

# Mietrecht – für Mieter und Vermieter

## I. Begründung eines Mietverhältnisses

Parteien des Mietvertrages:  
Mieter und Vermieter

### 1. Wechsel der Vertragsparteien/ Gebrauchsüberlassung an Dritte

#### a) auf Mieterseite:

Mieter ist ohne Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, die Mietsache Dritten zu überlassen.  
Verweigert Vermieter die Erlaubnis, so hat der Mieter ein Recht zur Kündigung (§ 540 BGB).

Konkludente Zustimmung, wenn Vermieter an mehrere Mieter vermietet hat ( z.B. WG ) und über längere Zeit widerspruchslos hinnimmt, dass die Mieter wechseln.

Mieter hat nach Gebrauchsüberlassung ein berechtigtes Interesse an der Aufnahme eines Dritten (§ 553 BGB).

Z. B. Lebensgefährten, pflegebedürftige Eltern

Mieter kann vom Vermieter die Erlaubnis verlangen.

#### Ausnahme:

- Wichtiger Grund spricht gegen den Dritten,
- Wohnraum übermäßig belegt usw..

#### Bei Tod des Mieters:

Eintrittsrecht von Ehepartnern und Familienangehörigen (§ 563 BGB).

Gleiches Recht für Partner einer registrierten Lebenspartnerschaft (§ 563 I S. 2 BGB).

Eintrittsrecht gilt auch für nicht registrierte Lebenspartnerschaften, auch für gleichgeschlechtliche Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten Haushalt führen (§ 563 II S. 4 BGB).

Der Eintrittsberechtigte braucht wegen der Sonderrechtsnachfolge keine Erklärung abzugeben.

Erklärung nur erforderlich, wenn er das Mietverhältnis nicht fortsetzen will.

Monatsfrist (§ 563 III BGB).

#### b) auf Vermieterseite:

Bei Grundstückskauf tritt Erwerber in die Rechtstellung des Vermieters ein (§ 566 BGB).

## 2. Form des Mietvertrages

Der Mietvertrag ist grundsätzlich formfrei.

Abschluss mündlich, schriftlich oder konkludent.

Bei befristeten Mietverträgen, die länger als ein Jahr dauern sollen, ist Schriftform erforderlich.

#### Individualvertragliche Vereinbarungen:

Inhalt wird zur Disposition der Parteien gestellt, z.B. Änderungen des vorgedruckten Textes.

#### Formularmietvertrag:

Formularmietverträge stellen allgemeine Geschäftsbedingungen i.S.d. §§ 305 BGB dar.

### 3. Inhalt des Mietvertrages

Einschränkungen der Vertragsfreiheit aufgrund des Mieterschutzes.  
Viele gesetzliche Vorschriften sind zuungunsten des Mieters nicht abdingbar.

#### Beispiel:

- Vereinbarung ungültig durch die die Rechte des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache ausgeschlossen oder beschränkt sind, wenn Vermieter Mangel arglistig verschwiegen hat (§ 536d BGB).
- Vereinbarung unwirksam, die eine zum Nachteil des Mieters abweichende Regelung hinsichtlich der Mietminderung enthält (§ 536 IV BGB).
- Keine Freizeichnung für grobe Fahrlässigkeit möglich (§ 309 Nr. 7b BGB).

## II. Haupt-/Nebenpflichten eines Mietvertrages

### Rechte und Pflichten der Mieter und Vermieter

#### 1. Pflichten des Vermieters

##### a) Gebrauchsüberlassung der Mietsache § 535 I BGB

Der Umfang der Gebrauchsüberlassung kann durch den Mietvertrag, durch örtliche Besonderheiten, den Zweck der Vermietung und die Verkehrssitte bestimmt werden.

Mieter kann generell jeden zulässigen vertragsgemäßen Gebrauch von der Mietsache machen.

#### Beispiele:

- Anbringen einer Parabolantenne-zulässig, falls kein Kabelanschluss vorhanden ist, oder wenn ausländischer Mieter Programme seines Heimatlandes empfangen will, die der Kabelanschluss nicht empfängt.
- Bohren von Löchern und einsetzen von Dübeln- zulässig
- Verbot der Haltung von Kampfhunden- zulässig

Umfang der Nutzung sollte deutlich und umfangreich im Mietvertrag aufgeführt sein.

Bei fehlenden und ungenauen Feststellungen im Mietvertrag ist der gewollte Nutzungszweck unter Berücksichtigung der Verkehrssitte im Wege der Einzelfallauslegung zu ermitteln.

##### b) Kautions

Die Kautions ist eine Sicherheit des Vermieters für eventuelle Forderungen gegen den Mieter, die bei Beendigung des Mietverhältnisses noch bestehen.

Höhe: bis zu drei Monatskaltmieten zulässig (§ 551 BGB).

##### c) Vermieterpfandrecht

Vermieter hat für seine Forderungen aus dem Mietverhältnis an den in die Mietsache eingebrachten Sachen des Mieters ein Pfandrecht (§ 562 BGB).

Greift häufig nicht, da die in der Wohnung befindlichen Sachen oftmals unpfändbar sind.

## 2. Nebenpflichten des Vermieters

### a) Schutzpflichten

### b) Verkehrssicherungspflichten

#### Beispiel:

- Einhaltung der Bauordnungsvorschriften
- Streupflicht bei Glatteis

Winterdienst kann auch durch Formularymietvertrag vom Mieter übernommen werden.

## 3. Pflichten des Mieters

### a) Mietzinszahlung § 535 II BGB

#### Rechte des Vermieters: Anspruch auf Mietzins

Die Mietzinszahlung ist eine Schickschuld.

Die Höhe ist grundsätzlich frei vereinbar.

Allerdings Schutzvorschriften gegen Mietwucher.

#### Beispiele:

§ 291 StGB Strafbarkeit von Mietforderungen, die über 50% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Tatbestandsvoraussetzung: Ausnutzen eines geringen Angebotes

§ 5 II WiStG Ordnungsgeld, wenn die Mietforderung über 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

### b) Fälligkeit des Mietzinses:

Fälligkeit kann vertraglich frei bestimmt werden.

Ansonsten gesetzlich:

Spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte, nach denen die Miete bemessen ist (§ 556b I BGB). Der Mieter ist vorleistungspflichtig.

## 4. Nebenpflichten des Mieters

### a) Duldungspflicht

- hinsichtlich Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen (§ 554 I, II BGB)

Duldungspflicht bezieht sich auch auf Maßnahmen, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums.

#### Ausnahme:

Modernisierung bedeutet eine ungewöhnliche Härte für den Mieter, seine Familie oder Angehörige des Haushalts. Bezieht sich auch auf außergewöhnliche Mieterhöhungen, die mit der Modernisierung verbunden sein können.

Interessenabwägung

### b) Anzeigepflicht

- von Schäden an der Mietsache (§ 536c BGB)

Der Mieter hat eine Anzeigepflicht von Mängeln, die während der Mietzeit auftreten.

Die Anzeige hat unverzüglich zu erfolgen.

#### Bei Unterlassen:

Schadensersatzpflicht gegenüber Vermieter, da dieser keine Abhilfe schaffen konnte.

Mieter verliert Rechte auf Mietminderung, Schadensersatz, Kündigung

### c) Allgemeine Sorgfaltspflicht

Mieter hat die Pflicht die Mietsache sorgsam zu behandeln und vor Verschlechterungen zu schützen. Er darf keine Eingriffe in die Bausubstanz, keine Umbauten, Anbauten etc. vornehmen.

#### Beispiel:

- Heizen im Winter zum Schutz der Räume und alter Leistungen vor Frosteinwirkungen.
- Regelmäßiges Lüften

## III. Wer bezahlt die Reparatur oder die Renovierung ?

### 1. Erhaltung der Mietsache

Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten ( § 535 BGB Instandhaltungspflicht )

Reparaturen oder Renovierung aller beschädigten, verunstalteten oder abgenutzten Teile der Mietsache gehören zur Erhaltung und sind somit vom Vermieter zu tragen.

#### Frage:

Von welchem Standard des Zustandes der Mietsache ist auszugehen?

Maßgeblicher Zeitpunkt: Vertragsabschluss

Mieter hat grundsätzlich keinen Anspruch auf Modernisierung der Wohnung

Rechtsprechung ist nicht einheitlich.

Mängel, die der Vermieter beseitigen muss:

#### **a) Sachmängel:**

Ein Sachmangel ist eine für den Mieter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustands der Sache vom vertraglich vorgegebenen. Durch sie wird die Tauglichkeit zu dem von den Vertragsparteien vorgesehenen vertraglichen Gebrauch nicht nur unerheblich gemindert.

#### Beispiele:

- Unbeheizbarkeit der Wohnung
- Feuchtigkeitsschäden
- Defekt des Durchlauferhitzers

#### **b) Umweltmängel:**

Umweltgifte mit gesundheitsschädlichen Auswirkungen, die sich vornehmlich in Baustoffen befinden.

#### Beispiele:

- Trinkwasserrohre aus Blei, wenn die zulässigen Grenzwerte überschritten werden.
- Nitratbelastung, bei Wasserversorgung aus einem eigenen Trinkbrunnen.

#### **c) Störungen durch Immissionen**

größtenteils Lärm- und Geruchsbelästigungen

Ansprüche auf Beseitigung oder Minderung nur bei stärkeren Störungen durch Immissionen.

#### Beispiel:

- Einbau isolierter Fenster
- Lärm von gewerblichen Betrieben

#### **d) Rechtsmängel**

#### Beispiel:

Unmöglichkeit der Gebrauchsunterlassung durch Doppelvermietung: Vermieter wird Schadensersatzpflichtig.

## e) Zugesicherte Eigenschaften

### Beispiel:

Vertraglich vereinbarte Wohnfläche weicht von der tatsächlichen ab.

### Aber:

Ca. Angaben stellen keine Zusicherung dar. Mangel erst anzunehmen, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10% nach unten abweicht.

## IV. Abgrenzung zu sogenannten „Schönheitsreparaturen“.

### 1. Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind Maßnahmen zur Beseitigung von Mängeln, die auf eine vertragsgemäße Nutzung der Mietsache zurückzuführen sind.

#### Dazu zählen:

- Streichen und tapezieren von Wänden, Decken
- Heizkörper, Innentüren sowie Fenster und Außentüren von innen.

Farbliche Gestaltung darf nicht außergewöhnlich sein und muss für einen möglichst großen Kreis von Mietinteressenten annehmbar sein.

Formularmäßige oder individualvertragliche Vereinbarung

Laut BGH- Urteil vom 23.06.2004 sind starre Renovierungsfristen unwirksam.

Zulässig ist aber eine im Mietvertrag enthaltene Richtlinie, die Ausnahmen, dem Renovierungsbedarf entsprechend, zulässt:

#### Beispiel:

Schönheitsreparaturen sind im Allgemeinen in regelmäßigen Abständen durchzuführen:

- nach 3 Jahren: Küchen, Bäder, Duschen,
- nach 5 Jahren: Wohn- und Schlafräume, Flure, Dielen und Toiletten,
- nach 7 Jahren: Nebenräume

Mieter müssen ihre Wohnung nur dann renovieren, wenn dies wirklich notwendig ist.

Führt der Mieter die vereinbarten Schönheitsreparaturen zum Ende des Mietverhältnisses nicht oder nur unzureichend durch, kann er schadensersatzpflichtig werden.

#### Schaden:

- Kosten der Renovierung
- Mietausfall

Verjährung: 6 Monate (§§ 548 I, 200 S. 1 BGB)

Beginn: Übergabe der Mietsache.

### 2. Keine Schönheitsreparaturen:

Verschleißerscheinungen, die den Gebrauchswert der Wohnung nicht unerheblich beeinträchtigen, fallen unter die Instandhaltungspflicht des Vermieters.

#### Beispiele:

- Ersatz von zerschlagenem Teppichboden.
- notwendige Überarbeitung von Parkettfußboden.

Kleinreparaturen sind nur begrenzt vom Mieter auszuführen.

Regelfall, dass Mieter Kleinreparaturen bis zu 75,00-100,00 Euro auf einen bestimmten Zeitraum begrenzt übernehmen muss.

- Vereinbarung der generellen Übernahme von Kleinreparaturen durch den Mieter unwirksam.
- Grenze überschritten, wenn Mieter Kleinreparaturen bis 50,00 Euro übernehmen muss, ohne dass eine betragsmäßige Höchstgrenze für einen bestimmten Zeitraum aufgeführt ist.
- Erstellung eines Mängelkataloges, der vom Mieter zu übernehmenden Verpflichtungen, im Regelfall wirksam, da Verpflichtung des Mieters begrenzt sind.

## **V. Ansprüche und Pflichten bei Mietmängeln, Überblick über das Gewährleistungsrecht**

### **1. Gewährleistungsrechte des Mieters**

Verletzt der Vermieter seine Instandhaltungspflicht hat der Mieter folgende Rechte:

- Mietminderung (§ 536 I BGB)
- Mängelbeseitigung- und Ersatzvornahme (§ 536a II BGB) i.V.m. dem Aufrechnungs- und
- Zurückbehaltungsrecht (§ 556b II BGB)
- Anspruch auf Schadensersatz, Mangelschaden und Mangelfolgeschaden (§ 536a I BGB)
- Fristlose Kündigung (§§ 534 II Nr. 1, 569 I, 569 II, 536a I BGB)

#### **a) Mietminderung**

Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter oder danach einen Mangel der die Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, so ist der Mieter für die Zeit in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Ist die Tauglichkeit nur gemindert, so ist nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten (§ 536 I BGB).

#### **Bemessung der Minderung:**

Höhe der Minderung hängt vom Einzelfall ab.

Grundlage der Berechnung ist die Bruttomiete.

#### **b) Mängelbeseitigung durch den Mieter (§ 536a II BGB)**

Der Mieter kann den Mangel selber beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen.

##### Voraussetzungen:

- Verzug des Vermieters mit der Beseitigung des Mangels

Vermieter ist Aufforderung unter Fristsetzung zur Beseitigung des Mangels nicht nachgekommen.

- Sofortige Beseitigung des Mangels zur Erhaltung und Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig.

bei Gefahr im Verzug z.B. Rohrbruch, Kabelbrand

Mieter kann Aufwendungen auf den Mietzins aufrechnen (§ 556b II BGB).

##### Voraussetzung:

Schriftliche Anzeige mindestens einen Monat vor Mietzinsfälligkeit.

#### **c) Schadensersatz (§ 536a I BGB)**

##### Voraussetzungen:

- Mangel bei Vertragsschluss vorhanden oder
- Mangel entsteht erst später- Verschulden des Vermieters erforderlich.
- Verzug des Mieters mit der Beseitigung des Mangels.

Schadensersatzanspruch deckt Schäden ab, die dem Mieter durch die Verletzung der Instandhaltungspflicht entstanden sind.

Zu ersetzen: Mangelschaden und Mangelfolgeschaden

Beispiele:

- Kosten für die Unterbringung von Sachen des Mieters
- Verdienstaussfall
- Mehrkosten für die Anmietung einer anderen Wohnung

#### **d) fristlose Kündigung**

Mieter hat ein Recht auf fristlose Kündigung aufgrund der Pflichtverletzungen des Vermieters.

#### **e) Haftungsausschluss**

Ausschluss der Gewährleistung, wenn

- Mieter den Mangel bei Vertragsschluss kennt und sich die Rechte aus den §§536, 536a BGB nicht vorbehält oder
- infolge grober Fahrlässigkeit nicht kennt, es sei denn der Vermieter hat den Mangel arglistig verschwiegen (§ 536b BGB).

## **VI. Nebenkosten/ Betriebskosten**

### **1. Nebenkosten**

Nebenkosten sind alle Leistungen des Mieters, die neben der Grundmiete verlangt werden. Dazu zählen die Betriebskosten, einschließlich Heizkosten für Wärme und Warmwasser, eine vertraglich vereinbarte Übernahme von Instandsetzungen, Instandhaltung und Schönheitsreparaturen usw..

### **2. Betriebskosten**

Betriebskosten sind ausschließlich die gemäß Anlage s zu II. BV27, ab 01.01.04 BetrKV 2 aufgeführten Kosten.

Dazu zählen:

Laufende öffentliche Lasten des Grundstücks, Kosten für Wasserversorgung, Entwässerung, Betrieb der zentralen Heizungsanlage, Reinigung und Wartung von Etagenheizungen, Betrieb eines Personen- und Lastenaufzugs, Straßenreinigung und Müllbeseitigung, Gebäudereinigung, Gartenpflege, Beleuchtung, Sach- und Haftpflichtversicherung, Hauswart usw.

Betriebskosten sind eigentlich durch den Vermieter zu tragen. Sie werden aber im Regelfall auf den Mieter übertragen.

Dazu bedarf es einer Vereinbarung.

#### **a) Vorauszahlungen**

Betriebskosten können als Pauschale oder als Vorauszahlung abgerechnet werden.

Vorauszahlungen dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.

#### **b) Umlageschlüssel (§ 556a BGB)**

Die Betriebskosten sind vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen, wenn keine anderslautende Vereinbarung vorliegt.

Achtung: Anderweitige Vorschrift: Heizkostenverordnung

Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch durch den Mieter abhängen, sind verbrauchsabhängig umzulegen.

Bei einer Berechnung nach Verbrauch ist Voraussetzung, dass eine Erfassung für alle Mieter stattfindet und die entsprechende Abrechnung dem Vermieter zumutbar ist.

### **c) Betriebskostenabrechnung (§ 556 III BGB)**

Über die Betriebskostenvorauszahlungen ist jährlich abzurechnen.

Grundsatz der Wirtschaftlichkeit:

Nur solche Kosten sind umlegbar, die bei gewissenhafter Abwägung aller Umstände und bei ordentlicher Geschäftsführung gerechtfertigt sind.

Die Abrechnung ist dem Mieter bis zu spätestens einem Jahr nach Abschluss des Abrechnungszeitraums mitzuteilen.

Nach Fristablauf ist die Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen.

Ausnahme:

Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Dieses gilt regelmäßig für den Fall, dass sich der Vermieter Dritter zur Erstellung der Abrechnungen bedient.

Der Mieter hat die Einwendungen gegen die Abrechnung dem Vermieter bis zu spätestens einem Jahr nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Fristablauf können Einwendungen nicht mehr geltend gemacht werden.

Ausnahme:

Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

Betriebskostenabrechnung muss mindestens folgende Zusammenstellung beinhalten (§ 259 BGB):

- die Gesamtkosten
- die Angabe und Erläuterung der zugrundegelegten Umlageschlüssel
- die Berechnung des Anteils des Mieters
- der Abzug der Vorauszahlungen des Mieters

Abrechnung, muss nachvollziehbar und verständlich sein.

Bei verbrauchsabhängiger Abrechnung sind die Zählerstände anzugeben.

Bei der Angabe und Erläuterung des Umlageschlüssels ist anzugeben, wie die jeweilige Quote ermittelt worden ist. Dazu sind Gesamtfläche und Einzelfläche anzugeben, bei der Abrechnung nach Kopfteilen ist die Gesamtzahl der Personen anzugeben, ggf. nach zeitlichen Abschnitten gegliedert und die Zahl der Personen für die der Mieter bezahlen soll.

Guthaben für Mieter sind sofort fällig und zu zahlen.

Ein Saldo des Mieters ist erst nach einer Prüfungsfrist durchsetzbar.

Frist: Ablauf des Monats der auf den Zugang der Betriebskostenabrechnung folgt.

Mieter hat Recht auf Einsichtnahme in die Belege, die der Abrechnung zugrunde liegen.

Verweigerung durch den Vermieter = Pflichtverletzung

Verjährung:

Verjährungsfrist von jeweils drei Jahren (§ 195 BGB) für:

- Rückforderung von überzahlten Betriebskosten
- Forderung von zu wenig gezahlten Betriebskosten



## VII. Beendigung des Mietverhältnisses

### Ordentliches/außerordentliches Kündigungsrecht des Mieters/Vermieters

Kündigungsmöglichkeiten des Vermieters sind aufgrund der sozialen Bedeutung der Wohnungsmietrecht beschränkt.  
Anders bei der gewerblichen Miete.

#### 1. Ordentliches Kündigungsrecht

Der Mieter kann jederzeit unter Einhaltung der Kündigungsfristen das Mietverhältnis kündigen.  
Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 I BGB).

##### a) Berechtigtes Interesse des Vermieters

liegt vor,

- wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten nicht unerheblich verletzt hat,
- bei Eigenbedarf,
- bei Verhinderung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks.

##### b) Form der Kündigung

Schriftform (§ 568 I BGB)

Aussteller muss eigenhändig unterschreiben (§ 126 BGB).

Der Vermieter hat die Gründe für die Kündigung aufzuführen.

Der Vermieter soll den Mieter auf die Form und die Frist des Widerspruchs hinweisen (§§ 574 ff BGB).  
Hinweis ist formfrei und führt bei Fehlen nur zur Verlängerung der Widerspruchsfrist.

Mieter hat ein Widerspruchsrecht bei unzumutbaren Härte gegenüber sich, seiner Familie oder anderen Angehörigen seines Haushalts.

Bei unzumutbarer Härte wird Mietverhältnis nicht beendet.

Interessenabwägung

##### c) Kündigungsfrist (§ 573c BGB)

Gesetzesänderung zugunsten der Mieter

Mieter:

Dritter Werktag bis zum Ablauf des übernächsten Monats unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses ( drei Monatsfrist ).

Gilt auch für Altmietverträge (vor 01.09.2001).

Ausnahmen:

- Die Parteien haben eine individuelle Vereinbarung getroffen, die von der seinerzeitigen Gesetzeslage abweicht. In diesen Fällen gelten die vereinbarten Kündigungsfristen fort.
- Auch solche Vereinbarungen gelten fort, bei denen es sich um Formulklauseln handelt, die lediglich die alten gesetzlichen Kündigungsfristen wörtlich oder sinngemäß aufführen.

Vermieter:

Verlängerung der Kündigungsfrist nach fünf und acht Jahren seit Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

#### 2. Aufhebungsvertrag

Beendigung des Mietverhältnisses durch beiderseitige übereinstimmende Willenserklärungen.

#### 3. Befristete Verträge (§ 575 BGB)

Befristeter Mietvertrag

#### Voraussetzungen:

- Es besteht ein Grund für die Befristung.
- Der Grund wurde dem Mieter bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt.

#### Gründe:

- Vermieter will Räume für sich oder Familienangehörige nutzen.
- Beseitigung, Veränderung oder umfangreiche Instandsetzung der Räume.
- Vermieter will Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten z.B. Werkswohnung.

Wenn Voraussetzungen nicht vorliegen gilt Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit geschlossen.  
Fällt der Grund weg, kann Mieter ein Mietverhältnis auf unbestimmte Dauer verlangen.

### **4. Außerordentliche Kündigung**

Zulässig nur, in den im Gesetz vorgesehenen Fällen (§§ 543 I, 569 BGB).

Jede Vertragspartei kann aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen.

Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 543 I S. 2 BGB).

- Schriftform erforderlich (§ 568 I BGB)
  - Angabe der Kündigungsgründe erforderlich (§ 569 IV BGB)
- Kein Widerspruchsrecht des Mieters

#### **Wichtige Kündigungsgründe:**

##### Für den Mieter:

- Nichtgewährung des Gebrauchs der Wohnung durch den Vermieter
- Unterlassene Mängelbeseitigung durch den Vermieter, nach vorheriger Mängelanzeige oder Fristsetzung zur Abhilfe durch den Mieter (§§ 536c III Nr. 3, 543 III BGB)
- Gesundheitsgefährdung (§§ 543 I, 569 I BGB)
- Störung des Hausfriedens, nach vorheriger Fristsetzung zur Abhilfe (§§ 543 I, 569 II BGB)

##### Für den Vermieter:

- Erhebliche Gefährdung der Mietsache durch den Mieter (§ 543 II Nr. 2 BGB)
- Störung des Hausfriedens (§§ 543 I, 569 II BGB)
- Mietzahlungsverzug (§ 543 II Nr. 3 BGB)

Mietzahlungsverzug liegt vor,

Wenn der Mieter für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete von zwei Monaten erreicht.

#### Problem:

Kündigung ist ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird.

Auch nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage wird die Kündigung noch unwirksam, wenn der Vermieter innerhalb von zwei Monaten befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet (§ 569 III Nr. 2 BGB).

Dies gilt nicht, wenn vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine Kündigung aufgrund von Zahlung unwirksam geworden ist.

Klage auf Räumung und Zahlung kann gleich auf die bis zur Räumung geschuldete Nutzungsentuschädigung erstreckt werden.

Vorherige Abmahnung:

Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, Kündigung erst zulässig

- nach erfolglosem Fristablauf zur Abhilfe oder
- nach erfolgloser Abmahnung

Dies gilt nicht, wenn

- Frist oder Abmahnung offensichtlich erfolglos ist
- sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Interessenabwägung gerechtfertigt ist.
- Mieter mit der Mietzahlung in Verzug ist.

Darüber hinausgehende Vereinbarungen einer auerordentlichen Kündigung zugunsten des Vermieters sind nichtig (§ 569 V BGB).

## VIII. Regelungen über die Miethöhe

### 1. Mieterhöhung nach Vereinbarung (§ 557 I, II BGB)

Die Parteien können auch während des Mietverhältnisses eine Mieterhöhung vereinbaren.

#### a) Staffelmiete (§ 557a BGB)

Schrittweise Mieterhöhung in gewissen Zeitabständen.

Zeitabstände dürfen nicht unter einem Jahr liegen.

Weitere Erhöhung nur möglich bei Modernisierung oder Veränderung der Betriebskosten.

#### b) Indexmiete (§ 557b BGB)

Anpassung der Miethöhe an den allgemeinen Lebenshaltungsindex privater Haushalte in Deutschland (Statistisches Bundesamt).

Miete muss mindestens ein Jahr unverändert bleiben.

### 2. Mieterhöhungen nach Gesetz (§ 557 III BGB)

#### a) Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 I BGB)

Sie wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart wurde.

Der Vermieter darf die Mieterhöhung verlangen, wenn die Miethöhe seit 15 Monaten unverändert war. Miete darf sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20% erhöhen (Kappungsgrenze).

#### b) Mieterhöhungen bei Modernisierung (§ 559 BGB)

Der Vermieter hat bauliche Maßnahmen durchgeführt,

- die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen,
- die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder
- die nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken oder
- die aufgrund von Umständen durchgeführt wurden, die er nicht zu vertreten hat.

Mieterhöhung der jährlichen Miete um bis zu 11% der für die Wohnung aufgewendeten Kosten.

### **c) Mieterhöhung infolge Veränderung der Betriebskosten (§ 560 BGB)**

#### **aa) Betriebskostenpauschale (§ 560 I-III BGB)**

Erhöhung der Pauschale nur möglich, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung, die in Textform abzugeben ist, muss den Grund für die Umlage bezeichnen und erläutern.

#### **bb) Betriebskostenvorauszahlung (§ 560 IV BGB)**

Diese Form wird in der Praxis bevorzugt.

Jede Partei kann nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.

Vermieter darf einen Sicherheitszuschlag bis zu 10% verlangen.

**BECKMANN UND NORDA - RECHTSANWÄLTE**

Welle 9

33602 Bielefeld

web [www.beckmannundnorda.de](http://www.beckmannundnorda.de)

email [info@beckmannundnorda.de](mailto:info@beckmannundnorda.de)

fon 0521/98628-0

fax 0521/98628-28