 1.5.2014 auch die Energiekennwerte in der Immobilienanzeige mit anzugeben (§ 16a EnEV). Dort muss veröffentlicht werden:

- Art des ausgestellten Energieausweises (Bedarf oder Verbrauch)
- Endenergiebedarf oder –verbrauch des Gebäudes
- Die wesentlichen Energieträger für die Heizung des Gebäudes
- Bei Wohnhäusern auch das Baujahr und die Effizienzklasse

Liegt für das zur Vermietung anstehende Wohngebäude ein gültiger Energieausweis nach bisherigem Recht (also ohne Angabe einer Energieeffizienzklasse) vor, besteht auch keine Pflicht zur Angabe einer Klasse in der Immobilienanzeige. Die „alten“ Energieausweise behalten bis zu ihrem Ablauf ihre Gültigkeit.

3. Änderungen für Neubauten

Ab 1.1.2016 werden die energetischen Anforderungen an Neubauten um durchschnittlich 25% des zulässigen Jahres-Primärenergiebedarfs und um durchschnittlich 20% bei der Wärmedämmung der Gebäudehülle, dem sog. zulässigen Wärmedurchgangskoeffizienten, angehoben. Ab dem Jahr 2021 müssen nach europäischen Vorgaben alle Neubauten im Niedrigstenergiegebäudestandard errichtet werden. Für Neubauten von Behördengebäuden gilt dies bereits ab 2019. Konkrete Vorgaben an die energetische Mindestqualität von Niedrigstenergiegebäuden werden bis spätestens Ende 2018 für alle Neubauten festgelegt (bis Ende 2016 für Behördengebäude).

Die Verschärfungen für den Neubau der EnEV 2014 gelten, wenn der Bauherr den Bauantrag ab dem 1.1.2016 oder später einreicht bzw. die Bauanzeige am 1.1.2016 oder später eingereicht wird, bzw. bei genehmigungs- und

anzeigenfreien Bauvorhaben, wenn der Bauherr mit der Bauausführung im Jahr 2016 beginnt.

4. Änderungen für Bestandsbauten

§ 10 Abs. 3 EnEV schreibt vor, dass zugängliche Decken beheizter Räume zum unbeheizten Dachraum bis zum 31.12.2015 so gedämmt werden müssen, dass sie einen Wärmedurchgangskoeffizienten von $0,24 \text{ W(m}^2\text{)}$ nicht überschreiten. Alternativ zur Geschossdeckendämmung kann auch das darüber liegende Dach entsprechend gedämmt werden. Unterschied zur EnEV 2009 ist die Tatsache, dass nunmehr ein Dämmstandard vorgegeben wird, d.h. schlecht oder unzureichend gedämmte oberste Geschossdecken müssen entsprechend den Vorgaben gedämmt sein.

Ab dem Jahr 2015 müssen Konstanttemperatur-Heizkessel (dies sind Standardheizkessel, die ihre Temperatur nicht der gefragten Heizleistung entsprechend anpassen) nach 30 Betriebsjahren stillgelegt werden. Bisher galt dies nur für Kessel, die vor 1978 eingebaut wurden. In keinem Fall betroffen sind Brennwertkessel und Niedertemperaturheizkessel. Ausgenommen sind ferner selbstgenutzte Ein- oder Zweifamilienhäuser, wenn der Eigentümer spätestens zum 1.2.2002 eine Wohnung in diesem Haus selbst genutzt hat, im Falle eines Eigentümerwechsels ist die Pflicht vom neuen Eigentümer innerhalb von zwei Jahren zu erfüllen.

Bei Modernisierung und Sanierung im Bestand sind weiterhin die unveränderten Anforderungen aus den §§ 9 und 10 EnEV zu berücksichtigen. Die EnEV-Anforderungen, die sich auf den Neubaustandard beziehen, sind bei Sanierung der Außenhülle oder Erweiterung der beheizten oder gekühlten Nutzflächen nicht zwingend zu berücksichtigen, auch wenn der Bauherr den Bauantrag / die Bauanzeige / den Beginn des Bauvorhabens nach dem 1.1.2016 einreicht bzw. vornimmt.

5. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrigkeiten werden bei Verstößen gegen die Regelungen der EnEV mit Geldbußen bis zu € 15.000,00 bestraft, wenn ein Verpflichteter vorsätzlich oder leichtfertig den Energieausweis bei Neuvermietung nicht wie gefordert übergibt oder vorlegt oder wenn er die Pflichtangaben in kommerziellen Anzeigen nicht veröffentlicht. Wenn die Registriernummer nicht eingetragen wird oder die geforderten Unterlagen und Daten für die Stichprobenkontrolle der Behörde nicht wie gefordert übermittelt wird, sind Geldbußen bis zu € 5.000,00 möglich. Bis zu € 50.000,00 Bußgeld können anfallen, wenn alte Heizkessel trotz Betriebsverbot weiterhin genutzt bzw.

ungedämmte Leitungen nicht wie gefordert isoliert oder oberste zugängliche Geschossdecken nicht pflichtgemäß gedämmt werden.

V. Formularmietvertrag versus Individualvereinbarung

In aller Regel wird ein Mietverhältnis unter Verwendung eines Formularvertrages ausgestaltet, was zur Folge hat, dass die Regelungen der §§ 305 ff. BGB (ehemaliges Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen Geschäftsbedingungen, AGBG) Anwendung finden. Zweck dieser Vorschriften ist der Verbraucherschutz, insbesondere soll der Vertragspartner des Formularverwenders gegen unbillige, unklare und überraschende Klauseln geschützt werden.

1. Allgemeine Geschäftsbedingungen

Nach der Legaldefinition des § 305 Abs. 1 BGB sind „allgemeine Geschäftsbedingungen“ alle für eine Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die eine Vertragspartei der anderen Vertragspartei bei Abschluss eines Vertrages stellt, wobei gleichgültig ist, ob die Bestimmungen einen äußerlich gesonderten Bestandteil des Vertrages bilden oder in die Vertragsurkunde selbst aufgenommen, welchen Umfang sie haben, in welcher Schriftart sie verfasst sind und welche Form der Vertrag hat (BGH, 19.5.2006, III ZR 437/04).

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

2. Individualvereinbarung

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

3. Transparenzgebot, § 307 BGB

Grundsätzlich müssen in einem Formalmietvertrag die Rechte und Pflichten eines jeden Vertragspartners klar, nachvollziehbar und verständlich dargestellt werden. Von besonderer Bedeutung ist dabei das in § 307 BGB normierte Transparenzgebot: Der Verwender von allgemeinen Geschäftsbedingungen ist verpflichtet, die Rechte und Pflichten des jeweils anderen Vertragspartners eindeutig und unmissverständlich darzustellen, damit dieser sich bei Vertragsabschluss hinreichend über die rechtliche Tragweite der einzelnen Vertragsbedingungen informieren, insbesondere seine zukünftigen finanziellen Verpflichtungen begreifen und übersehen kann. Hieran kann es beispielsweise dann schon fehlen, wenn die mietvertragliche Klausel lediglich eine Verweisung auf eine nicht abgedruckte gesetzliche Bestimmung enthält. Insbesondere auch unklare, widersprüchliche oder unverständliche Klauseln sind unwirksam.

Praxistipp:

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

VI. Abgrenzung zum Gewerberaummietverhältnis

Abgesehen von dem Sonderfall eines Mischmietverhältnisses bei teilgewerblicher Nutzung gibt es weitere Fälle, in denen in der Praxis irrtümlicherweise Wohnraummietverträge geschlossen werden, obwohl richtigerweise Gewerberaummietverträge hätten vereinbart werden sollen. Es ist seit langem anerkannt, dass die Vermietung von Wohnraum nicht zwangsläufig ein Wohnraummietverhältnis voraussetzt. Bei der rechtlichen Einordnung eines Mietverhältnisses über zum Wohnen geeignete und genutzte Räume als Wohnraum- oder Gewerberaummietvertrag ist nach dem vereinbarten Vertragszweck darauf abzustellen, ob die Räume dem Mieter zum eigenen Wohnen überlassen werden. Werden Räume nicht zu eigenen Wohnzwecken des Mieters, sondern zur Weitervermietung an Dritte vermietet, so gelten für das Hauptmietverhältnis nicht die Schutzvorschriften der Wohnraummiete.

1. Wohnraummiete

Wohnraummiete liegt vor, wenn Räume gegen Entgelt zum Zwecke des privaten Aufenthalts von Menschen selbst und/oder ihrer nächsten Angehörigen

aufgrund schuldrechtlichen Vertrages unbefristet oder auf Zeit überlassen werden. Wohnen ist das bestimmungsgemäße Nutzen von Räumen von witterungssicheren Aufenthalt, Schlafen, Kochen und Essen.

Auch die sogenannten „Dauernutzungsverträge“ bei Wohnungsbaugenossenschaften stellen nach Sinn und Zweck und den allgemeinen gesetzlichen Begriffsmerkmalen Wohnraummietverhältnisse dar.

2. Geschäftsraummiete

Ein Geschäftsraummietvertrag liegt vor, wenn Grundstücke und/oder Gebäude bzw. Räume gegen Entgelt zu anderen als Wohnzwecken aufgrund schuldrechtlichen Vertrages unbefristet oder auf Zeit überlassen werden. Geschäftsraummiete sind daher alle Vertragsverhältnisse, die nicht als Wohnraummietverhältnisse zu qualifizieren sind. Für die Qualifizierung des Vertrages kommt es nicht darauf an, ob der Mieter mit der Anmietung Gewinnerzielungsinteressen verfolgt. Es ist selbst dann kein Wohnraummietverhältnis anzunehmen, wenn ein gemeinnütziger Verein, der satzungsmäßig keine eigenen wirtschaftlichen Interessen verfolgt, zum Wohnen geeignete Räume zum Zwecke der Untervermietung an Vereinsmitglieder oder Dritte anmietet (BGH, NJW 1996, 2862). Gleichgültig ist, ob die Gebrauchsüberlassung seitens des Vereins im Wege der Untervermietung oder im Wege eines sonstigen Nutzungsverhältnisses erfolgt.

Ein Gewerberaummietverhältnis liegt nach dem BGH auch dann vor, wenn eine juristische Person das Mietobjekt für eigene Wohnzwecke anmietet, beispielsweise, wenn eine GmbH ein Reihenhaus anmietet, das vom Geschäftsführer genutzt wird (BGH, 16.7.2008, VIII ZR 282/07).

3. Abgrenzungskriterien

Entscheidend für die Abgrenzung ist der von den Parteien vereinbarte, tatsächlich gewollte Vertragszweck, nicht die Vertragsbezeichnung als Wohn- oder Gewerberaummietvertrag oder die Verwendung eines entsprechenden Vertragsformulars. Es kommt auch nicht auf die vom Vertragszweck abweichende tatsächliche Nutzung an. Nicht zu den Wohnraummietverhältnissen gehören daher:

- Mietverträge zum Zwecke der Weitervermietung von Wohnimmobilien (gewerbliche Zwischenvermietung; BGH, GuT 2008, 381; BGH, WM 1996, 538).
- Anmietung eines Hauses durch einen gemeinnützigen Verein zur Förderung der Rehabilitierung psychisch Kranker, wenn einzelne Zimmer an die Kranken weitervermietet werden.

Entscheidend für die Abgrenzung ist die von den Parteien tatsächlich getroffene Zweckbestimmung zu Beginn des Vertragsverhältnisses. Werden daher beispielsweise Räume zu gewerblichen Zwecken vermietet, später aber zu Wohnzwecken genutzt, bleibt der Vertrag, soweit die Parteien den Nutzungszweck nicht einvernehmlich ändern, Geschäftsraummieta.

4. Mischmietverhältnis

Eine gemischt genutzte Immobilie im engeren Sinne ist anzunehmen, wenn Räume durch einen einheitlichen Vertrag sowohl zu Wohn- als auch zu gewerblichen Zwecken überlassen werden. Dies betrifft sowohl den Fall, dass mehrere Einheiten (z.B. Wohnung und Gaststätte) vermietet sind, wie auch den Fall der Überlassung einer Einheit, z.B. einer Wohnung zu Wohn- und zugleich zu gewerblichen Zwecken.

Die meisten teilgewerblichen Mischmietverhältnisse werden als Wohnraummietverhältnisse bezeichnet. Dies beruht zum einen auf der Sorge, bei Bezeichnung eines Mietverhältnisses als Gewerberaummietverhältnis gegen vorhandene Zweckentfremdungsvorschriften zu verstoßen oder aber auf einem Missverständnis der Überwiegenstheorie des BGH. Nach der Überwiegenstheorie finden bei gemischt genutzten Räumen entweder die Regeln der Wohn- oder der Geschäftsraummieta Anwendung, je nachdem, welcher Nutzungszweck nach dem Parteiwillen überwiegt. Maßgebend ist stets der wahre Vertragszweck bei Vertragsabschluss (BGH, 9.7.2014, VIII ZR 376/13). Ein diesem entgegenstehender, im Vertrag vorgetäuschter ist unbeachtlich. Bei der gebotenen Einzelfallprüfung sind alle auslegungsrelevanten Umstände zu berücksichtigen, wobei etwa der Verwendung eines auf eine der beiden Nutzungsarten zugeschnittenen Vertragsformulars, dem Verhältnis der für die jeweilige Nutzungsart vorgesehenen Flächen und der Verteilung der Gesamtmiete auf die einzelnen Nutzungsanteile Indizwirkung zukommen kann. Lässt sich ein Überwiegen der gewerblichen Nutzung nicht feststellen, sind vorrangig die für die Wohnraummieta geltenden Vorschriften anzuwenden (BGH, 9.7.2014, VIII ZR 376/13).

5. Wohnung und Garage

Sind Wohnung und Garage Bestandteil eines einheitlichen Mietverhältnisses, so ist eine Teilkündigung sowie eine (separate) Erhöhung der Garagenmieta unzulässig. Davon ist im Regelfall auszugehen, wenn Wohnung und Garage auf demselben Grundstück liegen (BGH, 12.10.2011, VIII ZR 251/10). Im Falle der Vermietung von Wohnung und Garage durch zwei separat abgeschlossene Mietverträge spricht nach dem BGH allerdings eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen. In diesem Fall bedarf es der Widerlegung der Vermutung durch besondere Um-

stände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über Wohnung und Garage nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen. Dies kann beispielsweise dann der Fall sein, wenn bezüglich der Garage Kündigungsfristen vorgesehen sind, die von den für den Wohnraummietvertrag geltenden Kündigungsfristen abweichen (BGH, 9.4.2013, VIII ZR 245/12).

VII. Form des Mietvertrages

Mietverträge können grundsätzlich mündlich, schriftlich und in notariell beurkundeter Form abgeschlossen werden. In aller Regel ist bei allen Arten von Mietverträgen aus Gründen der Rechtssicherheit und -klarheit eine schriftliche Ausfertigung zu erstellen, die die einzelnen Rechte und Pflichten der jeweiligen Mietvertragspartei enthält. Es sollten jedenfalls die wesentlichen Bestandteile des Mietvertrages in der schriftlichen Urkunde enthalten sein, wie:

- die Angabe der Vertragsparteien,
- eine genaue Bezeichnung der Wohnung (z. B. Erdgeschoss links),
- die vereinbarte oder bestimmbare Miete,
- der Beginn des Mietverhältnisses und
- die Unterschriften der Vertragspartner.

Dabei setzt die Einhaltung der Schriftform die eigenhändige Unterschrift beider Vertragsparteien auf derselben Urkunde voraus; es reicht aber auch aus, wenn mehrere gleich lautende Mietvertragsexemplare ausgestellt werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Vertragsurkunde original handschriftlich unterzeichnet.

Besteht der Vertrag aus mehreren Blättern, müssen diese nicht zwingend körperlich miteinander verbunden sein; nach höchstrichterlicher Rechtsprechung ist es ausreichend, wenn sich deren Einheit aus anderen Umständen, wie z.B. der fortlaufenden Paginierung der Blätter, fortlaufender Nummerierung der einzelnen Bestimmungen, einheitlicher grafischer Gestaltung des Textes oder inhaltlichem Zusammenhang, zweifelsfrei ergibt (BGH WM 1997, 667).

1. Schriftformerfordernis, § 550 BGB

Wird die Schriftform nicht eingehalten, so ist der Mietvertrag nicht unwirksam, er gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen; eine Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Wohnung zulässig,

§ 550 BGB. Schriftformfragen spielen vor allem in der Gewerberaummieta eine Rolle, da dort Zeitmietverträge mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr den Regelfall darstellen. In der Wohnraummieta hingegen sind derlei Mietverhältnisse die Ausnahme; dafür finden sich hier häufiger Kündigungsausschlussvereinbarungen. Wird das ordentliche Kündigungsrecht insgesamt für mehr als ein Jahr ausgeschlossen, unterliegen diese Verträge der Schriftform (BGH, NZM 2008, 687) wie auch diejenigen Verträge, in denen eine Partei auf nur einige, aber wesentliche Kündigungsgründe verzichtet (BGH, NZM 2007, 399). Dies hat der BGH erneut in seinem Beschluss vom 24.1.2012 (VIII ZR 235/11) bestätigt und festgestellt, dass die Schriftform nur gewahrt ist, wenn sich alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere der Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus der Urkunde ergeben (BGH, NZM 2007, 730). Dies gilt nicht nur für den erstmaligen Vertragsabschluss, sondern auch – und gerade – für alle Vertragsänderungen (BGH, NZM 2012, 502).

2. Nachtragsurkunde

Auch Nachtragsvereinbarungen müssen ihrerseits die Schriftform erfüllen, soweit sie wesentliche Vertragsänderungen enthalten. Jedoch ist bei einer Nachtragsurkunde eine körperliche Verbindung mit dem ursprünglichen Mietvertrag dann nicht erforderlich, wenn der Nachtrag auf diesen Bezug nimmt, u.a. durch die Bezeichnung des Mietobjektes, der Parteien und des Datums des Ursprungsvertrages, und deutlich wird, dass es im Übrigen bei der ursprünglichen Vereinbarung bleiben soll (BGH, 11.12.2013, XII ZR 137/12).

VIII. Vertragsparteien

Die Parteien des Mietverhältnisses bestimmen sich nach dem Vertrag, nicht nach ihren Eigentums- oder Besitzverhältnissen bezüglich des Mietobjektes. Die Frage, wer Vertragspartei geworden ist, ist entscheidend dafür, gegen wen die Rechte der jeweiligen Partei geltend gemacht werden können und wem die eingegangenen Verpflichtungen geschuldet sind. Daher ist ihre genaue Bezeichnung im Mietvertragsexemplar wichtig.

Beispiel:

Steht im Mietvertrag die Hausverwaltung als Vertragspartei (obwohl sie nur Vertreter des eigentlichen Vermieters ist), so richten sich im Zweifel alle Ansprüche des Mieters gegen sie, wenn die Kenntnis des Mieters von der Vertretereigenschaft zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses nicht mehr nachgewiesen werden kann.

1. Personenmehrheiten

Grundsätzlich sind bei Personenmehrheiten alle Personen im Mietvertrag zu bezeichnen. Die Personenmehrheit auf Vermieterseite kann sowohl als Gesamthandsgemeinschaft (z.B. BGB-Gesellschaft, ideelle Grundstücksgemeinschaft oder Erbengemeinschaft) sowie auch als Bruchteilsgemeinschaft auftreten. Bei einer solchen setzt sowohl der Abschluss des Mietvertrages als auch die Abgabe so genannter einseitiger empfangsbedürftiger Willenserklärungen - wie beispielsweise Mieterhöhung, Kündigung und Abmahnung - die Mitwirkung aller Mitglieder der Gemeinschaft voraus, es sei denn, dass eines der Mitglieder dem Mieter gegenüber zur Vornahme der Kündigung bevollmächtigt wird. Auch muss eine gegenüber der Gemeinschaft ausgesprochene Willenserklärung – wie z.B. eine Kündigung - grundsätzlich allen Mitgliedern zugehen.

a) GbR

Schließen sich mehrere Personen zu einer Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR) zusammen, sind die einzelnen Gesellschafter Vermieter. Die GbR kann jedoch ihre Rechte auch als Gesellschaft geltend machen, es müssen nicht zwingend alle Gesellschafter tätig werden (BGH WM 2001, 134). Nach einem Gesellschafterwechsel wird der Mietvertrag mit der Gesellschaft in der neuen Zusammensetzung fortgesetzt (KG ZMR 2001, 454). Das OLG Düsseldorf hat in diesem Zusammenhang klargestellt, dass der Gesellschafterwechsel bei der Außen-GbR den Bestand des Mietvertrages nicht berührt und sich insbesondere ohne Zustimmung des Vermieters vollzieht (ZMR 2003, 424).

b) Erbengemeinschaft

Nach der Entscheidung des BGH vom 11.09.2002 (XII ZR 187/00) ist eine Erbengemeinschaft zum Abschluss eines Mietvertrages nicht berechtigt. Ein von einem Vertreter der Erbengemeinschaft abgeschlossener Mietvertrag kann nach der Entscheidung des BGH mangels Rechtsfähigkeit derselben nicht mit der Erbengemeinschaft als solche, sondern nur mit den einzelnen Erben zustande kommen. Es ist daher erforderlich, bei Erbengemeinschaften jeden einzelnen Miterben im Rubrum des Mietvertrages aufzuführen oder aber eine entsprechende Anlage beizufügen, in der sämtliche Erben benannt sind, die sich beispielsweise durch einen der Erben oder durch einen Verwalter nach außen hin vertreten lassen können.

c) Ehegatten

Die Anmietung der Ehwohnung richtet sich - wie auch bei anderen Personenmehrheiten - nach den allgemeinen Grundsätzen: Schließt nur einer der Ehegatten den Mietvertrag ab, so wird allein er hieraus berechtigt und ver-

pflichtet. Unterschreiben hingegen beide Eheleute, sind beide Vertragspartner.

Problematisch sind Vertragskonstellationen, in denen im Mietvertrag beide Ehegatten im Rubrum als Mieter bezeichnet sind, jedoch nur einer von ihnen unterzeichnet hat. Ein Teil der Rechtsprechung geht davon aus, dass der unterschreibende Ehegatte den anderen vertreten möchte, mithin beide Eheleute Vertragspartner sind (OLG Düsseldorf WM 1998, 362; LG Heidelberg WM 1997, 547); andere Gerichte fordern die zweite Unterschrift oder zumindest einen Vertretungshinweis (so z.B. LG Baden-Baden, WM 1997, 430). Eine Vertretung kann sich im Einzelfall aus den besonderen Umständen ergeben (vgl. LG Osnabrück, NZM 2002, 943 sowie AG Pinneberg, ZMR 2002, 835).

2. Wechsel der Vertragsparteien

Eine nachträgliche Änderung und Ergänzung des ursprünglichen Vertragsinhaltes kann durch Abreden der Parteien im Wege der vereinbarten Vertragsänderung herbeigeführt werden. Diese kann jedoch auch unabhängig von ihrem Willen kraft Gesetzes bei (Gesamt-/Einzel-) Rechtsnachfolge eintreten:

a) Vermieterwechsel durch Veräußerung, § 566 BGB

Einen gesetzlichen Wechsel in der Person des Vermieters ordnet § 566 BGB an: Wird das vermietete Grundstück nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert oder geht das Eigentum auf andere Weise an einen Erwerber über (beispielsweise durch Insolvenz, Zwangsversteigerung, Schenkung oder Erbgang), so tritt der Erwerber anstelle des Vermieters auch in die sich während der Dauer seines Eigentums aus dem Mietverhältnis ergebenden Rechte und Pflichten aus dem schon bestehenden Mietverhältnis ein. Dieser gemeinhin mit dem Schlagwort „Kauf bricht nicht Miete“ bezeichnete Grundsatz hat nach ständiger Rechtsprechung zur Folge, dass im Augenblick des Eigentumsübergangs zwischen dem Mieter und dem Erwerber ein neues Mietverhältnis mit demselben Inhalt wie mit dem Veräußerer entsteht. Es handelt sich hierbei um eine Regelung im Interesse des Mieterschutzes: Der Erwerber ist an den Mietvertrag gebunden, er hat keinen Anspruch gegenüber dem Mieter, einen neuen Mietvertrag, ggf. mit veränderten Konditionen, abzuschließen.

Erst mit der Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch kann dieser von diesem Zeitpunkt an seine Eigentümerrechte (wie Mieterhöhung oder Kündigung) wirksam ausüben. Der Käufer einer vermieteten Wohnung kann vom Verkäufer jedoch ermächtigt werden, schon vor der Eigentumsumschreibung

im Grundbuch und des damit verbundenen Eintritts des Käufers in die Vermieterstellung im eigenen Namen ein Mieterhöhungsbegehren gem. § 558a BGB zu stellen. Die Wirksamkeit der Mieterhöhung hängt dabei nicht davon ab, dass die Ermächtigung offen gelegt wurde (BGH, 19.3.2014, VIII ZR 303/13).

Hat der bisherige Eigentümer kurz vor dem Verkauf ein wirksames Mieterhöhungsverlangen gestellt, tritt der Käufer in die dadurch begründeten Rechte ein und kann notfalls selbst den Mieter auf Zustimmung verklagen (LG Kassel WM 1996, 417). Der neue Eigentümer kann die Miete auch für Modernisierungsmaßnahmen anheben, die noch vom alten Vermieter vor dem Eigentumswechsel durchgeführt worden sind (BGH, 13.2.2008, VIII ZR 105/07 zur Duldung von Modernisierungsmaßnahmen durch Ermächtigung des neuen Eigentümers).

Bei fehlender Identität von Vermieter und Eigentümer tritt der Ersteigerer regelmäßig nicht gem. § 566 BGB, § 57 ZVG in den Mietvertrag ein. Ein Auswechseln der Vertragspartner kann aber durch dreiseitige konkludente Erklärung erfolgen. Davon ist beispielsweise auszugehen, wenn der Mieter nach Mitteilung über den Zuschlag die Miete an den Ersteigerer zahlt, diesen zur Mängelbeseitigung auffordert, der Ersteigerer Mietzahlungen anmahnt und der ursprüngliche Vermieter nach Zuschlag keinerlei Forderungen gegen den Mieter geltend macht (BGH, 20.1.2010, VIII ZR 84/09).

b) Gesetzliche Erbfolge

Stirbt der Vermieter wird das Mietverhältnis mit den Erben im Wege der Gesamtrechtsnachfolge nach § 1922 BGB fortgesetzt. Bei Tod des Mieters gelten die Regelungen der §§ 563 ff. BGB (vgl. hierzu das Kapitel „Tod des Mieters“).

c) Erbbaurecht

Veräußert ein Erbbauberechtigter sein Erbbaurecht, tritt der Erwerber des Erbbaurechts gemäß § 566 BGB analog in den bestehenden Mietvertrag ein (OLG Brandenburg ZMR 2007,778).

d) Zwangsversteigerung

Wird das Mietgrundstück/Mietwohnung zwangsversteigert, tritt der Ersteher mit der Erteilung des Zuschlags durch sogenannten gesetzlichen Hoheitsakt in den Mietvertrag ein (§§ 57, 90 ZVG).

e) Schuldbeitritt

Nach Auffassung des BGH kann eine Änderung der Vertragsparteien auch durch einen so genannten Schuldbeitritt erfolgen: Der Ehegatte, der nach

dem Auszug seines allein im Mietvertrag als Mieter aufgeführten Ehegatten, über Jahre die Miete zahlt, Willenserklärungen gegenüber der Hausverwaltung abgibt, den Schriftverkehr im eigenen Namen führt, die Wohnung alleine nutzt, Schönheitsreparaturen ausführt, die Kündigung des Mietvertrages erklärt und die Kautions zurückfordert, ist dem Mietvertrag zumindest konkludent beigetreten (BGH, 13.07.2005, VIII ZR 255/04).

IX. Mietsicherheit, § 551 BGB

Eine Mietkaution kann der Vermieter nur dann vom Mieter verlangen, wenn dies vertraglich vereinbart ist. Die Mietkaution dient der Sicherung des Vermieters für den Fall, dass der Mieter seine mietvertraglichen Verpflichtungen nicht erfüllt.

Der Anspruch des Vermieters auf Leistung der Mietsicherheit erlischt nicht mit der Beendigung des Mietverhältnisses, sondern kann bei fortbestehendem Sicherheitsbedürfnis auch danach noch geltend gemacht werden (BGH, 22.11.2011, VIII ZR 65/11).

1. Höhe der Mietkaution

Gemäß § 551 Abs. 1 BGB darf die Mietkaution drei Monatsmieten nicht übersteigen; die als Pauschale bzw. Vorauszahlung ausgewiesenen Nebenkosten bleiben hierbei unberücksichtigt. Wird daneben zusätzlich die Gestellung einer Bürgschaft vereinbart, ist die Abrede unwirksam, soweit Bürgschaft und Barkautions über drei Monatsmieten hinausgehen (BGH WM 1998, 289). Entsprechendes gilt bei einer Mietbürgschaft, die die Begrenzung auf die dreifache Monatsmiete nicht aufweist. Eine Ausnahme hiervon gilt nach dem BGH aber dann, wenn eine Bürgschaft in unbegrenzter Höhe zur Abwendung einer drohenden Kündigung wegen Zahlungsverzuges gegeben wird (BGH, 10.4.2013, VIII ZR 379/12). Der BGH bestätigt ferner die Entscheidung des BGH vom 7.6.1990 (IX ZR 16/90), wonach es dem Schutzzweck des § 551 BGB nicht entgegensteht, wenn Eltern für ihre Kinder – anstelle einer Anmietung im eigenen Namen – von sich aus dem Vermieter eine Bürgschaft für den Fall eines Vertragsschlusses zusagen.

2. Ratenzahlung

Der Mieter kann die vertraglich vereinbarte Sicherheitsleistung, die in einer Geldsumme zu leisten ist, in drei gleichen Raten erbringen. Damit soll der Situation Rechnung getragen werden, dass der Mieter gerade beim Einzug zahlreichen finanziellen Belastungen ausgesetzt ist (wie Umzugskosten, Neuananschaffungen etc.). Die Regelung gilt deshalb auch dann, wenn die Ver-

tragsparteien als Sicherheit die Verpfändung eines Sparbuches vereinbart haben, da auch hier Barmittel beim Mieter abfließen. Die Ratenzahlungsbe-
rechtigung gilt nicht bei Vereinbarung einer Bürgschaft.

Umstritten war, welche Auswirkungen es hat, wenn der Vermieter in einem Mietvertrag vom Mieter die Zahlung der Kautions zu einem für ihn günstigeren Fälligkeitszeitpunkt verlangt, in der Regel bei Abschluss des Mietvertrages. Der BGH (NZM 2003, 754) hat sich in einem Fall, in dem die Kautionsabrede und die Fälligkeitsregelung in zwei getrennten Absätzen enthalten waren, da-
hingehend festgelegt, dass zwar die Fälligkeitsregelung unwirksam ist, der Rest jedoch wirksam.

3. Art der Sicherheitsleistung

Die Art der Sicherheitsleistung kann grundsätzlich frei vereinbart werden. Die gängigste Art ist die Barkautions, bei der der Vermieter den Geldbetrag über-
wiesen oder bar ausgezahlt bekommt.

a) Bürgschaft

Anstelle der Barkautions kann auch die Stellung einer Bürgschaft vereinbart werden. Der Vermieter sollte darauf achten, dass sich der Bürge zur Erfüllung der Verbindlichkeit des Mieters verpflichtet:

- unbefristet
- unter Verzicht auf die Einrede der Vorausklage gemäß § 771 BGB, also selbstschuldnerisch,
- unter Verzicht auf das Recht der Aufrechnung
- unter Verzicht auf das Recht der Zurückbehaltung
- unter Verzicht auf das Recht der Anfechtung
- unter Verzicht auf das Recht der Hinterlegung
- unter Verzicht auf die Einrede der Verjährung unter Verzicht auf den An-
spruch des Bürgen auf Befreiung gem. § 775 BGB
- zahlbar auf erstes Anfordern.

Eine Bürgschaft auf erstes Anfordern ist nur von Institutionen zulässig, die mit den besonderen Risiken dieser Art von Bürgschaften vertraut sind, wie z.B. Kreditinstituten, Banken, Sparkassen, Versicherungen (LG Hamburg, WM 2003, 36). Bei einer Bürgschaft auf erstes Anfordern muss der Bürge, ohne dass der Vermieter seine angebliche Forderung schlüssig darlegen muss, leisten, wenn der Vermieter die Zahlung begehrt.

b) Sparbuch

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

- dem Vermieter wird ein auf den Namen des Mieters lautendes Sparbuch mit Sperr- oder Pfändungsvermerk zu seinen Gunsten übergeben, wobei die Verpfändung des Sparguthabens einer Anzeige an die Bank oder Sparkasse bedarf oder
- der Vermieter erhält ein auf den Namen des Mieters lautendes Sparbuch ohne einen Verpfändungs- oder Sperrvermerk. Dies dürfte rechtlich als sog. Sicherungsabtretung der Forderung an den Vermieter zu bewerten sein.

c) Andere Anlageformen

Als Mietsicherheit kann auch eine andere Anlageform vereinbart werden. Danach kommen Anlagen in Betracht, wie Aktien und festverzinsliche Wertpapiere, die mit einem Kapitalmarktrisiko verbunden sind. Realisiert sich der Gewinn allerdings nicht, von dem die Mietparteien ausgegangen sind oder tritt sogar ein Vermögensverlust ein, so kann der Mieter weder das eingesetzte Kapital noch eine Mindestverzinsung zurückverlangen.

4. Getrennte Anlage

Die Kautions ist im Übrigen getrennt vom Vermögen des Vermieters anzulegen, um den Mieter von Wohnraum davor zu schützen, seinen Anspruch auf Rückzahlung der Kautions einschließlich Zinsen bei Vermögensverfall des Vermieters zu verlieren. Zum Nachteil des Mieters hiervon abweichende Vereinbarungen sind unwirksam.

Der Mieter ist berechtigt, die Zahlung der Kautions davon abhängig zu machen, dass der Vermieter ihn auf Anfrage ein insolvenzfestes Konto benennt (BGH, 13.10.2010, VIII ZR 98/10).

5. Verzinsung

Die dem Vermieter als Sicherheit überlassene Geldsumme ist bei einem Kreditinstitut zu den für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Anlagezinsen sind bis zum Zeitpunkt der Fälligkeit des Kautionsrückzahlungsanspruches zu vergüten. Etwaig erzielte höhere Zinsen stehen dem Mieter zu.

6. Zurückbehaltungsrecht

Die Eigenart der vom Mieter übernommenen Verpflichtung zur Leistung einer Sicherheit verbietet in der Regel, dass er sich auf ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 BGB oder die Einrede des nicht erfüllten Vertrages nach § 320

BGB beruft, wenn der Vermieter die Mietsache nicht in einem vertragsgerechten Zustand übergeben kann (OLG Celle, NZM 2003, 64 ff). Denn die Mietsicherheit soll ihrer Natur nach ohne Rücksicht auf einen Streit der Parteien über die Begründetheit von Gegenrechten des Vermieters sicherstellen, dass der Vermieter wegen etwaig verbleibender Ansprüche bis zur Höhe der Sicherheit ohne Rücksicht auf mögliche negative Veränderungen der Leistungsfähigkeit des Mieters Befriedigung erlangen kann. Dieser Sicherungszweck wird aktuell mit Beginn des Mietverhältnisses, er würde durch die Ausübung eines Zurückbehaltungsrechts vereitelt.

7. Fristlose Kündigung

Gemäß § 569 Abs. 2 a BGB hat der Vermieter ein Recht zur fristlosen Kündigung, wenn der Mieter mit einem Betrag der Sicherheitsleistung in Verzug kommt, der zwei Nettokaltmieten erreicht. Anders als im Gewerberaummietrecht ist eine vorherige Abmahnung nicht erforderlich (BGH, 21.3.2007, XII ZR 255/04 sowie BGH, 21.03.2007, XII ZR 36/05). Die Schonfristregelung des § 569a Abs. 3a Satz 4 BGB gilt entsprechend.

8. Verwendung und Rückzahlung der Kautio

Der Vermieter ist nicht berechtigt, die Kautio schon während des laufenden Mietverhältnisses wegen streitiger Mietforderungen in Anspruch zu nehmen (BGH, 7.5.2014, VIII ZR 234/13).

Der Mieter seinerseits kann vom Vermieter die Rückzahlung der Mietsicherheit erst nach Rückgabe seiner Wohnung verlangen. Dieser Anspruch wird erst angemessene Zeit danach, innerhalb der der Vermieter zu prüfen und sich zu entscheiden hat, ob und in welcher Weise er die Sicherheit zur Abdeckung seiner Ansprüche verwerten will, fällig. In der Regel steht dem Vermieter eine Abrechnungsfrist bis zu sechs Monaten nach Rückgabe der Wohnung zu, dies je nach Art und Umfang etwaiger Ansprüche. Der Vermieter darf im Übrigen einen angemessenen Teil der Kautio bis zum Ablauf der ihm zustehenden Abrechnungsfrist einbehalten, wenn eine Nachforderung zu erwarten ist (BGH, 18.01.2006, VIII ZR 71/05).

Dem Vermieter ist es nicht gestattet, mit „mietfremden“ Forderungen aufzurechnen. Aufgrund des Treuhandcharakters der Mietkautio gilt ein stillschweigendes Aufrechnungsverbot (BGH, 11.7.2012, VIII ZR 36/12).

Der Anspruch auf Rückzahlung der Kautio verjährt – ebenso wie der Leistungsanspruch – in der dreijährigen Regelfrist gem. § 195 BGB.

9. Eigentümerwechsel

Gemäß § 566 a BGB haftet der Erwerber auf Rückzahlung der Mietsicherheit unabhängig von der Frage, ob er die Kautions tatsächlich erhalten hat oder nicht. Gelingt es dem Mieter bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht, die Kautions vom Erwerber zurück zu verlangen (z.B. wegen Vermögensverfall des Vermieters) so ist der bisherige Eigentümer weiterhin zur Rückzahlung verpflichtet.

Nach dem BGH ist es zulässig, die Haftung des Veräußerers durch Individualvereinbarung auszuschließen. Ob dies auch für formularvertragliche Regelungen Geltung hat, ist bislang nicht abschließend geklärt (BGH, NZM 2013, 230).

Verlangt der Mieter von dem Erwerber eines vor dem 1.9.2001 veräußerten Grundstücks die Rückgewähr einer an den früheren Vermieter geleisteten Kautions, trägt er die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Sicherheit dem Erwerber ausgehändigt worden ist (BGH, 28.9.2005, VIII ZR 372/04).

Auch den Zwangsverwalter einer Mietwohnung trifft die Pflicht zur Anlage einer vom Mieter als Sicherheit geleisteten Geldsumme bei einem Kreditinstitut; dies gilt auch dann, wenn der Vermieter die Kautions nicht an den Zwangsverwalter ausgekehrt hat (BGH, 11.3.2009, VIII ZR 184/08).

In der Insolvenz des Vermieters hat der Wohnraummieter nur dann einen Aussonderungsanspruch auf die von ihm geleistete Mietkautions, wenn der Vermieter sie von seinem Vermögen getrennt angelegt hat; andernfalls ist der Rückforderungsanspruch lediglich eine Insolvenzforderung (BGH, WM 2008, 149).

Eine analoge Anwendung des § 566 a BGB wird im Übrigen befürwortet bei einem gewerblichen Zwischenmietverhältnis (§ 565 BGB) sowie dem Erwerb in der Zwangsversteigerung (§ 57 ZVG).

X. Miete

Die Entrichtung der Miete ist die eigentliche Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung und damit seine Hauptleistungspflicht aus dem Mietvertrag. Der Begriff der Miete ist gesetzlich nicht definiert. So haben die Vertragsparteien bei Mietverhältnissen über nicht preisgebundene Wohnungen grundsätzlich die Möglichkeit, Art und Höhe der Miete frei auszuhandeln. Eine Begrenzung nach oben besteht insoweit, als die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht beliebig weit überschritten werden darf. Die Grenze ist dort er-

reicht, wo die Vorschriften zum Verbot der Mietpreisüberhöhung (§ 5 WiStG) und des Mietwuchers (§ 302 a StGB) greifen.

1. Mietstruktur

Die gesetzlichen Bestimmungen treffen keine Unterscheidungen zwischen Grundmiete und sonstigen Zahlungen, sondern verpflichten den Mieter lediglich, die vereinbarte Miete zu entrichten. Je nach vertraglicher Vereinbarung kommen deshalb unterschiedliche Bezeichnungen für die Grundmiete vor:

a) Bruttomiete

Eine Bruttomiete (bzw. Bruttowarm- oder Inklusivmiete) ist vereinbart, wenn alle Nebenkosten in der Miete enthalten sind, also nicht gesondert ausgewiesen werden. Steigen die Nebenkosten, so ist dies grundsätzlich das Risiko des Vermieters. Zu beachten ist jedoch die Heizkostenverordnung, die zwingend vorschreibt, dass die Heiz- und Warmwasserkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden müssen. Daher ist eine Bruttomiete praktisch nur noch als Teilklusivmiete zulässig, in der nur noch die „kalten“ Betriebskosten enthalten sind (BGH, 19.07.2006, VIII ZR 212/05).

b) Bruttokaltmiete

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

c) Teilklusivmiete

Eine Teilklusivmiete liegt vor, wenn einige Betriebskosten mit der Miete abgegolten, also nicht besonders ausgewiesen werden, andere hingegen neben der Miete erhoben werden, über die in der Regel separat abgerechnet wird.

d) Nettokaltmiete

Eine Nettokaltmiete ist dann vertraglich vereinbart, wenn sowohl die Betriebs- als auch die Heizkosten aus der Miete heraus gerechnet sind und diese neben der Miete in Rechnung gestellt werden. Dies kann in der Weise geschehen, dass die Betriebskosten als Pauschale erhoben oder Betriebskostenvorauszahlungsbeträge vereinbart werden, über die der Vermieter nach Ablauf der Abrechnungsperiode abrechnen muss.

2. Fälligkeit der Miete

Gemäß § 556 b Abs. 1 BGB ist die Miete künftig im Voraus, spätestens am dritten Werktag eines Monats, zu entrichten. Für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung kommt es grundsätzlich nur darauf an, dass die Leistungshandlung fristgerecht vorgenommen wird, beispielsweise der Überweisungsauftrag rechtzeitig vor Fristablauf bei der Bank eingeht (BGH NJW 1964, Seite 499).

Anders ist dies hingegen, wenn im Mietvertrag auf die Rechtzeitigkeit der Gutschrift auf dem Konto des Vermieters abgestellt ist.

XI. Betriebskosten und ihre Abrechnung

Grundsätzlich ist der Vermieter verpflichtet, die Betriebskosten zu tragen. Die Vertragsparteien können jedoch festlegen, dass der Mieter die Betriebskosten übernimmt. Voraussetzung ist dabei immer, dass der Mietvertrag eine ausdrückliche Regelung enthält, wonach Nebenkosten zusätzlich zur Miete berechnet werden dürfen. In der Regel vereinbaren die Vertragsparteien, dass der Mieter die Betriebskosten im Sinne von § 2 BetrKVO trägt.

1. Begriff Betriebskosten

Erfasst werden von § 556 BGB die so genannten Betriebskosten im Sinne von § 2 BetrKVO. Hierzu zählen:

- Laufende öffentliche Lasten,
- Kosten der Wasserversorgung,
- Kosten der Entwässerung,
- Heiz- und Warmwasserkosten,
- Aufzugskosten,
- Straßenreinigung und Müllabfuhr,
- Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung,
- Gartenpflege,
- Hausbeleuchtung,
- Schornsteinreinigung,
- Sach- und Haftpflichtversicherung,
- Hauswartkosten,
- Antennen- und Kabelfernsehkosten,
- Kosten der maschinellen Wascheinrichtung,
- „Sonstige Betriebskosten“ (genau definieren!).

Es muss sich stets um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder Grundstück handeln; einmalige Kosten,

wie beispielsweise Instandsetzungs- und Instandhaltungskosten sowie Verwaltungskosten sind nicht umlagefähig.

Die „sonstigen Betriebskosten“ müssen nach der Rechtsprechung des BGH bereits im Mietvertrag konkret aufgeführt sein (BGH, 14.2.2007, VIII ZR 123/06). So können z.B. Kosten der Prüfung von Elektroanlagen, Dachrinnenreinigungskosten, Kosten der Wartung von Rauchwarnmeldern etc. umgelegt werden, wenn es sich um wiederkehrende Kosten handelt und sie als „sonstige Betriebskosten“ unter Ziffer 17 BKVO aufgeführt sind.

2. Betriebskostenpauschale oder -vorauszahlung

Soweit die Parteien zur Abgeltung der Betriebskosten eine monatliche **Pauschale** durch den Mieter vereinbart haben, sind mit der Zahlung des Pauschalbetrages die Betriebskosten abgegolten. Eine Abrechnung über die Betriebskosten unterbleibt. Ob diese Pauschale zur Deckung der Kosten ausreicht, ist das Risiko des Vermieters. Eine Anhebung der Betriebskostenpauschale für die Zukunft ist nur unter der Voraussetzung einer Vereinbarung im Mietvertrag (sog. Erhöhungsklausel) und bei entsprechendem Nachweis von Kostensteigerungen möglich. Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist die Betriebskostenpauschale entsprechend herabzusetzen.

Haben die Mietvertragsparteien hingegen vereinbart, dass auf die künftige Betriebskostenbelastung des Mieters **Vorauszahlungen** erhoben werden, ist der Vermieter verpflichtet, nach Ablauf der Abrechnungsperiode über die tatsächlich anfallenden Betriebskosten Abrechnung zu legen. Dabei setzt die separate Belastung des Mieters mit Betriebskosten immer eine vertragliche Vereinbarung voraus. Aus dem Mietvertrag muss sich ergeben, welche Betriebskostenarten der Mieter tragen soll, damit es ihm möglich ist, sich zumindest ein grobes Bild davon zu machen, welche zusätzlichen Kosten auf ihn zukommen. Die Vereinbarung:

*„Der Mieter übernimmt die (alle) Nebenkosten“
oder
„... die üblichen Nebenkosten“*

erfüllt das Bestimmtheiterfordernis nicht. Dies gilt auch bei gewerblichen Mietverhältnissen. Unklarheiten gehen stets zu Lasten des Vermieters. Enthält der Mietvertrag einen Leerraum, in dem die umzulegenden Betriebskosten einzutragen sind oder einen Kostenkatalog, aus dem nur einzelne besonders kenntlich gemacht oder herausgehoben sind, so beschränkt sich die Umlagefähigkeit auf die eingetragenen oder gekennzeichneten Kostenarten.

3. Angemessenheit der Vorauszahlungsbeträge

Mit Urteil vom 11.02.2004 (VIII ZR 195/03) hat der BGH klargestellt, dass es den Vertragsparteien grundsätzlich frei steht, sich auf die Höhe der jeweils zu entrichtenden Nebenkostenvorauszahlungsbeträge zu einigen. Dieser Entscheidung lag ein Fall zugrunde, bei dem der Vermieter die Vorauszahlungsbeträge bei Mietvertragsabschluss deutlich zu niedrig und damit nicht kostendeckend berechnet hatte. Dies ist nach dem BGH nicht als Pflichtverletzung des Vermieters anzusehen. Grundsätzlich ist der Vermieter nicht verpflichtet, Vorauszahlungen auf die umlegbaren Nebenkosten kostendeckend zu kalkulieren. Dem Vermieter kann nur dann ein Vorwurf gemacht werden, wenn er bei Vertragsabschluss zugesichert hat, dass die Vorauszahlungsbeträge angemessen sind oder er aber die Nebenkosten bewusst zu niedrig angesetzt hat, um den Mieter über die tatsächliche Höhe der Mietbelastung zu täuschen und dadurch zum Abschluss des Mietvertrages zu bewegen.

4. Verteilerschlüssel

Im Mietvertrag ist in der Regel vereinbart, nach welchem Maßstab die Nebenkosten verteilt werden. Die gebräuchlichsten Umlageschlüssel orientieren sich entweder an der Wohnungsgröße, der Personenzahl oder der Anzahl der Wohneinheiten. Soweit der bisherige Umlageschlüssel unbillig ist, ist der Vermieter nach Treu und Glauben verpflichtet und berechtigt, einen neuen sachgerechten Verteilerschlüssel zu bestimmen. Wurde im Mietvertrag kein Verteilerschlüssel vereinbart, sind die Betriebskosten nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen, § 556 a BGB. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch den Mieter abhängen (z.B. Müll, Wasser), sind nach dem Verbrauch abzurechnen. Allerdings ist der Vermieter zu einer Umlage der Wasserkosten nach Verbrauch nicht verpflichtet, so lange nicht alle Mietwohnungen eines Gebäudes mit Wasserzählern ausgestattet sind (BGH, 12.3.2008, VIII ZR 188/07).

Ist vertraglich eine Umlage der Betriebskosten nach **Personenzahl** vereinbart, kommt es auf die tatsächliche Benutzung an und nicht auf die melderechtliche Registrierung (BGH, 23.1.2008, VIII ZR 82/07).

Der BGH (VIII ZR 227/09 sowie VIII ZR 73/10) gestattet ferner die Abrechnung nach sog. **Abrechnungseinheiten**, wenn

- eine einheitliche Verwaltung gegeben ist und
- es sich um eine zusammenhängend errichtete Häuserzeile handelt, die in der Bauweise, Gesamtwohnfläche und Ausstattung weitgehend baugleich ist.

Nach Auffassung des BGH ist kein **Vorwegabzug** der Kosten für Gewerbeflächen erforderlich, wenn die auf die Gewerbeflächen entfallenden Kosten nicht zu einer ins Gewicht fallenden Mehrbelastung der Wohnraummieter führen (BGH, 8.03.2006, VIII ZR 78/05 sowie 11.8.2010, VIII ZR 45/10). Der Mieter trägt die Beweislast für eine etwaige Mehrbelastung (BGH, 25.10.2006, VIII ZR 251/05).

Bei den **Aufzugskosten** hat der BGH in seiner Entscheidung vom 20.09.2006 (VIII ZR 103/06) eine auch nur formularvertragliche Beteiligung des Erdgeschossmieters für zulässig erachtet, dies unter ausdrücklicher Bezugnahme auf § 556 a Abs. 1 S. 1 BGB, wonach alle nicht verbrauchsabhängigen Kosten (wie z.B. Aufzugs-, Beleuchtungs-, Reinigungs- und Gartenpflegekosten) nach der Wohnfläche umlagefähig sind. Anders sieht dies der BGH aber für den Fall, dass die Wohnung des Mieters mit dem Aufzug gar nicht erreicht werden kann, da sie in einem anderen Gebäudeteil liegt (BGH, 8.04.2009, VIII ZR 128/08).

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

5. Gebot der Wirtschaftlichkeit

Der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit bezeichnet die vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben (z.B. der Abschluss eines Wärmelieferungsvertrags), auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen (BGH, 28.11.2007, VIII ZR 243/06). Da der Vermieter Treuhänder der monatlichen Nebenkostenvorauszahlung des Mieters ist, ist er zum sparsamen Umgang mit den Vorauszahlungsbeträgen verpflichtet. Sind die Betriebskosten von ihrer Art her unwirtschaftlich (z.B. Anstellung eines Hausmeisters, obwohl dessen typische Tätigkeiten bereits von Dritten durchgeführt werden), so müssen sie insgesamt gestrichen werden. Betriebskosten, deren Höhe den genannten Grundsätzen nicht entsprechen, die also insoweit unwirtschaftlich sind, sind auf das zulässige Maß im Vergleich mit marktüblichen Konditionen zu reduzieren (z.B. bei überhöhten Versicherungsprämien oder zu hohen Hausreinigungskosten).

Aus dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit lässt sich keine Verpflichtung des Vermieters zur Modernisierung einer vorhandenen alten, die Wärmeversorgung der Wohnung jedoch sicherstellenden Heizungsanlage, herleiten (BGH, 31.10.2007, VIII ZR 261/06).

6. Betriebskostenabrechnung

Der Vermieter ist verpflichtet, über die umlegbaren Nebenkosten nach Schluss der Abrechnungsperiode Abrechnung zu legen, sofern die Parteien nicht eine Pauschale vereinbart haben. Dabei erfüllt der Vermieter seine Verpflichtung nur, wenn er dem Mieter eine Abrechnung übersendet, aus der auch ein mit der Materie nicht Vertrauter ohne Überforderung mit normalerweise vorauszusetzenden Kenntnissen ersehen kann, welche Kosten er zu zahlen hat. Die Abrechnung muss eine geordnete Zusammenstellung der Einnahmen und Ausgaben enthalten. Erforderlich ist:

- die Nennung des Abrechnungszeitraumes,
- die einzelnen Kostenarten,
- die Gesamtbeträge hierfür,
- der Verteilerschlüssel (ggf. Erläuterung),
- die Kosten des einzelnen Haushaltes sowie
- der Abzug der geleisteten Vorauszahlungsbeträge.

Die Abrechnung weist Abrechnungsposten der einzelnen Kostenarten auf, also nicht etwa einzelne Rechnungen. Eine Abrechnung ist eine geordnete Zusammenstellung der Kosten, über die abgerechnet wird. Unter geordneter Zusammenstellung ist eine zweckmäßige und übersichtliche Aufgliederung der Abrechnungsposten zu verstehen. Es ist lediglich die Zusammenstellung der Gesamtkosten, nicht jedoch die Darlegung, deren Zusammensetzung, insbesondere nicht die Angabe einzelner Rechnungen erforderlich.

Wichtig:

Bislang ist es nach der Rechtsprechung des BGH noch erforderlich, für eine ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung die Gesamtkosten für jede einzelne Kostenart auszuweisen. Fehlt die Angabe der Gesamtkosten bei einzelnen Kostenarten und können diese unschwer heraus gerechnet werden, ist die Abrechnung hinsichtlich dieser Kostenarten formell unwirksam. Die fehlenden Angaben können nur innerhalb der Ausschlussfrist nachgeholt werden (BGH, 14.2.2007, VIII ZR 1/06). In einem Urteil vom 2.4.2014 (VIII ZR 201/13) hat der BGH allerdings nunmehr angedeutet, dass er an dieser

Rechtsprechung möglicherweise nicht mehr festhalten wird. Insoweit bleibt hier die weitere Rechtsprechung abzuwarten.

Der Vermieter ist auch berechtigt, die Betriebskosten nach dem sog. **Abflusprinzip** abzurechnen (BGH, 20.2.2008, VIII ZR 49/07). Nach dem Abflusprinzip kann der Vermieter alle Kosten, mit denen er selbst im Abrechnungszeitraum belastet wird, in die Abrechnung einstellen. Dies gilt allerdings nicht für die Heizkosten, diese sind zwingend nach dem Leistungsprinzip abzurechnen (BGH, 14.2.2012, VIII ZR 260/11).

Der Vermieter darf ferner durch eigenes Personal erbrachte Garten- und Hausmeisterdienste auch nach den **fiktiven Kosten** (ohne Umsatzsteuer) abrechnen, die entstanden wären, wenn ein Drittunternehmen diese Leistungen erbracht hätte. Das gilt auch dann, wenn die tatsächlich aufgewendeten Eigenpersonalkosten niedriger sind (BGH, 14.11.2012, VIII ZR 41/12).

Ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten nach § 7 Abs. 1 oder § 9a HeizKVO objektiv nicht mehr möglich, können die Kosten nach der Wohnfläche unter Abzug von 15% des auf den Mieter entfallenden Kostenanteils abgerechnet werden (BGH, 31.10.2007, VIII ZR 261/06).

7. Belegeinsicht

Der Mieter kann zur Kontrolle Einsicht in die dazugehörigen Unterlagen nehmen. Ein Anspruch des Mieters auf Übersendung von Fotokopien auch gegenüber Übernahme der Kosten besteht grundsätzlich nicht (BGH, 8.3.2006, VIII ZR 78/05). Eine Ausnahme besteht aber dann, wenn dem Mieter die Einsichtnahme in den Räumen des Vermieters nicht zumutbar ist, z.B. wegen zu weiter Entfernung.

8. Ausschluss- und Einwendungsfrist, § 556 II BGB

a) Ausschlussfrist

Gemäß § 556 Abs. 2 BGB ist die Abrechnung dem Mieter spätestens zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des Abrechnungszeitraumes mitzuteilen. Abrechnungszeitraum ist in der Regel das Kalenderjahr. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Gemäß der Entscheidung des BGH vom 21.01.2009 (VIII ZR 107/09) ist der Vermieter für den Zugang der Abrechnung vor Ablauf der Frist darlegungs- und beweispflichtig. Die Ausschlussfrist betrifft im Übrigen nur Nachforderungen des Vermieters, nicht aber Rückzahlungsansprüche, d.h. Guthaben des Mieters. Der Mieter kann daher auch nach Ablauf der Ab-

rechnungsfrist von 12 Monaten noch verlangen, dass der Vermieter Abrechnung legt.

Der Nachforderungsausschluss gilt dann nicht, wenn der Vermieter die Verspätung nicht zu vertreten hat, sich mithin exkulpiert kann. Hierbei werden alle diejenigen Umstände erfasst, die im Risikobereich der einen oder anderen Partei liegen. Als Fälle entschuldigter Verspätung kommen beispielsweise Verzögerungen des Abrechnungsdienstes, Streitigkeiten mit Lieferanten über Rechnungen etc. in Betracht.

Der Vermieter kann sich bei der Abrechnung die Nachberechnung einzelner Positionen vorbehalten, soweit er ohne Verschulden an einer rechtzeitigen Abrechnung gehindert ist (BGH, 12.12.2012, VIII ZR 264/12).

Wird der Vermieter erst nach Ablauf der Jahresfrist gemäß § 556 Abs. 3 S. 2 BGB zu einer Grundsteuernachzahlung für einen zurückliegenden Zeitraum verpflichtet, hat er die zunächst unverschuldet geltend gemachte Nachforderung gegenüber dem Mieter dennoch zu vertreten, wenn er sich mit der Nachforderung unnötig viel Zeit lässt. Im Regelfall ist er gehalten, die Nachforderungen innerhalb von drei Monaten nach Wegfall des Abrechnungshindernisses zu erheben (BGH, 5.07.2006, VIII ZR 220/05).

Zahlt der Mieter den Saldo aus der Nebenkostenabrechnung trotz verspäteter Abrechnung nach Ablauf der Ausschlussfrist, so steht dem Mieter ein Rückforderungsanspruch aus § 812 BGB zur Seite, dies dann, wenn der Mieter die Ausschlusswirkung der Abrechnungsfrist bei Zahlung nicht kannte (BGH, 18.01.2006, VIII ZR 94/05).

Aufgrund einer nach Ablauf der Abrechnungsfrist erteilten Abrechnung kann der Vermieter Betriebskosten bis zur Höhe der vereinbarten Vorauszahlungen des Mieters auch dann verlangen, wenn der Mieter diese Vorauszahlungen nicht erbracht hat (BGH, 31.10.2007, VIII ZR 261/06).

b) Einwendungsfrist

Nach § 556 Abs. 3 BGB kann der Mieter Einwendungen gegen die Betriebskostenabrechnung nicht mehr geltend machen, wenn er diese dem Vermieter nicht spätestens bis zum 12. Monat nach Zugang der Abrechnung mitgeteilt hat. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr vorbringen, es sei denn, er hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten und er kann sich demgemäß exkulpiert. Davon kann beispielsweise gesprochen werden, wenn dem Mieter innerhalb der Frist von 12 Monaten keine Einsicht in die Belege gewährt worden ist.

Zu den Einwendungen, die der Mieter spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung geltend machen muss, gehört auch der Einwand, dass es an einer vertraglichen Vereinbarung über die Umlage fehlt (BGH, 18.2.2014, VIII ZR 82/13 sowie BGH, 10.10.2007, VIII ZR 279/06) oder diese nach der vertraglichen Vereinbarung durch eine Teilinklusive abgegolten sein sollen (BGH, 5.3.2008, VIII ZR 80/07).

9. Fehlerkorrektur nach Fristablauf

Nach § 556 Abs. 3 S. 3 BGB muss der Vermieter einen Nachforderungsverlust hinnehmen, wenn er innerhalb der Abrechnungsfrist nicht tätig wird. Über den Fall der Untätigkeit hinaus steht die beschriebene Sanktion in der Praxis vor allem dann zur Diskussion, wenn der Vermieter innerhalb der Frist zwar tätig geworden ist, nach Ablauf derselben hingegen eine fehlerhafte Abrechnung korrigiert. Der BGH stellt in seiner Entscheidung vom 17.11.2004 (VIII ZR 115/04) zunächst klar, dass Voraussetzung für die Einhaltung der Abrechnungsfrist eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung ist, auf die materielle Richtigkeit der Abrechnung kommt es nicht an. Abgestellt wird darauf, inwieweit der durchschnittlich gebildete, juristisch und betriebswirtschaftlich nicht geschulte Mieter bei einer Kontrolle der Abrechnung den vermeintlichen Fehler „klar erkennen“ kann. Dies ist z.B. bei der Verwendung eines falschen Umlageschlüssels der Fall. In dem konkreten Verfahren hatte der Vermieter statt des vereinbarten Verteilerschlüssels „Miteigentumsanteile“ durchgehend den Umlagemaßstab „Wohnfläche“ verwandt. Nach Fristablauf können – wenn eine formell ordnungsgemäße Abrechnung vorliegt - materielle Fehler korrigiert werden. Allerdings ist der Vermieter damit ausgeschlossen, einen höheren als den zunächst berechneten Saldo geltend zu machen.

10. Rechtsfolgen bei unterbliebener Abrechnung

Rechnet der Vermieter nicht innerhalb einer angemessenen Frist über die Vorauszahlungsbeträge ab, kann der Mieter im **beendeten Mietverhältnis** Zahlungsklage auf Erstattung der gesamten, nicht abgerechneten Betriebskostenvorauszahlungsbeträge erheben. Einer vorherigen Klage auf Abrechnung bedarf es nicht. Der Vermieter kann während der Zahlungsklage oder auch erst nach rechtskräftigem Zahlungsurteil abrechnen und den Saldo als Gegenforderung geltend machen. Auf eine Schätzung braucht der Mieter sich grundsätzlich nicht einzulassen (BGH, 9.03.2005, VIII ZR 57/04).

Dieses Recht steht dem Mieter allerdings während des **laufenden Mietverhältnisses** nicht zu; hier kann er lediglich ein Zurückbehaltungsrecht an den Betriebskostenvorauszahlungsbeträgen geltend machen (BGH, 29.03.2006, VIII ZR 191/05).

11. Betriebskostenabrechnung bei Vermieterwechsel

Nach einem Eigentumswechsel tritt der neue Eigentümer in die Vermieterstellung ein. Aus Praktikabilitätsgründen bleibt nach der Rechtsprechung des BGH der frühere Vermieter für zu diesem Zeitpunkt bereits abgeschlossene Abrechnungsperioden zuständig, da der bisherige Vermieter die Kosten getragen und die Vorauszahlungsbeträge erhalten hat, so dass ihm ein Nachforderungsanspruch zusteht bzw. er ein Guthaben auskehren muss. Für die bei Eigentumswechsel laufende Abrechnungsperiode ist hingegen der neue Eigentümer zuständig, der ggf. mit dem bisherigen Vermieter zusammenwirken muss.

Eine Ausnahme gilt für den Fall, wenn die Eigentumsumschreibung im laufenden Abrechnungsjahr erfolgt und der Mieter noch vor der Umschreibung (Eintragung im Grundbuch) ausgezogen ist. Dann bleibt es wiederum bei der Abrechnungspflicht des früheren Eigentümers, der sämtliche Vorauszahlungen bekommen hat (BGH, 4.4.2007, VIII ZR 219/06). Dass die Abrechnung erst nach Ablauf der Abrechnungsperiode erfolgen kann und gegebenenfalls auch nur unter Zusammenwirken mit dem späteren Eigentümer, ändert hieran nichts.

Praxishinweis:

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

XII. Tierhaltung

Das Halten von Hunden in einer Mietwohnung ist immer wieder Thema bei Auseinandersetzungen zwischen Mieter und Vermieter. Insbesondere im städtischen Bereich stellt sich die Frage, ob die Haltung von Hunden oder Tieren im Allgemeinen in der Wohnung zum typischen Mietgebrauch zählt. Das Gesetz regelt zum Inhalt des vertragsgemäßen Gebrauchs, dass der

Vermieter durch den Mietvertrag gegenüber dem Mieter verpflichtet ist, den Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren.

Für das Halten von sogenannten „Kleintieren“ in der Wohnung, wie Goldfischen, Kanarienvögeln, Hamstern, Mäusen und Meerschweinchen, ist bereits entschieden, dass der Mieter diese kraft seines Gebrauchsrechtes in der Wohnung halten darf, ohne hierfür eine Erlaubnis des Vermieters einholen zu müssen (BGH, 14.11.2007, VIII ZR 340/06). Als Kleintiere werden solche Tiere bezeichnet, von denen nach ihrer Größe, ihrem Wesen und ihren Auswirkungen typischerweise bei art- und fachgerechter Haltung keine Gefahren und Belästigungen für andere Mitbewohner ausgehen und von denen für die Mieträume oder sonstige Teile des Gebäudes keine wesentlichen Abnutzungserscheinungen oder Substanzbeschädigungen zu erwarten sind.

Ob die Haltung von größeren Tieren in der Wohnung, insbesondere von Hunden und Katzen, vom Mietgebrauch gedeckt ist, ist eine Frage des Einzelfalls: Für das Halten von Hunden hat der BGH eine umfassende Interessenabwägung zwischen Vermieter und Mieter sowie der etwaig weiteren Beteiligten gefordert und dabei auf eine notwendige einzelfallbezogene Abwägung abgestellt, bei der auch mögliche Beeinträchtigungen konkret darzulegen sind. Zu den anerkannten Abwägungskriterien zählen u.a. die Art, Größe, das Verhalten und die Anzahl der Tiere, Art, Größe, Zustand und Lage der Wohnung sowie des Hauses, in dem sich die Wohnung befindet, Anzahl, persönliche Verhältnisse, namentlich Alter und berechnete Interessen der Mitbewohner und Nachbarn, die mit dem Tier konfrontiert wären, Anzahl und Art anderer Tiere im Haus, die bisherige Handhabung durch den Vermieter, sowie besondere Bedürfnisse des Mieters. Die Frage einer artgerechten Haltung soll dabei nicht zu den Abwägungskriterien zählen (BGH, 22.01.2013, VIII ZR 329/11).

In zahlreichen Mietverträgen finden sich Formulklauseln, die das Halten von Hunden und Katzen generell ausschließen oder unter einen Erlaubnisvorbehalt stellen. Ein Erlaubnisvorbehalt setzt voraus, dass der Mieter sich vor Anschaffung eines Tieres die Zustimmung des Vermieters eingeholt haben muss. Solche Klauseln sind nur zulässig, wenn sie zwischen Kleintieren und anderen Haustieren unterscheiden und deutlich machen, dass der Vermieter die Erlaubnis hinsichtlich der anderen Haustiere nur versagen darf, wenn er hierfür konkrete sachliche Gründe hat.

Klauseln, die jede Tierhaltung von einer vorherigen schriftlichen Einwilligung des Vermieters abhängig machen, sind unwirksam, weil eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vorliegt (BGH, IMR 2008, 38). Der BGH

hat zudem mit Urteil vom 20.03.2013, (VIII ZR 168/12) entschieden, dass auch eine Formulklausel, die generell die Haltung von Hunden und Katzen in der Mietwohnung untersagt, unwirksam ist. Auch nach dieser Entscheidung wird eine unangemessene Benachteiligung des Mieters bejaht, weil die Klausel eine Hunde- und Katzenhaltung ausnahmslos und ohne Rücksicht auf besondere Fallgestaltungen bzw. Interessenlagen verbietet. Eine generelle Verbotsklausel würde eine Tierhaltung auch in solchen Fällen ausschließen, in denen eine umfassende Interessenabwägung im Einzelfall eindeutig zu Gunsten des Mieters ausfiele.

XIII. Untermiete im Wohnraummietverhältnis

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

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

1. Vollständige Wohnraumüberlassung

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

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

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

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

2. Teilweise Wohnraumüberlassung

Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse, einen Teil der Wohnung einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er vom Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dafür genügen einleuchtende Gründe wirtschaftlicher, persönlicher oder auch familiärer Natur. Voraussetzung ist ferner, dass der Mieter dem Vermieter die Person und Adresse des Dritten benennt und den Gewahrsam an der Wohnung nicht vollständig aufgibt (BGH, 11.6.2014, VIII ZR 349/13).

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

Die allgemein erteilte Genehmigung zur Untervermietung beinhaltet jedoch nicht die tageweise Überlassung an Touristen (BGH, 8.1.2014, VIII ZR 210/13).

Verweigert der Vermieter pflichtwidrig die Zustimmung zur Untervermietung, ist er zum Ersatz des daraus entstandenen Schadens (Mietausfall) verpflichtet (BGH, 11.6.2014, VIII ZR 349/13).

3. Untermietzuschlag

Nach § 553 Abs. 2 BGB kann der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung von der Bereitschaft des Mieters zur Zahlung einer höheren Miete abhängig machen, wenn ihm die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten ist, z.B. bei der vertraglichen Vereinbarung einer Inklusivmiete und der Erhöhung der Betriebskosten durch den Untermieter. Es

handelt sich dabei um eine Vertragsanpassung wegen eines erweiterten Mietgebrauchs.

4. Lebensgefährte auch Untermieter

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

5. Besuch

Klar ist, dass der Mieter ohne Erlaubnis des Vermieters in seiner Wohnung Besuch empfangen kann und darf. Auf die Anzahl der Besucher und die Häufigkeit der Besuche kommt es dabei grundsätzlich nicht an. Vielmehr kann der Mieter auch seinem Besucher einen Wohnungs- und Haustürschlüssel aushändigen. Besucher ist nach allgemeiner Auffassung, wer aufgrund besonderer persönlicher Beziehungen den Mieter aufsucht und sich für eine vorübergehende Zeit in der Wohnung aufhält, ohne dafür ein Entgelt zu zahlen. Zeitliche Grenzen lassen sich hierbei nur schwer ziehen. Bei einer Besuchszeit von etwa 4 bis 6 Wochen dürfte jedoch eine Vermutung dafür sprechen, dass die Aufnahme des Dritten auf Dauer angelegt ist. Es wäre dann Mietersache darzutun, dass es sich gleichwohl nur um einen vorübergehenden Aufenthalt handelt.

6. Rechtsfolgen der unerlaubten Untervermietung

Die Überlassung der Mietwohnung an einen Dritten über einen längeren Zeitraum stellt eine unerlaubte Untervermietung dar, wenn die Genehmigung des Vermieters fehlt (BGH, 2.2.2011, VIII ZR 74/10). Überlässt der Mieter die Wohnung einem Dritten, so kann das Mietverhältnis durch den Vermieter mit der fristlosen, hilfsweise fristgemäßen Kündigung beendet werden. Voraussetzung ist jedoch stets eine zuvor gegenüber dem Mieter erklärte Abmahnung, die inhaltlich die Androhung der Kündigung für den Fall der weiteren unerlaubten Nutzung durch den Untermieter enthalten muss.

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

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

XIV. Gewährleistung

Wenn nach der Überlassung der Wohnung an den Mieter Mängel auftreten, greifen die Gewährleistungsvorschriften der §§ 536 bis 536b BGB. Nach dem Gesetz ist eine Wohnung dann mangelhaft, *„wenn sie einen Fehler hat, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder wenn ihr eine zugesicherte Eigenschaft fehlt, oder wenn eine solche Eigenschaft später wegfällt“*. Es muss sich um einen **erheblichen** Mangel handeln, der zu einer Gebrauchsbeeinträchtigung führt. Typische Mängel, die in der alltäglichen Praxis immer wieder auftreten, sind Feuchtigkeiterscheinungen, Schimmel, Lärmstörungen durch Baulärm oder musizierende Nachbarn, Flächenabweichungen ab 10 %, Fogging, undichte Fenster usw.

1. Mietminderung

Die Minderung tritt automatisch kraft Gesetzes ein. Die Höhe der Mietminderung richtet sich nach dem Umfang der tatsächlichen Beeinträchtigung. Dies bedeutet, je stärker sich der Mangel auf die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung auswirkt, umso größer ist der Anteil der Miete, der vom Mieter einbehalten werden darf. Dabei ist bei der Berechnung der Mietminderung die Bruttomiete, d.h. die Nettokaltmiete zzgl. Betriebs- und Heizkosten, zugrunde zu legen. Dies gilt auch dann, wenn der zur Minderung führende Mangel auf einer Abweichung der Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen Fläche um mehr als 10 % beruht.

2. Ausschluss des Minderungsrechts

Das Mietminderungsrecht ist ausgeschlossen, wenn

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

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

Wichtig:

Entdeckt der Mieter einen Mangel, so hat er diesen unverzüglich dem Vermieter anzuzeigen (**sog. Mängelanzeige**). Angaben zum Maß der Gebrauchsbeeinträchtigung oder zur Mangelursache braucht er hingegen nicht zu machen (BGH, 25.10.2012, VIII ZR 125/11). Kennt der Mieter bei Abschluss des Mietvertrages den Mangel oder nimmt er die Mietsache vorbehaltlos an, so ist er grundsätzlich mit Gewährleistungsansprüchen aus § 536 b BGB ausgeschlossen.

3. Zurückbehaltungsrecht

Steht dem Mieter die Einrede des nicht erfüllten Vertrages gem. § 320 BGB zu, so muss er das sich hieraus ergebende Zurückbehaltungsrecht nicht ausdrücklich geltend machen. Dieses Recht ist in der alltäglichen Praxis immer dann von Bedeutung, wenn die Mietsache mangelhaft ist und dem Mieter gegen den Vermieter ein Anspruch auf Herstellung des vertraglichen Zustandes zusteht. In der Regel kann der Mieter das Drei- bis Fünffache des Minderungsbetrages einbehalten.

4. Sonstige Gewährleistungsrechte

Ist die Mietsache mangelhaft, stehen dem Mieter neben dem Minderungs- und Zurückbehaltungsrecht folgende weitere Gewährleistungsrechte zur Seite:

- Anspruch auf Beseitigung des Mangels,
- Mängelbeseitigung durch den Mieter und Aufwendungsersatz,
- Schadensersatz,
- Außerordentliche Kündigung aus wichtigem Grund

soweit die Gewährleistung nicht ausgeschlossen ist. Die vorbenannten Rechte stehen grundsätzlich nebeneinander. Auch ist der Anspruch des Mieters auf Mängelbeseitigung während der Mietzeit unverjährbar (BGH, 17.02.2010, VIII ZR 104/09).

Spricht der Mieter wegen gesundheitsgefährdender Mängel (z.B. Schimmel) eine materiell berechnete fristlose Kündigung aus, kann er auch dann Ersatz der mit dem Umzug in eine andere Wohnung verbundenen Schäden verlangen, wenn die Kündigungserklärung aus formellen Gründen unwirksam war (BGH, 3.7.2013, VIII ZR 191/12).

5. Einzelne mögliche Mängel

a) Fogging

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

Beabsichtigt der Mieter, Schadensersatzansprüche gegenüber dem Vermieter geltend zu machen, so muss er die gesetzlichen Voraussetzungen des § 536 a Abs. 1 BGB einschließlich des Verschuldens des Vermieters darlegen und beweisen (vgl. hierzu BGH, 25.01.2006, VIII ZR 223/04), was in der alltäglichen Praxis kaum gelingen dürfte.

b) Mobilfunkanlage

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

c) Baulärm

Entsteht in der Nachbarschaft erheblicher Baulärm, so ist der Mieter grundsätzlich zur Mietminderung berechtigt, unabhängig davon, ob der Vermieter gegen den Verursacher vorgehen kann oder nicht. Der Vermieter selbst sollte prüfen, ob er zumindest einen Teil der geminderten Miete über den nachbarrechtlichen Ausgleichsanspruch gegen den Eigentümer des Baugrundstückes zurückerhalten kann.

d) Wohnflächenabweichung

Ist die Wohnung mehr als 10 % kleiner als die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche, so steht dem Mieter ein Minderungsrecht zur Seite. Unerheblich ist dabei, ob die Wohnfläche im Mietvertrag mit dem Zusatz „ca.“ angegeben worden ist bzw. zur Mietung ein großer Garten oder Hausrat gehört (BGH, 22.2.2006, VIII ZR 219/04). Die Minderung berechnet sich auch im Falle der Flächenabweichung von der Bruttomiete.

Den Vertragsparteien ist in Konsequenz aus dieser Rechtsprechung zu empfehlen, sich vor der Vermietung der Wohnung über die tatsächliche Wohnfläche zu informieren oder aber die Wohnung ausmessen zu lassen. Anderenfalls sollte im Mietvertrag gänzlich auf die Angabe einer Wohnfläche

verzichtet oder aber ein deutlicher Hinweis aufgenommen werden, dass die Angabe der Wohnfläche nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes dient (BGH, 10.11.2010, VIII ZR 306/09).

Beachte:

Sowohl bei der Abrechnung der Betriebskosten als auch bei Mieterhöhungen, gilt die 10 %-Grenze: Weicht die im Mietvertrag angegebene Wohnfläche von der tatsächlichen Wohnfläche mehr als 10 % ab, so ist bei der Abrechnung der Betriebskosten sowie bei der Mieterhöhung die tatsächliche Fläche zugrunde zu legen.

Dies gilt auch zugunsten des Vermieters: Ist die vermietete Wohnung tatsächlich mehr als 10 % größer, kann es dem Vermieter nach Auffassung des BGH nicht zugemutet werden, an der vertraglichen Vereinbarung über die Wohnungsgröße festgehalten zu werden (BGH, 23.05.2007, VIII ZR 138/06).

e) Tritt- und Luftschallschutz

Auch in den Schallschutzfällen sind entscheidend in erster Linie die vertraglichen Vereinbarungen. Fehlen Regelungen zum Schallschutz, ist vermietet-seits jedenfalls die Einhaltung der maßgeblichen technischen Normen geschuldet. Dabei stellt der BGH in ständiger Rechtsprechung regelmäßig auf die technischen Normen zur Zeit der Errichtung des Gebäudes ab. Ausnahmen bestehen bei grundlegenden Veränderungen oder Modernisierungen, hier kommt es auf die Schallschutzanforderungen zur Zeit der baulichen Änderungen an (BGH, 6.10.2004, VIII ZR 355/03: beim erstmaligen Ausbau eines Dachgeschosses). Wird nur der Fußbodenbelag ausgetauscht, ist auf das Baujahr der Errichtung abzustellen (BGH, 17.6.2009, VIII ZR 131/08). Bei bloßen Umbauarbeiten muss der Vermieter nur dann die im Umbauzeitpunkt geltenden technischen Normen einhalten, wenn die Intensität des Eingriffs in die Gebäudesubstanz mit einem Neubau oder einer grundlegenden Veränderung des Gebäudes vergleichbar ist. Dafür reicht es nicht aus, wenn der Estrich im Zuge des Umbaus einer vorhandenen Dachgeschosswohnung zum Großteil lediglich begradigt und nur auf einer kleinen Teilfläche grundlegend erneuert wird (BGH, 5.6.2013, VIII ZR 287/12).

XV. Modernisierung

Mit Inkrafttreten des Mietrechtsänderungsgesetzes per 1.5.2013 hat der Gesetzgeber die Regelungen über Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen kodifiziert. § 555b BGB regelt per Legaldefinition die zulässigen Modernisierungstatbestände. Danach sind Modernisierungsmaßnahmen bauliche Veränderungen,

- 1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie eingespart wird (energetische Modernisierung)*
- 2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,*
- 3. durch der der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,*
- 4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,*
- 5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden, die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB sind, oder*
- 6. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.*

Wichtig:

Bezüglich der Regelungen in § 555b Nummer 2 und 7 BGB hat der Gesetzgeber zwar den Duldungsanspruch des Vermieters verankert, eine Mieterhöhung nach § 559 Abs. 1 BGB (sog. Wertverbesserungszuschlag) ist jedoch insoweit ausgeschlossen!

1. Energetische Modernisierung

Im Hinblick auf die energetische Modernisierung nach Nummer 1 ist es erforderlich, dass eine Einsparung der benötigten Gesamtenergiemenge für das Gebäude bzw. die Wohnung des Mieters erfolgt. Das Gesetz spricht von Energieeinsparung, nicht von Kosteneinsparung.

Nach § 536 Abs. 1a BGB ist zudem eine Mietminderung bei einer energetischen Modernisierung für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen.

2. Modernisierungsankündigung

Die beabsichtigte Modernisierungsmaßnahme ist dem Mieter spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform anzukündigen. In dem Ankündigungsschreiben soll der Mieter über die geplanten Arbeiten informiert werden, ins-

besondere über die Art der Maßnahme sowie deren voraussichtlichen Umfang und Beginn bzw. die voraussichtliche Dauer, die zu erwartende Mieterhöhung und die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten. Eine stichwortartige Beschreibung der Maßnahme reicht aus (BGH, 28.9.2011, VIII ZR 242/10). Es muss nicht jede Einzelheit der beabsichtigten Maßnahme beschrieben und jede Auswirkung mitgeteilt werden. Ausreichend aber auch erforderlich ist, dass die Ankündigung dem Mieter eine zureichende Kenntnis darüber vermittelt, in welcher Weise die Wohnung durch die Modernisierung künftig verändert wird und wie sie sich auf den zukünftigen Mietgebrauch und die zu zahlende Miete auswirkt. Der Mieter soll in die Lage versetzt werden, sich ein realitätsnahes Bild von den beabsichtigten baulichen Maßnahmen zu machen.

Den Vermieter trifft künftig gemäß § 555c Abs. 2 BGB eine Hinweisobliegenheitspflicht, den Mieter bereits im Ankündigungsschreiben auf die Form und Frist des Härteeinwands hinzuweisen. Versäumt der Vermieter den Hinweis, so hat dies keinen Einfluss auf die formelle Wirksamkeit der Modernisierungsankündigung. Für den Vermieter tritt die – ggf. nachteilige – Folge ein, dass gemäß § 555d Abs. 4 BGB der Mieter seinen Härteeinwand noch bis spätestens zum Beginn der Baumaßnahmen mitteilen kann.

3. Härtegründe

Persönliche Härtegründe, wie z.B. eine schwere Erkrankung des Mieters und die drohende Verschlechterung seines Gesundheitszustandes, sind in die Abwägung, ob ein Duldungsanspruch des Vermieters besteht, stets mit einzubeziehen.

Hingegen ist die aus der angekündigten Mieterhöhung resultierende wirtschaftliche Härte (wie z.B. eine unzumutbare Mietbelastung oder neue bzw. erhöhte Betriebskosten) künftig nicht mehr bei der Abwägung im Rahmen der Duldungspflicht berücksichtigungsfähig. Dies ist nur noch im Rahmen des Mieterhöhungsverfahrens zu prüfen (siehe Kapitel „Mieterhöhung nach Modernisierung“).

Wichtig:

In Anbetracht des sehr aufwändigen und streitträchtigen Verfahrens, ist der Abschluss einer Modernisierungsvereinbarung gemäß § 555f BGB empfehlenswert. Darin kann beispielsweise geregelt werden, in welcher Höhe der Mieter die Miete während der Maßnahme kürzen darf und/oder in welcher Höhe die Mietvertragsparteien sich auf einen nach Abschluss der Maßnahme zu zahlenden Modernisierungszuschlag verständigen. Der Abschluss solcher Vereinbarungen gibt nicht nur Planungs- sondern auch Investitionssicherheit.

XVI. Mieterhöhungen

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

1. Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete

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

Beispiel:

Der Mieter erhält im Januar 2014 eine Mieterhöhung, in der der Vermieter die Zustimmung von derzeit € 300,00 auf € 360,00 nettokalt zum 1.4.2014 begehrt. Am 1.4.2011 (Stichtag!) lag die Nettokaltmiete bei € 280,00. Unter Berücksichtigung der 20 %igen Kappungsgrenze ist der Mieter daher nur verpflichtet, einer Erhöhung auf € 336,00 (€ 280,00 plus 20 %) zuzustimmen, selbst dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete tatsächlich bei € 360,00 liegt.

Achtung:

Für Gebiete mit einer angespannten Lage am Wohnungsmarkt können die Bundesländer die Kappungsgrenze auf 15% herabsetzen. In Hamburg gilt dies bereits seit dem 1.9.2013.

a) Begründungserfordernis

Der Vermieter muss sein Erhöhungsbegehren schriftlich begründen. Möglich ist dabei

- die Bezugnahme auf einen einfachen oder qualifizierten Mietspiegel,

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

aa) Mietspiegel

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

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

bb) Sachverständigengutachten

Wählt der Vermieter die zweite Möglichkeit, also den Verweis auf ein mit Gründen versehenes Gutachten, kann er sich beispielsweise einen öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen von der Handelskammer benennen lassen. Das Gutachten, welches in vollem Wortlaut der Erhöhungserklärung beigefügt werden muss, darf dabei grundsätzlich nicht älter als zwei Jahre sein. Nach der Rechtsprechung ist auch ein sog. Typengutachten zulässig (BGH, 19.05.2010, VIII ZR 122/09). Zu beachten ist, dass es sich bei dem Sachverständigengutachten um ein Parteigutachten handelt, welches mithin für das Gericht nicht bindend ist. Hinzu kommt, dass die Kosten des Gutachtens vom Vermieter zu tragen sind und diese in aller Regel in keinem Verhältnis zu der erbetenen Mieterhöhung stehen.

cc) Vergleichswohnungen

Als weiteres Begründungsmittel kann der Vermieter sich auch auf die Benennung von (mindestens) drei Vergleichswohnungen beziehen. Der Vermieter darf zur Begründung seiner Mieterhöhung auch auf den eigenen Bestand zurückgreifen (BGH, 3.7.2014, VIII ZR 263/12). Dabei sollten diese dem Wohnraum des Mieters nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage im

Wesentlichen entsprechen. Jedenfalls drei der vom Vermieter benannten Vergleichswohnungen müssen die verlangte Miete belegen.

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

dd) Mietdatenbank

Weiteres gesetzlich vorgesehenes, in der Praxis jedoch bislang kaum vorhandenes, Begründungsmittel ist die Auskunft aus einer Mietdatenbank, die gegenüber dem Mietspiegel wegen der fortlaufenden Datenerfassung eine größere Aktualität aufweisen dürfte.

Wichtig:

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

b) Zustimmung des Mieters

Der Zugang des wirksamen Mieterhöhungsverlangens beim Mieter setzt eine zweimonatige Überlegungsfrist in Gang. Diese beginnt mit dem Ablauf desjenigen Monats, in dem dem Mieter die Mieterhöhung zugeht. Stimmt der Mieter der erhöhten Miete innerhalb dieser Frist zu, so ist die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens zu zahlen.

Beispiel:

Erhält der Mieter das Erhöhungsverlangen im Januar, endet die Überlegungsfrist am 31. März. Stimmt der Mieter zu, ist die erhöhte Miete ab dem 1. April zu zahlen.

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

2. Staffelmiete

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

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

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

a) Sonderkündigungsrecht des Mieters

Haben die Mietvertragsparteien neben der Staffelmiete auch eine feste Laufzeit des Mietvertrages vereinbart (siehe hierzu Kapitel „Echter Zeitmietvertrag“) oder beispielsweise das Kündigungsrecht für eine bestimmte Zeit ausgeschlossen (vgl. hierzu Kapitel „Kündigungsausschluss“), so steht dem Mieter ein gesetzlich verankertes Sonderkündigungsrecht zur Seite: Danach kann der Mieter zum Ablauf des vierten Jahres nach Abschluss der Staffelmietvereinbarung kündigen. Maßgeblicher Zeitpunkt für die Berechnung der Vierjahresfrist ist der Abschluss der jeweiligen Vereinbarung. So müssen der Abschluss der Staffelmietregelung und der des befristeten Mietvertrages nicht unbedingt zeitlich zusammenliegen. Die Staffelmietvereinbarung kann auch nachträglich erfolgen. Dann berechnet sich die Vierjahresfrist ab dem Zeitpunkt, zu dem die Staffelmiete vereinbart wurde.

b) Mietanpassung bei Staffelmiete

Entwickelt sich bei einer Staffelmiete das allgemeine Mietpreisniveau nicht so, wie die Vertragsparteien dies bei Abschluss der Vereinbarung erwartet haben, so besteht grundsätzlich kein Anpassungsrecht der jeweils benachteiligten Vertragspartei. Vielmehr besteht gerade bei der Vereinbarung einer Staffelmiete die nicht fernliegende Möglichkeit, dass die vereinbarte Miete im Laufe der Zeit erheblich von der Entwicklung der marktüblichen Miete abweicht. Dieses typische Vertragsrisiko trägt grundsätzlich die jeweils benachteiligte Vertragspartei. Der Mieter bleibt deshalb auch bei einem gravierenden Absinken des allgemeinen Mietniveaus an die vertraglich vereinbarten Staf-

feleerhöhungen gebunden. Allein der Umstand, dass auch der Vermieter im Zeitpunkt des Vertragsschlusses von weiter ansteigenden Mietpreisen ausgegangen ist, verlagert das Risiko der Entwertung der Sachleistung während der Dauer der Staffelmietvereinbarung nicht vom Mieter auf den Vermieter.

3. Indexmiete

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

Bei der Indexmiete tritt die Mietänderung - anders als bei der Staffelmiete - nicht automatisch ein, sie muss vielmehr durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Inhaltlich muss die Erklärung so abgefasst werden, dass der Mieter die Erhöhung gedanklich und rechnerisch nachvollziehen kann. In der Erhöhungserklärung ist daher sowohl die seit Abschluss des Vertrages oder der letzten Erhöhungserklärung eingetretene Änderung des Preisindex (Gegenüberstellung alter und neuer Indexwert), als auch die jeweilige neue Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist dann mit Beginn des übernächsten Monats nach Zugang der Erklärung zu entrichten.

Beispiel:

Die Änderungserklärung geht dem Mieter am 23. März zu. Die erhöhte Miete wird ab 1. Mai geschuldet.

4. Mieterhöhung nach Modernisierung

Unter bestimmten Voraussetzungen hat der Vermieter auch die Möglichkeit, die Miete durch einseitige Erklärung nach Vornahme einer Modernisierungsmaßnahme, wie beispielsweise dem Aufbringen einer Wärmedämmung zu erhöhen. Dabei regelt die Vorschrift des § 555d BGB die Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen, wohingegen § 559 BGB die sich daran anschließende Mieterhöhung formuliert. Danach ist der Vermieter

grundsätzlich berechtigt, die jährliche Miete um 11% der für die Wohnung aufgewendeten (Modernisierungs-)Kosten zu erhöhen, wenn

- der Gebrauchswert der Wohnung nachhaltig erhöht wird, oder
- die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden oder
- nachhaltig Energie oder Wasser eingespart wird oder
- bauliche Änderungen aufgrund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat.

a) Berechnungs- und Erläuterungspflicht

Die Mieterhöhungserklärung kann der Vermieter deshalb erst nach Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen abgeben. Sie ist auch nur dann wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der nachzuweisenden tatsächlichen Kosten berechnet und erläutert ist. Erforderlich, aber auch ausreichend ist, dass der Vermieter die bauliche Maßnahme schlagwortartig bezeichnet, sie den Positionen der Berechnung zuordnet und diejenigen Tatsachen darlegt, anhand derer sich überschlägig beurteilen lässt, ob eine nachhaltige Einsparung von Heizenergie bewirkt wird. Ein bestimmtes Maß an Energieeinsparung braucht nicht angegeben zu werden. Der Vermieter kann dabei auch auf allgemein anerkannte Pauschalwerte Bezug nehmen (z.B. die „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 30.7.2009). Fehlt eine ausreichende Berechnung und Erläuterung, ist die Erklärung unwirksam, geringfügige Fehler oder Mängel der Berechnung können allerdings nachträglich berichtigt werden.

Die erhöhte Miete wird mit Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung bei dem Mieter geschuldet. Diese Frist verlängert sich allerdings dann um sechs Monate, wenn der Vermieter die Modernisierung nicht ordnungsgemäß angekündigt hat oder der tatsächliche Erhöhungsbetrag den angegebenen um mehr als 10% überschreitet.

Beachte:

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

b) Härteabwägung

Gemäß § 559 Abs. 4 BGB ist eine Mieterhöhung dann ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für den Mieter eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Hierbei sind stets die Einzelfallumstände zu berücksichtigen (BGH, 10.12.2013, VIII ZR 174/13).

Die Härteabwägung findet hingegen nicht statt, wenn die Mietsache nur in einen allgemein üblichen Zustand versetzt wird oder die Maßnahme aufgrund vom Vermieter nicht zu vertretender Maßnahmen durchgeführt wird.

XVII. Kündigungsausschluss-Vereinbarungen

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

Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs haben die Vertragsparteien zudem die Möglichkeit, einen sog. zeitlich befristeten Kündigungsausschluss im Mietvertrag aufzunehmen, also einen Mietvertrag abzuschließen, der zunächst über einen bestimmten Zeitraum ohne Kündigungsmöglichkeit läuft. Erst nach Ablauf der vertraglich vereinbarten Fest-Laufzeit kann das Vertragsverhältnis gekündigt werden.

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

		Individualvertraglicher Kündigungsausschluss		Formularvertraglicher Kündigungsausschluss	
		Bis 4 Jahre	Über 4 Jahre	Bis 4 Jahre	Über 4 Jahre
Verzicht	wechselseitig	Mit und ohne Staffelmiete wirksam	Grds. möglich, aber in Verbindung mit Staffelmiete teilwirksam	Möglich auch bei Staffelmiete	Mit und ohne Staffelmiete unwirksam
gilt	einseitig	Mit und ohne Staffelmiete wirksam	Grds. möglich, aber in Verbindg. mit Staffelmiete teilwirksam	Grds. nicht möglich, nach BGH aber zusammen mit Staffelmiete wirksam	Mit und ohne Staffelmiete unwirksam

Für den formularvertraglichen Kündigungsausschluss gilt weiter eine Höchstgrenze von bis zu vier Jahren gerechnet ab dem Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (BGH, 8.12.2010, VIII ZR 86/10).

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

Wichtig:

Wird ein Kündigungsausschluss in Kombination mit einer Staffelmiete vereinbart, so kann das Kündigungsrecht des Mieters höchstens für vier Jahre ausgeschlossen werden, und zwar unabhängig davon, ob der Kündigungsausschluss formularmäßig oder individualvertraglich geregelt ist (siehe hierzu auch Kapitel „Mieterhöhung/Staffelmiete“). Dabei ist für die Berechnung der Vierjahresfrist auf denjenigen Zeitpunkt abzustellen, zu dem die Staffelmiete vereinbart worden ist, in aller Regel also auf den Zeitpunkt des Mietvertragsabschlusses.

XVIII. Echter Zeitmietvertrag

Die Vertragsparteien können das Mietverhältnis in Ausnahmefällen zeitlich beschränken: Nach § 575 BGB ist es zulässig, das Mietverhältnis auf bestimmte Zeit zu befristen, wenn einer der gesetzlich aufgeführten Gründe für den Vermieter besteht. Ist eine solche vertragliche Regelung vereinbart, hat der Mieter nach Ablauf der Mietzeit keinen Anspruch auf Vertragsfortsetzung. Vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit ist weder der Vermieter noch der Mieter zur ordentlichen Kündigung berechtigt, es sei denn, es ist etwas anderes vereinbart. Die Befristung ist gemäß § 575 BGB nur zulässig, wenn der Vermieter:

- die Räume für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder seine Familienangehörige nutzen will oder
- in zulässiger Weise die Räume beseitigt oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erschwert würden oder
- die Räume nach Ablauf der Mietzeit an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will
- **und** den Mieter schriftlich auf den Befristungsgrund bei Vertragsschluss hinweist.

Das Befristungsinteresse muss genau beschrieben werden; Schlagworte oder allgemein gehaltene Formulierungen genügen nicht. Fehlt die Angabe des Verwendungszwecks oder ist diese zu allgemein gehalten, so gilt der Mietvertrag als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Der Mieter kann vom Vermieter vier Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses darüber **Auskunft** verlangen, ob der Befristungsgrund noch vorliegt. Der Vermieter muss dann binnen eines Monats antworten. Gibt der Vermieter die Antwort verspätet ab, kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis um die Dauer der Verspätung verlängert wird. Hat der Vermieter hingegen seine Verwendungsabsicht zwischenzeitlich aufgegeben, so kann der Mieter die Verlängerung des Vertrages auf unbestimmte Zeit verlangen.

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

Bei einem Mietverhältnis nach § 575 BGB entfällt jeder Bestandsschutz, so dass sich der Mieter nicht auf die Sozialklausel berufen und im gerichtlichen Verfahren nicht die Bewilligung einer Räumungsfrist (§§ 721 Abs. 7, 794 Abs.

5 ZPO) erreichen kann. Ihm bleibt nur die Inanspruchnahme von Vollstreckungsschutz gem. § 765a ZPO.

XIX. Ordnungsgemäße Kündigung

Wenn die Mietzeit zeitlich nicht bestimmt ist, endet das Mietverhältnis i.d.R. durch Kündigung eine der Vertragsparteien. Dabei kann die Kündigung als ordentliche oder als außerordentliche Kündigung erklärt werden. Die Kündigung eines Mietvertrags über Wohnraum bedarf der schriftlichen Form.

Für die Kündigungsfristen gilt die Regelung des § 573c BGB: Die Kündigungsfrist beträgt grundsätzlich drei Monate. Sie verlängert sich für den Vermieter nach fünf Jahren auf sechs und nach acht Jahren auf neun Monate.

1. Berechtigtes Interesse

Die ordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum ist nur wirksam, wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Ein berechtigtes Interesse ist nach § 573 Abs. 2 BGB in folgenden Fällen gegeben:

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

Die Aufstellung ist nicht abschließend. Auch andere Umstände können nach der Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB ein berechtigtes Interesse des Vermieters begründen (so auch dann, wenn der Vermieter die Wohnung ausschließlich zur beruflichen Tätigkeit nutzen will, BGH, 26.9.2012, VIII ZR 330/11).

Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Kündigung ist, dass diese ausreichend **begründet** ist. Der Vermieter ist gehalten, die Gründe für sein berechtigtes Interesse im Kündigungsschreiben genau anzugeben, und zwar so, dass der Mieter in die Lage versetzt wird, abschätzen zu können, ob und in welchem Umfang eine Verteidigung gegen die Kündigung Aussicht auf Erfolg bietet (BGH, 30.4.2014, VIII ZR 284/13).

a) Vertragspflichtverletzung

Die Kündigungsgründe müssen hier nicht so schwer wiegen wie bei der fristlosen Kündigung nach § 543 BGB, ein schuldhaftes Verhalten des Mieters ist gleichwohl Voraussetzung. Insbesondere ist nicht notwendig, dass dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann. Es kommt entscheidend darauf an, ob die Vertragsverletzung die Belange des Vermieters in einem solchen Mass beeinträchtigt, dass die Kündigung als angemessene Reaktion erscheint. Beispiele sind ständig unpünktliche Mietzahlungen, Zahlungsrückstände (Verschulden erforderlich) oder auch unerlaubte Untervermietung.

- Ein Fall der unerlaubten Untervermietung, der zur Kündigung berechtigt, kann auch dann gegeben sein, wenn der Mieter zwar einen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis hat, es jedoch unterlässt, den Vermieter darum zu bitten und die Untervermietung gleichwohl vornimmt (BGH, 2.2.2011, VIII ZR 74/10).
- Auch das Unterlassen von Schönheitsreparaturen kann nach den Umständen des Einzelfalls, insbesondere nach vergeblicher Abmahnung, die ordentliche Kündigung rechtfertigen, wenn die Substanz der Mietsache nicht oder noch nicht beeinträchtigt worden ist (LG Hamburg, WM 1984, 85). Dies ist aber mit Zurückhaltung zu würdigen, in der Regel wird der Vermieter gehalten sein, seine Rechte anderweitig durchzusetzen (z.B. durch eine Leistungsklage).

b) Eigenbedarfskündigung

Der Vermieter hat ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, wenn er die Räume als Wohnung für sich oder seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt. Der Vermieter muss die heraus verlangten Räume als Wohnung benötigen. Es ist unschädlich, wenn der Vermieter beabsichtigt, die Räumlichkeiten auch zu beruflichen Zwecken zu nutzen (z.B. für ein privates Arbeitszimmer). Denkbar ist auch die Nutzung eines Teiles der Räume für die Behandlung von Patienten soweit die beabsichtigte Nutzung nicht gegen die Zweckentfremdungsverordnung oder gegen baurechtliche Vorschriften verstößt.

aa) Berechtigtes Interesse

Der Eigenbedarf muss beim Vermieter vorliegen. Vermieter- und Eigentümerstellung können auseinander fallen, etwa beim Nießbrauch. Besteht ein Nießbrauch, kommt es auf die Person des Nießbrauchsberechtigten an. Der Eigenbedarf kann nur von natürlichen Personen geltend gemacht werden. Eine Personenhandels-gesellschaft kann einen Wohnraummietvertrag nicht

wegen Eigenbedarfs für einen ihrer Gesellschafter kündigen (BGH, 15.12.2010, VIII ZR 210/10). Dies gilt allerdings nicht für die GbR (BGH, 26.7.2007 und 16.7.2009, VIII ZR 271/06).

Der Kreis der **Familienangehörigen** ist nicht klar definiert. Eine verwandtschaftliche oder schwägerschaftliche Beziehung muss in jedem Fall bestehen. Eltern, Kinder, auch Stiefkinder und Geschwister sind immer Familienangehörige, ebenso Ehepartner selbst für den Fall, dass sich die Eheleute trennen wollen. Das Gleiche gilt für die Beziehung zwischen Schwiegereltern und Schwiegerkindern sowie Nichten und Neffen (BGH, 27.1.2010, VIII ZR 159/09). Sind die verwandtschaftlichen Beziehungen weniger eng (etwa bei einem Schwager), so kommt es darauf an, dass jedenfalls zu dem Vermieter eine enge familiäre oder persönliche Beziehung besteht (BGH, 3.3.2009, VIII ZR 247/08). Dieses ist bereits in der Kündigungserklärung darzustellen.

bb) Begründungserfordernis

Eigenbedarf besteht, wenn der Vermieter die Wohnräume „benötigt“. Es reichen dafür vernünftige und nachvollziehbare Gründe, der Vermieter muss nicht zwingend auf die Räume angewiesen sein (BVerfG, WM 1993, 729). Der Vermieter entscheidet grundsätzlich, wie er wohnen möchte. Er kann dabei seine Lebensführung frei gestalten, das Gericht hat hier nur eingeschränkte Prüfungs Kompetenzen. Besonderes Gewicht kommt dem **Begründungserfordernis** des § 573 Abs. 3 BGB zu. Der Vermieter hat im Kündigungsschreiben die Bedarfsgründe anzugeben. Es ist ausreichend, wenn im Kündigungsschreiben die Person, für welche die Wohnung benötigt wird sowie das Interesse dieser Person an der Erlangung der Wohnung mitgeteilt wird (BGH, 6.7.2011, VIII ZR 317/10 sowie 17.3.2010, VIII ZR 70/09 und 30.4.2014, VIII ZR 284/13).

Vom Mieter vorgetragene Zweifel an der Ernsthaftigkeit des Selbstnutzungswunsches hat das Gericht nachzugehen. Der Vermieter hat den Selbstnutzungswunsch, auch wenn es sich um innere Tatsachen handelt, anhand von Indiztatsachen darzulegen und zu beweisen.

Eigenbedarf lässt sich nicht auf bestimmte Sachverhalte festlegen, entscheidend ist der Einzelfall. Gründe können sich insbesondere aus der Veränderung der Lebenssituation des Vermieters oder der begünstigten Person ergeben (z.B. Heirat, Begründung einer Lebensgemeinschaft, Geburt von Kindern, Krankheit und Pflegebedürftigkeit des Vermieters oder seiner Angehörigen, Aufgabe des Arbeitsplatzes, Eintritt in den Ruhestand, berufsbedingter Ortswechsel, Erkrankung sowie wirtschaftliche Gründe, z.B. geringere

finanzielle Belastung). Der Annahme von Eigenbedarf steht nicht entgegen, dass der Vermieter die Wohnung zunächst für seine Zwecke umbauen muss. Die Wirksamkeit der Kündigung hängt auch nicht davon ab, dass die Baugenehmigung vorliegt. Der Vermieter muss jedoch in einem Räumungsprozess nachweisen können, dass sein Vorhaben auch verwirklicht werden kann; dazu muss in der Regel die Baugenehmigung oder zumindest ein Bauvorbescheid vorgelegt werden.

Die Wohnung muss sich zudem für den Bedarf eignen, hier werden häufig Fehler gemacht. Legt der Vermieter etwa im Rahmen seiner Eigenbedarfskündigung dar, dass er fünf Zimmer benötigt und verfügt die Wohnung nur über vier Zimmer, so wird die Räumungsklage keinen Erfolg haben. Ist der Vermieter äußerst gebrechlich, z.B. infolge hohen Alters, und kann deshalb Treppen nicht mehr steigen, so ist eine im 4. Stock eines Mehrfamilienhauses belegene Wohnung, die nicht über einen Fahrstuhl erreicht werden kann, ungeeignet. Ungeeignet ist auch eine Wohnung, die gemessen an dem geltend gemachten Bedarf, deutlich zu groß ist. Dieser Einwand wird immer wieder erhoben, gerade dann, wenn der Vermieter eine Wohnung kündigt, um sie seinem Kind zur Verfügung zu stellen. Hier gibt es unterschiedliche Entscheidungen, die einem Schüler oder Studenten verwehren, in eine größere Wohnung oder ein Haus einzuziehen, entscheidend ist stets der Einzelfall. Das Gericht hat allerdings nicht die Funktion einer „Wohnraumkontrolle“.

Auch ein zeitlich begrenzter Bedarf einer Wohnung kann die Voraussetzung einer Eigenbedarfskündigung erfüllen. Ein Mangel an Wohnraum, Wohnbedarf und/oder Lebensmittelpunkt sind keine Kündigungsvoraussetzungen (BVerfG, 23.4.2014, 1 BvR 2851/13). Der Eigenbedarf wird auch nicht dadurch ausgeschlossen, dass der Vermieter diesen selbst „verschuldet“ hat.

cc) Rechtsmissbrauch

Der Eigenbedarf kann ausgeschlossen sein, wenn er bereits zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses angelegt war, es handelt sich hier um eine häufige Stolperfalle.

- Den Vermieter trifft die Obliegenheit, einen gewissen Zeitraum voraus zu planen. So setzt sich ein Vermieter zu seinem eigenen Verhalten in Widerspruch, wenn er eine Wohnung auf unbestimmte Zeit vermietet, obwohl er entweder entschlossen ist oder zumindest erwägt, diese alsbald selbst in Gebrauch zu nehmen (BGH, 13.4.2010, VIII ZR 180/09).

Beispiel:

Der Vermieter, der in München lebt, vermietet am 1.1.2014 eine Wohnung in Hamburg. Er weiß, dass er in zwei bis drei Jahren nach Ham-

burg zurückkehren wird. Er möchte dann die Wohnung wieder beziehen. Vermietet er die Wohnung auf unbestimmte Zeit, ohne den Mieter auf den Eigenbedarfswunsch aufmerksam zu machen, so ist er mit der Eigenbedarfskündigung ausgeschlossen.

Anders ist dies aber dann, wenn der Eigenbedarf zwar nur kurze Zeit nach Abschluss des Mietvertrages entstanden ist, bei Abschluss desselben aber noch nicht absehbar war (BGH, 20.3.2013, VIII ZR 233/12).

- Alternativwohnungen sind anzubieten: Wird aus dem Bestand des Vermieters im zeitlichen Zusammenhang mit dem Ausspruch der Kündigung oder bis zum Ende der Kündigungsfrist eine andere Wohnung frei, so hat der Vermieter diese, will er sie nicht selbst beziehen, dem Mieter grundsätzlich anzubieten und diesem Gelegenheit zu geben, diese Wohnung anzumieten. Unterlässt dies der Vermieter, so ist das Festhalten an seiner Eigenbedarfskündigung treuwidrig mit der Folge, dass eine Räumungsklage abgewiesen wird. Zur ordnungsgemäßen Erfüllung der Anbietspflicht muss der Vermieter dem Mieter über die wesentlichen Bedingungen der Anmietung - Größe und Ausstattung der Wohnung sowie Mietkonditionen - informieren (BGH, 13.10.2010, VIII ZR 78/10).

c) Verwertungskündigung

In Ausnahmefällen kann es gelingen, die Beendigung eines Mietverhältnisses unter Hinweis darauf zu begründen, dass durch die Fortsetzung desselben der Vermieter an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstückes gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleidet.

Aus Sicht der Vermieter ist der Hauptanwendungsfall der beabsichtigte Verkauf einer Immobilie, weil im vermieteten Zustand häufig nur ein geringerer Verkaufserlös als bei der Veräußerung im unvermieteten Zustand erzielt werden kann (BGH, 8.6.2011, VIII ZR 226/09). In Betracht kommen kann auch eine wirtschaftliche Verwertung des Grundstückes im Wege der baulichen Umgestaltung durch Umbau, Abriss oder Neuaufbau (so zur Hamburger Ried-Siedlung, BGH, 9.2.2011, VIII ZR 155/10). Dabei darf auch das Ziel verfolgt werden, den Mietertrag durch Teilung oder Zusammenlegung des Wohnraums zu marktgerechten Größen zu steigern (BGH, 28.1.2009, VIII ZR 7/08).

Eine vom Vermieter wegen eines geplanten Abrisses und Neubaus ausgesprochene Kündigung genügt dem Begründungserfordernis des § 573 Abs. 3 BGB, wenn dem Mieter mitgeteilt wird, aus welchen Gründen der Vermieter die vorhandene Bausubstanz nicht für erhaltenswert hält und welche baulichen Maßnahmen er stattdessen plant (BGH, 9.2.2011, VIII ZR 155/10).

2. Teilkündigung

Die Teilkündigung spielt in der Praxis eine erhebliche Rolle, weil gerade auch im Zuge der Aufteilung eines Mehrfamilienhauses in Wohnungseigentum der Ausbau des Dachgeschosses vom Vermieter beabsichtigt ist. Normalerweise kann ein Mietvertrag nur insgesamt beendet werden. Das Gesetz sieht jedoch in § 573b BGB eine Ausnahme von diesem Grundsatz vor: Danach darf der Vermieter „nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume“ einzeln kündigen, um Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen.

In Betracht kommen vor allem Keller- und Bodenräume, Abstell-, Wasch- und Trockenräume sowie Garagen. Auch Teile des Grundstückes sind denkbar, z.B. der überlassene Garten, Höfe, Abstellflächen für Kraftfahrzeuge, freistehende Garagen und Schuppen. Wichtiges Merkmal der Teilkündigung ist, dass der Vermieter Nebenräume oder Grundstücksteile benötigt, um Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen. Die Teilkündigung ist also ausgeschlossen, wenn der Vermieter Wohnraum schaffen möchte, um diesen selbst zu beziehen oder zu veräußern. Gemäß § 573b BGB beträgt die Kündigungsfrist drei Monate, unabhängig von der Laufzeit des Mietvertrages.

3. Zweifamilienhauskündigung

Der Gesetzgeber hat in § 573a BGB eine Kündigungsmöglichkeit für den Vermieter geschaffen, wenn dieser mit dem Mieter auf „Tuchfühlung“ lebt: Danach kann der Vermieter ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen ohne Angabe eines berechtigten Interesses kündigen. Entscheidend sind die baulichen Gegebenheiten (BGH, 17.11.2010, VIII ZR 90/10). Ein Wohnhaus, in dem sich neben je einer Wohnung im Erdgeschoss und im Obergeschoss eine selbständig als Wohnung nutzbare Einliegerwohnung im Untergeschoss befindet, ist auch dann kein „Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen“ im Sinne des § 573a Abs. 1 BGB, wenn der Vermieter neben der Erdgeschosswohnung auch die Einliegerwohnung nutzt.

Soweit ein Gebäude teils gewerblichen, teils Wohnzwecken dient, ist die Anwendung des Kündigungsrechts umstritten: Nach einer Entscheidung des BGH vom 25.6.2008 (VIII ZR 307/07) ist maßgebend, dass bei Abschluss des gekündigten Mietvertrages die Einheit als Gewerbe genutzt worden ist; unerheblich ist, ob es vorher eine Wohnung war.

Beachte:

Wichtig ist, dass der Vermieter bereits in der Kündigungserklärung darlegen muss, dass die Kündigung auf § 573a BGB gestützt wird. Ferner ist zu beachten, dass sich die Kündigungsfrist um drei Monate verlängert.

Beispiel:

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

4. Sozialklausel / Härtegründe

Der Mieter kann der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum widersprechen und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Ein solcher Härtegrund kann beispielsweise dann vorliegen, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Auch können hohes Alter, ein bedenklicher Gesundheitszustand des Mieters, Verwurzelung in der Wohngegend, lange Mietdauer etc. Härtegründe darstellen. Erforderlich ist ein **schriftlicher Widerspruch** des Mieters gegen die Kündigung, verbunden mit dem Verlangen, das Mietverhältnis fortzusetzen. Eine Begründung ist grundsätzlich nicht erforderlich. Auf Verlangen des Vermieters sollte der Mieter aber über die Gründe des Widerspruchs Auskunft erteilen. Der Widerspruch muss spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses erklärt werden, wenn der Vermieter den Mieter auf die Möglichkeit des Widerspruchs im Kündigungsschreiben hingewiesen hat.

Beispiel:

Der Vermieter kündigt am 1.12. zum 28.02. und weist den Mieter gleichzeitig auf die Möglichkeit des Widerspruchs, dessen Form und Frist hin. Das Widerspruchsschreiben des Mieters muss sodann dem Vermieter spätestens am 31.12. zugehen.

Liegt ein Härtegrund vor, hat der Mieter grundsätzlich einen Anspruch auf Fortsetzung des Mietverhältnisses, und zwar so lange, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Der Vermieter hat mithin zwei Hürden bei Ausspruch einer ordnungsgemäßen Kündigung zu überwinden: Erst wenn die Begründetheit seiner Kündigung feststeht, ist in zweiter Linie zu prüfen, ob - sofern sich der Mieter darauf beruft - nicht etwaige Härtegründe einer Beendigung des Mietverhältnisses entgegenstehen.

XX. Außerordentliche Kündigung

Die außerordentliche Kündigungsmöglichkeit erlaubt den Vertragsparteien, sich sofort und ohne Rücksicht auf gesetzliche oder vereinbarte Kündigungsfristen oder den vertraglich vereinbarten Endtermin des Mietverhältnisses vom Vertrag zu lösen. Auch die fristlose Kündigung muss schriftlich erfolgen und ist zu begründen.

1. Fristlose Kündigung wg. allgemeiner Vertragsverletzung

Voraussetzung für die außerordentlich fristlose Kündigung ist ein „wichtiger Grund“, wie beispielsweise die nachhaltige Störung des Hausfriedens, unerlaubte Untervermietung, ständig verspätete Mietzahlungen, aber auch dann, wenn die Benutzung der Wohnung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit des Mieters verbunden ist, wie dies bei Feuchtigkeit und/oder Schimmelpilzbefall sein kann.

Ein Grund für eine fristlose Kündigung kann auch vorliegen, wenn der Mieter dem Vermieter eine frei erfundene Vorvermieterbescheinigung vorlegt (BGH, 9.4.2014, VIII ZR 107/13) oder der Mieter ohne Genehmigung gewerbliche Tätigkeiten in der Wohnung betreibt, die nach außen in Erscheinung treten (BGH, NZM 2013, 456).

Zu beachten ist, dass die fristlose Kündigung in aller Regel erst zulässig ist, wenn zuvor eine angemessene Frist zur Abhilfe gesetzt oder ausdrücklich abgemahnt worden ist (BGH, 18.4.2007, VIII ZR 182/06). Dies ist nur dann anders, wenn die fristlose Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist.

2. Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs

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

Beispiel:

Der Mieter schuldet monatlich € 500,00, die Miete ist bis zum dritten Werktag eines jeden Monats im Voraus fällig.

- Der Mieter zahlt für die Monate April und Mai nicht: Der Vermieter kann fristlos kündigen.
- Der Mieter zahlt für den Monat April nichts und für den Monat Mai nur die Hälfte: Der Vermieter kann fristlos kündigen.
- Der Mieter zahlt für den Monat April nichts und für den Monat Mai € 400,00: Ein Kündigungsrecht besteht nicht.
- Der Mieter zahlt für die Monate März, April, Mai und Juni jeweils nur die Hälfte: Der Vermieter kann fristlos kündigen, weil der Rückstand zwei Monatsmieten erreicht.

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

Wichtig:

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

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

3. Mietvertrag von mehr als 30 Jahre

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

4. Tod des Mieters

Stirbt der Mieter, so steht sowohl dem Vermieter als auch den Erben des Mieters das Recht zu, den Mietvertrag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu

kündigen, § 564 BGB. Die Kündigung kann nur innerhalb eines Monats erfolgen, nachdem die Vertragsparteien vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt ist (§§ 563, 563a, 563b BGB). Die Wirksamkeit der Kündigung durch den Erben hängt nicht davon ab, dass dieser dem Kündigungsempfänger zugleich sein Erbrecht nachweist.

XXI. Mietaufhebungsvertrag

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

- die Verpflichtung des Vermieters zur Zahlung eines bestimmten Abfindungsbetrages unter der Prämisse, dass der Mieter zu einem festgelegten Zeitpunkt die Wohnung zurückgibt,
- eine einvernehmliche Regelung über etwaig noch durchzuführende Schönheitsreparaturen,
- die Abgeltung von (ggf. noch abzurechnenden) Nebenkosten,
- eine Generalquittung, wonach etwaig noch bestehende weitere Forderungen aus dem Mietverhältnis mit Abschluss des Aufhebungsvertrages endgültig erledigt sind.

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

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

Praxistipp:

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

XXII. Schönheitsreparaturen

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

1. Definition Schönheitsreparaturen

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

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

Diese (veraltete) Definition wird für allgemeingültig gehalten und deshalb auch im freifinanzierten Wohnungsbau angewandt. Daher genügt es, wenn im Mietvertrag von Schönheitsreparaturen die Rede ist, ohne dass diese näher umschrieben werden.

2. Formularvertragliche Vereinbarungen

Bei der Abwälzung von Schönheitsreparaturen ist darauf zu achten, dass in jedem theoretisch möglichen Fall dem Mieter nicht mehr Lasten auferlegt werden, als er selbst abwohnen kann. Die mietvertragliche Vereinbarung muss wirksam sein, insbesondere den Anforderungen der höchstrichterlichen Rechtsprechung genügen.

a) Anfangsrenovierung

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

b) Endrenovierungsklauseln

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

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

c) „Starre Fristen“

Ist im Mietvertrag eine Verpflichtung des Wohnraummieters enthalten, innerhalb einer vorgegebenen Frist zwingend Renovierungsarbeiten durchzuführen, ist diese Regelung nach der Rechtsprechung des BGH ebenfalls unwirksam. Starre Fristen ergeben sich beispielsweise aufgrund einer Vereinbarung, nach der die Renovierung „spätestens“, „mindestens“ oder „innerhalb“ bestimmter Zeiten auszuführen ist. Sie können sich aber auch durch die bloße Verwendung der Formulierung „*verpflichtet ist*“ ergeben. Dies gilt

selbst dann, wenn der Fristenplan mit der starren Formulierung in einem gesonderten Absatz geregelt ist.

d) Länge der Fristen

Der BGH hat in seiner Entscheidung vom 26.09.2007 (VIII ZR 143/06) ausdrücklich offen gelassen, ob der Fristenplan, der in dem vom Bundesministerium der Justiz herausgegebenen Mustermietvertrag von 1976 enthalten ist, wegen inzwischen veränderter Wohnverhältnisse und verbesserter Dekorationsmaterialien auch bei neu abzuschließenden Mietverträgen vereinbart werden kann. Es sollten daher keine Regelfristen mehr vereinbart werden. Maßgebend bleibt weiterhin die Entscheidung des BGH vom 6.4.2005 (VIII ZR 192/04), ob aus Sicht eines objektiven Betrachters Renovierungsbedarf besteht.

e) Ausführungs-/Farbwahlklausel

Bei den Farbwahl-/Ausführungsklauseln handelt es sich um Formulierungen, die den Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen in einem bestimmten Farbton oder in einer bestimmten Ausführungsart verpflichten. Grundsätzlich gilt, dass der Mieter die Wohnung während der Mietzeit frei nach seinem Geschmack dekorieren kann. Formularklauseln, die während der Mietzeit Farbvorgaben machen, sind daher insgesamt unwirksam. So hat der BGH beispielsweise die Klausel „*Der Mieter darf nur mit Zustimmung des Wohnungsunternehmens von der bisherigen Ausführungsart abweichen*“ mit Urteil vom 28.03.2007 (VIII ZR 199/06) für unwirksam erklärt. Auch eine formularmäßige Regelung, wonach es dem Mieter obliegt, die Schönheitsreparaturen „*ausführen zu lassen*“, benachteiligt den Mieter unangemessen und ist unwirksam (BGH, 9.6.2010, VIII ZR 294/09).

Entsprechendes gilt bei formularvertraglichen Farbvorgaben: In der Entscheidung vom 18.06.2008 (VIII ZR 224/07) hat der BGH folgende Regelung für unwirksam erachtet: „*Die Schönheitsreparaturen sind in neutralen, deckenden, hellen Farben und Tapeten auszuführen.*“ Die Unwirksamkeit von Farbwahlklauseln wurde vom BGH auch mit Entscheidung vom 22.2.2012 (VIII ZR 205/11) für eine gesonderte Klausel bestätigt, wenn nach der kundenfeindlichsten Auslegung zumindest nicht ausgeschlossen werden kann, dass die Vorgabe „weiß“ auch für Schönheitsreparaturen während der laufenden Mietzeit gelten soll.

Für die sog. „**Holzklause**l“ im Hamburger Mietvertrag für Wohnraum, wonach die Rückgabe von farbig gestrichenen Holzteilen auch in weiß oder in hellen Farbtönen möglich ist, hat der BGH mit Urteil vom 22.10.2008 (VIII ZR 283/07) entschieden, dass diese Formularklausel wirksam ist, weil sie sich

nur auf den Zustand bei Rückgabe der Mietsache bezieht und dem Mieter ein angemessener Spielraum - weiß oder in hellen Farben - verbleibt.

Interessant und von wohnungswirtschaftlicher Bedeutung ist, dass der BGH ausdrücklich eine Verpflichtung des Mieters bejaht, die Wohnung am Ende des Mietverhältnisses nicht in einer ungewöhnlichen Farbgebung zurückzugeben, also vor allem nicht in „Schockfarben“. Vielmehr ist der Mieter dem Vermieter zum Schadensersatz verpflichtet, wenn er eine in neutraler Dekoration übernommene Wohnung bei Vertragsende in einem ausgefallenen farblichen Zustand zurückgibt, der von vielen Mietinteressenten nicht akzeptiert wird (BGH, 6.11.2013, VIII ZR 416/12).

f) Exzessives Rauchen

Sind die Schönheitsreparaturregelungen im Mietvertrag unwirksam, verneint der BGH bei Nikotinverfärbungen, die durch Schönheitsreparaturen beseitigt werden können, einen Schadensersatzanspruch des Vermieters (BGH, 5.3.2008, VIII ZR 37/07). Exzessives Rauchen kann nur dann Schadensersatzansprüche des Vermieters auslösen, wenn die Folgen nicht mehr durch bloße Renovierungsarbeiten beseitigt werden können, also beispielsweise Türen abgeschliffen, Kunststoffsterrahmen ausgetauscht oder Putz abgeschlagen werden muss.

g) Quotenabgeltungsklauseln

Gegenstand derartiger Klauseln ist die Verpflichtung des Mieters am Ende des Mietverhältnisses zur Übernahme anteiliger Renovierungskosten, wenn die Durchführung von Schönheitsreparaturen noch nicht fällig ist. Anders als der Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen, richtet sich der Anspruch von vornherein auf einen Geldersatz.

Der BGH hatte bereits mehrfach zu der Wirksamkeit von Quotenklauseln zu entscheiden: So steht fest, dass die Quotenklausel wirkungslos ist, wenn bereits die Abwälzung der laufenden Schönheitsreparaturen unwirksam ist (BGH, 5.4.2006, VIII ZR 178/05). Liegt eine wirksame Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter vor, ist jedoch eine starre Quotenklausel vereinbart, die dem Mieter feste Prozentsätze zur Bezahlung vorschreibt, ist die Klausel ebenfalls unwirksam (BGH, 18.10.2006, VIII ZR 52/06). Dasselbe gilt für eine Quotenklausel, die den Mieter zu einer 100 %igen Kostenbeteiligung verpflichtet, wenn die Schönheitsreparaturen länger als fünf Jahre zurückliegen. Solche Klauseln benachteiligen den Mieter unangemessen, weil sie den tatsächlichen Renovierungsbedarf in der Wohnung nicht berücksichtigen und deshalb dazu führen, dass der Mieter – gemessen am Abnutzungsgrad und der Zeitspanne bis zur Fälligkeit der Schönheitsreparaturen – eine übermäßig

hohe Abgeltungsquote zu tragen hat, obwohl der Renovierungsbedarf nach dem tatsächlichen Erscheinungsbild der Wohnung noch gar nicht gegeben ist (BGH, 7.3.2007, VIII ZR 247/05). Unwirksam sind auch Klauseln, nach denen zur Berechnung der Abgeltungsbeiträge als Berechnungsgrundlage der Kostenvoranschlag eines vom Vermieter auszuwählenden Malerfachgeschäfts als verbindlich vorgesehen ist (BGH, 29.5.2013, VIII ZR 285/12).

Wichtig:

Mit Beschluss vom 22.01.2014 (VIII ZR 352/12) hat der BGH erstmals die Wirksamkeit von Quotenklauseln ganz allgemein infrage gestellt, ohne dass es in dem dort zu entscheidenden Sachverhalt bislang zu einer endgültigen Entscheidung gekommen ist. Der BGH führt in diesem Beschluss aus, dass es äußerst fraglich ist, ob eine realistische Erfassung der Kosten auf der Grundlage des bestehenden Renovierungsbedarfs überhaupt möglich ist. Wie ausgeführt, kommt es für die Berechnung einer Quotenklausel darauf an, dass der tatsächliche Erhaltungszustand der Wohnung berücksichtigt bleibt. Dies sei gegeben, wenn für die Berechnung der Quote das Verhältnis zwischen der Mietdauer seit Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen und dem Zeitraum nach Durchführung der letzten Schönheitsreparaturen maßgeblich ist, nach dem bei einer hypothetischen Fortsetzung aufgrund des Wohnverhaltens des Mieters voraussichtlich Renovierungsbedarf bestünde. Nach Auffassung des BGH sei es deshalb äußerst fraglich, ob sich dieser zu ermittelnde voraussichtliche Renovierungsbedarf überhaupt realistisch feststellen lasse oder ob die Prognose über einen hypothetischen Zeitpunkt des voraussichtlich eintretenden Renovierungsbedarfs nicht vielmehr einer Fiktion gleichkomme. Im Falle einer Fiktion könnte eine unangemessene Benachteiligung des Mieters vorliegen. Der Fall ist bislang vom BGH noch nicht endgültig entschieden. Die Ausführungen lassen aber bereits erkennen, dass der BGH möglicherweise zukünftig formularvertragliche Quotenklauseln für unwirksam erachten wird.

3. Fälligkeit von Schönheitsreparaturen

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

Grundsätzlich kann der Vermieter die Ausführung von Schönheitsreparaturen auch im laufenden Mietverhältnis verlangen, da sie wirtschaftlich und rechtlich einen Teil der Gegenleistung des Mieters für die Gebrauchsüberlassung des Mietobjektes darstellt. Dies ist bereits durchsetzbar, wenn die Wohnung dekorationsbedürftig ist. Befindet sich der Mieter während der Mietzeit mit der Durchführung der Schönheitsreparaturen in Verzug, ist der Vermieter berech-

tigt, die Zahlung eines Vorschusses in Höhe der erforderlichen Renovierungskosten zu verlangen, um seinen Anspruch im Wege der Ersatzvornahme, ggf. in der Zwangsvollstreckung (§ 878 ZPO), durchzusetzen. Nach Erledigung der Arbeiten hat der Vermieter über den Vorschuss abzurechnen.

4. Schadensersatz

Bei Beendigung des Mietverhältnisses können Renovierungsarbeiten nur gefordert werden, wenn diese fällig sind und die Schönheitsreparaturverpflichtung wirksam vereinbart ist. Kommt der Mieter seiner Verpflichtung nicht nach, stehen dem Vermieter die Rechte aus §§ 280, 281 BGB zu: Der Vermieter muss dem Mieter im Rahmen eines Mängelbeseitigungsschreibens genau mitteilen, welche Mängel beanstandet werden und welche Arbeiten der Mieter zu erledigen hat. Dem Mieter ist ferner eine angemessene Frist zur Durchführung der erforderlichen Renovierungsarbeiten zu setzen, bevor der Vermieter Schadensersatz geltend machen kann.

a) Leistungsaufforderung

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

b) Erfüllungsverweigerung

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

Beachte:

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

c) Umfang des Schadensersatzanspruches

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

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

Die Kosten können auch durch Kostenvoranschlag nachgewiesen werden; die Mehrwertsteuer kann allerdings nur bei Rechnungslegung verlangt werden.

d) Anschließender Umbau bzw. Instandsetzung

Dem Vermieter kann im Wege der ergänzenden Vertragsauslegung ein Zahlungsanspruch gegen den Mieter zustehen, wenn dieser bei Beendigung Schönheitsreparaturen schuldet, der Vermieter auf diese aber verzichtet, da er nach Auszug des Mieters die Räume umfangreich umbauen will. Der Ausgleichsanspruch setzt voraus, dass die Mieträume tatsächlich umgebaut werden (BGH, 12.2.2014, XII ZR 76/13). Die Höhe des Ausgleichsanspruchs des Vermieters ist auf denjenigen Betrag beschränkt, den der Mieter hätte aufwenden müssen, um seiner Renovierungspflicht nachzukommen, also in aller Regel nur Zahlung der ersparten Kosten.

5. Verjährung

Nach § 548 Abs. 1 BGB verjähren Schadensersatzansprüche des Vermieters in sechs Monaten ab dem Zeitpunkt, ab dem der Vermieter die Mietsache zurückerhält, unabhängig davon, ob das Mietverhältnis beendet ist. Die kurze Verjährungsfrist beginnt nicht zu laufen, solange der Vermieter keine Kenntnis von der Besitzaufgabe des Mieters hat (BGH, 23.10.2013, VIII ZR 402/12). Zu beachten ist, dass auch der aus dem schlechten Zustand folgende Schadensersatzanspruch wegen Mietausfalls der kurzen Verjährungsfrist unterliegt.

BREIHOLDT & VOSCHERAU

IMMOBILIENANWÄLTE

RICARDA BREIHOLDT

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht
Immobilien-Mediatorin (DIA)

DR. CARL CHRISTIAN VOSCHERAU

Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht
und Miet- und Wohnungseigentumsrecht

JUTTA BREIHOLDT

KAREN WOLBERS

Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

LEIF PETERSON

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

BREIHOLDT & VOSCHERAU Immobilienanwälte

Büschstraße 12

Steinwayhaus Ecke Colonnaden 29

20354 Hamburg

Telefon: +49 (0)40 8222 618 0

Fax: +49 (0)40 8222 618 18

E-Mail: info@breiholdt-voscherau.de

www.breiholdt-voscherau.de

In Bürogemeinschaft mit Dr. Peter Breiholdt, Rechtsanwalt
In Bürogemeinschaft mit Dr. Henning Voscherau, Rechtsanwalt
In Kooperation mit Breiholdt Rechtsanwälte, Berlin



Hier ist Immobilienkompetenz zu Hause

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

Büschstraße 12
20354 Hamburg

Telefon: 040 / 35 75 99 0
Telefax: 040 / 34 58 95

info@ivd-nord.de
www.ivd-nord.de