

# **Mietrechtsreader**

AStA der Universität zu Köln

*Jonas Schäfer*

2022



# Vorwort

Der Allgemeine Studierendenausschuss (AStA) ist die Interessensvertretung der Studierenden an der Universität zu Köln. Der AStA ist damit das Sprachrohr von über 51.000 Studierenden gegenüber der Universitätsverwaltung, der Politik und der Öffentlichkeit.

Wir helfen bei Problemen mit dem Studium, bieten Beratungen an und tragen allgemein zur Verbesserung der Situation aller Studierender an der Universität bei. Eine Übersicht unserer vielfältigen Angebote und Tätigkeiten finden sich im Internet, auf Facebook oder Instagram. Zudem kann bei Fragen, Anregungen und Problemen unter [info@asta.uni-koeln.de](mailto:info@asta.uni-koeln.de) kontaktiert werden.

Das erste große Problem von Studierenden ist regelmäßig die Suche nach und Anmietung von einer eigenen Wohnung. Der Wohnungsmarkt in den Großstädten ist seit Jahren stark angespannt. Hochschulen wie die Uni Köln, mit dem Campus im Herzen der Stadt, sind dadurch des einen Freud, des anderen Leid.

Für viele Studierende ist neben dem Studium an sich gerade auch die erste eigene Wohnung eine völlig neue Erfahrung. Aber auch Studierende, die schon länger in der eigenen Wohnung leben, treffen immer wieder auf Probleme, mit denen sie noch keine Erfahrung haben. Während es sich in komplizierten Fällen lohnen kann, umfassende und professionelle Beratung durch Expert\*innen wie zum Beispiel Rechtsanwält\*innen einzuholen, bringt einen in vielen Situationen auch ein bisschen mehr Wissen schon sehr viel weiter. Mit diesem Reader möchten wir eine Hilfestellung bieten, um sich bei der Wohnungssuche, aber gerade auch darüber hinaus, einen Überblick zu verschaffen und die richtigen Schlagwörter zu finden. Detailliertere Informationen finden sich dann schnell und einfach in Büchern oder im Internet, wenn man einmal weiß, wonach man suchen muss.

Das Mietrecht ist eine weite Angelegenheit, die nicht nur Wohnraum erfasst. Man kann schließlich alles Mögliche mieten. Dieser Mietrechtsreader soll sich aber explizit mit dem deutschen Wohnraummietrecht beschäftigen. Wenn es im Folgenden also um Mietverhältnisse geht, ist damit immer ein Mietverhältnis über Wohnraum in Deutschland gemeint. Auch insoweit ist das Mietrecht aber nicht ganz einheitlich. Gerade hinsichtlich Studierendenwohnheimen und Gästezimmern sind einige mietrechtliche Besonderheiten zu beachten (siehe insofern 2.5.4 und 2.5.3.2)!

Der Reader orientiert sich bei Begrifflichkeiten und Personenbezeichnungen streng an dem in der juristischen Praxis üblichen Sprachgebrauch. Das ermöglicht niedrigschwellige Anschlussrecherchen und einen möglichst verständlichen Textfluss trotz der teils sehr komplexen Thematik. Als Ergebnis dessen kommt vielfach das generische Maskulinum vor. Das ist allein der Anknüpfung an Gesetzestext und Rechtswissenschaft geschuldet und spiegelt nicht die Richtlinien oder Einstellungen des AStA der Universität zu Köln hinsichtlich gendergerechter Sprache wider.

# Inhalt

<b>Vorwort</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Begriffe</b> .....	<b>8</b>
1.1    Mietsache.....	8
1.2    Mieter.....	8
1.3    Vermieter.....	8
1.4    Miete.....	8
1.5    Mietvertrag.....	8
<b>2. Vorüberlegungen und Wohnungssuche</b> .....	<b>9</b>
2.1    Finanzierung.....	9
2.1.1    Studi-Jobs.....	9
2.1.2    BAföG.....	9
2.1.3    Wohngeld.....	9
2.1.4    Weitere Möglichkeiten.....	9
2.2    Versicherung.....	10
2.2.1    Privathaftpflicht.....	10
2.2.2    Schlüsselversicherung.....	10
2.2.3    Hausratversicherung.....	10
2.2.4    Rechtsschutzversicherung.....	10
2.3    Wohnberechtigungsschein / sozialer Wohnungsbau.....	11
2.4    Der Kölner Wohnungsmarkt.....	11
2.4.1    Wohnungsanzeigen.....	12
2.4.2    Mietspiegel & Mietpreisbremse.....	12
2.4.3    Veedel.....	13
2.5    Arten von Wohnraum.....	14
2.5.1    Einzimmerwohnung.....	14
2.5.2    Wohngemeinschaft.....	14
2.5.3    Studierendenwohnheime.....	14
2.5.3.1    Wohnheime des KStW.....	15
2.5.3.2    Rechtliches.....	15
2.5.4    Gästezimmer.....	15
<b>3. Begründung eines Mietverhältnisses / Vertragsschluss</b> .....	<b>16</b>
3.1    Voraussetzungen für einen Mietvertrag.....	16
3.1.1    Geschäftsfähige Vertragsparteien.....	16
3.1.2    Inhalt.....	16
3.1.3    Formvorschriften und nicht-schriftlicher Mietvertrag.....	16
3.2    Der Weg zum Mietvertrag.....	17
3.2.1    Auskunftspflicht und Lüge.....	17
3.2.2    Mietsicherheiten - Kautions- und Elternbürgschaft.....	18
3.2.2.1    Kautions.....	18
3.2.2.2    (Eltern-) Bürgschaft.....	19
3.2.2.3    Übersicherung.....	19
3.2.2.4    Rückgewähr der Mietsicherheit.....	19
3.2.3    Makler.....	20
3.2.4    Widerruf, Anfechtung & Rücktritt.....	20
3.3    Mietbeginn & Einzug.....	21

3.3.1	Übergabeprotokoll .....	21
3.3.2	Anmeldung & Zweitwohnsitz.....	22
3.3.3	Wohnungsgeberbescheinigung .....	22
<b>4.</b>	<b>Laufzeit des Mietverhältnisses.....</b>	<b>24</b>
4.1	Zeitmietvertrag .....	24
4.1.1	Vorteile .....	24
4.1.2	Nachteile .....	24
4.1.3	Wirksamkeitsvoraussetzungen .....	24
4.1.4	Verzögerung / Wegfall des Befristungsgrundes .....	25
4.2	Kündigungsausschluss / Kündigungsverzicht.....	25
4.2.1	Kein einseitiger Kündigungsverzicht.....	26
4.2.2	Dauer der Kündigungsverzichts.....	26
4.2.3	Frühestmögliche Kündigung .....	26
4.2.4	Kündigung trotz Kündigungsverzicht .....	26
<b>5.</b>	<b>Veränderung des Mietverhältnisses .....</b>	<b>28</b>
5.1	Wechsel des Vermieters .....	28
5.1.1	Mietvertrag und Mieterhöhung.....	28
5.1.2	Kündigung.....	28
5.1.3	Mietzahlung und Kautions .....	28
5.2	Wechsel des Mieters .....	29
5.2.1	Beitritt zum Mietvertrag.....	29
5.2.2	Austausch eines Mieters / Nachmieterstellung .....	29
5.2.3	Tod des Mieters.....	29
5.3	Mieterhöhung .....	29
5.3.1	Staffelmiete .....	30
5.3.2	Indexmiete.....	30
5.3.3	Mieterhöhung auf ortsübliche Vergleichsmiete .....	31
5.3.4	Außerordentliche Mieterhöhung .....	31
5.3.4.1	Modernisierung .....	31
5.3.4.2	Untervermietung.....	31
5.3.4.3	Veränderung von Betriebskosten .....	31
5.3.5	Sonderkündigungsrecht.....	32
<b>6.</b>	<b>Rechte und Pflichten .....</b>	<b>33</b>
6.1	Mietzahlung.....	33
6.1.1	Fälligkeit .....	33
6.1.2	Folgen bei Verzug .....	34
6.2	Überlassung des Wohnraums .....	34
6.2.1	Zeitpunkt .....	34
6.2.2	Übergabeprotokoll .....	34
6.3	Schlüssel.....	35
6.3.1	Verlust.....	35
6.4	Wohnungsgeberbescheinigung .....	36
6.5	Hausrecht (Eigentum vs. Besitz) .....	36
6.6	Zugang des Vermieters zur Wohnung .....	36
6.6.1	Termin.....	36
6.6.2	Gründe .....	37
6.6.2.1	Neuvermietung.....	37

6.6.2.2	Verkauf .....	37
6.6.2.3	Modernisierung .....	37
6.6.2.4	Sanierung und Instandhaltung.....	37
6.6.2.5	Ablesen von Messgeräten.....	37
6.6.2.6	Drohende Schäden .....	37
6.6.2.7	Vertragsbruch .....	37
6.6.2.8	Fünfjährige Abwesenheit.....	37
6.6.3	Grenzen .....	38
6.7	Anschlüsse.....	38
6.7.1	Wasser.....	38
6.7.2	Strom / Gas.....	38
6.7.3	Heizung.....	39
6.7.4	Internet / Telefon / TV.....	39
6.8	Klingel, Briefkasten und Namensschild .....	39
6.9	Betriebs- bzw. Nebenkosten.....	40
6.9.1	Mögliche Posten.....	40
6.9.2	Abrechnung.....	41
6.9.3	Anpassung .....	42
6.10	Heizkosten .....	42
6.10.1	Abrechnung.....	43
6.11	Haustiere.....	43
6.12	Lärm.....	44
6.12.1	Kinder.....	44
6.12.2	Tiere.....	45
6.12.3	Bau.....	45
6.12.4	Putzen / Saugen / Waschen .....	45
6.12.5	Duschen / Baden / Föhnen.....	45
6.12.6	Fernsehen / Radio / Musikanlage .....	45
6.12.7	Musikinstrumente .....	45
6.12.8	Party.....	46
6.12.9	Sex.....	46
6.12.10	Konsequenzen .....	46
6.13	Untervermietung.....	46
6.13.1	Genehmigung.....	47
6.13.2	Kurzzeitvermietung.....	47
6.13.3	Mieterhöhung und Steuern .....	48
6.14	Besuch und neue Mitbewohner .....	48
6.14.1	Besucher vs. Bewohner.....	48
6.14.2	Einzug von (Ehe-)Partner und Kindern .....	49
6.15	Lüften / Heizen und Schimmel.....	49
6.16	Wäsche waschen und trocknen.....	50
6.17	Kochen.....	51
6.18	Rauchen.....	51
6.19	Rauchmelder.....	51
6.20	Schneeräumung.....	52
6.21	Reinigung von Hausflur und Gemeinschaftsräumen.....	52
6.22	Bohren in Wände .....	53
6.23	Streichen.....	53

6.24	Verwendungen auf die Mietsache .....	53
6.25	Barrierefreies Wohnen .....	54
6.26	Erhaltung der Mietsache / Wartung / Reparatur.....	54
6.26.1	Kleinreparaturen.....	54
6.26.2	Erhaltungs- vs. Wartungsmaßnahmen und Betriebskosten .....	55
6.26.3	Vornahmeklausel.....	56
6.26.4	Duldung und Mitwirkung .....	56
6.26.5	Ankündigung .....	56
6.26.6	Entschädigung .....	56
6.26.7	Selbst verschuldete Schäden .....	56
6.27	Modernisierung .....	57
6.27.1	Ankündigung .....	57
6.27.2	Duldung, Mitwirkung, Widerspruch und besondere Härte .....	58
6.27.3	Mieterhöhung .....	59
6.27.4	Sonderkündigungsrecht.....	60
6.27.5	Minderung .....	61
6.28	Schönheitsreparaturen .....	61
6.28.1	Begriff.....	61
6.28.2	Starre Fristen .....	62
6.28.3	Endrenovierungsklausel .....	62
6.28.4	Quotenabgeltungsklausel .....	62
6.28.5	Fachhandwerkerklausel.....	62
6.28.6	Farbwahlklausel .....	62
6.28.7	Unrenoviert übernommene Wohnung.....	63
6.28.8	Summierungseffekt .....	63
6.28.9	Schadensersatz.....	64
6.29	Rückgabe der Wohnung.....	64
6.30	Vermieterpfandrecht.....	65
6.31	Gegenseitige Schutzpflichten .....	65
6.32	Schadensersatz .....	65
<b>7.</b>	<b>Mietmängel .....</b>	<b>67</b>
7.1	Mangelbegriff .....	67
7.2	Mängelanzeige & Fristsetzung .....	67
7.3	Kenntnis bei Übergabe.....	68
7.4	Mängelrechte .....	69
7.4.1	Beseitigung .....	69
7.4.2	Minderung .....	69
7.4.2.1	Konzept.....	69
7.4.2.2	Höhe .....	69
7.4.2.3	Vorgehen .....	70
7.4.2.4	Ausschlussgründe.....	72
7.4.3	Zurückbehaltungsrecht.....	73
7.4.4	Selbstvornahme .....	73
7.4.4.1	Verzug des Vermieters.....	73
7.4.4.2	Notsituation .....	74
7.4.5	Schadensersatz.....	74
7.4.6	Durchsetzung des Ersatzanspruchs .....	74

<b>8.</b>	<b>Beendigung des Mietverhältnisses .....</b>	<b>76</b>
8.1	Zeitablauf .....	76
8.2	Kündigung.....	76
8.2.1	Ordentliche Kündigung durch Mieter .....	76
8.2.2	Ordentliche Kündigung durch Vermieter.....	76
8.2.2.1	Hinweis auf Widerspruchsrecht .....	77
8.2.2.2	Erleichterte Kündigung bei Zusammenwohnen .....	77
8.2.3	Außerordentliche fristlose Kündigung .....	78
8.2.3.1	Kündigungsgründe für den Mieter .....	78
8.2.3.2	Kündigungsgründe für den Vermieter.....	78
8.2.4	Außerordentliche Kündigung mit der gesetzlichen Frist.....	79
8.2.4.1	Mieterhöhung .....	79
8.2.4.2	Modernisierung .....	79
8.2.4.3	Tod des Mieters .....	79
8.2.4.4	Unberechtigte Verweigerung der Untervermietungserlaubnis.....	79
8.2.4.5	Zeitmietvertrag / Kündigungsverzicht .....	80
8.2.5	Sozialklausel / Widerspruch.....	80
8.3	Nachmieterstellung .....	81
8.4	Aufhebungsvertrag.....	81
8.5	Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses .....	82
<b>9.</b>	<b>Exkurs: Wohngemeinschaften.....</b>	<b>83</b>
9.1	Vertragliche Ausgestaltung.....	83
9.1.1	Gesamtschuldner .....	83
9.1.2	GbR als Mieterin.....	83
9.1.3	Einzelne Hauptmieter .....	83
9.1.4	Haupt- und Untermieter .....	83
9.2	Kündigung und Mieterwechsel .....	84
9.2.1	Gesamtschuldner .....	84
9.2.2	GbR als Mieterin.....	84
9.2.3	Einzelne Hauptmieter .....	85
9.2.4	Haupt- und Untermieter .....	85
9.3	Rechte und Pflichten .....	86
9.3.1	Gesamtschuldner .....	86
9.3.2	GbR als Mieterin.....	87
9.3.3	Einzelne Hauptmieter .....	87
9.3.4	Haupt- und Untermieter .....	87
9.4	Haftung .....	88
9.4.1	Gesamtschuldner .....	89
9.4.2	GbR als Mieterin.....	89
9.4.3	Einzelne Hauptmieter .....	90
9.4.4	Haupt- und Untermieter .....	90
<b>10.</b>	<b>Weitere Exkurse .....</b>	<b>91</b>
10.1	AGB .....	91
10.2	Aufrechnung.....	92
10.3	Schriftform / Textform.....	92
10.4	Wohnfläche .....	93
10.5	Zahlung unter Vorbehalt.....	93



10.6	Zugang.....	94
<b>Stichwortverzeichnis.....</b>	Fehler! Textmarke nicht definiert.	
<b>Haftungsausschluss .....</b>		<b>95</b>
<b>Redaktion.....</b>		<b>96</b>
<b>Herausgeber .....</b>		<b>97</b>

# **1. Begriffe**

## **1.1 Mietsache**

Der Teil der Immobilie, der gemietet wird, also das Haus, die Wohnung oder sogar nur ein Zimmer.

## **1.2 Mieter**

Die eine Partei eines Mietvertrages. Darunter ist allerdings nicht immer nur eine Person zu verstehen. Mieten Mehrere zusammen eine Wohnung und stehen sie alle im Vertrag, dann sind sie auch alle gleichberechtigte und gleichverpflichtete Mieter (man spricht von sog. „Gesamtschuldnern“).

## **1.3 Vermieter**

Der Gegenpart zum Mieter und sein Vertragspartner. Auch auf Vermieterseite kann eine Personenmehrheit stehen (z.B. ein Ehepaar). Vermieter beauftragen teilweise eine Wohnungsverwaltung. Diese wird allerdings immer nur als Vertreterin des Vermieters tätig. Sie ist nicht der eigentliche Vermieter! Das ist nur, wer im Vertrag als solcher aufgeführt ist. Unter Umständen können auch Mieter im Wege der Untervermietung zu Vermietern werden.

## **1.4 Miete**

Im Gesetz „Mietzins“ genannt. Die Gegenleistung für die Überlassung der Mietsache.

## **1.5 Mietvertrag**

Im Prinzip ist der „Mietvertrag“ abstrakt die Gesamtheit der Vereinbarungen hinsichtlich des Mietverhältnisses, nicht zwingend nur das Schriftstück. Dennoch meint man in aller Regel die schriftliche, unterzeichnete Vertragsurkunde.

## **2. Vorüberlegungen und Wohnungssuche**

### **2.1 Finanzierung**

Bevor man als Studi seine erste eigene Wohnung bezieht, sollte man sich bewusst machen, dass gerade eine Bleibe auf dem angespannten Kölner Wohnungsmarkt eine immense finanzielle Belastung ist und dementsprechend die Finanzierung genau planen. In eine solche Planung spielen diverse Faktoren hinein.

#### **2.1.1 Studi-Jobs**

Sollte das Geld, das man von den Eltern bekommt, nicht ausreichen, liegt es zunächst nahe, sich einen Job zu suchen. Gerade als Studi stehen einem tatsächlich zahlreiche spannende Möglichkeiten offen, die sich gut mit dem Studium vereinbaren lassen. So kann man beispielsweise als Studentische Hilfskraft direkt an der Universität arbeiten oder als Werkstudium in der freien Wirtschaft. Dabei gibt es allerdings zahlreiche Dinge zu beachten. So kann man zum Beispiel, wenn man im Jahresschnitt mehr als 450€/Monat verdient, nicht mehr über seine Eltern in der Familienversicherung krankenversichert bleiben, sondern muss eine studentische Versicherung abschließen. Bei dieser – und anderen Pflichtversicherungen, wie der Rentenversicherung – führt es wiederum zu Problemen, wenn man mehr als 20h/Woche arbeitet (Es gelten Ausnahmen z.B. in den Semesterferien). Aufgrund dieser und noch einiger anderer bürokratischer Schwierigkeiten, die ein Studijob mit sich bringen kann, sollte man sich unbedingt informieren, bevor man eine Stelle annimmt. Insbesondere sei hier auf die Beratungsangebote des AStA für genau solche Fragen hingewiesen.

#### **2.1.2 BAföG**

Eine andere Möglichkeit, sein monatliches Budget aufzubessern, ist eine Förderung nach dem Bundesausbildungsförderungsgesetz („BAföG“). Die konkrete Höhe hängt hier von zahlreichen Faktoren, wie dem Einkommen der Eltern, der Wohn- und der Versicherungssituation ab. Aber Achtung, die Hälfte des bezogenen Geldes ist als sogenanntes Staatsdarlehen ausgestaltet und muss also später, wenn man berufstätig ist, an den Staat zurückgezahlt werden. An sich gibt es online zahlreiche Informationen dazu, wie man eine Förderung nach dem BAföG beantragt. Es kann aber gerade in etwas komplizierteren Konstellationen durchaus schwierig sein, den Antrag korrekt zu stellen. In solchen Fällen hilft die BAföG- und Sozialberatung des AStA gerne weiter.

#### **2.1.3 Wohngeld**

Eine dritte Möglichkeit das nötige Geld für eine Wohnung aufzubringen, ist das Wohngeld. Studierende können einen Antrag darauf bei der zuständigen Behörde der Stadt stellen. Das Wohngeld ist eine Art Zuschuss zur Miete, damit sich Menschen z. B. mit einem sehr niedrigen Einkommen dennoch angemessenen Wohnraum leisten können. Hier gilt es allerdings zu beachten, dass oftmals für einen Antrag bereits ein konkreter Mietvertrag vorliegen muss. Auch zum Wohngeld berät der AStA Studierende.

#### **2.1.4 Weitere Möglichkeiten**

Außerdem gibt es zahlreiche weitere Unterstützungsangebote für Studierende. Es lohnt sich etwa, sich frühzeitig über Stipendien zu informieren. Auch Studienkredite – z.B. von der KfW

– sind eine Überlegung wert. Nicht zuletzt kann auch das Kindergeld einen wertvollen Beitrag zur Finanzierung der ersten eigenen vier Wände leisten.

## **2.2 Versicherung**

Ist man für seinen eigenen Haushalt verantwortlich, können so einige Dinge schief gehen, die im schlimmsten Fall immense finanzielle Belastungen nach sich ziehen werden. Gegen die schlimmsten davon kann und sollte man sich auf jeden Fall versichern.

### **2.2.1 Privathaftpflicht**

Das größte Haftungsrisiko sind im Allgemeinen vom Mieter verschuldete Wasser- oder Feuerschäden, die auch andere Wohnungen und im schlimmsten Fall das ganze Haus betreffen. Besonders teuer können auch Personenschäden durch vom Mieter geschaffene Gefahren werden. Im schlimmsten Fall kann die Haftung für all solche Schäden in die Millionenhöhe gehen und Personen in die Privatinsolvenz treiben. Die mit Abstand wichtigste Versicherung ist daher die Privathaftpflichtversicherung, die genau solche Schäden übernimmt und je nach Anbieter lediglich kleinere Selbstbeteiligungen verlangt.

Gerade jüngere Studierende profitieren hier allerdings häufig noch von der Haftpflichtversicherung ihrer Eltern. Diese versichert Kinder oft jedenfalls noch bis zum 25. Lebensjahr, sofern sie sich noch auf dem ersten Bildungsweg befinden. Hier muss aber unbedingt in jedem Einzelfall nachgeschaut werden, ob und wie lange das auch nach einem Auszug noch der Fall ist! Mieter mit Tieren sollte außerdem darauf achten, dass sie auch für diese eine Haftpflichtversicherung abschließen.

### **2.2.2 Schlüsselversicherung**

Je größer das Haus ist, in dem man wohnt, desto mehr Schlösser müssen gegebenenfalls ausgetauscht werden, wenn man seinen Schlüssel verliert (mehr zum Schlüsselverlust unter 6.3.1). Solche Aktionen können schnell immens viel Geld kosten und es kann sich daher lohnen, sich dagegen zu versichern. Oftmals sind solche Schlüsselversicherungen auch schon Teil der Privathaftpflichtversicherung, das sollte allerdings frühzeitig gesondert geprüft werden.

### **2.2.3 Hausratversicherung**

Eine Hausratversicherung ersetzt Schäden an Möbeln und Wohnungseinrichtung z.B. bei Diebstahl, Feuer- oder Wasserschäden (Nur in der eigenen Wohnung! Schäden in anderen Wohnungen trägt nur die Haftpflichtversicherung). Die Sinnhaftigkeit einer Hausratversicherung ist damit sehr eng an den Wert des Mobiliars geknüpft. Bei studentischen Wohnungen lohnt es sich oft finanziell kaum, die Einrichtung zu versichern. Sollte man sich doch für eine Hausratversicherung entscheiden, empfiehlt es sich angesichts der immer häufiger auftretenden Extremwetterereignisse darauf zu achten, dass auch Elementarschäden (z.B. Überflutung oder Sturmschäden) versichert sind.

### **2.2.4 Rechtsschutzversicherung**

Die letzte Versicherung, die mit der ersten eigenen Wohnung an Bedeutung gewinnt, ist die Rechtsschutzversicherung. Während ein gutes Verhältnis zum Vermieter an sich immer Ziel eines Mietverhältnisses sein sollte, kann es durchaus vorkommen, dass man in einem Rechtsstreit anwaltliche Hilfe benötigt. Problematisch ist dabei, dass selbst wenn man am Ende Recht bekommt, fast alle Kosten zunächst selbst ausgelegt werden müssen und sich

viele gerade studentische Mieter länger andauernde Rechtsstreitigkeiten schlicht nicht leisten können. Im schlimmsten Fall kann dann zwar die sog. „Prozesskostenhilfe“ in Anspruch genommen werden, diese ist allerdings an strenge Voraussetzungen geknüpft und eine wirklich gute Vertretung lässt sich so leider nur selten erreichen. Um in Gerichtsverfahren echte finanzielle „Waffengleichheit“ zu schaffen, kann es sich also lohnen, rechtsschutzversichert zu sein. Für Mieter geht das besonders günstig, indem man einem Mieterverein beiträgt. Man kann aber durchaus auch eine gewöhnliche Rechtsschutzversicherung abschließen, zu deren Leistungskatalog auch Streitigkeiten und Beratungen im Wohnraummietrecht gehören.

### **2.3 Wohnberechtigungsschein / sozialer Wohnungsbau**

Eine günstigere Alternative zum freien Wohnungsmarkt bieten sogenannte Sozialwohnungen, die aus öffentlichen Mitteln gefördert werden. Sozialwohnungen sind Wohnungen, deren Mieten gesetzlich festgelegt sind und deshalb oftmals deutlich unter dem allgemeinen Mietniveau der jeweiligen Stadt liegen. Um eine derartige Wohnung beziehen zu können, muss man beim zuständigen Wohnungsamt der Stadt einen sogenannten Wohnberechtigungsschein (WBS) beantragen. Ein ausgestellter Schein gilt für ein Jahr. Grundlegend gilt, dass Wohnberechtigungsscheine nur für Personen ausgestellt werden, die eine gesetzlich vorgeschriebene Einkommensgrenze nicht überschreiten. Beim Einkommen werden auch einige Sozialleistungen wie zum Beispiel BAföG, Elterngeld oder Arbeitslosengeld I und II berücksichtigt. Für das Land Nordrhein-Westfalen lag diese Grenze 2021 für eine Person bei einem Netto-Jahreseinkommen von 19.350 €. Bei zwei Personen lag sie z.B. bei 23.310 € und bei Alleinerziehenden mit einem Kind bei 24.010 €. Dazu kommen eventuell diverse anwendbare Freibeträge. Die aktuellen Werte lassen sich schnell online finden. Auch die maximale Größe der Wohnung ist normiert und hängt von der Anzahl der Personen ab, die in die entsprechende Wohnung einziehen möchten. Bei drei Personen wird zum Beispiel höchstens ein Wohnraum von 80 Quadratmeter zur Verfügung gestellt.

Inwiefern man als Antragsteller\*in eine Berechtigung zur Ausstellung eines Wohnberechtigungsscheins hat und inwiefern bestimmte Freibeträge oder anderweitige Gründe dazu führen, dass dem Antrag stattgegeben wird, kann immer am besten durch die Wahrnehmung der umfangreichen Beratungsangebote der jeweiligen Ämter eingeschätzt werden. Eine erste Beratung hierzu gibt es auch beim AstA.

Wichtig ist, dass sich das sogenannte „Kostenmietrecht“ – also das Mietrecht, das in kostengebundenem Wohnraum gilt – teilweise von dem generellen Wohnraummietrecht unterscheiden kann. Falls man also in einer öffentlich geförderten Wohnung lebt, sollte man sich immer einmal kurz im Internet informieren, ob nicht Sonderregeln gelten, bevor man aufgrund des allgemeinen Wohnraummietrechts zum Beispiel gegen den Vermieter tätig wird.

### **2.4 Der Kölner Wohnungsmarkt**

Man kann gut und gerne Jahre damit verbringen, den Kölner Wohnungsmarkt zu durchkämmen, ohne seine Traumwohnung zu finden. Der erste Hinweis bei der Wohnungssuche muss also sein, dass man ohne Kompromisse selten ein Dach über dem Kopf findet. Dennoch stellt sich die Frage, wo man denn überhaupt suchen sollte und was ein gutes, was ein schlechtes Angebot ist.

### **2.4.1 Wohnungsanzeigen**

Wohnungen suchen heutzutage die meisten hauptsächlich online. Die vielen Wohnungsportale sind dabei auch immer ein guter Anfang, um einen Eindruck davon zu bekommen, was man überhaupt so erwarten kann. Man muss sich allerdings bewusst sein, dass sich auf diese Anzeigen regelmäßig dutzende, wenn nicht sogar hunderte Bewerber melden. Je nachdem kann es also durchaus lange dauern, bis man überhaupt einmal einen Besichtigungstermin bekommt, geschweige denn letztlich den Zuschlag. Hier empfiehlt es sich, positiv herauszustecken. Es kann sich etwa lohnen, eine kurze persönliche Vorstellung, ein Bild oder gleich einen Lebenslauf beizulegen, damit die Vermieter eine Idee von einem bekommen. Je nach Situation und Wohnungsanzeige kann es auch hilfreich sein, gleich von Anfang an einen Beweis beizulegen, dass man die Wohnung sicher finanzieren kann.

Da man auch so allerdings noch denkbar lange auf eine Wohnung warten kann, sollte man sich nicht scheuen, auch auf anderen Wegen zu suchen. Insbesondere lokale Social Media Gruppen können hilfreich sein. Aber auch die „analoge“ Suche darf nicht unterschätzt werden. Zahlreiche Vermieter sind bereits älter und fühlen sich nicht unbedingt wohl im Internet. Man findet daher immer wieder in Cafés oder an anderen öffentlichen Orten ausgehängte Wohnungsangebote. Auch in Zeitungen finden kreative Wohnungssuchende immer wieder Schätze, die die meisten Mitbewerber übersehen.

Der unangefochten beste Weg, an eine Wohnung zu kommen, sind und bleiben aber Connections. Dazu muss man nicht mal Vermieter kennen. Tatsächlich hat ein ausziehender Mieter zwar in der Regel keinen Anspruch darauf, den Nachmieter bestimmen zu können (mehr dazu unter 8.38.3), die meisten Vermieter sind aber nur allzu froh, wenn sie jemanden empfohlen bekommen und nicht selbst auf die Suche gehen müssen. Wer also jemanden findet, der gerade ausziehen will, hat beste Chancen, als Nachmieter in die Wohnung einziehen zu können.

### **2.4.2 Mietspiegel & Mietpreisbremse**

Um einschätzen zu können, ob eine Wohnung günstig oder eher teuer ist, braucht man detailliertes Wissen über den lokalen Wohnungsmarkt. Gerade für neu Hinzuziehende kann das eine große Hürde darstellen. Abhilfe schaffen hier sogenannte „Mietspiegel“. Diese von Mieter- und Vermietervertretern gemeinsam herausgegebenen Aufstellungen über die durchschnittliche Miethöhe pro Quadratmeter für einen bestimmten Bereich der Stadt und eine bestimmtes Baujahr des Hauses („ortsübliche Vergleichsmiete“) sind in der Regel unproblematisch online abrufbar. Handelt es sich bei dem Mietspiegel um einen sog. „qualifizierten Mietspiegel“ bedeutet das, dass er nach strengen wissenschaftlichen Kriterien erstellt wurde und daher in der Theorie besonders verlässlich und aussagekräftig ist. In Köln hat man sich bisher allerdings bilateral gegen einen qualifizierten Mietspiegel entschieden, da er nach Ansicht der Beteiligten keinen nennenswerten Mehrwert gegenüber dem aktuellen einfachen Mietspiegel bieten würde, gleichzeitig aber ungleich komplizierter wäre. Der offizielle Mietspiegel der Stadt Köln findet sich auf der Website der Rheinischen Immobilienbörse.

Eine der wichtigsten Funktionen eines Mietspiegels ist die Festlegung einer Maximalmiete im Rahmen der sogenannten „Mietpreisbremse“. Dieses 2015 durch die §§ 556d – 556g BGB eingeführte Instrument legt fest, dass die Miethöhe bei Neuvermietung maximal 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen darf, sofern ein Mietspiegel existiert und die Landesregierung das Gebiet als angespannten Wohnungsmarkt definiert hat. In Köln liegen beide Voraussetzungen vor und damit gilt zurzeit für Kölner Wohnungen die Mietpreisbremse

(auslaufen wird diese nach aktuellem Stand Ende 2025, falls sie nicht durch Bundestag und Bundesrat verlängert wird). Vorsicht ist allerdings bei möbliert vermieteten Wohnungen geboten. Bei diesen darf ein Möblierungszuschlag zu der ortsüblichen Vergleichsmiete hinzugerechnet werden. Die Höhe dieses Zuschlags ist abhängig vom Grad der Möblierung, der Qualität der Möbel und deren Alter und Zustand. Letztlich ist die Bezifferung der tatsächlichen Höchstmiete im Fall von möblierten Wohnungen daher extrem kompliziert und auch vor Gericht im Zweifelsfall mit hohen Gutachterkosten verbunden. Diese Schwachstelle der Mietpreisbremse machen sich einige Vermieter zu Nutze, um dennoch überhöhte Mieten zu verlangen.

Generell greift die Mietpreisbremse allerdings nicht, wenn die vereinbarte Miete so schon vor der Einführung der Mietpreisbremse bezahlt wurde (§ 556e Abs. 1 BGB), bei neuen Wohnungen, die nach dem 01.10.2014 erstmals vermietet wurden (§ 556f S. 1 BGB), wenn innerhalb der letzten drei Jahre vor Mietbeginn modernisiert wurde (§ 556e Abs. 2 BGB, mehr zur Modernisierung unter 6.27) und bei der ersten Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung (§ 556f S. 2 BGB). Sollte ein solcher Fall allerdings vorliegen, muss der Vermieter noch vor Vertragsschluss explizit in Textform (mehr dazu unter 10.3) und unter Angabe von Details darauf hinweisen. Tut er das nicht, kann er die höhere Miete erst zwei Jahre nachdem er die Mitteilung nachgeholt hat, verlangen (§ 556g Abs. 1a BGB). Darüber hinaus hat man als Mieter ein Auskunftsrecht gegenüber dem Vermieter, was Umstände angeht, die eine mögliche oder behauptete Ausnahme von der Mietpreisbremse betreffen (§ 556g Abs. 3 BGB).

Liegt keiner der genannten Sonderfälle vor, ist eine Vereinbarung über eine höhere Miete, als sie die Mietpreisbremse zulässt, unwirksam. Das bedeutet, dass man durchaus auch einen Vertrag mit überhöhter Miete unterschreiben kann, um dann im Nachhinein den Vermieter darauf hinzuweisen, dass die Miete über dem zulässigen Niveau liegt und daher gem. §556g Abs. 1 S. 2 BGB auf das zulässige Maximum gekürzt ist (Achtung, die Miete ist von Gesetzes wegen gekürzt. Sie muss nicht erst aktiv von einer Vertragspartei gekürzt werden!). Sollte man bereits eine überhöhte Miete gezahlt haben, kann man diese allerdings nur dann zurückverlangen, wenn man innerhalb der ersten 30 Monate des Mietverhältnisses den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in Textform (mehr dazu unter 10.3) beim Vermieter gerügt hat (§ 556g Abs. 2 BGB).

### **2.4.3 Veedel**

Einen immensen Einfluss auf die Quadratmeterpreise hat in Köln – wie wohl auch überall sonst – die Lage der Wohnung. Besonders beliebt unter Studis sind natürlich die Viertel („Veedel“) um die Uni herum. Dazu gehören zum Beispiel Sülz, Lindenthal und Zollstock aber auch das Belgische Viertel und das „Quartier Latäng“ (kölsche Version des Pariser Studierendenviertels Quartier Latin), die zwar streng genommen zur Neustadt-Süd („Südstadt“) gehören, aber einen ganz besonders studentischen Einschlag haben, während der Rest der Südstadt eher studentisch-familiär ist. Ein weiterer nicht allzu weit von der Uni entfernter Hotspot ist Ehrenfeld mit seinem blühenden Nachtleben und seinen zahlreichen Cafés und kleinen Läden. All diese Veedel sind aufgrund ihrer allgemeinen Beliebtheit und besonderen Uninähe aber nicht ganz günstig. Es kann sich also lohnen, sich auch in etwas weiter entfernten Veedeln nach einer Wohnung umzusehen. Besonders lohnenswert ist – gerade finanziell – ein Blick auf die rechte Rheinseite. Die sogenannte „Schää Sick“ ist zwar bei vielen Kölnern liebevoll verpönt, dort lässt es sich aber durchaus auch gut leben und die Anbindung zur Uni (am besten an der KVB Linie 1 oder 9) ist je nach Lage sogar besser als linksrheinisch.

Obwohl Köln als Stadt unglaublich herzlich, ehrlich und offen ist, gibt es allerdings ein paar Veedel bei denen man es sich vielleicht etwas genauer überlegen sollte, ob man dort hin zieht. Dazu gehören etwa Chorweiler, Meschenich und teilweise Kalk. Im Zweifelsfall lohnt es sich immer, sich im Vorhinein über die Nachbarschaft zu informieren, in die man zieht – und sei es nur um herauszufinden, wo es den besten Döner oder die saftigste Falafel gibt.

## **2.5 Arten von Wohnraum**

Wer von zu Hause auszieht, sieht sich plötzlich mit einer breiten Menge an neuen und spannenden Wohnkonzepten konfrontiert. Herauszufinden, was davon einem am meisten zusagt, ist nicht ganz einfach und ein wesentlicher Teil der Studierenden zieht während des Studiums mindestens einmal um, weil eine andere Wohnform ihnen persönlich doch attraktiver erscheint. In einem so angespannten Wohnungsmarkt wie in Köln lohnt es sich aber in jedem Fall, offen für Neues zu sein und keine Art von Wohnraum voreilig für sich auszuschließen.

### **2.5.1 Einzimmerwohnung**

Eine der beliebtesten Arten des Wohnens ist die typische Einzimmerwohnung. Etwas verwirrend ist diese Bezeichnung dahingehend, dass es natürlich in (fast) jedem Fall mit dem Bad noch ein zweites Zimmer gibt, während das Hauptzimmer zugleich Flur, Küche, Wohn-/Arbeits-/ Gäste- und Schlafzimmer ist. Wer Glück hat, kann dazu noch ein Kellerabteil und/oder eine Waschküche nutzen. Während dieser mitunter recht beengte Lebensstil für den ein oder anderen eine Umgewöhnung sein dürfte, hat es doch durchaus seine Vorteile, allein zu wohnen. Und den Großteil des Tages verbringt man ja ohnehin nicht in der Wohnung, sondern in der Uni oder unterwegs mit Freunden. Mietrechtlich bildet die eigene Wohnung sozusagen den „Normalfall“ und es sind keine großen Besonderheiten zu beachten.

### **2.5.2 Wohngemeinschaft**

Eine andere unter Studierenden immens beliebte Wohnform ist die Wohngemeinschaft – sei es unter besten Freunden oder als reine Zweck-WG mit mehr oder weniger Fremden. Während das Konzept einer geteilten Wohnung für einige sicherlich zunächst befremdlich wirkt, ist es doch oftmals räumlich großzügiger und dennoch günstiger als eine eigene Wohnung. Außerdem ist es eine großartige Möglichkeit, gleich zu Beginn des Studiums Leute kennen zu lernen. Mietrechtlich gibt es in einer Wohngemeinschaft – und insbesondere bei der Gründung einer neuen WG – allerdings einiges zu beachten. Nähere Ausführungen dazu finden sich im Exkurs zu Wohngemeinschaften unter 9.

### **2.5.3 Studierendenwohnheime**

Das Wohnen in einem Studierendenwohnheim bietet viele Vorteile und einige kleinere Nachteile. Der wohl größte Vorteil bei den Studierendenwohnheimen ist die meistens sehr niedrige Miete im Vergleich zu frei finanzierten Wohnungen. Gleichzeitig sind viele Zimmer möbliert zu mieten, sodass man keine hohen Kosten für neue Anschaffungen einkalkulieren muss. Ebenfalls ist es wesentlich einfacher, schnell neue Kontakte zu knüpfen, da recht viel los ist und die Leute in der Regel sehr kommunikativ und kontaktfreudig sind. Es gibt allerdings natürlich auch potentiell problematische Aspekte. Zum einen muss man sich bewusst sein, dass es ein sehr lebhafter Wohnort sein kann. Viele Kulturen treffen aufeinander und man muss lernen, miteinander zu leben. Oft teilt man sich Räume wie Küche, Badezimmer und Aufenthaltsräume und hat eventuell selten wirklich vollständig seine Ruhe.



### 2.5.3.1 Wohnheime des KStW

In Köln betreibt das Kölner Studierendenwerk (KStW) ca. 50 verschiedene Studierendenwohnheime mit insgesamt ca. 5.000 Wohnplätzen. Diese liegen teilweise sehr zentral, teilweise etwas außerhalb, dafür aber mit guter Anbindung an die Uni. Es gibt in den Wohnheimen sowohl Einzelapartments als auch Wohngemeinschaften, die jeweils entweder möbliert oder unmöbliert vermietet werden. Wobei jedes der Wohnheime dabei verschiedene Kapazitäten hat. Die Mieten liegen zwischen ca. 150 € für kleine WG-Zimmer bis ca. 400€ für größere Einzelapartments. Verwaltet werden die einzelnen Wohnhäuser von Teams, die sowohl aus festangestellten Mitarbeitern des Werks als auch aus vor Ort wohnenden studentischen Hilfskräften bestehen.

Auf die Wohnungen bewirbt man sich nicht direkt bei den Häusern sondern zentral beim Studierendenwerk (für maximal drei Wohnheime gleichzeitig). Kölner Studierende wird als Vertrag ein Zeitmietvertrag für ein Jahr angeboten, der durch den Mieter maximal zwei Mal um je ein Jahr verlängert werden kann. Ausländische Studierende haben hingegen die Möglichkeit, Kurzzeitmietverträgen mit einer Frist von 6 – 12 Monaten abzuschließen. Nähere Infos dazu gibt es beim Kölner Studierendenwerk.

### 2.5.3.2 Rechtliches

Das reguläre Mietrecht gilt zwar im Grundsatz auch in Wohnheimen, es ist durch § 549 Abs. 3 BGB allerdings an einigen Stellen nicht unwesentlich eingeschränkt:

- Zahlreiche Vorschriften zur Mieterhöhung gelten nicht
- Die Einschränkungen für Zeitmietverträge gelten nicht
- Der Kündigungsschutz für den Mieter ist eingeschränkt

Was allerdings nach wie vor gilt, ist die Sozialklausel in § 574 BGB. Diese ermöglicht es einem, einer Kündigung durch den Vermieter in sozialen Härtefällen zu widersprechen und diese so zu verhindern oder wenigstens aufzuschieben (mehr dazu unter 8.2.5). Während man z.B. hinsichtlich Minderungen keine Besonderheiten zu beachten hat, wird es in den oben genannten Ausnahmefällen schnell recht kompliziert. In diesen Situationen lohnt es sich, Expertenrat einzuholen.

### 2.5.4 Gästezimmer

Eine früher noch sehr beliebte, heutzutage aber kaum noch auftretende Form des studentischen Wohnens, ist das Einmieten in einem möblierten Gästezimmer gleich in der Wohnung oder dem Haus der Vermieter. Mitunter findet dieses Wohnkonzept aber auch heute noch Freunde, ist es doch unstrittbar das Unkomplizierteste, was Einzug, Einrichtung und Haushalt angeht. Mietrechtlich ist dieses Modell aber alles andere als unproblematisch. Da es nicht tragbar wäre, Vermieter zu zwingen, jemanden aus Mieterschutzgründen weiter in ihrer eigenen Wohnung leben zu lassen, obwohl sie das nicht wollen, ist hier nahezu jeder gesetzliche Schutz des Mieters außer Kraft gesetzt.

## **3. Begründung eines Mietverhältnisses / Vertragsschluss**

### **3.1 Voraussetzungen für einen Mietvertrag**

Ein gültiger Mietvertrag ist Grundlage jedes Mietverhältnisses. Damit der Vertrag allerdings gültig ist, müssen ein paar Voraussetzungen erfüllt sein.

#### **3.1.1 Geschäftsfähige Vertragsparteien**

Zunächst müssen sowohl der Vermieter als auch der Mieter geschäftsfähig sein, um gemeinsam einen Vertrag schließen zu können. Bei Erwachsenen ist dieser Punkt kein Problem, Minderjährige sind (ab 7 Jahre) allerdings nur beschränkt geschäftsfähig und benötigen daher die Zustimmung der gesetzlichen Vertreter (in der Regel sind das die Eltern). §§ 106 ff. BGB

#### **3.1.2 Inhalt**

Unsicherheit besteht immer wieder hinsichtlich dessen, was mindestens in einem Mietvertrag stehen muss. Grundsätzlich ist die Wohnraummiete im BGB sehr ausführlich geregelt, §§ 535 ff. BGB. Es gibt sozusagen ein fertiges Konstrukt, in das nur noch diejenigen Dinge „eingefügt“ werden müssen, die der Gesetzgeber kaum allgemein regeln konnte. Enthält der Mietvertrag also die folgenden Aspekte, ist er „vollständig“:

- Namen und Anschriften der Vertragsparteien
- Die Mietsache sowie ihre Lagebeschreibung (z. B. Adresse + 1. Etage rechts)
- Beginn des Mietverhältnisses
- Angaben über die Mietzahlungen bzw. über die von dem Mieter zu zahlenden Beträge

Regelmäßig wird aber noch deutlich mehr in Mietverträgen geregelt. Das liegt daran, dass viele Regelungen im BGB nicht „zwingend“ sind, sondern durch vertragliche Vereinbarungen überschrieben werden können (sog. „dispositives Recht“). Weil die Regelungen des BGB sehr mieterfreundlich sind, nehmen die meisten Vermieter die Möglichkeit wahr, das Mietverhältnis für sie günstiger zu gestalten und setzen lange detaillierte Verträge auf, die sie dann den Mietern vorlegen (dabei handelt es sich fast immer um AGB, siehe 10.1). Sind dann allerdings Teile dieser Mietverträge (z.B. wegen AGB-Vorschriften) unwirksam, ist der Aspekt nicht ungeregelt. Vielmehr fällt man insoweit wieder auf die Regelungen des BGB zurück. (mehr dazu unter 10.1)

#### **3.1.3 Formvorschriften und nicht-schriftlicher Mietvertrag**

In der Regel erfolgt der Abschluss eines Mietvertrags durch beiderseitiges Unterzeichnen eines Schriftstücks. Dies dient zum Einen dazu, Standardklauseln („das Kleingedruckte“) mit einzubringen (siehe dazu 10.1) und zum Anderen der Beweissicherung. Grundsätzlich ist das aber nicht zwingend, § 550 BGB. Vielmehr kann ein Mietvertrag auch mündlich abgeschlossen werden oder sogar komplett ohne Worte allein durch schlüssiges – sogenanntes „konkludentes“ – Verhalten (etwa regelmäßige Mietzahlungen seitens des Mieters und Überlassung der Mietsache durch den Vermieter). Der „Mietvertrag“ ist damit entgegen einer weitläufigen Fehlvorstellung nicht unbedingt das Stück Papier auf dem unterschrieben wurde. Vielmehr ist der Mietvertrag die Summe der Regelungen, die man miteinander vereinbart hat. Nichtsdestotrotz ist der unterschriebene Mietvertrag die Norm und sollte auch unbedingt gut aufbewahrt werden.

In aller Regel wird der Vermieter eine Vertragsurkunde vorbereiten und zur Unterschrift vorlegen. Sollte dem nicht so sein oder man unter Laien vermieten wollen, sind gute Vertragsformulare, die die wesentlichen Bestimmungen enthalten, in Schreibwarenläden erhältlich. Der Deutsches Studentenwerk e.V. (DSW) bietet zudem für Studierende abgefasste Vertragsformulare an.

## **3.2 Der Weg zum Mietvertrag**

Bevor man letztlich aber zum Abschluss des Vertrages kommt, muss eine Wohnung gefunden und der Vermieter davon überzeugt werden, an einen selbst zu vermieten.

### **3.2.1 Auskunftspflicht und Lüge**

Für Vermieter bedeutet es einen immensen finanziellen und zeitlichen Aufwand, wenn sie sich einen „schlechten“ Mieter aussuchen. Eine Räumungsklage zieht sich nicht selten über Monate. Es ist insofern verständlich, dass sich Vermieter versichern wollen, dass der zukünftige Mieter zahlungsfähig ist und „keinen Ärger im Haus“ machen wird. Wichtig ist aber, dass unterschieden wird zwischen berechtigten Nachfragen und solchen, die zu weit in die Privatsphäre des Mieters eindringen und den Vermieter letztlich nichts angehen.

Grundsätzlich ist zunächst festzuhalten, dass Vermieter als Privatpersonen kein Recht haben, vor Vertragsschluss irgendwelche Informationen zu verlangen. Wer allerdings die angefragte Auskunft verweigert, wird auf einem derart angespannten Wohnungsmarkt kaum die angestrebte Wohnung bekommen. Als Wohnungssuchender bewegt man sich also in einem Spannungsfeld aus dem Interesse daran, eine Wohnung zu finden und dem eigenen Datenschutzinteresse. Wer nicht antwortet, bekommt die Wohnung nicht, wer antwortet, gibt eventuell mehr preis, als er möchte und antwortet womöglich auch noch „falsch“ und scheidet vielleicht gerade wegen dieser Antwort aus. Als Ausweg drängt sich die Lüge auf. Und die kann tatsächlich auch rechtmäßig sein. Dann nämlich, wenn der Vermieter unzulässige Fragen stellt. Das sind im Prinzip alle Fragen zu Themen, die nicht unmittelbar für das berechtigte wirtschaftliche Interesse des Vermieters an der Vermietung relevant sind.

So darf beispielsweise nach der beruflichen Tätigkeit und dem Einkommen gefragt werden, da die Antworten Rückschlüsse auf die Zahlungsfähigkeit des Mieters zulassen. Auch darf gefragt werden, wie viele Personen das Mietobjekt beziehen werden, da die Abnutzung der Wohnung maßgeblich davon abhängt. Besonders beliebt ist die Bitte um die Vorlage einer Schufa Auskunft oder eines Einkommensnachweises – bei Studierenden mangels eigenem Einkommen häufig solche der Eltern. Diese Anfragen betreffen hauptsächlich die Bonität des Mieters und sind damit auch zulässig. Unzulässig sind hingegen Fragen nach der privaten Zukunftsplanung, also zB, wann man ausziehen wolle und ob man plane, bald zu heiraten oder ein Kind zu bekommen. Genauso unzulässig sind selbstverständlich Fragen nach Sexualität, Geschlecht, Herkunft, Nationalität, Religion oder Krankheiten. Auch Fragen nach der privaten Lebensgestaltung sind unzulässig. Es darf also nicht gefragt werden, welche Hobbies man verfolgt, ob man sich ehrenamtlich engagiert, ob man gewerkschaftlich organisiert oder Mitglied im Mieterbund ist, ob man gerne Besuch bekommt und Partys schmeißt oder welche Musik man gerne hört und ob man raucht (zum Rauchen mehr unter 6.18). Auf all solche Fragen darf der Bewerber wahrheitswidrig antworten, ohne dass das später rechtliche Folgen im Mietverhältnis haben kann. Der Vermieter ist trotzdem an den Vertrag gebunden. Lügt man hingegen zu einer zulässigen Frage, kann das schwerwiegende Konsequenzen haben. So kann der Vermieter das Mietverhältnis zB, außerordentlich fristlos kündigen. Besonders

kompliziert wird es bei Fragen, die je nach Situation so oder so bewertet werden können. Die Frage, ob man vorbestraft sei, ist etwa im Prinzip eine zu private und daher unzulässige Frage, die man ohne rechtliche Konsequenzen auch wahrheitswidrig mit Nein beantworten darf. Steht die Vorstrafe allerdings im Zusammenhang mit einem früheren Mietverhältnis (zB Einmietbetrug), kann die Frage zulässig sein und eine wahrheitswidrige Antwort zu größeren Problemen führen.

### **3.2.2 Mietsicherheiten - Kautio n und Elternbürgschaft**

Um sich für den Fall abzusichern, dass der Mieter die Miete nicht zahlt oder nach dem Ende des Mietverhältnisses Geldforderungen der Vermieter offen bleiben, fordern diese regelmäßig sogenannte Mietsicherheiten ein. Dabei handelt es sich um Sicherungsmittel, die bereits zu Beginn des Mietverhältnisses dem Vermieter zur Verfügung gestellt werden. Im Gesetz sind solche Mietsicherheiten zwar nicht vorgeschrieben, sie können aber vertraglich vereinbart werden – auch in AGB. In der Realität wird sich wohl kaum ein Mietverhältnis ohne Mietsicherheit finden lassen.

Im Prinzip kann eine solche Mietsicherheit in allen möglichen Dingen bestehen. Denkbar sind etwa Hypotheken, Wertpapiere oder Sperrvermerke in Sparsbüchern. Bei Weitem am gebräuchlichsten sind aber die Kautio n und die Bürgschaft.

#### **3.2.2.1 Kautio n**

Die Kautio n ist eine bestimmte Geldsumme, die der Mieter an den Vermieter gibt (bei Barzahlung unbedingt an eine Quittung denken!) und die er, wenn alles glatt läuft, am Ende des Mietverhältnisses von diesem wieder ausgezahlt bekommt. Um zu verhindern, dass astronomische Summen als Kautio n verlangt werden, hat der Gesetzgeber in § 551 Abs. 1 BGB festgeschrieben, dass die Kautio n maximal die dreifache Höhe der Monatskaltmiete betragen darf. Ist eine höhere Kautio n im Mietvertrag vorgesehen, ist diese Klausel unwirksam und der Mieter muss gar keine Kautio n leisten bzw. kann die gezahlte Kautio n zurückverlangen. In manchen Mietverträgen ist eine Aufstockung der Kautio n auf das dreifache der neuen Monatskaltmiete nach Mieterhöhung vorgesehen. Die Beschränkung im Gesetz bezieht sich allerdings auf das dreifache der anfänglichen Monatskaltmiete. Eine solche Klausel im Mietvertrag ist also unwirksam.

Auch die dreifache anfängliche Monatskaltmiete kann allerdings eine immense finanzielle Belastung sein, wenn man sie auf einmal aufbringen muss. In § 551 Abs. 2 BGB ist daher festgelegt, dass der Mieter das Recht hat, die Kautio n in drei Raten zu zahlen - die erste zu Mietbeginn, die anderen jeweils mit den nächsten Mietzahlungen. Sollte auch das einen noch vor finanzielle Probleme stellen, kann man selbstverständlich auch mit dem Vermieter reden und sich auf eine länger gestaffelte Ratenzahlung einigen.

Um sicherzustellen, dass der Mieter seine Kautio n zurückbekommen kann, muss die Kautio n gem. § 551 Abs. 3 BGB getrennt von dem eigenen Vermögen des Vermieters angelegt werden. Standardmäßig soll das bei einem „Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz“ erfolgen. Vertraglich kann aber auch jede andere Anlagemöglichkeit vereinbart werden, solange die erwähnte Vermögenstrennung eingehalten wird. Die Erträge aus der Anlage – also etwa die Zinsen – stehen dabei dem Mieter zu. Er bekommt sie zwar nicht direkt ausgezahlt, sondern sie werden zunächst zu der Kautio n hinzugerechnet. Nach dem Ende des Mietverhältnisses erhält der Mieter sie dann aber im Idealfall (bzgl. eventueller Abzüge siehe 3.2.2.4) zusätzlich zu der anfänglich gezahlten Summe zurück.

### 3.2.2.2 (Eltern-) Bürgschaft

Anstelle der gerade beschriebenen sogenannten „Barkaution“ kann auch durch eine Mietkautionsbürgschaft vereinbart werden. Eine Bürgschaft ist ein rechtlich bindendes Versprechen des Bürgen an den Gläubiger, für eine konkrete Forderung – eventuell nur bis zu einer bestimmten Höhe – gegen eine bestimmte andere Person einzustehen zu wollen. Wenn der Vermieter also eine Bürgschaft verlangt, besorgt er sich damit sozusagen einen Backup-Schuldner, der einspringt, für den Fall, dass der Mieter nicht zahlt. Im Prinzip kann jede Person einen sog. Bürgschaftsvertrag gem. § 765 BGB mit dem Vermieter zugunsten des Mieters schließen. Dieser Vertrag muss gem. § 766 BGB schriftlich geschlossen werden und neben den Vertragsparteien – dem Bürgen und dem Vermieter – auch den Mieter und das Mietverhältnis, auf das man sich bezieht, enthalten. Bei dem unterschriebenen Vertrag spricht man auch von der Bürgschaftsurkunde, die beim Vermieter verbleibt.

Praktisch relevant im Mietrecht sind meist Bürgschaften einer Bank oder Versicherung. Diese bürgen gegen einen jährlichen durch den Mieter zu zahlenden Betrag für die Forderungen aus dem Mietverhältnis – vorausgesetzt, dass der Mieter keine nennenswerten Einträge in der Schufa hat. Außerdem sind gerade bei jungen Mietern sogenannte Elternbürgschaften sehr beliebt. Dabei stellt sich mindestens ein Elternteil dem Vermieter als Bürge zur Verfügung und schließt mit diesem einen Bürgschaftsvertrag ab.

Da die Mietkautionsbürgschaft, wie der Name schon sagt, die Funktion der Kautions übernimmt, ist auch diese in der Höhe auf drei anfängliche Monatskaltmieten beschränkt. Eine Klausel im Mietvertrag, nach der eine Bürgschaft über einen höheren Betrag verlangt wird, ist unwirksam. Wenn allerdings freiwillig ohne Aufforderung durch den Vermieter für eine höhere Summe gebürgt wird, führt das nicht zur Unwirksamkeit.

Genauso wie bei der Kautions fällt der Zweck der Bürgschaft nach Ende des Mietverhältnisses weg und dementsprechend muss auch die Bürgschaftsurkunde – zurückgegeben werden. Damit löst sich der Bürgschaftsvertrag auf.

### 3.2.2.3 Übersicherung

Wie bereits beschrieben, schützt das Gesetz den Mieter dadurch, dass es die Mietsicherheiten auf eine Höhe von maximal drei anfänglichen Monatskaltmieten beschränkt. Damit dieser Schutz effektiv wirken kann, muss die Beschränkung aber natürlich kumulativ gelten. Das bedeutet, dass alle vereinbarten Mietsicherheiten zusammengerechnet nur diese Höhe haben dürfen. Verlangt ein Vermieter im Mietvertrag sowohl eine Kautions in der maximal erlaubten Höhe als auch eine Bürgschaft, liegt ein Fall der sogenannten „Übersicherung“ vor. Die Klausel zur Bürgschaft ist dann nichtig, während die Kautions dennoch zu zahlen ist – vorausgesetzt natürlich diese wird nur in der zulässigen Höhe gefordert.

Eine Übersicherung liegt nicht vor, wenn im Gegensatz zu einer im Mietvertrag vereinbarten Bürgschaft im späteren Verlauf des Mietverhältnisses jemand für den Mieter bürgt. Das nennt sich „Rettungsbürgschaft“ und wird häufig von Vermietern verlangt, die zwar wegen wiederholter Mietrückstände kündigen könnten, sich aber stattdessen mit dem Mieter auf diese andere Lösung einigen.

### 3.2.2.4 Rückgewähr der Mietsicherheit

Unabhängig davon, welche Art der Mietsicherheit gewählt wird, kann der Vermieter sich daraus befriedigen, wenn der Mieter nicht zahlt. Im Fall der Kautions bedeutet das, dass der Vermieter nach Ende des Mietverhältnisses einen Teil oder gleich die gesamte Kautions

einbehält. Im Fall der Bürgschaft kann der Vermieter – natürlich nur bis zur Auflösung des Bürgschaftsvertrags – bis zur vereinbarten Höhe die ausstehenden Zahlungen von dem Bürgen verlangen und diese notfalls einklagen. Forderungen, in Höhe derer sich der Vermieter aus der Mietsicherheit befriedigen kann, falls der Mieter nicht zahlt, sind in der Regel:

- Mietrückstände
- Offene Nebenkosten aus vergangenen Abrechnungen
- Zu erwartende Nebenkosten aus der kommenden Abrechnung
- Schäden an der Wohnung, für die der Mieter haftet

Insbesondere bei der Kautio gibt es immer wieder Streitigkeiten mit dem Vermieter darüber, wann diese zurückgezahlt werden muss. Prinzipiell gelten die folgenden Ausführungen aber auch für die Rückgabe der Bürgschaftsurkunde. Grundsätzlich muss die Mietsicherheit unverzüglich nach Ende des Mietverhältnisses zurückgewährt werden. Die Rechtsprechung spricht dem Vermieter aber eine Prüf- und Überlegetfrist von 6 Monaten zu. Danach darf der Vermieter allerdings auch weiterhin einen angemessenen Teil der Kautio einbehalten, falls noch nicht feststeht, ob durch die nächste Nebenkostenabrechnung Nachzahlungen fällig werden. Angemessen heißt dann: Der Betrag, der höchstens als Nachzahlung zu erwarten ist.

Sollte der Vermieter trotz formloser Aufforderung nicht zahlen, lohnt es sich, eine weitere Aufforderung mitsamt einer Fristsetzung von etwa 14 Tagen und der Ankündigung, einen Anwalt einschalten zu wollen, per Einschreiben zu versenden. Damit ist die Aufforderung beweisbar und man verleiht seiner Forderung den nötigen Nachdruck. Sollte auch dann Nichts passieren, kann es notwendig sein, sich tatsächlich professionelle Unterstützung zu suchen.

### **3.2.3 Makler**

Obwohl bei Studierenden eher ungewöhnlich, erfreuen sich Makler in angespannten Wohnungsmärkten wie in Köln einer immer größeren Beliebtheit. Früher bedeutete es teils hohe Mehrausgaben für den Mieter, wenn die Wohnung über einen Makler vermittelt wurde, weil der Vermieter die Provision regelmäßig auf den Mieter umgelegt hat. Das ist inzwischen verboten. Stattdessen gilt seit einigen Jahren bei Mietwohnungen das sogenannte „Bestellerprinzip“. Das bedeutet, dass den Makler zahlen muss, wer ihn hinzugezogen hat. In aller Regel wird das der Vermieter gewesen sein, der keine Lust hatte, neue Mieter zu suchen. In diesem Fall dürfen dem neuen Mieter keinerlei Gebühren für den Makler auferlegt werden. Auch eine Umgehung durch überhöhte Ablösesummen für Mobiliar (in der Regel ab mehr als 50% über dem Wert der Sachen) ist unwirksam. Sollte doch einmal der Mieter den Makler hinzugezogen haben, darf ihn das laut WoVermittG höchstens zwei Monatskaltmieten zuzüglich Mehrwertsteuer kosten.

### **3.2.4 Widerruf, Anfechtung & Rücktritt**

Grundsätzlich sind einmal geschlossene Mietverträge bindend. Ein gesetzliches Rücktrittsrecht gibt es nicht und ein vertragliches wird kaum je eingeräumt. Unter Umständen kann aber die Möglichkeit bestehen, durch eine Anfechtung oder einen Widerruf wieder aus dem Vertrag herauszukommen. Eine Anfechtung ist möglich bei arglistiger Täuschung durch den Vermieter oder bei bestimmten Irrtümern seitens des Mieters. Ein Widerruf ist hingegen z.B. möglich, wenn der Vertragsschluss auf elektronischem Wege oder außerhalb von Geschäftsräumen zustande gekommen ist. Das ist gerade bei privaten Vermietern ohne Büro fast immer der Fall. Allerdings ist das Widerrufsrecht gem. § 312 Abs. 4 S. 2 BGB ausgeschlossen, sobald der Mieter die Wohnung einmal besichtigt hat.

Für Vermieter jedenfalls besteht keine Möglichkeit, sich durch einen auflösend bedingten Vertragsschluss oder ein vertraglich gesichertes Rücktrittsrecht nachträglich vom Vertrag zu lösen, § 572 BGB.

In aller Regel muss man daher sagen, dass ein einmal geschlossener Vertrag fast immer nur durch eine Kündigung (mehr dazu siehe 8.2), einen Aufhebungsvertrag (mehr dazu siehe 8.4) oder bei Zeitmietverträgen durch Zeitablauf (mehr dazu siehe 8.1) wieder beendet werden kann und die Möglichkeiten zur „Wiederaufhebung“ sehr spärlich sind. Aufgrund der immensen Komplexität dieser wenigen Sonderkonstellationen und der sehr spärlichen Anwendungsfälle wird hier über die Nennung der obigen Stichworte hinaus nicht näher auf Möglichkeiten zur Rückabwicklung von Mietverträgen eingegangen werden.

### **3.3 Mietbeginn & Einzug**

Ist der Mietvertrag abgeschlossen, kann es endlich los gehen. Der Einzug steht bevor. Neben allem Stress, der damit ohnehin naturgemäß verbunden ist, sind auch hier allerdings einige rechtliche Aspekte zu beachten, um sich im Nachhinein viel Ärger zu ersparen.

#### **3.3.1 Übergabeprotokoll**

Bei der Wohnungsübergabe sollte im Interesse aller Parteien ein Übergabeprotokoll angefertigt werden, das den Zustand der Wohnung genau dokumentiert. Zwar ist ein solches Protokoll nicht gesetzlich vorgeschrieben, es ist aber oft die einzige Möglichkeit nachzuweisen, dass gewisse Mängel bereits zum Einzug vorlagen und welche Einrichtungen sich bereits bei Übergabe in der Wohnung befanden. Gerade als Mieter ist ein solches Protokoll immens wichtig und man sollte in aller Regel auf die Erstellung und Unterzeichnung bestehen. Sollte sich der Vermieter einmal dennoch dagegen wehren, ist es ratsam, dennoch zeitnah den Zustand der Wohnung zu dokumentieren. Das geht am sichersten durch einen Sachverständigen. Da diese aber extrem teuer sein können, kann man sich auch gut mit Fotos und Zeugen behelfen, die man bittet, eine selbst angefertigte Beschreibung der Wohnung zu unterzeichnen.

Ist ein Übergabeprotokoll von beiden Seiten unterzeichnet, entfaltet es erhebliche Beweiswirkung. Das bedeutet, dass ein Gericht annehmen wird, dass ein Mangel, der nicht im Übergabeprotokoll aufgeführt ist, auch tatsächlich bei Einzug nicht bestand. Als Mieter sollte man also Acht darauf geben, dass wirklich alle Mängel (hier darf man auch gerne mal kleinlich sein) aufgenommen werden. Gleichzeitig sollte man sich bezüglich bestehender Mängel, die man nach der Übergabe noch beheben haben will, dringend sämtliche Mängelrechte vorbehalten. Sonst gilt die Wohnung als „als vertragsgemäß angenommen“ und man hat so keinen Anspruch mehr gegen den Vermieter auf Behebung der Mängel! (mehr zu Mängeln unter 7.)

Klassiker unter den Mängeln bei Übergabe sind zum Beispiel abgenutzte Fußböden, Flecken an den Wänden, angelaufene Metallteile, lockere Fußleisten, gesprungene Fliesen etc. Um nicht sichtbare Probleme zu entdecken, empfiehlt es sich auch dringend, die gesamte Wohnung einmal „durchzuprobieren“. Sprich: Fenster und Türen öffnen und schließen, Wasserhähne aufdrehen, Klo spülen, Geräte einschalten und so weiter.

Im Übergabeprotokoll sollten auf jeden Fall erwähnt werden:

- Name und Adresse des Mieters und Vermieters

- Anschrift der Wohnung
- Datum
- Zählerstände von Gas, Wasser und Strom
- Inhalt des Heizöltanks, falls vorhanden
- Art und Anzahl der übergebenen Schlüssel
- Alle vorhandenen Mängel und Schäden
- Absprachen über eventuell noch anstehende Reparaturen

Auch beim Auszug sollte ein Protokoll angefertigt werden („Abnahmeprotokoll“). Die Inhalte sind im Wesentlichen die gleichen. Hier ist der Mieter allerdings daran interessiert, dass festgehalten wird, dass die Wohnung mangelfrei und vertragsgemäß zurückgegeben wird. Diesmal wird also der Vermieter sehr gründlich schauen, ob alles in Ordnung ist, während der Mieter nur bei Problemen gegenprüfen muss.

### 3.3.2 Anmeldung & Zweitwohnsitz

Wer einen neuen Wohnsitz bezieht, der muss sich beim zuständigen Amt anmelden. Das hat nach § 17 Abs. 1 BMG innerhalb von zwei Wochen nach dem Einzug zu geschehen. Gerade in großen Städten wie Köln sind die dafür verantwortlichen Ämter (in Köln sind das die Kundenzentren) allerdings oft extrem beschäftigt. Das bedeutet, dass es unter Umständen sein kann, dass man gar keinen Termin innerhalb der ersten 14 Tage nach Einzug bekommt. Das ist an sich aber in der Praxis nie ein Problem, da die Beamten hier relativ kulant sind. Trotzdem sollte man sich in den ersten zwei Wochen nach Einzug wenigstens um einen Termin bemühen. Wenn der dann erst später angesetzt wird, braucht man sich auf jeden Fall keine Sorgen zu machen.

Versäumt man es, sich innerhalb der besagten 14 Tage beim Amt zu melden, wird zunächst bei der späteren Anmeldung nur mündlich verwarnet werden. Meldet man sich aber stark verspätet erst beim Amt, um einen Termin zu vereinbaren, können die Beamten theoretisch ein Bußgeld von bis zu 1.000 € verhängen (üblich sind in Köln eher rund 50€ oder in besonders schweren Fällen kleinere dreistellige Beträge).

Wohnt man auch weiterhin zumindest zeitweise an seinem alten Wohnsitz (z.B. bei den Eltern) und hat dort einen Lebensmittelpunkt, ist es an sich auch möglich, am vorherigen Wohnort gemeldet zu bleiben und in Köln lediglich einen Zweitwohnsitz anzumelden. Trotz eventueller Vorteile (z.B. Wahlrecht in der Heimat) ist davon aber in fast allen Fällen dringend abzuraten. In Köln fällt aufgrund der angespannten Wohnungslage nämlich auf solche Zweitwohnsitze eine Steuer von 10% der Jahresnettomiete an.

### 3.3.3 Wohnungsgeberbescheinigung

Um zu beweisen, dass man tatsächlich an der Adresse einzieht, die man anmelden will – und um den für die Meldepflicht relevanten Einzugstermin zu beweisen – ist bei der Meldung zwingend eine sogenannte „Wohnungsgeberbescheinigung“ (manchmal auch „Vermieterbescheinigung“ oder „Vermieterbestätigung“ genannt) vorzulegen. Dabei handelt es sich um ein vom Vermieter unterschriebenes Formular, welches laut § 19 Abs. 3 BGB Folgendes enthalten muss:

- Name und Anschrift des Vermieters (Wenn über eine Verwaltung vermietet wird, muss mindestens der Name des Eigentümers der Wohnung – also des eigentlichen Vermieters – genannt sein)
- Einzugsdatum



- Anschrift der Wohnung
- Namen des Mieters bzw. der Mieter

Da man sich ohne diese Bescheinigung nicht anmelden kann, ist der Vermieter laut § 19 Abs. 1 BMG verpflichtet, eine solche dem Mieter innerhalb der ersten 14 Tage nach Einzug auszustellen. Am besten ist es allerdings, sich die Bescheinigung gleich bei der Wohnungsübergabe aushändigen bzw. unterschreiben zu lassen. Sollte sich der Vermieter weigern, eine Bescheinigung auszustellen und der Mieter deshalb ein Bußgeld zahlen müssen, kann er in dieser Höhe Schadensersatz vom Vermieter verlangen.

Optional kann der Vermieter diese Bescheinigung auch gleich selbst der Meldebehörde übermitteln. Dann bekommt man von diesem anstelle der Bescheinigung einen Zuordnungscode, der bei der Anmeldung vorzulegen ist.

## 4. Laufzeit des Mietverhältnisses

In der Regel werden Mietverträge unbefristet abgeschlossen. Das bedeutet, dass sie nie auslaufen oder verlängert werden müssen. Diese Mietverträge können im Prinzip jederzeit durch den Mieter und unter bestimmten Voraussetzungen auch durch den Vermieter gekündigt werden (genauer z.B. zu Fristen und Form einer Kündigung finden sich unter 8.2). Auch hier gilt allerdings: Im Vertrag kann vom gesetzlich festgelegten „Normalfall“ abgewichen werden.

### 4.1 Zeitmietvertrag

Beispielsweise kann ein Mietvertrag für eine vorher festgelegte Zeit abgeschlossen werden, indem eine Befristung vereinbart wird, § 575 BGB („Zeitmietvertrag“).

#### 4.1.1 Vorteile

Es gibt tatsächlich ein paar Punkte, die für einen Zeitmietvertrag sprechen:

- Zunächst einmal ist für die gesamte Laufzeit keine Mieterhöhung (siehe 5.3) möglich, sofern eine solche nicht im Mietvertrag doch explizit vorgesehen ist. Wirklich bemerkbar machen wird sich das aber vermutlich nur bei Zeitmietverträgen mit einer sehr langen Laufzeit.
- Dem Vermieter steht kein ordentliches Kündigungsrecht (mehr dazu siehe 8.2.2) zu, § 542 Abs. 1 BGB.

#### 4.1.2 Nachteile

Allerdings überwiegen in aller Regel die Nachteile eines Zeitmietvertrags, sodass davon meist abzuraten ist:

- Es gibt kein ordentliches Kündigungsrecht des Mieters. Will man doch vorzeitig aus dem Mietvertrag heraus kommen, muss man in aller Regel darauf hoffen, dass der Vermieter mit einem Aufhebungsvertrag (mehr dazu siehe 8.4) schließt. Einzig möglich bleibt die außerordentliche Kündigung etwa bei Gesundheitsgefahren, die von der Wohnung ausgehen oder einem zwingenden Umzug in eine andere Stadt (mehr dazu unter 8.2.4.5)
- Es gibt keinen Schutz des Mieters durch Sozialklausel bei Ende des Mietverhältnisses. Einer Kündigung kann man widersprechen, wenn sie einen besonders hart trifft, § 574 BGB (mehr dazu unter 8.2.5). Diese Möglichkeit besteht bei einem auslaufenden Zeitmietvertrag nicht.
- Man kann es sich nie so richtig gemütlich machen, weil man in absehbarer Zeit wieder ausziehen und sich eine neue Wohnung suchen muss. Auch Möbelanschaffungen sind schwierig, weil nicht absehbar ist, ob sie auch in die nächste Wohnung passen werden.

#### 4.1.3 Wirksamkeitsvoraussetzungen

Damit eine Befristung eines Mietvertrages wirksam ist, müssen allerdings zunächst ein paar Voraussetzungen erfüllt sein.

- Erst einmal müssen Zeitmietverträge mit einer Laufzeit von über einem Jahr ausnahmsweise schriftlich abgeschlossen werden.

- Zudem sind nur sogenannte „qualifizierte Zeitmietverträge“ zulässig. Das bedeutet, dass der Vermieter schon bei Vertragsschluss schriftlich (in der Regel im Mietvertrag) einen Grund angeben muss, warum das Mietverhältnis nicht unbefristet eingegangen werden kann. Die zulässigen Gründe hierfür sind im Gesetz schließend aufgelistet, §§ 575 Abs. 1, 578 Abs. 3 BGB:
  - Absehbarer Eigenbedarf (mehr zum Eigenbedarf unter 8.2.2)
  - Pläne für Umbau oder Sanierung, die kein Weiterwohnen zulassen oder Abriss
  - Plan, die Mietsache in Zukunft als Werkswohnung zu verwenden
  - Plan, die Mietsache zur Unterbringung von Bedürftigen zu nutzen, falls die Vermieterin eine dazu berufene Stelle ist.

Wenn diese Voraussetzungen nicht erfüllt sind, kommt das Mietverhältnis zwar dennoch zustande, allerdings ist die Befristung unwirksam, § 575 Abs. 1 S. 2 BGB. Teile der Folgen einer wirksamen Befristung treten aber trotzdem in Kraft! Mietverträge mit einer Laufzeit von über einem Jahr, die nicht schriftlich geschlossen wurden, können zum Beispiel frühestens nach einem Jahr ordentlich gekündigt werden, § 550 S. 2 BGB. Etwas Ähnliches gilt, wenn kein gültiger Grund für die Befristung angegeben wurde. An sich ist die Befristung unwirksam. Allerdings ist auch hier die ordentliche Kündigung bis zu dem eigentlichen (unwirksamen) Ende der Vertragslaufzeit ausgeschlossen.

#### **4.1.4 Verzögerung / Wegfall des Befristungsgrundes**

Tatsächlich ist die Angabe des Grundes für die Befristung nicht nur eine Formalität. Vielmehr kann der Mieter (der Vermieter nicht!) eine Verlängerung des Mietverhältnisses verlangen, wenn der Grund gar nicht zum Ende des Zeitmietvertrages eintritt, § 575 Abs. 3 S. 1 BGB. Wenn der Grund ganz entfällt, kann der Mieter sogar eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit und damit quasi eine Entfristung verlangen, § 575 Abs. 3 S. 2 BGB. Praktischerweise muss der Mieter nicht einmal beweisen, dass der Grund verzögert eintritt oder ganz wegfällt. Im Gegenteil: Der Vermieter muss beweisen, dass der Grund tatsächlich wie geplant eintritt, § 575 Abs. 3 S. 3 BGB.

Um dieses Recht zu nutzen, darf der Mieter frühestens vier Monate vor Ende des Zeitmietvertrages von dem Vermieter formlos (zu Beweis Zwecken empfiehlt sich aber zB eine E-Mail) verlangen, dass dieser ihm innerhalb eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht und ob er planmäßig eintreten wird, § 575 Abs. 2 S. 1 BGB. Antwortet der Vermieter nicht innerhalb der gesetzten Frist, hat der Mieter jedenfalls einen Anspruch auf Verlängerung des Mietverhältnisses um die Zeit, die der Vermieter verspätet antwortet, § 575 Abs. 2 S. 2 BGB.

Diese Rechte des Mieters kann der Vermieter im Mietvertrag nicht ausschließen (sog. „zwingendes“ oder „unabdingbares“ Recht). Versucht er es doch, sind die entsprechenden Klauseln des Mietvertrags ungültig. Die oben benannten Rechte stehen Mietern also unter allen Umständen zu.

## **4.2 Kündigungsausschluss / Kündigungsverzicht**

Ein weitere Möglichkeit, Einfluss auf die Vertragslaufzeit zu nehmen, ist ein sogenannter Kündigungsausschluss bzw. Kündigungsverzicht (das ist letztlich das Gleiche). Dabei wird im Mietvertrag kein Enddatum festgelegt, wie bei einem Zeitmietvertrag, sondern es wird dadurch eine Mindestdauer festgelegt, dass die ordentliche Kündigung für eine bestimmte Zeit

ausgeschlossen wird. Das ist bei manchen Vermietern beliebt, da man so Planungssicherheit schafft und sich für längere Zeit keine Sorgen um die Suche nach Mietern machen muss.

#### **4.2.1 Kein einseitiger Kündigungsverzicht**

Tatsächlich kann sich diese Planungssicherheit auch für den Mieter durchaus positiv auswirken. Kündigungsverzicht müssen nämlich in der Regel beiderseitig sein (Ausnahme sind Staffelmietverträge, mehr dazu siehe 5.3.1). Der Vermieter darf dem Mieter also während der vereinbarten Frist nicht ordentlich (also z.B. bei Eigenbedarf) kündigen. Wird doch ein einseitiger Kündigungsverzicht im Mietvertrag festgehalten, dürfte er nahezu immer unwirksam sein, da solche Konstruktionen nicht in AGB (also auch Mietverträgen, siehe 10.1) sondern nur individualvertraglich vereinbart werden können.

Gerade wenn man Eigentumswohnungen mietet, ist eine Eigenbedarfskündigung letztlich nie ganz ausgeschlossen. Ist man sich also sicher, dass man langfristig dort leben will, kann es auch als Mieter vorteilhaft sein, einen Kündigungsverzicht zu vereinbaren. Ansonsten ist – gerade Studierenden – eher davon abzuraten.

#### **4.2.2 Dauer der Kündigungsverzichts**

Grundsätzlich kann die Kündigung individualvertraglich für eine unbegrenzte Zeit ausgeschlossen werden. Da allerdings fast alle Mietverträge AGB darstellen (siehe 10.1), hat die Rechtsprechung über die Jahre recht eindeutige Grenzen für Kündigungsverzicht von Mietern festgelegt. Ein Kündigungsverzicht in AGB über mehr als 4 Jahre ist demnach generell unwirksam. Für Studierende gilt sogar eine noch geringere Grenze. Da sie durch Studienplatzwechsel, Auslandssemester etc. sehr flexibel sein müssen, ist ein Kündigungsverzicht von Studierenden in AGB in der Regel schon ab 2 Jahren unwirksam. Vermieter hingegen können auch in AGB unbegrenzt auf ihr Recht zur ordentlichen Kündigung (also z.B. wegen Eigenbedarfs, Mehr dazu siehe 8.2.2) verzichten.

Häufig wird übersehen, dass die angesprochene Maximaldauer vom Vertragsschluss an gerechnet wird und nicht vom Beginn des Mietzeitraums. Wenn also eine Studentin am 15.12.2020 einen Mietvertrag schließt mit Mietbeginn am 01.01.2021, dann ist ein Kündigungsverzicht nur bis höchstens 2 Jahre ab Vertragsschluss (15.12.2022) möglich. Eine Klausel, die die Kündigung bis 2 Jahre nach Einzug (01.01.2023) ausschließen will, wäre hingegen unwirksam.

#### **4.2.3 Frühestmögliche Kündigung**

Hat man einen wirksamen Kündigungsverzicht vereinbart, gibt es in der Regel keine Möglichkeit das Mietverhältnis einseitig aufzulösen. Wann man schließlich frühestmöglich kündigen kann, hängt von der genauen Formulierung der Klausel ab. Spricht sie davon, dass frühestens zu einem bestimmten Zeitpunkt gekündigt werden darf, kann man so kündigen, dass der Vertrag zum Ende des Kündigungsverzichts ausläuft. Spricht die Klausel aber davon, dass auf das Recht zur Kündigung verzichtet wird, dann kann man die Kündigung erst nach Ablauf des Kündigungsverzichts erklären und mit den üblichen drei Monaten Vorlauf ordentlich kündigen (insgesamt ist man dann also sogar drei Monate länger als die Verzichtsdauer an den Vertrag gebunden).

#### **4.2.4 Kündigung trotz Kündigungsverzicht**

Es gibt aber Möglichkeiten dennoch frühzeitig aus dem Vertrag herauszukommen. Zunächst kann man mit dem Vermieter einen sogenannten Aufhebungsvertrag schließen (mehr dazu

unter 8.4). Oftmals wird man dem Vermieter dabei aber finanziell entgegen kommen müssen und zB einen Monat länger zahlen, als man die Mietsache zur Verfügung hat.

Eine weitere Möglichkeit ist die außerordentliche Kündigung durch den Mieter. Wie oben gesagt, wird durch den Kündigungsverzicht nur die ordentliche Kündigung ausgeschlossen. Wie unter 8.2.3.1 beschrieben, kann der Mieter das Mietverhältnis also kündigen, wenn ihm ein Festhalten daran nicht zuzumuten wäre.

Eine letzte Möglichkeit ist die Stellung eines Nachmieters, der in den Mietvertrag eintritt. Grundsätzlich muss der Vermieter einem derartigen Mieterwechsel nicht zustimmen, sondern kann auf dem alten Mieter beharren. Wenn aber eine Nachmieterstellung im Vertrag vereinbart ist oder besondere Härtefälle vorliegen, die an sich eine außerordentliche Kündigung rechtfertigen würden, kann es sein, dass der Mieter einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zum Mieterwechsel hat (mehr dazu siehe 8.3). In solch komplizierten Situationen sollte man sich aber besser professionell beraten lassen.

## **5. Veränderung des Mietverhältnisses**

### **5.1 Wechsel des Vermieters**

Es kann passieren, dass während der Mietzeit der Eigentümer der Wohnung (zum Eigentümerbegriff siehe 6.5) wechselt. Als Mieter erfährt man von dem geplanten Verkauf der eigenen Wohnung in der Regel spätestens dann, wenn der Vermieter Interessenten die Wohnung zeigen und einen Besichtigungstermin vereinbaren will (mehr zu Besichtigungsterminen unter X.). Verständlicherweise führt ein solcher Verkauf häufig zu Besorgnis bei den Mietern. In aller Regel sind die Ängste allerdings unbegründet, da das Recht Mieter auch in dieser Situation gut schützt.

#### **5.1.1 Mietvertrag und Mieterhöhung**

Als Grundsatz ist dabei zunächst festzuhalten: Kauf bricht nicht Miete, § 566 BGB – das bedeutet, dass ein Eigentümerwechsel selbst keinerlei Einfluss auf den Mietvertrag hat. Der neue Vermieter hat keinerlei Anspruch darauf, dass der Mietvertrag geändert wird. Eine Mieterhöhung aufgrund des Eigentümerwechsels ist ebenfalls ausgeschlossen. Allerdings kann der neue Vermieter die Miete natürlich unter den üblichen Voraussetzungen ganz regulär erhöhen (mehr dazu unter 5.3).

#### **5.1.2 Kündigung**

Ebenso verhält es sich mit den Möglichkeiten zur Kündigung. Der Eigentümerwechsel per se hat auf sie erst einmal keinerlei Einfluss. Wenn der neue Vermieter aber zum Beispiel Eigenbedarf an der Wohnung anmeldet, kann er deswegen ordentlich kündigen (mehr dazu unter 8.2.2). Eine besondere Situation ergibt sich, wenn die Wohnung im Laufe des Mietverhältnisses in eigenständiges Wohneigentum umgewandelt wurde (also ein Mehrparteienhaus im Grundbuch von einem Eintrag in mehrere einzeln aufgeführte Wohnungen aufgeteilt wurde). Dann genießt man als Mieter mindestens 3 und in Köln sogar 8 Jahre lang einen besonderen Kündigungsschutz. (Zudem hat man in diesem Fall als Mieter auch ein Vorkaufsrecht an der Wohnung. Inwiefern das für den Durchschnittsstudie relevant ist, darf allerdings angezweifelt werden.)

#### **5.1.3 Mietzahlung und Kautions**

Wenn der Eigentümerwechsel vonstattengegangen ist und der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist, schuldet man als Mieter die Miete natürlich auch diesem neuen Eigentümer. Damit man weiß, wann das der Fall ist und an welches Konto man überweisen muss, sind sowohl der alte als auch der neue Vermieter verpflichtet, einem den Eigentumsübergang anzuzeigen. Der neue Vermieter muss außerdem seine Kontaktdaten sowie eine Zahlungsmöglichkeit zur Verfügung stellen. Sollte dies nicht rechtzeitig passieren oder es gar Streit unter den Vermietern geben und beide die Miete für einen bestimmten Monat verlangen, gibt es die Möglichkeit, die Mietzahlung einfach beim örtlichen Amtsgericht zu hinterlegen, § 372 BGB. In diesem Fall teilt man beiden Vermietern die Hinterlegung mit und wer sie letztendlich herausgegeben bekommt, können sie unter sich klären. Die Miete einfach nicht zu zahlen, bis Klarheit besteht, ist keine Option, da man damit in Verzug gerät!

Einfacher stellt es sich mit der Kautions dar. Den Übergang dieser haben der alte und der neue Vermieter unter sich auszumachen. Beim Auszug kann man einfach vom neuen Vermieter die gezahlte Kautions zuzüglich Zinsen herausverlangen. Unter Umständen kann es aber sinnvoll

sein, sich vom neuen Vermieter bei Eigentümerwechsel einmal kurz bestätigen zu lassen, dass die Kautionsübergang ist und sowohl verzinst als auch getrennt vom restlichen Vermögen des Vermieters auf einem pfändungssicheren Konto angelegt ist (mehr zur Kautions unter 3.2.2).

## **5.2 Wechsel des Mieters**

In aller Regel ist das Mietverhältnis streng an den Mieter gebunden und kann nicht weiter gegeben werden. Es gibt allerdings ein paar Situationen, in denen dennoch auf der Mieterseite personelle Änderungen vorgenommen werden können.

### **5.2.1 Beitritt zum Mietvertrag**

Wer in einer Wohnung wohnt, ist nicht immer gleich auch Mieter. Zwar müssen dem Vermieter Mitbewohner angezeigt werden und es bedarf evtl. einer Genehmigung (mehr dazu unter 6.14). Als direkt berechnete und verpflichtete Mietpartei kann man allerdings nur durch eine Vertragsänderung in den Mietvertrag aufgenommen werden, der sowohl alle bereits im Mietvertrag stehenden Mieter und der Vermieter also auch der neue Mieter zustimmen. In den allermeisten Fällen wird für solche Änderungen im Mietvertrag die Schriftform vorgesehen sein. Will man den Vermieter dazu bewegen, einem Beitritt zuzustimmen, wird man meist keine großen Probleme haben, da mehr Mieter für den Vermieter auch immer eine größere Sicherheit bedeuten, weil er mehr Leute haftbar machen kann (mehr dazu siehe 9.4.1).

### **5.2.2 Austausch eines Mieters / Nachmieterstellung**

Der Austausch eines alten Mieters durch einen neuen kann unter den gleichen Voraussetzungen erfolgen, wie der Beitritt eines Mieters zu einem Mietvertrag. Es ist allerdings meist nicht ganz so leicht, den Vermieter zu überzeugen, mitzuspielen. Schließlich ist für ihn ein gewisses Risiko mit einem neuen Mieter verbunden und er verliert eine Person, die er haftbar machen könnte. Unter Umständen kann man aber einen Anspruch auf Zustimmung des Vermieters zu einem Mieterwechsel haben. Insbesondere bei Wohngemeinschaften (mehr dazu unter 9.2.1) oder der außerordentlichen Kündigung von Zeitmietverträgen durch den Mieter (mehr dazu unter 8.2.4.5) ist das oft der Fall. Auch kann ein Mieterwechsel Ergebnis einer vereinbarten Nachmieterstellung sein (mehr dazu unter 8.3).

### **5.2.3 Tod des Mieters**

Stirbt ein Mieter, so haben sowohl diejenigen Familienmitglieder, die bisher in seinem Haushalt gewohnt haben als auch die Erben das Recht in den Mietvertrag einzutreten, §§ 563 ff. Womöglich entstehen durch den Tod allerdings außerordentliche Kündigungsrechte (mehr dazu siehe 8.2.4.3).

## **5.3 Mieterhöhung**

Mieterhöhungen sind immer wieder ein Streitthema zwischen Mietern und Vermietern. Während Mieter verständlicherweise ungern mehr zahlen wollen, muss es für Vermieter auch eine Möglichkeit geben, Mieten nach einer gewissen Zeit angemessen anzupassen. Um diese Interessen auszugleichen, gibt es im Mietrecht zahlreiche Vorschriften, die detailliert regeln, wann die Miete um wieviel erhöht werden darf. Wesentlich ist dabei, dass eine Mieterhöhung entweder schon im Vertrag angelegt sein muss (siehe Staffel-/Indexmiete) oder durch eine

Anpassung des Mietvertrages geschieht, der von beiden Seiten zugestimmt werden muss. Eine Mieterhöhung ohne Mitwirkung des Mieters gibt es also im Prinzip nicht. Unter Umständen kann der Vermieter allerdings die Zustimmung zur Mieterhöhung vom Mieter verlangen.

### **5.3.1 Staffelmiete**

Der am einfachsten vorherzusehende Fall der Mieterhöhung ist die Erhöhung im Rahmen einer sogenannten „Staffelmiete“. Dabei ist im Mietvertrag bereits festgehalten, zu welchen Zeitpunkten sich die Miete wie verändern soll und alle anderen Möglichkeiten zur Mieterhöhung sind gem. § 557a Abs. 2 BGB ausgeschlossen. Damit eine im Mietvertrag vereinbarte Staffelmiete wirksam ist, muss sie zwei Voraussetzungen erfüllen:

- Die Daten zu denen die Mieterhöhungen eintreten sollen, müssen explizit festgelegt sein. Dabei muss die Miete immer mindestens 12 Monate am Stück gleich bleiben.
- Die Erhöhung der Miete muss genau beziffert sein. Eine prozentuale Angabe reicht nicht aus.

Eine Staffelmiete kann zwar durchaus Vorteile haben was die Vorhersehbarkeit angeht. Andererseits sind die Erhöhungen nicht durch die ortsübliche Vergleichsmiete oder die Kappungsgrenze (s.u.) beschränkt und werden daher gerne vereinbart, wenn die Kosten für die Wohnung ohnehin schon überdurchschnittlich hoch sind. Eine Begrenzung findet allenfalls noch durch die Mietpreisbremse statt. Außerdem ist der Staffelmietvertrag die einzige Ausnahme von dem Prinzip, dass Kündigungsausschlüsse (mehr dazu siehe 4.2) nur beiderseitig vereinbart werden können. Ein Kündigungsausschluss für den Mieter darf allerdings auch hier für maximal 4 Jahre vereinbart werden, § 557a Abs. 3. Insgesamt sollten Mieter sich die Unterzeichnung einer Staffelmiete sehr genau überlegen und besonders auf Kündigungsausschlüsse Acht geben.

### **5.3.2 Indexmiete**

Genau wie bei der Staffelmiete sind auch bei der Indexmiete die Veränderung der Miete bereits im Mietvertrag von vornherein vereinbart. Hier allerdings durch die Koppelung an den sog. „Verbraucherpreisindex“ gem. § 557b Abs. 1 BGB, der sich eng an der Inflation orientiert. Sobald die Miete für mindestens 12 Monate gleich geblieben ist, kann der Vermieter gem. § 557b Abs. 3 BGB beim Mieter in Textform (mehr dazu unter 10.3) eine Erhöhung entsprechend der Entwicklung des Indexes geltend machen (bei einem sinkenden Index kann der Mieter genauso auch eine Senkung geltend machen!). Dabei ist sowohl die Entwicklung seit der letzten Erhöhung als auch der resultierende Mehrbetrag explizit anzugeben. Die veränderte Miete ist dann mit Beginn des übernächsten Monats fällig (wenn die Mitteilung also z.B. am 15.01. kommt, gilt die Änderung ab dem 01.03.).

Genau wie bei der Staffelmiete sind auch bei der Indexmiete fast alle anderen Mieterhöhungen ausgeschlossen (mit Ausnahme einer Erhöhung nach Modernisierung ohne Verschulden des Vermieters, mehr dazu unter 6.27.3). Im Gegenzug findet auch hier keine Begrenzung durch ortsübliche Vergleichsmiete oder Kappungsgrenze statt, sondern nur durch die Mietpreisbremse. Die Indexmiete ist für den Mieter im Gegensatz zur Staffelmiete aber sehr unberechenbar. In Zeiten niedriger Inflation (oder sogar einer Deflation) ist sie durchaus vorteilhaft für den Mieter. Bei starker Inflation (2022 zeitweise über 7%) können Indexmieten allerdings unerwartet explodieren und Mieter in Kombination mit den dann ja ohnehin schon



sehr hohen Lebenshaltungskosten doppelt schwer belasten. Auch die Vereinbarung einer Indexmiete sollte daher eine bewusste und durchdachte Entscheidung sein.

### **5.3.3 Mieterhöhung auf ortsübliche Vergleichsmiete**

Ist im Mietvertrag keine Erhöhung im Wege einer Staffel- oder Indexmiete vorgesehen, kann der Vermieter vom Mieter unter bestimmten Voraussetzungen dennoch gem. § 558 BGB Zustimmung zu einer Mieterhöhung verlangen:

- Die Zustimmung des Mieters muss in Textform (mehr dazu unter 10.3) verlangt und begründet werden.
- Als Begründung muss angeführt werden, dass die bisherige Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt. Das muss bewiesen werden, indem die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Mietspiegel, Auszüge aus einer Mietdatenbank, ein Sachverständigengutachten oder drei Vergleichswohnungen belegt wird, § 558a Abs. 2 BGB.
- Bei Bestehen eines qualifizierten Mietspiegels (in Köln nicht der Fall, siehe 2.4.2) muss unabhängig von der konkreten Art der Begründung immer zusätzlich dieser zitiert werden, § 558a Abs. 3 BGB.
- Die Mieterhöhung darf erst frühestens 15 Monate nach der letzten in Kraft treten, § 558 Abs. 1 BGB (dabei zählen nur Erhöhungen zur ortsüblichen Vergleichsmiete und keine außerordentlichen Erhöhungen).
- Die erhöhte Miete darf erst ab Beginn des dritten Monats nach Zugang des Erhöhungsverlangens fällig werden (wenn einem das Schreiben des Vermieters also am 15.01. zugeht, ist die erhöhte Miete – die Zustimmung vorausgesetzt – ab dem 01.04. fällig).
- Die Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB muss eingehalten werden. Die Miete darf also innerhalb von drei Jahren nie mehr als 20% steigen, in angespannten Wohnungsmärkten – wie Köln – sogar nur 15%.

Sind all diese Voraussetzungen erfüllt, muss der Mieter dem Erhöhungsverlangen zustimmen (Achtung, auch schon eine Überweisung der erhöhten Miete kann als Zustimmung ausgelegt werden). Dafür hat man bis zum Ablauf des zweiten Monats nach Zugang Zeit (wenn einem das Schreiben des Vermieters also am 15.01. zugeht, muss man bis Ende März zustimmen). Stimmt man nicht zu, hat der Vermieter drei Monate Zeit, einen auf Zustimmung zu verklagen. Will man der Erhöhung nicht zustimmen, es aber nicht auf eine Klage ankommen lassen, steht einem ein Sonderkündigungsrecht zu (s.u.).

### **5.3.4 Außerordentliche Mieterhöhung**

Neben dem „Normalfall“ – der Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete – gibt es noch ein paar weitere Konstellationen, aufgrund derer der Vermieter die Miete erhöhen kann.

#### **5.3.4.1 Modernisierung**

(mehr dazu siehe 6.27.4)

#### **5.3.4.2 Untervermietung**

(mehr dazu siehe 6.13.1)

#### **5.3.4.3 Veränderung von Betriebskosten**

Während Änderungen der Betriebskostenvorauszahlungen explizit keine „echte“ Mieterhöhung sind (siehe 5.3.4.3), kann es im Fall einer vereinbarten

Betriebskostenpauschale durchaus zu einer Anpassung der Miete wegen veränderten Nebenkosten kommen, sofern dies im Mietvertrag explizit so vorgesehen ist. In diesem Fall kann der Vermieter unter den Voraussetzungen in § 560 BGB die Betriebskostenpauschale durch Mitteilung in Textform (mehr dazu unter 10.3) einseitig erhöhen.

### **5.3.5 Sonderkündigungsrecht**

Es liegt nahe, dass sich Mieter, die sich eine Mieterhöhung nicht leisten können und dieser daher nicht zustimmen, möglichst zeitnah vom Mietvertrag lösen wollen, bevor der Vermieter sie auf Zustimmung verklagen kann. Aus diesem Grund gesteht § 561 BGB Mietern im Fall einer Mieterhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete oder einer Mieterhöhung nach Modernisierung ein Sonderkündigungsrecht (Recht zur außerordentlichen Kündigung, mehr dazu siehe 8.2.4) zu. Nach diesem kann man bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Erhöhungsverlangen des Vermieters zum Ablauf des übernächsten Monats nach Ablauf der Kündigungsfrist kündigen (mehr zur Kündigung siehe 8.2). Geht das Erhöhungsverlangen also z.B. am 15.01. zu, kann man bis Ende März zum 31.05. kündigen. Nutzt der Mieter sein Sonderkündigungsrecht, tritt die Mieterhöhung nicht in Kraft.

## 6. Rechte und Pflichten

Ein Mietverhältnis ist wie jedes Vertragsverhältnis geprägt von einer Wechselwirkung der Rechten und Pflichten von Vermieter und Mieter untereinander. Dabei gibt es neben den sogenannten Hauptpflichten – der Mietzahlung und der Überlassung des Wohnraums im Gegenzug – noch zahlreiche weitere Fragen, über die man sich im Idealfall schon vor Abschluss des Mietvertrags Gedanken machen sollte. Spätestens aber, wenn es zu konkreten Streitpunkten kommt, lohnt es sich, einen Blick auf die entsprechenden mietrechtlichen Regelungen zu werfen.

### 6.1 Mietzahlung

Die Hauptpflicht des Mieters liegt wenig überraschend in der rechtzeitigen Zahlung des vereinbarten Mietzinses. Die zu zahlende Summe ergibt sich hier aus der sogenannten Warmmiete (mehr dazu unter 6.9). Wie genau die Zahlung zu entrichten ist, sollte sich aus dem Mietvertrag erschließen. In aller Regel wird dort ein Konto aufgeführt sein, auf das zu überweisen ist.

#### 6.1.1 Fälligkeit

Eine spannende Frage ist allerdings immer wieder, wann genau die Miete zu zahlen ist. Man spricht insofern von der sogenannten „Fälligkeit“ der Miete. Die erste wichtige Erkenntnis hier ist, dass die Miete grundsätzlich als Vorleistung gezahlt werden muss. Das bedeutet, dass die Miete für einen Monat nicht erst am Ende dessen, sondern bereits zu Anfang zu zahlen ist. Um genau zu sein, schreibt § 556b Abs. 1 BGB vor, dass sie bis zum dritten Werktag des Zeitraums fällig ist, für den sie zu entrichten ist. Werktage in diesem Sinne sind tatsächlich nur Wochentage. Samstage, Sonntage oder Feiertage zählen nicht in diese drei Tage hinein (BGH, Urteil v. 13.7.2010, VIII ZR 129/09). Die Miete wird also in aller Regel am 03. eines Monats fällig, kann aber je nachdem, ob in den ersten drei Tagen des Monats ein Wochenende oder ein Feiertag liegt, auch später eintreten. An diesem Tag ist die Miete dann zu zahlen.

Von dieser gesetzlichen Regelung kann aber im Mietvertrag abgewichen werden. Dabei sind Verlagerungen der Fälligkeit nach hinten kein Problem. Wird die Fälligkeit allerdings nach vorne – meist auf den Monatsersten – verlagert, kann es gut sein, dass diese Regelung unwirksam ist. Ob das konkret der Fall ist, hängt von zahlreichen Faktoren ab und muss letztlich im Einzelfall von Experten geklärt werden.

Dass die Zahlung an einem bestimmten Tag fällig wird, bedeutet übrigens nicht, dass die Zahlung an diesem Tag auf dem Konto des Vermieters eingehen muss! Vielmehr reicht es für eine rechtzeitige Zahlung aus, wenn rechtzeitig die Überweisung beauftragt wird (BGH, Urteil v. 05.10.2016 – VIII ZR 222/15). Rechtzeitig bedeutet hier, dass die Bank die Zahlungsanweisung noch an diesem Tag bearbeiten können muss. Der maßgebliche Zeitpunkt nennt sich „Cut-Off-Punkt“ und ist von Bank zu Bank unterschiedlich. In der Regel liegt er aber rund um 15:00 Uhr.

Oft versuchen Vermieter durch eine Klausel im Mietvertrag zu regeln, dass der Eingang der Zahlung für die Rechtzeitigkeit maßgeblich sein soll. Solche absoluten Klauseln sind allerdings unwirksam und müssen daher nicht beachtet werden (BGH, Urteil v. 05.10.2016 - VIII ZR 222/15)! Anders sieht es nur aus, wenn in der Klausel explizit Verzögerungen aufgrund von Fehlern der Bank ausgenommen werden. Dann wäre eine solche sogenannte

„Rechtzeitigkeitsklausel“ wirksam. In der Praxis kommen solche differenzierenden Klauseln allerdings kaum vor.

### **6.1.2 Folgen bei Verzug**

Zahlt man nicht rechtzeitig, kommt man in den sogenannten „Zahlungs-“ oder „Schuldnerverzug“, ohne dass es dafür einer Mahnung bedarf. Infolgedessen kann der Vermieter Verzugszinsen und Bearbeitungsgebühren für eventuell ausgesprochene Mahnungen verlangen. Außerdem eröffnen sich dem Vermieter bei wiederholtem oder besonders wesentlichem Zahlungsverzug diverse Kündigungsmöglichkeiten (mehr dazu unter 8.2.2 und 8.2.3.2). In jedem Fall empfiehlt es sich, möglichst schnell die Zahlung nachzuholen und den Vermieter darüber zu unterrichten. In den meisten Fällen kann nämlich bei ausnahmsweisen Zahlungsschwierigkeiten eine gütliche Lösung mit dem Vermieter gefunden werden oder die Nachzahlung lässt sogar das Kündigungsrecht des Vermieters entfallen.

## **6.2 Überlassung des Wohnraums**

Die Hauptpflicht des Vermieters liegt laut § 535 Abs. 1 BGB darin, dem Mieter den Wohnraum rechtzeitig in einem Zustand zu überlassen, der für den vertragsgemäßen Gebrauch geeignet ist und ihn während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Daraus folgt, dass der Vermieter für die Instandsetzung und -haltung der Wohnung verantwortlich ist. Hinweise darüber, wie genau man mit Mängeln umgeht und welche Mitwirkung der Vermieter bei der Behebung derer verlangen darf, finden sich unter 7.4.1. und 6.26.4.

### **6.2.1 Zeitpunkt**

Die Überlassung des Wohnraums wird markiert durch die Schlüsselübergabe, durch die dem Mieter der Besitz an der Wohnung eingeräumt wird (mehr zur Schlüsselübergabe unter 6.3). Das muss spätestens zum im Mietvertrag angegebenen Startzeitpunkt des Mietverhältnisses erfolgen, kann aber auch schon vorher geschehen. Idealerweise sollte man eine Zeit vereinbaren, zu der man die Wohnung bei Tageslicht begutachten kann, damit Probleme möglichst einfach entdeckt werden können.

Sollte der Vermieter zum Startzeitpunkt des Mietvertrages nicht die gesamte Wohnung bezugsfertig übergeben, macht er sich schadensersatzpflichtig. Außerdem hat der Mieter einen Anspruch auf eine – je nach Einschränkungsggrad teils 100%ige – Mietminderung für die Zeit, in der er die Wohnung nicht nutzen kann (mehr zu Minderungen unter 7.4.2). Wichtig ist es, hier zeitnah durch Fotos oder Zeugen festzuhalten, dass die Wohnung noch nicht bezugsfertig übergeben ist. Bezüglich der konkreten Ansprüche gegen den Vermieter kann es sich lohnen, Experten zu Rate zu ziehen.

### **6.2.2 Übergabeprotokoll**

Auf die Anfertigung eines Übergabeprotokolls hat der Mieter gesetzlich leider keinen Anspruch. In aller Regel wird der Vermieter allerdings dennoch auch ein eigenes Interesse an einem solchen haben und auch ohne rechtliche Pflicht dazu eines gemeinsam mit dem Mieter bei Überlassung der Wohnung und bei Auszug anfertigen. Alles weitere zum Übergabeprotokoll unter 3.3.1.

## 6.3 Schlüssel

Bevor der Mieter alle notwendigen Schlüssel hat, kann er die Wohnung nicht entsprechend dem vertraglichen Zweck – darin zu wohnen – nutzen. Die Schlüsselübergabe ist also zwingend notwendig, damit der Vermieter seiner Pflicht zur Wohnungsüberlassung nachkommt. Es reicht zum Beispiel nicht aus, wenn der Vermieter einfach nur den Zugang zur Wohnung ermöglicht, ohne dass der Mieter die Wohnung selbst abschließen kann. Falls der Wohnungsschlüssel nicht auf die Haustür passt, muss der Vermieter außerdem einen Schlüssel für diese aushändigen. Zusätzlich sind Schlüssel für eventuell zur Wohnung gehörende Briefkästen, Kellerräume oder Garagen zur Verfügung zu stellen.

Zieht man allein in eine Wohnung, hat man nur Anspruch auf je einen Haus- und Wohnungsschlüssel. Sobald aber mehrere Mieter einziehen, muss eine entsprechende Zahl an Schlüsseln vom Vermieter zur Verfügung gestellt werden. Falls einem die Zahl der übergebenen Schlüssel nicht reicht, kann man auf eigene Kosten Kopien anfertigen lassen. Die Existenz dieser muss dem Vermieter aber mitgeteilt werden und sie müssen nach Ende des Mietverhältnisses natürlich mit zurückgegeben werden.

Im Gegenzug ist der Vermieter verpflichtet, neuen Mietern beim Einzug sämtliche existierenden Schlüssel herauszugeben. Es kann sich aber lohnen, mit dem Vermieter zu vereinbaren, dass dieser einen Schlüssel selbst behält, falls man sich einmal ausgesperrt hat oder z.B. Handwerker dringend Zutritt zur Wohnung benötigen während man nicht da ist. Im Notfall muss der Vermieter sonst die Tür aufbrechen und kann die Reparaturkosten vom Mieter zurückverlangen. Dass der Vermieter noch einen Schlüssel hat, bedeutet aber natürlich nicht, dass er einfach so in die Wohnung gehen kann (unter welchen Umständen er überhaupt in die Wohnung darf, ist unter 6.6 näher beschrieben). Gibt man dem Vermieter keinen Zweitschlüssel, sollte man für Notfälle aber unbedingt einer anderen, in der Nähe wohnenden Person einen Schlüssel anvertrauen und dem Vermieter mitteilen, wie er diese Person erreichen kann. Dann muss der Vermieter nämlich zunächst versuchen, über sie in die Wohnung zu kommen, bevor er die Tür mit Gewalt öffnen darf.

### 6.3.1 Verlust

Besonders unglücklich ist es, wenn einmal ein Schlüssel wekommt. Selbstverständlich muss das sofort dem Vermieter gemeldet werden. Schnell kommt dann die Frage auf den Tisch, wer was zahlen muss. Hierbei ist zunächst zu unterscheiden, wie der Schlüssel abhandengekommen ist. Der Mieter muss nämlich nur dann überhaupt etwas zahlen, wenn ihm ein Schuldvorwurf gemacht werden kann. Wurde der Schlüssel etwa gestohlen und der Dieb nicht gefasst, bleibt der Vermieter in aller Regel auf den entstehenden Kosten sitzen. Verliert der Mieter – oder jemand, dem er den Schlüssel anvertraut hat – den Schlüssel allerdings aus Unachtsamkeit, ist er grundsätzlich schadensersatzpflichtig. Das bedeutet, dass er den Austausch des Schlosses und bei Mehrparteienhäusern oft sogar der ganzen Schließanlage zahlen muss. Solche Kosten können schnell in einen fünfstelligen Bereich steigen und je nach Einzelfall lohnt es sich daher, im Vorhinein eine Schlüsselversicherung abzuschließen (mehr dazu unter 2.2.2).

Ein paar Einschränkungen der Zahlungspflicht des Mieters gibt es allerdings. So muss er nur zahlen, wenn die Schließanlage auch tatsächlich ausgetauscht wurde. Ein theoretischer „Schaden“ durch die Gefahr, jemand könnte mit dem Schlüssel einbrechen, reicht nicht aus. Außerdem muss in die Einzelfallentscheidung auch das konkrete Gefährdungspotential mit einbezogen werden. Ist an dem Schlüssel etwa ein Schild, das auf die Adresse hindeutet, wird

ein Austausch der Schließanlage in aller Regel nötig sein. Fällt einem der unbeschriftete Schlüssel hingegen im Urlaub in einen See, sieht die Lage ganz anders aus. Letztlich ist jede Situation verschieden und muss von Experten konkret beurteilt werden.

## **6.4 Wohnungsgeberbescheinigung**

Der Vermieter ist gem. § 19 Abs. 1 BMG verpflichtet, innerhalb der ersten 14 Tage nach Einzug eine Wohnungsgeberbescheinigung auszustellen (mehr dazu unter 3.3.3).

## **6.5 Hausrecht (Eigentum vs. Besitz)**

Oft kommt die Frage auf, wem denn nun die gemietete Wohnung „gehört“. Rechtlich muss man unterscheiden zwischen dem tatsächlichen Eigentümer und dem sogenannten „Besitzer“ – also der Person, die konkret über die Sache verfügen kann. Der Vermieter bleibt weiterhin der Eigentümer seiner Wohnung, er räumt dem Mieter aber im Mietvertrag ein Recht zum Besitz ein und gibt die konkrete Gewalt über die Wohnung auf, indem er dem Mieter die Schlüssel übergibt. Somit ist der Mieter der rechtmäßige Besitzer der Wohnung. Ein ganz besonders interessantes Recht in Zusammenhang mit einer Wohnung ist das Hausrecht nach §§ 858 ff., §903, § 1004 BGB. Dieses steht dem Besitzer zu – bei Mietwohnungen also dem Mieter! Das bedeutet, dass er in den Genuss des grundrechtlichen Schutzes der Wohnung kommt, bestimmen darf, wer Zutritt zu der Wohnung hat, Leute der Wohnung verweisen darf und solche Hausverbote durch Polizei und Ordnungsamt und im schlimmsten Fall auch selbst mit Gewalt (§ 32 StGB) durchsetzen darf.

Der Vermieter behält allerdings das Hausrecht in den Gemeinschaftsräumen (z.B. Waschküche) und im Treppenhaus. Er hat aber dem Mieter und dessen Besuch gegenüber Duldungspflichten und darf nicht einfach verhindern, dass der Mieter seine Wohnung erreichen kann. Im Gegenzug hat aber auch der Mieter Duldungspflichten gegenüber dem Vermieter. Dieser behält nämlich das Recht, die Wohnung zu besichtigen (mehr dazu unter 6.6)

## **6.6 Zugang des Vermieters zur Wohnung**

Wie bereits erwähnt, bleibt der Vermieter weiterhin Eigentümer der Wohnung. Als solcher kann er verschiedene Gründe haben, selbst die Wohnung zu betreten zu wollen. Je nach Situation hat er daher ein sogenanntes „Besichtigungsrecht“.

### **6.6.1 Termin**

Klar ist aber, dass der Vermieter weder einfach so rein kommen darf, wenn er noch einen Schlüssel hat, noch einfach irgendwann klingeln und Einlass verlangen. Die einzige Ausnahme von diesem Grundsatz sind Notfälle, in denen ohne sofortigen Zugang ein größerer Schaden entstehen würde (z.B. ein Wasserrohrbruch). Die erste Voraussetzung ist also fast immer, dass der Vermieter sich rechtzeitig vorher ankündigt und zu einer angemessenen Zeit kommen möchte – also zum Beispiel nicht früh morgens, spät abends oder an Sonn- und Feiertagen. Streng genommen müsste der Vermieter seinen Besuch sogar schriftlich ankündigen. Im Sinne einer guten Beziehung zum Vermieter sollte man darauf aber in den meisten Fällen wohl besser nicht bestehen.

Sollte der Mieter zu dem angekündigten Termin nicht können, hat er das Recht den Termin einmal abzulehnen, sofern er eine Alternative vorschlägt.

## **6.6.2 Gründe**

Zweite Voraussetzung ist dann, dass der Vermieter einen konkreten Grund für seinen Besuch hat und diesen bei der Ankündigung des Besuchs auch schon mitgeteilt hat. Zulässige Gründe sind:

### **6.6.2.1 Neuvermietung**

In den letzten Monaten (ca. 3, je nach Situation) des Mietverhältnisses (also nach Kündigung oder kurz vor Ablauf eines Zeitmietvertrags) darf der Vermieter mit potenziellen neuen Mietern die Wohnung besichtigen. Diese Besichtigungen müssen sich aber in Anzahl und Dauer in einem angemessenen Rahmen halten.

### **6.6.2.2 Verkauf**

Steht der Verkauf der Immobilie bevor, kann der Vermieter mit potenziellen Käufern die Wohnung besichtigen. Auch hier müssen sich Anzahl und Dauer der Besichtigungen aber in einem angemessenen Rahmen halten.

### **6.6.2.3 Modernisierung**

Will der Vermieter die Wohnung modernisieren (mehr dazu unter 6.27), hat er das Recht die Wohnung zu betreten, um sich einen Überblick über Ihren Zustand zu verschaffen. Außerdem darf der Vermieter später auch verlangen, dass Handwerker zur Modernisierung in die Wohnung gelassen werden.

### **6.6.2.4 Sanierung und Instandhaltung**

Wenn Schäden in der Wohnung auftreten, muss der Mieter samt Handwerkern natürlich das Recht haben, zur Behebung in die Wohnung gelassen zu werden.

### **6.6.2.5 Ablesen von Messgeräten**

Sind in der Wohnung Messgeräte verbaut (z.B. Wasser- oder Wärmehzähler), hat der Vermieter oder ein von ihm beauftragter Messdienst das Recht, zur Ablesung dieser in die Wohnung zu kommen.

### **6.6.2.6 Drohende Schäden**

Ist ein Schaden noch nicht eingetreten, zeichnet sich aber etwa durch muffigen Geruch oder Wasserflecken außen an der Wohnung ab, darf der Vermieter Einlass verlangen, um die Herkunft der Anzeichen zu überprüfen.

### **6.6.2.7 Vertragsbruch**

Gibt es Anzeichen dafür, dass der Mieter vertragsbrüchig geworden ist und in der Wohnung z.B. unerlaubterweise Haustiere hält, darf der Vermieter verlangen, sich selbst in der Wohnung ein Bild machen zu können. Am effektivsten sind solche „Kontrollen“ natürlich, wenn sie unangekündigt geschehen. Das Erfordernis der Terminvereinbarung besteht aber auch hier! Wenn der Vermieter unangekündigt die Wohnung kontrollieren möchte, muss der Mieter ihn nicht hereinlassen.

### **6.6.2.8 Fünfstährige Abwesenheit**

Eine Art „Auffanggrund“ ist die Regel, dass der Vermieter seine Wohnung mindestens alle fünf Jahre besichtigen können muss (AG München, Urteil v. 08.01.2016 - 461 C 19626/15). Grundsätzlich sind Routinekontrollen zwar ausgeschlossen, die 5-Jahres-Regel ist allerdings

Ausfluss des Rechts des Vermieters zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung seines Eigentums. In der Praxis ist sie für Studierende aber nahezu irrelevant.

### **6.6.3 Grenzen**

Das Besichtigungsrecht steht an sich nur dem Vermieter selbst zu. Er kann aber je nach Situation benötigte Begleitpersonen mitbringen, sofern diese tatsächlich nötig sind. In jedem Fall darf sich der Vermieter (oder seine Beauftragten) nur in den Räumen aufhalten und nur die Dinge inspizieren, die direkt mit dem Grund der Besichtigung zu tun haben. Er darf nicht in andere Räume hineinschauen oder z.B. nicht für den Besuch relevante Schränke öffnen. Auch hat der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters kein Recht, Fotos oder Videos von der Wohnung zu machen. Außerdem darf der Vermieter nicht verlangen, dass der Mieter während der Besichtigung die Wohnung verlässt und hat, soweit möglich, Wünschen des Mieters bei der Besichtigung nachzukommen und beispielsweise leise zu sein oder die Schuhe auszuziehen.

Sollte der Vermieter ohne Zustimmung des Mieters unberechtigterweise die Wohnung betreten, macht er sich des Hausfriedensbruchs schuldig und kann vom Mieter angezeigt werden. Außerdem kann der Mieter auf Kosten des Vermieters eigenständig das Schloss austauschen (AG Köln, Urteil v. 18.02.1994 - 217 C 483/93). Er muss das alte Schloss bei Auszug allerdings wieder einbauen.

Klauseln im Mietvertrag, die von dem hier Gesagten abweichen, sind übrigens nach § 307 Abs. 1 BGB unwirksam.

## **6.7 Anschlüsse**

Um vernünftig leben zu können, braucht man nicht nur eine Wohnung, sondern auch bestimmte funktionierende Anschlüsse. Das Stellen dieser Anschlüsse selbst liegt im Verantwortungsbereich des Vermieters. Eine Wohnung ohne Wasseranschluss z.B. ist nicht für den Vertragszweck „Bewohnen“ geeignet und rechtfertigt heftige Mietminderungen. Je nach Anschlussart und Ausgestaltung des Mietvertrags unterscheidet sich allerdings, wer letztlich dafür verantwortlich ist, dass auch etwas „heraus kommt“.

### **6.7.1 Wasser**

Am einfachsten ist es bei der Wasserversorgung. Diese wird in nahezu allen Fällen der Vermieter übernehmen und die Kosten, die ihm entstehen, über die Nebenkostenabrechnung auf den Mieter umlegen.

### **6.7.2 Strom / Gas**

Etwas komplizierter kann es bei der Versorgung mit Strom und Gas werden. Abhängig von der Ausgestaltung des Mietvertrags kann es entweder Aufgabe des Mieters oder des Vermieters sein, einen Vertrag abzuschließen und diesen zu zahlen.

Hat der Mieter einen eigenen Zähler, kann er sich auch oft selbst einen geeigneten Anbieter heraussuchen und mit diesem einen Vertrag nur für seine Wohnung abschließen. Die Rechnungen kommen dann in der Regel monatlich und sind abhängig vom tatsächlichen Verbrauch. Beim Umzug wird meist geschaut, ob der Anbieter an der neuen Anschrift auch liefern kann und, wenn nicht, steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht bezüglich des Liefervertrags zu.



Ist dahingegen der Vermieter für die Belieferung mit Strom und/ oder Gas verantwortlich (etwa weil es keine getrennten Zähler gibt), läuft es genauso wie beim Wasser und die Kosten tauchen später in der Nebenkostenabrechnung auf. Allerdings hat der Vermieter bei Strom und Gas meist mehrere Optionen, von wem er sich beliefern lässt. Bei der Auswahl muss er das sogenannte „Wirtschaftlichkeitsgebot“ beachten. Das bedeutet, dass er nur begründet einen Anbieter wählen darf, der nicht das beste Preis / Leistungsverhältnis bietet.

### **6.7.3 Heizung**

Hinsichtlich der Heizung lassen sich kaum allgemeingültige Aussagen treffen. Je nach Ausgestaltung der Heizung kann es sich so wie beim Wasser verhalten (Zentralheizung) oder wie beim Strom (Nachtspeicheranlage) oder Gas (Etagenheizung). Aufschluss gibt hier der Mietvertrag.

### **6.7.4 Internet / Telefon / TV**

Nahezu immer im Verantwortungsbereich des Mieters liegen Verträge für Internet, Telefon und TV. Dabei verhält es sich ähnlich wie bei Strom oder Gasverträgen. Der Mieter schließt eigenständig einen Vertrag ab, zahlt meist monatlich und ist auch alleinig für die Vertrag und dessen Kündigung oder Mitnahme in eine neue Wohnung verantwortlich. In seltenen Fällen kann es sein, dass ein Vermieter einen Exklusivvertrag mit einem Anbieter abgeschlossen hat. Das ergibt sich dann aus dem Mietvertrag. Bei der Suche nach Anbietern für einen eigenen Vertrag sollte außerdem darauf geachtet werden, was überhaupt für Anschlüsse in der Wohnung verfügbar sind (DSL, Kabel, Glasfaser...).

## **6.8 Klingel, Briefkasten und Namensschild**

Damit eine Wohnung für den üblichen Gebrauch geeignet ist, muss sie in aller Regel sowohl eine Klingelanlage als auch einen Briefkasten aufweisen. Hat eine Wohnung das nicht, stellt das einen Mangel dar, der eventuell zu einer Mietminderung führen kann (mehr dazu unter 7.4.2).

Komplizierter sieht es bei Namensschildern an Klingel, Briefkasten und Wohnungstür aus. Die Anbringung dieser ist in Deutschland nämlich keine Pflicht und gehört damit in aller Regel auch nicht zu den Pflichten des Vermieters. Bei Einfamilienhäusern muss der Mieter daher selbst für solche Schilder zu sorgen, wenn er sie wünscht. In Mehrfamilienhäusern hingegen, liegt ein einheitliches Aussehen der Klingeln und Briefkästen im Interesse des Vermieters, weshalb dieser oftmals darauf besteht (und es sich teilweise sogar im Mietvertrag vorbehält), die Anschaffung und Anbringung der Schilder zu übernehmen. Das hat er dann allerdings – wenn es nicht ausdrücklich anders im Mietvertrag geregelt ist – auf eigene Kosten zu tun, da Namensschilder einmalige Ausgaben und somit keine Betriebskosten sind (AG Augsburg, Urteil v. 11.01.2012 - 21 C 4988/11).

Welche Namen auf den Namensschildern stehen dürfen, hängt von mehreren Faktoren ab. Zunächst einmal darf der Vermieter verlangen, dass nur Namen von Leuten auftauchen, die berechtigterweise in der Wohnung wohnen (Also neben dem Namen des Mieters z.B. auch die genehmigter Untermieter oder Ehepartner. Aber nicht Besucher- oder Fantasienamen). Darüber hinaus hat aber jede dieser berechtigterweise in der Wohnung lebenden Personen aus Datenschutzgründen das Recht darauf zu bestehen, dass ihr Name eben nicht aufgeführt wird, sondern z.B. nur eine Wohnungsnummer.

## 6.9 Betriebs- bzw. Nebenkosten

Der Grundfall der Wohnraummiete, von dem das Gesetz ausgeht, ist die Zahlung einer festen Summe pro Monat. Allerdings kann laut § 556 Abs. 1 BGB im Mietvertrag vereinbart werden, dass der Mieter diejenigen Kosten zu tragen hat, die „dem Eigentümer [...] durch das Eigentum [...] am Grundstück oder durch den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen.“ Diese Kosten nennen sich Betriebskosten (oder auch Nebenkosten). Üblicherweise zahlt der Mieter jeden Monat einen angemessenen Vorschuss auf diese Kosten. Am Ende des Abrechnungszeitraums werden die Vorauszahlungen mit den tatsächlich angefallenen Betriebskosten verrechnet. Es ist alternativ auch möglich, eine verbrauchsunabhängige Pauschale zu vereinbaren, die einfach jeden Monat fällig wird (Mit Ausnahme der Heizkosten, siehe unten unter 6.10). Die Grundmiete (auch „Netto-„ oder „Kaltmiete“) und die Betriebskosten gemeinsam nennt man „Brutto-„ oder „Warmmiete“.

### 6.9.1 Mögliche Posten

Der ganz entscheidende Punkt bei der Definition von Betriebskosten ist das Wort „laufend“. Betriebskosten können nämlich in jedem Fall nur solche Kosten sein, die regelmäßig und planmäßig auftreten. Reparaturkosten (mehr dazu unter 6.26) und Anschaffungskosten neuer Einrichtungen gehören nie dazu! Was hingegen unter Betriebskosten fällt, ist in § 2 der Betriebskostenverordnung (BetrKV) aufgeführt. Hier sind diese Posten einmal vereinfacht aufgezählt:

1. Laufende öffentlichen Lasten des Grundstücks, Grundsteuer
2. Wasserversorgung
3. Entwässerung
4. Betrieb der zentralen Heizungsanlage und Abgasanlage
5. Betrieb der zentralen Warmwasserversorgungsanlage
6. verbundene Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen
7. Betrieb eines Personen- oder Lastenaufzugs (auch für Mieter im Erdgeschoss)
8. Straßenreinigung und Müllbeseitigung
9. Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung
10. Gartenpflege
11. Beleuchtung, Kosten für die Außenbeleuchtung und Flure
12. Schornsteinreinigung
13. Sach- und Haftpflichtversicherung
14. Hauswart
15. Betrieb einer Gemeinschafts-Antennenanlage
16. Betrieb von Einrichtungen für die Wäschepflege
17. sonstige Betriebskosten im Sinne des § 1 BetrKV, die von den Nummern 1 bis 16 nicht erfasst sind.

Besonders interessant ist häufig die Nr. 17. Steht im Mietvertrag nämlich schlicht, dass der Mieter die Betriebskosten zu tragen hat, darf der Vermieter automatisch alle Posten der Nummern 1 – 16 abrechnen. Kosten, die der Vermieter darüber hinaus unter Nummer 17 abrechnen möchte (z.B. für eine Videoüberwachung oder einen Pförtner), müssen einzeln im Mietvertrag aufgeführt sein! Auch dann gilt aber weiterhin die oben erwähnte Grundregel: Betriebskosten können nur solche Kosten sein, die planmäßig und regelmäßig anfallen. Diese Regel hat in der Praxis zu allerlei merkwürdigen Konstruktionen geführt. So werden Geräte, wie Strom-, Gas- oder Wasserzähler, Rauchmelder und Überwachungskameras in größeren

Wohnkomplexen heutzutage in aller Regel nicht mehr gekauft, sondern gemietet. Damit handelt es sich nämlich nicht mehr um eine einmalige Anschaffung, die der Vermieter selbst hätte tragen müssen, sondern um regelmäßige planmäßige Kosten, die als Betriebskosten abgerechnet werden. Die Legalität dieser mieterfeindlichen Praxis ist seit langem umstritten. Aktuelle Urteile haben sie allerdings jedenfalls für Rauchmelder für rechtswidrig erklärt (BGH, Urteil v. 11.05.2022 - VIII ZR 379/20). Inwiefern diese Einschätzung auch für Zähler etc. zutrifft, ist nicht abschließend geklärt.

## 6.9.2 Abrechnung

Falls – wie normalerweise – keine Betriebskostenpauschale vereinbart ist, sondern der Mieter monatlich eine Vorauszahlung leistet, muss einmal jährlich über die Betriebskosten abgerechnet werden. Der Abrechnungszeitraum muss dabei exakt ein Jahr umfassen. Er kann dabei zwar mit dem Kalenderjahr parallel laufen, muss es aber nicht. Ist der Abrechnungszeitraum abgelaufen, hat der Vermieter genau ein Jahr Zeit, die Abrechnung zuzustellen. Die Betriebskostenabrechnung ist ein Schreiben, in dem der Vermieter im Endeffekt die tatsächlich angefallenen Betriebskosten mit den geleisteten Vorauszahlungen verrechnet und dann entweder eine Nachzahlung fordert oder aber eine Rückzahlung ankündigt. Dieses Schreiben muss dabei zahlreichen Anforderungen entsprechen und dafür die folgenden Punkte enthalten:

- Abrechnungszeitraum – Ist der Mieter während des Jahres eingezogen, fängt der Zeitraum mit dem Mietbeginn an und endet mit dem regulären Ende des Abrechnungszeitraums (z.B. dem 31.12.). Ansonsten umfasst er genau ein Kalenderjahr. Der Zeitraum muss außerdem auf den Tag genau angegeben sein – „Januar bis Dezember 2022“ oder „Kalenderjahr 2022“ reicht nicht. Es muss z.B. „01.01.2022 – 31.12.2022“ heißen.
- Umlageschlüssel – Möglich sind vier Varianten: nach Verbrauch, Quadratmetern, Anzahl der Bewohner oder pro Wohnung. Der Umlageschlüssel steht im Mietvertrag, daran muss sich der Vermieter halten. Ohne Regelung werden die Kosten nach Wohnfläche umgelegt, nur die Heizkosten werden nach Verbrauch berechnet (mehr dazu unter 6.10)
- Einzelne Posten – Die Abrechnung muss alle einzelnen Kostenpunkte verständlich aufschlüsseln.
- Gesamtkosten – Bei Mehrparteienhäusern muss der Vermieter alle Betriebskosten in der Summe aufführen.
- Berechnung des Mieteranteils – Das Ergebnis der Anwendung des Verteilerschlüssels auf die Gesamtkosten muss gesondert angegeben werden. Kosten für leerstehende Wohnungen dürfen dabei nicht auf die anderen Mietparteien umgelegt werden – diese muss der Vermieter tragen.
- Vorauszahlungen – Der Vermieter muss die bereits geleisteten Zahlungen aufführen und mit den geschuldeten Betriebskosten verrechnen.
- Rückzahlung oder Nachzahlung – Aus der Betriebskostenabrechnung muss klar hervorgehen, wie viel Geld man zurückerhält bzw. wie viel nachzuzahlen ist.
- Name der abrechnenden Person – Die Berechnung muss erkennen lassen, wer sie ausgestellt hat, also entweder den Vermieter oder einen Verwalter benennen.
- Adresse der Wohnung – zur eindeutigen Zuordnung muss die Abrechnung beschreiben, um welche Wohnung es geht. Gibt es an einer Adresse mehrere Wohnungen, muss zusätzlich eine Apartmentnummer oder eine Lagebeschreibung (z.B. „drittes OG links“) angegeben sein.

Fehlt einer dieser Aspekte, ist die Abrechnung formell fehlerhaft. Sind hingegen einzelne Werte (z.B. der Strommesswert) falsch angegeben, spricht man von einer inhaltlichen Fehlerhaftigkeit. In beiden Fällen hat man vier Wochen nach Erhalt der Abrechnung Zeit, dem Vermieter die Fehlerhaftigkeit anzuzeigen. Dazu kann man auch vom Vermieter Einsicht in die Berechnungsgrundlage und z.B. die Rechnungen der Versorger verlangen. Der Vermieter hat dann seinerseits ein ganzes Jahr Zeit, eine korrigierte Betriebskostenabrechnung vorzulegen. Die Fehlerhaftigkeit oder ein Einspruch entbinden einen allerdings nicht von der Pflicht, eine eventuell geforderte Nachzahlung fristgerecht zu leisten! Es empfiehlt sich hier die Nachzahlung vorerst unter Vorbehalt zu leisten (mehr dazu unter 10.5).

Erhält der Mieter innerhalb eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums keine Abrechnung, schuldet er dem Vermieter in keinem Fall eine Nachzahlung. Er kann aber von dem Vermieter verlangen, dass dieser zeitnah ordnungsgemäß abrechnet, damit der Mieter nachvollziehen kann, ob nicht vielleicht eine Rückzahlung fällig wäre.

Vermieter dürfen die Betriebskostenabrechnung im Nachhinein übrigens nur noch unter sehr strengen Voraussetzungen nach oben korrigieren, nach unten hingegen natürlich immer. Das führt teilweise zu sogenannten „Schein- oder Alibiabrechnungen“, bei denen die Vermieter einfach einen bewusst viel zu hohen Betrag abrechnen, um die Abrechnungsfrist zu wahren, eine lange Zahlungsfrist einräumen und Monate nach der Abrechnung diese nach unten korrigieren, sobald sie dazu kommen, zu berechnen, wieviel tatsächlich geschuldet ist. Solche Abrechnungen sind nicht wirksam und nicht fristwährend! Unter Umständen kann es sich hier lohnen, Expertenrat einzuholen.

### **6.9.3 Anpassung**

Abhängig von der aktuellen Marktlage (z.B. Energie- und Wasserkosten) kann sich durch die Abrechnung herausstellen, dass die Vorauszahlungen deutlich von den angefallenen Betriebskosten abweichen und so aller Wahrscheinlichkeit nach auch im nächsten Jahr die angefallenen Betriebskosten nicht vernünftig abbilden werden. In diesem Fall können beide Vertragsparteien gem. § 560 Abs. 4 BGB einseitig die Höhe der monatlichen Vorauszahlung auf Basis der letzten Abrechnung entsprechend anpassen. Da es sich hierbei nicht um eine „echte“ Mieterhöhung/-senkung handelt, muss die andere Partei dem nicht zustimmen, sondern es reicht eine einfache Mitteilung.

## **6.10 Heizkosten**

Grundsätzlich gehören Heizkosten zu den Betriebskosten (siehe oben unter 6.9). Im Gegensatz zu allen anderen Betriebskosten gibt es für die Heizkosten aber eine Reihe von Sondervorschriften. So ist etwa eine pauschale Abrechnung der Heizkosten in aller Regel nicht erlaubt, es sei denn

- im Gebäude gibt es zwei Wohnungen, von denen in einer der Vermieter wohnt
- das Gebäude hat einen extrem niedrigen Wärmebedarf (weniger als 15 kWh/m<sup>2</sup>)
- die Kosten für die Erfassung wären immens hoch
- der Wärmeverbrauch ist vom Mieter selbst gar nicht beeinflussbar.

Das bedeutet, dass Heizkosten fast immer verbrauchsabhängig berechnet werden müssen. Genau genommen schreibt die Heizkostenverordnung vor, dass mindestens 50% der Heizkosten konkret vom Verbrauch des Mieters abhängen müssen. Der Rest (die

sogenannten „Grundkosten“) werden meist anhand der Wohnfläche auf die Wohnungen im Haus aufgeteilt.

### **6.10.1 Abrechnung**

Die Heizkosten müssen im Gegensatz zu den anderen Betriebskosten auch nicht gemeinsam mit diesen in der jährlichen Betriebskostenabrechnung angegeben werden. Vielmehr werden sie im Wege einer eigenen Heizkostenabrechnung ausgewiesen, für die allerdings weitestgehend die gleichen Regeln greifen, wie für die Betriebskostenabrechnung (Frist etc.). Aufgrund der vielen Ähnlichkeiten legen viele Vermieter beide Abrechnungen der Einfachheit halber zusammen. Das dürfen sie auch, sofern der Abrechnungszeitraum im Mietvertrag identisch mit dem der Betriebskostenabrechnung ist.

Notwendigerweise muss eine Heizkostenabrechnung neben allen Punkten, die auch die Betriebskostenabrechnung beinhalten muss (Frist, Verteilerschlüssel, Aussteller, etc.), sämtliche Anteile der Heizkosten insgesamt und konkret für die eigene Wohnung genau ausweisen. Dazu gehören:

- Brennstofflieferungen samt Kosten
- Brennstoffverbrauch
- Betriebsstrom der Heizungsanlage
- Kosten für Bedienung, Überwachung und Pflege der Anlage
- Kosten für Reinigung der Anlage und des Betriebsraums
- Kosten, die für die Verbrauchsmessung anfallen
- Kosten, die die Abrechnung verursacht
- Schornsteinfegerkosten

### **6.11 Haustiere**

Haustiere sind manchen Vermietern ein Dorn im Auge und sie versuchen deren Haltung daher auf verschiedene Arten zu verhindern. Das geht allerdings nicht einfach so ohne Weiteres. Grundsätzlich ist die Haltung von Tieren in der Wohnung nämlich erst einmal erlaubt. Ein beliebtes Mittel, um das für den konkreten Fall anders zu regeln, ist eine Klausel im Mietvertrag, die die Haltung von Haustieren pauschal verbietet. Solche Klauseln sind unwirksam, wenn sie nicht eine Möglichkeit zur Einzelfallentscheidung vorsehen und daher eher als Erlaubnisvorbehalt ausgestaltet sind (BGH, Urteil v. 20.01.1993 - VIII ZR 10/92).

Selbst dann darf man als Mieter aber auch ohne Genehmigung des Vermieters Kleintiere (Fische, Kaninchen, Wellensittiche, etc.) in der Wohnung halten. Nur bei Tieren, die potenziell Ekel hervorrufen oder eine Gefahr oder Lärmbelästigung darstellen können (Ratten, Vogelspinnen, Papageien, Schlangen etc.) ist ausnahmsweise eine Genehmigung erforderlich, auch wenn es sich um Kleintiere handelt.

Anders sieht es bei Hunden und Katzen aus. Dort muss tatsächlich immer eine Genehmigung des Vermieters eingeholt werden, wenn das im Mietvertrag vorgesehen ist (BGH, Urteil v. 20.01.1993 - VIII ZR 10/92). Diese Genehmigung darf der Vermieter allerdings nur gut begründet ablehnen. Eine generelle Abneigung Tieren gegenüber reicht dabei nicht aus. Auch eine Angst vor z.B. Hunden kann kein Grund sein, sofern der Vermieter nicht im gleichen Haus wohnt. Haben oder hatten schon andere Mieter Tiere, muss die Begründung deutlich machen, warum für den konkreten Mieter etwas anderes gelten soll. Vermieter können allerdings eine

Tierhaftpflichtversicherung zur Voraussetzung für ihre Zustimmung machen, auch wenn diese nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

Für Therapietiere oder z.B. Blindenhunde gilt das alles übrigens nicht. Diese dürfen selbstverständlich immer gehalten werden, vorausgesetzt, sie sind zugelassen und man hat eine Bescheinigung.

Entstehen durch die Haustiere Schäden an der Wohnung oder eine maßgebliche Belästigung der Nachbarn, kann die einmal erteilte Genehmigung auch wieder entzogen werden. Es empfiehlt sich daher, in Mietwohnungen besonders darauf zu achten, dass man sich an die geltenden Regeln im Haus hält und die Tiere den Hausfrieden nicht stören.

Zu Besuch kommen dürfen Hunde oder Katzen grundsätzlich immer, auch wenn die Haltung nicht genehmigt ist. Allerdings sollte man darauf achten, dass dies nicht zu lange oder zu oft geschieht. Die Aufnahme von Tieren zur Pflege gilt nämlich als Haltung dieser.

Sollten einzelne Tiere eine Gefahr für die anderen Mieter darstellen (etwa ein bissiger Hund) kann der Vermieter den Besuch dieses konkreten Tieres untersagen.

## **6.12 Lärm**

Das Thema Geräusche und Lärm ist für Mieter oft in zweierlei Hinsicht interessant. Was darf ich für Lärm machen und wie wehre ich mich gegen Lärm der Nachbarn. Zunächst einmal sei dazu festgehalten, dass man in seiner Wohnung grundsätzlich tun und lassen kann, was man möchte. Bedenklich wird es aber dann, wenn man dadurch andere stört. Im Verhältnis unter Nachbarn gilt nämlich das sogenannte „Gebot der Rücksichtnahme.“ Da dies aber nicht konkret ausgestaltet ist, kommt es auf den Einzelfall an, ob bestimmte Geräusche in Ordnung sind oder nicht. Insbesondere kann das auch von der Hausordnung abhängen.

Ein erster wichtiger Faktor ist die Zeit zu der Lärm entsteht. Die sogenannte „Nachtruhe geht dabei in NRW von 22:00 bis 06:00 Uhr. Immer wieder wird von Gerichten auch eine „Mittagsruhe“ von 13:00 bis 15:00 Uhr angenommen. Während das Konzept der Mittagsruhe heutzutage zunehmend an Bedeutung verliert, sollte man dennoch ein Auge darauf haben, wenn man laute Tätigkeiten verrichten möchte. Außerdem gibt es die sogenannte „Feiertagsruhe“, die an Sonn- und Feiertagen ganztägig gilt.

Während dieser Zeiten sind die Geräusche in der Wohnung grundsätzlich auf die sogenannten „Wohngeräusche“ zu beschränken. Das sind die Laute, die unvermeidlich beim Leben in einer Wohnung entstehen (Ruhige Gespräche, Türen öffnen und schließen, Topfgeklapper, leise Musik, etc.). Insgesamt kann man sagen, Geräusche in „Zimmerlautstärke“ sind in Ordnung – also in der Lautstärke, in der man sie in einem modernen Haus nicht mehr im Nachbarzimmer hören würde. Wohnt man in einem hellhörigen Altbau, ist das für die Beurteilung der zulässigen Lautstärke irrelevant. Hier muss den Mietern klar sein, dass sie ein bisschen mehr von ihren Nachbarn mitbekommen werden. Außerhalb der Ruhezeiten sind unter Umständen auch deutlich lautere Geräusche akzeptabel. Die folgenden Bereiche sind dabei besonders oft Streitgegenstand:

### **6.12.1 Kinder**

Interessanterweise gehören sowohl Kinderlärm als auch schreiende Babys nach der Rechtsprechung zu den normalen Wohngeräuschen (BGH, Urteil v. 22.01.03 - VIII ZR 244/02,

AG Bergisch-Gladbach, Urteil v. 18.05.82 - 26 C 14/82). Sie sind also in jedem Fall hinzunehmen. Etwas anders sieht es bei jugendlichen Kindern aus. Diese sind einsichtsfähiger und müssen sich dementsprechend an die üblichen Regeln halten.

### **6.12.2 Tiere**

Auch gelegentliche Tiergeräusche gehören zu den normalen Wohngeräuschen. Erst, wenn sie Überhand nehmen, kann dagegen vorgegangen werden.

### **6.12.3 Bau**

Grundsätzlich darf außerhalb der Ruhezeiten auch unter erheblicher Geräuschentwicklung in der Wohnung gesägt, gebohrt und gehämmert werden. Eine Grenze findet dieser Grundsatz erst dann, wenn es sich um eine Werkstatt handelt und nicht mehr um Heimwerker- oder Reparaturtätigkeiten.

Geht es um eine regelrechte Baustelle vor oder in dem Haus, kann der Mieter zwar nicht direkt etwas gegen den Lärm tun, er hat aber unter Umständen die Möglichkeit, die Miete zu mindern, wenn es um eine nicht ganz unerhebliche Beeinträchtigung geht.

### **6.12.4 Putzen / Saugen / Waschen**

Berufstätige Menschen und auch Studierende finden oft kaum Zeit, den Haushalt zu machen. Grundsätzlich ist es daher zulässig, auch innerhalb der Ruhezeiten die Wohnung zu fegen, abzuspülen oder zu putzen. Auch in Ordnung ist es, eine leicht brummende Waschmaschine oder ähnliches laufen zu lassen. Alte polternde Waschmaschinen und Sauger generell dürfen allerdings nur außerhalb der Ruhezeiten betrieben werden.

### **6.12.5 Duschen / Baden / Föhnen**

Grundsätzlich darf man außerhalb der Ruhezeiten auch nicht duschen, laut baden oder sich die Haare föhnen. Eine Ausnahme gilt für Leute, die aufgrund atypischer Arbeitszeiten entweder nachts nach Hause kommen oder sehr früh morgens los müssen und so keine andere Wahl haben.

### **6.12.6 Fernsehen / Radio / Musikanlage**

Als Mieter hat man immer das Recht, Lautsprecher von Fernseher, Radio oder Musikanlage sowohl zur Entspannung als auch gerade zur Information zu nutzen. Grundsätzlich sollte das allerdings in Zimmerlautstärke geschehen. Außerhalb der Ruhezeiten ist es aber in Ordnung auch einmal das Lieblingslied laut aufzudrehen. Einen ganzen Film sollte man dennoch auch tagsüber nicht so laut schauen, dass die Nachbarn alles mithören.

### **6.12.7 Musikinstrumente**

Spielt man ein Instrument, kommt man um das Üben natürlich nicht herum. Dabei muss oft in den eigenen vier Wänden gespielt werden und das ist erst einmal auch gar kein Problem, da das Gesetz Kultur besonders schützt und privilegiert. Das Spielen eines Instruments darf daher weder im Mietvertrag noch in einer Hausordnung pauschal verboten werden. Da das Spielen von Instrumenten aber oftmals deutlich die Zimmerlautstärke übersteigt und in andere Wohnungen hineinschallt, entsteht ein Spannungsfeld zwischen den Interessen des Mieters und derer der Nachbarn. Für die konkrete Auflösung gibt es allerdings keine allgemeingültige Formel. So unterschiedlich die Situation ist, so unterschiedlich sind die Lösungen, die Gerichte in der Vergangenheit gefunden haben (eine schnelle Suche im Internet produziert hier

zahlreiche Beispiele, die aber meist nicht übertragbar sind – allein schon, weil verschiedene Gerichte den gleichen Fall ganz anders beurteilen können). Grundsätzlich lässt sich aber sagen, dass das Musizieren in der Regel auf 1 – 3 Stunden täglich begrenzt werden muss. Die konkrete Zeit hängt sowohl von der Lautstärke des Instruments und den baulichen Gegebenheiten als auch gerade von der Person der Nachbarn ab (bei gebrechlichen Nachbarn, die ihre Wohnung nicht verlassen können, wird also zum Beispiel in der Regel ein kleineres Kontingent eingeräumt werden).

### **6.12.8 Party**

Ein besonderes Problem ergibt sich bei Partys, die naturgemäß weder mit leiser Musik noch mit Zimmerlautstärke auskommen. Leider gelten aber auch hier die Ruhezeiten! Bei dem landläufigen Glauben, dass man zweimal im Jahr feiern dürfe, handelt es sich um einen Mythos. Streng genommen bedeutet das, dass ab 22 Uhr Zimmerlautstärke herrschen muss.

In aller Regel lässt sich aber eine Einigung mit den Nachbarn finden. Am einfachsten geht das, indem man alle Nachbarn ein gutes Stück im Voraus über die geplante Party informiert und vielleicht sogar gleich mit einlädt. Dann haben diese die Möglichkeit sich darauf einzustellen und sind oft in der Nacht selbst deutlich kulanter. Problematisch wird es aber, wenn man regelmäßig feiern will und die Nachbarn irgendwann keine Lust mehr darauf haben. Selbst dann sollte man diesen allerdings seine Nummer geben und darum bitten, zuerst anzurufen, bevor sie die Polizei verständigen. Ist diese nämlich erst einmal da, muss die Musik zwingend auf Zimmerlautstärke heruntergedreht werden und die Leute müssen sich leise unterhalten. Denn wird die Polizei ein zweites Mal gerufen, kann sie die Party auflösen und sogar die Musikanlage beschlagnahmen. Außerdem wird regelmäßig ein Bußgeld fällig, dass im Ausnahmefall auch vierstellig ausfallen kann.

### **6.12.9 Sex**

Pikant wird es, wenn es um den Lärm im Schlafzimmer geht. So privat die Quelle der Geräusche allerdings auch sein mag, so unwichtig ist sie für die Beurteilung. In zahlreichen Gerichtsverfahren wurde entschieden, dass auch sexuelle Aktivitäten, die sich vielleicht typischerweise gerade nachts abspielen, während der Ruhezeiten auf Zimmerlautstärke zu begrenzen sind. Tagsüber hat man da – zumindest akustisch – etwas mehr Freiheiten.

### **6.12.10 Konsequenzen**

Ist der Nachbar zu laut, lohnt es sich oft, zuerst persönlich mit diesem zu reden. Ergibt sich daraus nichts, muss man die Ruhestörung dem Vermieter anzeigen und ihn um Hilfe bitten. Damit man die Belästigung aber beweisen kann, lohnt es sich, bei nur gelegentlichen Ereignissen, ein Lärmprotokoll zu führen und etwa Freunde als Zeugen zu gewinnen, die die eigene Behauptung bestätigen können. Gehen die Störungen danach weiter, kann auch eine Mietminderung in Betracht kommen.

Erhält der Vermieter eine Beschwerde, wird er den verantwortlichen Mieter abmahnen. Wenn die Lärmbelästigung dann weiter besteht, ist sogar eine Kündigung möglich.

## **6.13 Untervermietung**

Die sogenannte „Untermiete“ ist gerade bei Studierenden beliebt, die einige Zeit im Ausland verbringen, ihre Wohnung aber nicht aufgeben wollen. Darunter versteht man die entgeltliche



Gebrauchsüberlassung (eines Teils) der Wohnung an jemand Drittes. Der Mieter schließt also einen untergeordneten Mietvertrag mit einer weiteren Person. Es entstehen insofern gestaffelte Mietverträge.

Da vertragliche Rechte und Pflichten immer nur zwischen zwei Vertragsparteien bestehen, kann weder der Vermieter sich bei Problemen an den Untermieter wenden noch dieser sich bei Mängeln an den Vermieter. Letztlich wenden sich daher beide immer bei allen Problemen an den Hauptmieter. Dieser haftet also gegenüber dem Vermieter für den Untermieter, und hat dem Untermieter gegenüber Vermieterpflichten – muss also etwa Mängel an der Wohnung beheben (bzw. dafür sorgen, dass diese durch den Hauptvermieter behoben werden).

Außerdem haben Untervermieter, so wie alle anderen Vermieter auch, ihren Untermietern Wohnungsgeberbescheinigungen auszustellen (mehr dazu unter 3.3.3). Diese müssen zwar nicht mehr vom Hauptvermieter unterzeichnet werden, dieser darf allerdings bei der Meldebehörde Einsicht verlangen, wer in seiner Immobilie gemeldet ist.

### **6.13.1 Genehmigung**

Damit der Vermieter eine gewisse Kontrolle darüber behält, wer in seinem Eigentum wohnt, benötigt der Mieter eine Genehmigung des Vermieters zur Untervermietung an die ausgesuchte Person (oder eine allgemeine Untervermietungserlaubnis, wenn es dem Vermieter egal ist). Auf diese Genehmigung hat der Mieter in aller Regel gem. § 533 Abs. 1 S. 1 BGB sogar einen Anspruch. Voraussetzung ist lediglich, dass er dem Vermieter die persönlichen Daten des Untermieters mitteilt und ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung eines Teils der Wohnung vorbringen kann, welches erst nach Vertragsschluss aufgekommen ist. Typische Beispiele sind der Auszug eines Mitbewohners oder eine spontane Verschlechterung der finanziellen Lage. In diesen Fällen darf der Vermieter die Genehmigung zur Untervermietung gem. § 553 Abs. 1 S. 2 BGB nur verweigern, wenn sie ihm unzumutbar ist. Das wäre zum Beispiel dann der Fall, wenn der Wohnraum übermäßig belegt (Richtwert: Min. ein Zimmer und 9qm pro Person) oder eine ernsthafte Störung des Hausfriedens zu befürchten wäre (z.B. weil der geplante Untermieter ein bekanntermaßen gewalttätiger Krimineller ist) und der Vermieter das belegen kann. Eine reine Abneigung gegen den Untermieter oder dessen wirtschaftliche Verhältnisse können hingegen kein Grund für eine Verweigerung der Genehmigung sein.

Anders sieht es aus, wenn der Mieter z.B. wegen eines längeren Auslandsaufenthalts die gesamte Wohnung untervermieten will. Den Anspruch auf die Genehmigung des Vermieters hat er nämlich wie oben erwähnt gem. § 553 Abs. 1 BGB nur bei einer Untervermietung eines Teils der Wohnung – nicht, wenn es um die ganze Wohnung geht. Das heißt nicht, dass eine solche Untervermietung nicht möglich ist. Sondern nur, dass der Vermieter frei entscheiden kann, ob er zustimmen möchte oder nicht.

Stimmt der Vermieter der Untervermietung zu, sollte man das dringend nachweisen können. Hierzu kann schon eine gespeicherte E-Mail ausreichen. Verweigert der Vermieter unberechtigterweise die Zustimmung zur Untervermietung hat der Mieter das Recht, den Vertrag außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen (mehr dazu unter 8.2.4.4).

### **6.13.2 Kurzzeitvermietung**

Selbst wenn der Vermieter einer Untervermietung zustimmt, ist das noch lange keine Zustimmung zu einer Vermietung als Ferienwohnung (BGH, Urteil v. 08.01.2014 - VIII ZR 210/13)! Wer seine gemietete Wohnung also auf Airbnb oder ähnlichen Plattformen kurzzeitig

an Touristen untervermietet (sog. „Kurzzeitvermietung“), handelt in aller Regel ohne die Genehmigung des Vermieters und wird daher vertragsbrüchig. Im schlimmsten Fall kann das zur Kündigung führen. Abgesehen davon, dass touristische Untervermietungen von privatem Wohnraum in Köln, so wie in den meisten Großstädten, ohnehin sehr streng reglementiert sind. Die Stadt Köln hat nämlich, wie viele andere Städte, eine Zweckentfremdungssatzung erlassen, die die Kurzzeitvermietung auf maximal 90 Tage im Jahr beschränkt (für Studierende 180 Tage). Ab dieser Schwelle braucht man eine kostenpflichtige Genehmigung der Stadt. Aber auch wenn man unter dieser Grenze der sogenannten „Zweckentfremdung“ bleibt, muss man in NRW in allen Städten mit Zweckentfremdungssatzung (also z.B. Köln) seit dem 01.07.2022 bei Kurzzeitvermietungen (bei Airbnb also z.B. schon bei der Anzeige auf der Plattform) immer eine sogenannte „Wohnraum ID“ angeben. Das ist eine Kennung, die die Verfolgung von illegalen Kurzzeitvermietungen ermöglicht und ohne großen Aufwand unter [www.bauportal.nrw](http://www.bauportal.nrw) beantragt werden kann. Sollte man sich als Studierender seine Wohnung als Ferienwohnung kurzzeitig untervermieten, muss man sich immerhin keine Gedanken über Mieterschutznormen machen. Der gesetzliche Mieterschutz greift bei Kurzzeitvermietung nämlich weitgehend nicht.

### **6.13.3 Mieterhöhung und Steuern**

Wenn eine Wohnung untervermietet wird und sich dadurch die Anzahl der Bewohner vergrößert, entstehen dem Vermieter entsprechend auch mehr Kosten. In aller Regel sind solche flexiblen Kosten ohnehin Teil der Nebenkostenabrechnung, die dann natürlich höher ausfallen wird. Wenn allerdings aus irgendeinem Grund die zusätzliche Belastung des Vermieters nicht auf diese Weise ausgeglichen werden kann, darf er gem. § 553 Abs. 2 BGB die Genehmigung der Untervermietung an eine entsprechende Mieterhöhung knüpfen.

Wichtig ist, dass die Einnahmen aus der Untervermietung steuerrechtlich als Einkommen gelten und als solches theoretisch versteuert werden müssen! Untervermieter sollten sich daher informieren, wie sie die Einnahmen aus der Untermiete in der Steuererklärung zu berücksichtigen haben.

## **6.14 Besuch und neue Mitbewohner**

Als Mieter hat man das Recht, zu jeder Zeit so viel Besuch zu bekommen, wie man möchte. Dagegen kann der Vermieter in aller Regel auch nichts unternehmen. Eine Ausnahme besteht nur dann, wenn der konkrete Besucher bereits früher wiederholt den Hausfrieden gestört oder Dinge beschädigt hat.

### **6.14.1 Besucher vs. Bewohner**

Besucher dürfen auch in der Wohnung übernachten, sich längere Zeit dort aufhalten, einen eigenen Schlüssel bekommen und ohne den Mieter allein in der Wohnung sein. Lebt der Besuch allerdings schon einige Wochen in der Wohnung, darf der Vermieter fragen, ob es sich tatsächlich noch immer um Besuch handelt oder inzwischen um einen Bewohner. Im letzteren Fall muss das nämlich dem Vermieter angezeigt und er eventuell um Erlaubnis gefragt werden. Schließlich hat die Anzahl der Bewohner (die in der Regel auch im Mietvertrag festgehalten ist) Einfluss auf den Verbrauch von z.B. Strom und Wasser, was wiederum für die Nebenkostenabrechnung interessant sein könnte.

Der Einzug neuer Mitbewohner wird dabei – sofern der neue Bewohner nicht mit in den Mietvertrag eintreten soll (mehr dazu siehe 5.2.1) – rechtlich genauso wie eine Untervermietung behandelt. Das bedeutet, dass der Mieter eine Erlaubnis des Vermieters benötigt, auf welche er unter bestimmten Umständen auch einen Anspruch hat (mehr dazu siehe 6.13.1).

### **6.14.2 Einzug von (Ehe-)Partner und Kindern**

Handelt es sich bei den neuen Haushaltsmitgliedern um einen Partner, muss der Vermieter seine Erlaubnis gem. § 553 Abs. 1 BGB in aller Regel erteilen. Hier ist das Interesse des Mieters am Zuzug genau dieser Person so groß, dass seitens des Vermieters besonders gewichtige Gründe entgegenstehen müssten.

Noch einfacher gestaltet sich die Situation, wenn Ehe- oder eingetragene Lebenspartner oder Kinder (letztere etwa nach der Geburt) einziehen sollen. Hier greift der grundgesetzliche Schutz der Familie und der Vermieter muss daher ausnahmsweise gar nicht zustimmen. Melden sollte man den Zuzug dem Vermieter dennoch, da z.B. verbrauchsbasierte Kosten von der Anzahl der Bewohner abhängig sind.

## **6.15 Lüften / Heizen und Schimmel**

Eines der am häufigsten auftretenden Probleme in Mietwohnungen ist Schimmel. Das ist ein Pilz, der sich bei einer ungünstigen Kombination aus Temperatur, Luftfeuchtigkeit und Untergrund entwickelt. Zwar hat der Vermieter an sich die Aufgabe, die Wohnung während der gesamten Mietzeit in einem mangelfreien Zustand zu halten, der Mieter muss dabei allerdings auch mitwirken. Bei der Vermeidung von Schimmelbefall kann und muss er das durch regelmäßiges Lüften und richtiges Heizen. Tritt Schimmel in der Wohnung auf, kann der Mieter dementsprechend nur dann die Miete mindern (mehr dazu unter 7.4.2), wenn der Schimmel nichts mit seinem eigenen Verhalten zu tun hat, sondern auf Baumängeln beruht.

Die Frage, was nun genau „regelmäßiges Lüften“ und „richtiges Heizen“ heißen soll, ist nicht endgültig entschieden. Jedenfalls wird es aber in aller Regel mehr sein, als die meisten Mieter tatsächlich tun. Das richtige Verhältnis von Lüften und Heizen zu finden, kann teilweise schon beinahe wie eine eigene Wissenschaft wirken. Der Deutsche Mieterbund hat dazu unter <https://www.mieterbund.de/mietrecht/mietrecht-a-z/stichworte-zum-mietrecht-g/heizen.html> diese 20 Punkte zusammengestellt:

- Auch im Herbst und Frühjahr sollten (bei Anwesenheit) folgende Temperaturen eingehalten werden: Im Wohnzimmer, Kinderzimmer und in der Küche 20°C, im Bad 21°C, nachts im Schlafzimmer 14°C. Als Faustregel gilt: je kühler die Zimmertemperatur, desto öfter muss gelüftet werden.
- Die Heizung auch bei Abwesenheit tagsüber nie ganz abstellen. Ständiges Auskühlen und Wiederaufheizen ist teurer als das Halten einer abgesenkten Durchschnittstemperatur.
- Innentüren zwischen unterschiedlich beheizten Räumen tags und nachts geschlossen halten.
- Nicht vom Wohnzimmer das Schlafzimmer mitheizen. Das "Überschlagenlassen" des nicht geheizten Schlafzimmers führt nur warme, d. h. feuchte Luft ins Schlafzimmer; diese schlägt dort ihre Feuchtigkeit nieder.

- Richtig Lüften bedeutet: Die Fenster kurzzeitig (5 Minuten reichen oft schon aus) ganz öffnen (Stoßlüften). Kippstellung ist wirkungslos und verschwendet Heizenergie.
- Morgens in der Wohnung einen kompletten Luftwechsel durchführen. Am besten Durchzug machen, ansonsten in jedem Zimmer das Fenster weit öffnen.
- Die Mindestzeit für die Lüftung hängt von dem Unterschied der Zimmertemperatur zur Außentemperatur und davon ab, wieviel Wind weht.
- Selbst bei Windstille und geringem Temperaturunterschied reichen in der Regel 15 Minuten Stoßlüftung aus.
- Je kälter es draußen ist, desto kürzer muss gelüftet werden.
- Einmal täglich Lüften genügt nicht. Vormittags und nachmittags nochmals die Zimmer lüften, in denen sich Personen aufgehalten haben. Abends einen kompletten Luftwechsel inkl. Schlafzimmer vornehmen.
- Nicht von einem Zimmer in ein anderes, sondern nach draußen lüften.
- Bei innen liegendem Bad ohne Fenster auf dem kürzesten Weg (durch ein anderes Zimmer) lüften. Die anderen Türen geschlossen halten. Besonders nach dem Baden oder Duschen soll sich der Wasserdampf nicht gleichmäßig in der Wohnung verteilen.
- Große Mengen Wasserdampf (z.B. durch Kochen) möglichst sofort nach draußen ablüften. Auch hier durch Schließen der Zimmertüren verhindern, dass sich der Dampf in der Wohnung verteilt.
- Wenn Wäsche in der Wohnung getrocknet werden muss, weil ein Trockenraum fehlt, dieses Zimmer öfter lüften. Zimmertüre geschlossen halten.
- Nach dem Bügeln lüften.
- Auch bei Regenwetter lüften. Wenn es nicht gerade zum Fenster hereinregnet, ist die kalte Außenluft trotzdem trockener als die warme Zimmerluft.
- Luftbefeuchter sind fast immer überflüssig.
- Bei Abwesenheit über Tage ist natürlich auch das Lüften tagsüber nicht möglich, aber auch nicht nötig! Hier reicht es, morgens und abends richtig zu lüften.
- Bei neuen, besonders dichten Isolierglasfenstern häufiger lüften als früher. Auch dann spart man im Vergleich zum alten Fenster Heizenergie.
- Große Schränke sollten nicht zu dicht an Außenwände angerückt werden. Aber: Zwei bis vier Zentimeter Abstand müssen reichen.

Dass die wenigsten Mieter all diese Vorgaben beachten, ist selbstverständlich. Daher verwundert es auch nicht, dass man es als Mieter gegen den Vermieter in einem Streit wegen Schimmel in der Wohnung extrem schwierig hat. Auch werden Verfahren in Schimmelsachen schnell sehr teuer, da zahlreiche Gutachten eingeholt werden müssen. Es empfiehlt sich also, von Anfang an nach bestem Wissen und Gewissen zu Lüften und zu Heizen und bei Schimmelproblemen mit dem Vermieter nach einer gütlichen Einigung zu suchen, damit es erst gar nicht zum Streit kommt.

## **6.16 Wäsche waschen und trocknen**

Aufgrund der entstehenden hohen Luftfeuchtigkeit und der damit verbundenen Schimmelgefahr wollen die Wenigsten ihre Wäsche in der eigenen Wohnung waschen und trocknen. Oftmals fehlt allerdings ein Wäschekeller und es gibt keine andere Wahl. Manchmal versuchen Vermieter das Waschen und Trocknen der Wäsche in der Wohnung dennoch durch Klauseln im Mietvertrag oder Regelungen in der Hausordnung zu untersagen. Solche Versuche sind allerdings unwirksam. Da es zum gewöhnlichen Gebrauch einer Wohnung

gehört, haben Mieter immer das Recht, in ihrer Wohnung zu waschen und zu trocken. Das gilt auch für Balkone, solange dabei keine anderen Mieter beeinträchtigt werden und dafür keine baulichen Veränderungen an diesen notwendig sind. Solche sind an Außenwänden nämlich häufig wirksam im Mietvertrag verboten.

Auch wenn es erlaubt ist, birgt gerade das Wäschetrocknen in der Wohnung tatsächlich gewisse Gefahren im Zusammenhang mit Schimmel. Wer also in der Wohnung Wäsche trocknet, sollte sich die Tipps zum richtigen Lüften und Heizen unter 6.15 ganz besonders zu Herzen nehmen.

## **6.17 Kochen**

Das Kochen in einer Wohnung ist selbstverständlich das gute Recht eines Mieters. Anders kann das aber aussehen, wenn nur ein Zimmer in einer WG angemietet ist. In solchen Fällen kann das Kochen in diesem – nicht dafür bestimmten – Zimmer im Mietvertrag wirksam verboten sein.

Eine Einschränkung der Zeiten, zu denen gekocht werden darf, im Mietvertrag oder in der Hausordnung ist unwirksam. Es sollte aber zu den Ruhezeiten darauf geachtet werden, nicht allzu viel Lärm zu verursachen (etwa durch laute Gebläse). Auch darf grundsätzlich alles gekocht werden – selbst wenn das zu einer starken Geruchsentwicklung führt, die andere Mieter mitbekommen. Seine Grenze findet dieser Grundsatz erst, wenn die entstehenden Gerüche nicht nur fremd oder gewöhnungsbedürftig, sondern ganz objektiv schlecht sind (z.B. verbranntes Essen). In diesem Fall kann der Vermieter auch wegen Geruchsbelästigung abmahnen.

## **6.18 Rauchen**

Trotz heutzutage abnehmender Relevanz, ist Rauchen in Mietwohnungen weiterhin ein häufiges Streitthema und viele Vermieter versuchen, es im Mietvertrag zu verbieten. Solche Klauseln sind allerdings unwirksam, da das Rauchen zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung gehört. In diesem Zuge auch erlaubt sind das Rauchen „aus dem Fenster“ oder auf dem Balkon. Werden hierbei allerdings Nachbarn erheblich gestört, können diese beim Vermieter erwirken, dass der Mieter im Rahmen des gegenseitigen Rücksichtnahmegebots gezwungen wird, Kompromisse zu finden (z.B. Zeiten zu denen geraucht und Zeiten zu denen nebenan gelüftet werden kann).

Beim Auszug sind vergilbte Tapeten und ähnliche zusätzliche Beeinträchtigungen, die auf das Rauchen zurückzuführen sind, nicht anders zu behandeln, als andere Abnutzungserscheinungen (anders liegt es bei Schäden, wie Brandflecken im Teppich). Ist der Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet (mehr dazu unter 6.28), schließt das die Entfernung dieser rauchbedingten Abnutzungen mit ein, sonst hat er nichts daran zu tun.

## **6.19 Rauchmelder**

Inzwischen gilt in ganz Deutschland eine Rauchmelderpflicht. In NRW müssen z.B. gem. § 49 Abs. 7 BauO NRW seit 2017 in allen Wohnungen die Schlafräume und Kinderzimmer sowie

solche Flure, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen, mit Rauchmeldern ausgestattet sein. Verantwortlich dafür ist der Eigentümer der Wohnung – also der Vermieter. Eine Möglichkeit, diese Pflicht auf den Mieter umzuwälzen, gibt es nicht. Sollten in der gemieteten Wohnung also nicht ordnungsgemäß Rauchmelder installiert sein (die genauen Vorgaben findet man leicht im Internet), wendet man sich am besten an den Vermieter und bittet um zeitnahe Abhilfe. Anders als mit dem Einbau sieht es mit der Wartung aus. Die obliegt in den meisten Bundesländern (so auch NRW) dem Mieter! Das bedeutet, dass dieser dafür verantwortlich ist, ca. einmal im Jahr die Funktionsfähigkeit zu überprüfen und bei Bedarf – sofern möglich – die Batterie auszuwechseln. Gibt es Probleme mit dem Melder oder ist die leere Batterie fest verbaut, muss wiederum der Vermieter ein neues Gerät einbauen bzw. es reparieren lassen. Teilweise übernehmen die Vermieter im Mietvertrag, um sicherzugehen, auch die Pflicht zur Wartung und beauftragen dann eine externe Firma damit. Deren Kosten legen sie dann aber im Wege der Betriebskosten wieder auf die Mieter um (mehr dazu siehe 6.9). Teilweise gehören die Rauchmelder nicht einmal dem Vermieter, sondern sie sind nur gemietet und die entstehenden Kosten werden auf den Mieter umgelegt (Diese Praxis ist neuesten Urteilen nach nicht erlaubt. Mehr dazu unter 6.9.1).

## **6.20 Schneeräumung**

Grundsätzlich trifft den Eigentümer eines Hauses gem. § 535 Abs. 1 BGB die Pflicht, den Gehweg vor dem Haus im Winter bei Schneefall zu räumen. Sind die Wohnungen in dem Haus aber vermietet, wird der Eigentümer kaum selbst diese Aufgabe wahrnehmen. In aller Regel wird jemand entgeltlich mit der Aufgabe betraut werden. Das kann etwa ein Hausmeister sein. Die Kosten für diesen Dienst wird der Vermieter dann im Wege der Nebenkostenabrechnung auf die Mieter umlegen.

In Einzelfällen lässt der Vermieter die Mieter aber auch selbst tätig werden. Dann ist im Mietvertrag (allein in der Hausordnung reicht es nicht! Dort dürfen nur mietvertragliche Pflichten konkretisiert werden. Also zum Beispiel wer, wann und wie) geregelt, dass die Bewohner des Hauses für die Räumung des Gehwegs verantwortlich sind. Gibt es eine solche Regelung, sollten sich Mieter genau mit den kommunalen Regeln zur Räumung bekannt machen (z.B. wie breit der Gehweg geräumt werden muss und wohin der Schnee kommt) und mit dem Vermieter absprechen, wie man an Schneeschaukel und Streumittel kommt. Die hat nämlich der Vermieter zu stellen, wenn es nicht explizit anders im Mietvertrag geregelt ist.

## **6.21 Reinigung von Hausflur und Gemeinschaftsräumen**

Mit der Reinigung von Hausflur und anderen Gemeinschaftsräumen (z.B. Treppenhaus, Waschkeller, Dachboden) verhält es sich ganz ähnlich wie bei der Räumung der Gehwege vor dem Haus (siehe 6.20). Sie obliegt also grundsätzlich gem. § 535 Abs. 1 BGB dem Vermieter und kann nach den gleichen Voraussetzungen wie die Räumspflicht auf den Mieter übertragen werden. Einziger Unterschied ist, dass der Mieter im Gegensatz zu Streu- und Räummitteln Putzmittel selbst anzuschaffen hat, wenn nichts Gegenteiliges im Mietvertrag geregelt ist.

## 6.22 Bohren in Wände

Auch, wenn manche Vermieter versuchen, das Bohren in Wände im Mietvertrag zu verbieten, gehört es – in Maßen – zu dem normalen Gebrauch einer Mietwohnung. Klauseln, die es pauschal untersagen wollen, sind also unwirksam. Klauseln, die das Bohren in einzelne Teile der Wohnung, wie z.B. Türrahmen, Holzbalken oder Fliesen verbieten, können allerdings unter Umständen wirksam sein. Wie viele Bohr- bzw. Dübellöcher letztlich noch unter den normalen Gebrauch einer Wohnung fallen, ist von Einzelfall abhängig (als grober Richtwert wird teilweise ein Loch pro Quadratmeter Wohnfläche angeführt; LG Berlin, Urteil v. 20.12.2013 - 63 S 216/13). Es empfiehlt sich aber in jedem Fall, bei Bohrungen immer auch auf die Interessen des Vermieters Rücksicht zu nehmen und nicht wahllos alle Wände anzubohren. Ob solche Bohrlöcher beim Auszug wieder zu verschließen sind, hängt von der konkreten Gestaltung des Mietvertrages ab (mehr zu Reparaturen beim Auszug unter 6.29)

## 6.23 Streichen

Die farbliche Gestaltung ist ein wichtiger Faktor, wenn es darum geht, sich in den eigenen vier Wänden zuhause- und wohlfühlen. Dementsprechend gehört auch das Streichen der Wohnung – selbst in den ausgefallensten Farben – zum normalen Mietgebrauch. Das Gleiche gilt auch für den „Belag“ der Wand. Wenn ein Mieter die altbackene Stofftapete also gegen eine modernere Mustertapete austauschen möchte, steht dem nichts im Wege. Klauseln im Mietvertrag, die die künstlerische Gestaltungsfreiheit der Mieter in dieser Hinsicht beschränken wollen, sind unwirksam.

Bei allem Spaß an bunten Wohnungen sollte allerdings nicht vergessen werden, dass Wohnungen in aller Regel in hellen, gedeckten Farben zurückgegeben werden müssen (mehr dazu unter 6.28.6). Wer also die Wände dunkel streicht oder Fototapeten anbringt, sollte sich darauf einstellen, beim Auszug eine ganze Menge Arbeit vor sich zu haben.

## 6.24 Verwendungen auf die Mietsache

Unter Verwendungen auf die Mietsache versteht man alle freiwillig zur Erhaltung oder Verbesserung der Mietsache aufgewendeten Mittel. Bei dem Einbau eines neuen Bodens oder einer selbstständig beauftragten Reparatur handelt es sich also z.B. um solche Verwendungen.

Theoretisch gibt es zwar je nach Situation ein paar Möglichkeiten, wie man solche Ausgaben vom Vermieter ersetzt bekommen kann. Praktisch ist es allerdings extrem selten, dass derartige Ansprüche vor Gericht durchgesetzt werden können. Das liegt einerseits daran, dass die Erhaltung der Wohnung eine Aufgabe des Vermieters ist, die man nicht einfach so ohne dessen Zustimmung an sich reißen darf und andererseits daran, dass man in den seltenen Fällen, in denen der Vermieter tatsächlich ein Interesse an der Verwendung hatte, dieses kaum nachweisen können wird. Anders sieht das nur in drei Konstellationen aus:

- Irgendwo (z.B. im Mietvertrag) ist schriftlich festgehalten, dass der Mieter zu bestimmten (baulichen) Veränderungen an der Mietsache berechtigt ist und dafür vom Vermieter entschädigt werden soll.
- Der Mieter behebt Mängel selbst, nachdem der Vermieter trotz beweisbarer Meldung und Mahnung nicht tätig wurde (§ 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB – mehr dazu unter 7.4.4.1).

- Der Mieter behebt einen Mangel selbst, dessen umgehende Beseitigung zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist (§ 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB – Mehr dazu unter 7.4.4.2). Das meint ausschließlich Notreparaturen, z.B. bei Wasserrohrbrüchen oder Heizungsausfällen im Winter.

Die letztliche Entscheidung, ob eine Verwendung vom Vermieter zurückgezahlt werden muss, ist selbst für Juristen sehr kompliziert und für den Laien abseits der beschriebenen drei Fallkonstellationen daher kaum zu treffen. Im Idealfall sollte man daher versuchen, Situationen, in denen ein Verwendungsersatz im Raum steht, grundsätzlich zu vermeiden. Ist es dann doch einmal so weit gekommen, empfiehlt es sich dringend, einen Experten zu Rate zu ziehen.

## **6.25 Barrierefreies Wohnen**

Im Gegensatz zu anderen größeren Umbauten, die ein Mieter sich vielleicht wünscht, sind Maßnahmen, die ein barrierefreies Wohnen ermöglichen keine schöne Option, sondern oftmals zwingend notwendig. Daher verpflichtet § 554a BGB den Vermieter auch dazu, solche Umbauten in der Wohnung und am Gebäude zu dulden, sofern nicht sein Interesse an einer Erhaltung des Status Quo die Bedürfnisse des Mieters überwiegt. Es muss also eine umfassende Interessenabwägung angestellt werden, in die neben den Interessen des Mieters und es Vermieters auch die der anderen Hausbewohner einbezogen werden müssen. Besonders kompliziert wird es dabei, wenn dem Vermieter nicht das ganze Haus gehört. In diesen Situationen sollte juristischer Expertenrat eingeholt werden.

Werden dann tatsächlich Umbauten vorgenommen, sind diese beim Auszug wieder rückgängig zu machen. Da es sich allerdings in aller Regel um recht umfassende Maßnahmen handelt, ist der Vermieter berechtigt über die üblichen Mietsicherheiten (mehr dazu siehe 3.2.2) hinaus Sicherungsleistungen zu verlangen, damit er nicht später auf den Kosten für den Rückbau sitzen bleibt.

## **6.26 Erhaltung der Mietsache / Wartung / Reparatur**

Grundsätzlich ist der Vermieter gem. § 535 Abs. 1 S. 2 BGB verpflichtet, die Mietsache – also die Wohnung – in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu erhalten (mehr zur Durchsetzung von Mängelansprüchen unter 7.). Die dazu durch den Vermieter vorgenommenen Handlungen werden als „Erhaltungsmaßnahmen“ bezeichnet. Diese gliedern sich in die sogenannten „Instandhaltungs-“ und „Instandsetzungsmaßnahmen“. Instandsetzung beschreibt dabei die Beseitigung bestehender Schäden und Instandhaltung die vorbeugende Vermeidung ebensolcher. Die Grenzen sind schwimmend aber in der Praxis letztlich meist irrelevant, da für beide die gleichen Regeln gelten.

Grundsätzlich hat der Vermieter die Kosten von Erhaltungsmaßnahmen selbst zu tragen und darf diese nicht auf den Mieter umlegen.

### **6.26.1 Kleinreparaturen**

Eine Ausnahme bilden Instandsetzungskosten, die durch sogenannte „Klein-“ oder „Kleinstreparaturen“ anfallen. Diese sind zwar im Prinzip auch vom Vermieter zu tragen, er



kann sie aber unter Umständen durch eine entsprechende Klausel im Mietvertrag auf den Mieter umlegen.

Um nicht unwirksam zu sein, muss diese Klausel allerdings einigen Anforderungen genügen. Zunächst muss sie auf Reparaturen an solchen Teilen beschränkt sein, die dem direkten und häufigen Zugriff durch den Mieter ausgesetzt sind. Das sind zum Beispiel Wasserhähne, Tür- und Fenstergriffe, Herdknöpfe oder ähnliches. Ist die Klausel nicht auf solche Gegenstände beschränkt und könnte so gelesen werden, dass sie z.B. auch Teile im Spülkasten oder Fugen an Fenstern beinhaltet, ist sie unwirksam. Zusätzlich muss eine Kleinreparaturklausel eine doppelte Beschränkung der Höhe beinhalten.

Erstens muss dabei die einzelne Reparatur auf eine bestimmte Höhe beschränkt sein (da Gerichte hier nie ganz einheitlich entscheiden, gibt es leider keine feste Höchstgrenze. Man kann aber von einem Maximum von rund 125,00 € pro Reparatur ausgehen). Diese Grenze muss außerdem absolut gelten und darf keine standardmäßige Beteiligung darstellen. Das bedeutet, dass in der Klausel klar werden muss, dass teurere Reparaturen vollständig vom Vermieter zu tragen sind und sich nicht etwa der Mieter immer in Höhe des Grenzwertes zu beteiligen hat.

Zweitens muss eine wirksame Kleinreparaturklausel neben dieser Grenze für jede einzelne Reparatur auch eine Jahreshöchstgrenze vorsehen. Diese darf maximal 8% der Jahresmiete betragen. Wenn diese Grenze mit verschiedenen Reparaturen über das Jahr hinweg erreicht wurde, müssen alle weiteren Reparaturen vollständig vom Vermieter bezahlt werden.

Ist eine dieser beiden Grenzen (Einzel- bzw. Gesamtreparaturgrenze) gar nicht oder zu hoch im Vertrag festgelegt oder eine anteilige Mieterbeteiligung auch bei über den Grenzen liegenden Kosten vorgesehen, ist die Kleinreparaturklausel insgesamt unwirksam und der Vermieter muss immer alle Kleinreparaturen voll bezahlen.

### **6.26.2 Erhaltungs- vs. Wartungsmaßnahmen und Betriebskosten**

Zu unterscheiden von Erhaltungsmaßnahmen sind Wartungsmaßnahmen, die im Gegensatz zu Erhaltungsmaßnahmen nicht anlassbezogen, sondern regelmäßig in bestimmten Intervallen durchgeführt werden, um z.B. die Betriebssicherheit von Anlagen zu gewährleisten. Solche geplant und regelmäßig auftretenden Kosten können unter Umständen als Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden, sofern sie entweder durch Wartungsmaßnahmen aus dem Katalog des § 2 BetrKV oder solchen Maßnahmen entstehen, die im Mietvertrag unter „sonstige Betriebskosten“ aufgeführt werden (mehr dazu unter 6.9.1). Voraussetzung ist allerdings, dass es sich auch tatsächlich um echte Wartungsarbeiten handelt und der Vermieter nicht nur für den Anschein der Regelmäßigkeit bestimmte Erhaltungsmaßnahmen mit einem Dauervertrag bei einer Firma in Auftrag gegeben hat. Besonders beliebt ist eine solche Umgehung bei der Entfernung von Graffiti auf den Außenwänden des Gebäudes. Solche anlassbezogenen „Wiederherstellungsarbeiten“ gehören nämlich eindeutig zu den nicht auf den Mieter umlegbaren Wartungsmaßnahmen. Daran ändert sich auch nichts, wenn der Vermieter einen Dauervertrag mit einem Maler hat, der regelmäßig die Fassade auf Graffiti untersucht und diese bei Bedarf überstreicht. Solche sogenannten „Fassadenwartungsverträge“ sind also keine eigentlichen Wartungsverträge und damit sind die Kosten dafür auch nicht als Betriebskosten auf den Mieter umlegbar.

Selbst, wenn es um echte Wartungsverträge – wie zum Beispiel für Aufzüge – geht, ist allerdings Vorsicht geboten. Handelt es sich nämlich um einen sogenannten

„Vollwartungsvertrag“, bei dem die Wartung und eventuell benötigte Reparaturen direkt von der gleichen Firma „in einem Aufwasch“ ausgeführt werden, muss der Vermieter zwischen dem Wartungsteil und dem Reparaturteil der Rechnung unterscheiden und darf nur den Wartungsteil als Betriebskosten an die Mieter weitergeben. Die Differenzierung, was Wartungs- und was Erhaltungsmaßnahmen sind, ist in der Praxis teils sehr kompliziert. Es ist daher anzuraten, sich im Zweifelsfall Hilfe von Experten zu holen.

### **6.26.3 Vornahmeklausel**

Bei Reparaturen geht es zwar in erster Linie oft darum, wer dafür zahlen muss. Eine andere häufige Frage ist aber, wer die Reparaturen in Auftrag geben muss. Immer wieder versuchen Vermieter, sich das Leben zu erleichtern, indem sie genau das auf die Mieter abwälzen. Eine solche Klausel im Mietvertrag ist allerdings unwirksam – auch dann, wenn sie vorsieht, dass der Vermieter nachher zahlt. Die Erhaltung der Mietsache ist eindeutig allein Aufgabe des Vermieters und die Verantwortung dafür, dass Mängel behoben werden, kann er nicht einfach so auf die Mieter übertragen.

### **6.26.4 Duldung und Mitwirkung**

Damit der Vermieter allerdings seiner Pflicht zur Erhaltung der Mietsache nachkommen kann, hat der Mieter notwendige Erhaltungsmaßnahmen des Vermieters gem. § 555a Abs. 1 BGB zu dulden. Daran mitwirken muss er allerdings nicht – unabhängig davon, was im Mietvertrag steht. So muss der Mieter zum Beispiel nicht für „Baufreiheit“ sorgen, indem er Schränke abbaut oder in ein anderes Zimmer räumt, bevor Handwerker des Vermieters kommen. Im Gegenteil, der Vermieter hat das im Prinzip sogar erstens selbst zu erledigen und zweitens im Nachhinein alles wieder so herzurichten, wie es zu Beginn war. Hat der Mieter private Sachen selbst weggeräumt oder musste nach der Maßnahme selbst sauber machen, hat er unter Umständen sogar einen Anspruch auf Aufwendungsersatz aus § 555a Abs. 3 BGB. In aller Regel geht es beim Aufwendungsersatz aber um so geringe Beträge, dass es sich kaum lohnt, darüber einen Streit mit dem Vermieter anzufangen. Sollte es einmal um größere Anstrengungen gehen, kann es sich aber lohnen, sich professionellen Rat einzuholen.

### **6.26.5 Ankündigung**

Bevor der Vermieter Erhaltungsmaßnahmen durchführen kann, hat er – sofern nicht eine Notsituation umgehendes Tätigwerden erfordert – die Maßnahmen gem. § 555a Abs. 2 BGB rechtzeitig im Voraus anzukündigen, wenn sie nicht nur unwesentlich auf den Mieter einwirken werden. Das gilt nicht nur, wenn der Vermieter dafür in die Wohnung hinein muss (dann muss er sich schließlich ohnehin ankündigen – siehe 6.6) sondern auch dann, wenn er z.B. auf dem Flur oder vor dem Fenster des Mieters tätig wird. Angemessen ist eine Ankündigung solcher Vorhaben in der Regel ca. zwei Wochen vorher. Für die Ankündigung ist übrigens keine bestimmte Form vorgeschrieben. Eine mündliche Ankündigung reicht also auch aus.

### **6.26.6 Entschädigung**

Dauert eine Maßnahme des Vermieters einmal länger und die Bewohnbarkeit der Wohnung ist dadurch eingeschränkt, stellt das einen Mietmangel dar und kann eine Mietminderung begründen (mehr dazu unter 7.4.2).

### **6.26.7 Selbst verschuldete Schäden**

Hat der Mieter oder andere Menschen in seiner Sphäre (Untermieter, Besuch, etc.) einen Schaden selbst verursacht, ist er dafür selbst verantwortlich und der Vermieter muss ihn

ausnahmsweise nicht beseitigen. Vielmehr hat der Mieter den Schaden – spätestens beim Auszug – auf eigene Kosten zu beheben. Wichtig ist hier aber, dass der Vermieter die Beweislast dafür trägt, wer den Schaden verursacht hat. Kann er nicht nachweisen, dass der Mieter für den Schaden verantwortlich ist, ist er im Zweifelsfall doch verpflichtet, tätig zu werden.

## **6.27 Modernisierung**

Oftmals geht es bei Arbeiten an der Mietsache aber gar nicht (nur) um die Erhaltung des Zustands, sondern vielmehr um eine Verbesserung. Grundsätzlich darf der Vermieter die Mietsache allerdings nur mit Zustimmung des Mieters verändern. Eine Ausnahme stellen sogenannte „Modernisierungen“ im Sinne des § 555b BGB dar. Solche liegen vor, wenn es sich um bauliche Veränderungen handelt,

- die die Wohnung generell energiesparender machen oder eine Versorgung mit erneuerbaren Energien ermöglichen,
- durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
- durch die der „Wohnwert“ – also die Qualität des Lebens in der Mietsache – gesteigert wird,
- durch die die Mietsache erstmalig einen Glasfaseranschluss bekommt,
- die durch Veränderungen an Gemeinschaftsflächen die Wohnverhältnisse verbessern,
- an denen der Vermieter „nicht schuld“ ist, die also z.B. durch ein neues Gesetz vorgeschrieben werden,
- durch die neuer Wohnraum geschaffen wird – also z.B. der Ausbau des unvermieteten Dachgeschosses. Explizit nicht darunter fällt eine Vergrößerung der vermieteten Wohnung selbst.

### **6.27.1 Ankündigung**

Damit der Mieter sich auf solche Maßnahmen vorbereiten kann, ist der Vermieter – sofern die Maßnahmen den Mieter nicht nur unerheblich beeinträchtigen werden – verpflichtet, sie diesem drei Monate vor Beginn in Textform (mehr dazu unter 10.3) anzukündigen, § 555c Abs. 1 S. 1 BGB. Unerheblich sind in diesem Kontext z.B. das Anbringen von Rauchmeldern oder vergleichbare Maßnahmen, die in einer höchstens 5 - 7,5%igen Mieterhöhung resultieren. Neben der korrekten Form muss eine sogenannte „Modernisierungsankündigung“ auch inhaltlich bestimmte Voraussetzungen erfüllen. Sie muss nämlich gem. § 555c Abs. 1 S. 2 BGB Auskunft geben über

- die Art und den groben Umfang der Modernisierung,
- den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtlichen Kosten für den Vermieter
- das Ausmaß der aufgrund dieser Kosten zu erwartenden Mieterhöhung und die erwarteten zukünftigen Betriebskosten

Fehlt einer dieser Aspekte, ist die Ankündigung unwirksam und der Mieter könnte theoretisch dem Vermieter und den Handwerkern den Zutritt zur Wohnung einfach verweigern. Der Vermieter wird dann aber natürlich einfach direkt eine neue Ankündigung schicken und die Modernisierung verschiebt sich schlicht um drei Monate. Um unnötigen Streit mit dem Vermieter zu vermeiden, sollte man daher, wenn eine Angabe in der Ankündigung fehlt, einfach beim Vermieter nachfragen und je nach Situation nötigenfalls darauf verweisen, dass man aus § 555c Abs. 1 S. 2 BGB ein Recht darauf hat, diese Details vorangekündigt zu

bekommen. Erst die „nachgebesserte“ Mitteilung gilt dann als offizielle Modernisierungsankündigung, ab der Fristen zu laufen beginnen (z.B. die zum Vorbringen besonderer Härte; siehe unten 6.27.2)

### **6.27.2 Duldung, Mitwirkung, Widerspruch und besondere Härte**

Grundsätzlich gilt für Modernisierungen das gleiche, wie für Erhaltungsmaßnahmen (Siehe 6.26.4). Der Mieter hat sie zu dulden (§ 555d Abs. 1 BGB), muss aber nicht mitwirken und hat unter Umständen sogar einen Anspruch auf Aufwendungsersatz (§§ 555d Abs. 6, 555a Abs. 3 BGB). Eine Besonderheit stellt bei der Modernisierung allerdings die sogenannte „besondere Härte“ dar. Sollten die geplanten Maßnahmen nämlich gem. § 555d Abs. 2 S. 1 BGB den Mieter, seine Familie oder einen Angehörigen seines Haushalts so hart treffen, dass sie trotz der berechtigten Interessen aller anderen Beteiligten und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen sind, kann der Mieter ihnen widersprechen! In diese Abwägung sind alle denkbaren Faktoren und Interessen einzubeziehen, außer die zu erwartende Mieterhöhung. Diese hat nämlich erst einmal nichts mit der Maßnahme an sich zu tun und ihr kann man, wenn die besondere Härte nur darin liegt, auf anderem Wege widersprechen (siehe 6.27.3). Beispiele für eine solche besondere Härte sind

- körperlich eingeschränkte Bewohner, denen der Baulärm nicht zumutbar ist, und die nicht temporär ausziehen können,
- medizinisch bestätigte Konditionen (etwa der Einbau einer Gasheizung bei einem Bewohner mit pathologischer Angst vor Gas),
- besonders ungünstige Zeitpunkte (etwa ein Fenstertausch im Winter oder Umbaumaßnahmen gegen Ende einer Schwangerschaft, kurz vor dem ohnehin anstehenden Auszug oder kurz vor besonders wichtigen Prüfungen, wie einem Staatsexamen oder der Verteidigung einer Dissertation),
- eine grundlegende Veränderung des Zuschnitts einer Wohnung, wenn diese dadurch nicht mehr den Ansprüchen eines Bewohners gerecht wird (z.B. Stufen für Rollstuhlfahrer oder Wegfall von Kinderzimmern durch Wanddurchbrüche),
- Maßnahmen, die der Mieter so oder so ähnlich vor kurzen mit Einverständnis des Vermieters selbst vorgenommen hat,
- zu erwartende Nachteile, die die Vorteile deutlich überwiegen (z.B. drohende Feuchtigkeitsschäden beim Einbau von Isolierglasfenstern)

Damit sich der Vermieter mit den Einwänden des Mieters rechtzeitig beschäftigen kann, muss der Mieter diese spätestens bis zum Ablauf des auf die Modernisierungsankündigung folgenden Monats in Textform (mehr dazu unter 10.3) vorbringen. Das bedeutet, wenn z.B. im Laufe des Januars eine Ankündigung kommt, muss man sich bis spätestens Ende Februar beim Vermieter dagegen wehren. Bei der Frage, ob modernisiert werden darf oder nicht, geht es zwar wie gesagt erstmal nicht um eine eventuelle finanzielle Härte für den Mieter. Es ist aber immens wichtig, bereits zu diesem Zeitpunkt und in derselben Frist, die für den Widerspruch gegen die Modernisierung selbst gilt, dem Vermieter auch schon die Umstände mitzuteilen, die eine finanzielle Härte begründen würden (also insbesondere das Nettoeinkommen des Haushalts), da sonst später ein Widerspruch gegen die Mieterhöhung nicht möglich ist! (mehr dazu unter 6.27.3).

Sollte eine Meldung in dieser Frist nicht möglich sein, weil der Mieter etwa im Krankenhaus liegt oder erst später klar wird, dass besondere Härte vorliegen wird, muss der Mieter dem Vermieter sowohl die Umstände der besonderen Härte als auch die Gründe für die verspätete

Meldung unverzüglich in Textform (mehr dazu unter 10.3) zukommen lassen, § 555d Abs. 4 S. 2 BGB. Diese ganzen Fristen sind allerdings egal, wenn der Vermieter in der Modernisierungsankündigung den Mieter nicht auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Härteeinwands hingewiesen hat. Fehlt einer dieser Aspekte, kann der Mieter Gründe für eine besondere Härte auch noch später vorbringen, § 555d Abs. 5 BGB. Umstände, die eine besondere finanzielle Härte betreffen, müssen allerdings spätestens vor Beginn der Maßnahmen dem Vermieter mitgeteilt werden, § 555d Abs. 4 S. 2 BGB.

### **6.27.3 Mieterhöhung**

Der Gesetzgeber will, dass die Vermieter modernisieren. Da das aber Geld kostet, erlaubt er nach Modernisierungen eine „außerplanmäßige“ Mieterhöhung, die aber den strengen Voraussetzungen des § 559 BGB unterworfen ist.

Zunächst darf die jährliche Mieterhöhung nur 8% der tatsächlich vom Vermieter getragenen Modernisierungskosten betragen. Das bedeutet, dass sowohl eventuelle staatliche Förderungen (§ 559a BGB; z.B. für Solardächer) als auch ersparte Aufwendungen für Erhaltungsmaßnahmen (§ 559 Abs. 2 BGB; wenn z.B. eine Heizung modernisiert statt repariert wird oder wenn die Fassade nach einer neuen Dämmung verputzt wird und das ohnehin notwendig war) von den Kosten der Modernisierung abzuziehen sind, bevor man die 8% ermittelt. Kommt die Modernisierung mehreren Wohnungen zu Gute, müssen die Kosten selbstverständlich angemessen (in der Regel nach der Fläche) auf die Wohnungen aufgeteilt werden und es darf nicht für jede Wohnung 8% des Gesamtpreises in Anschlag gebracht werden.

Eine weitere Grenze der Mieterhöhung ist die sogenannte „Kappungsgrenze“ des § 559 Abs. 3a BGB. Demnach darf sich die Miete durch außerplanmäßige Mieterhöhungen nach Modernisierungen innerhalb von 6 Jahren nicht um mehr als 3 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Bei besonders günstigen Wohnungen, bei denen der Preis vor der jeweiligen Erhöhung bei unter 7 Euro pro Quadratmeter lag (in Köln wohl leider nie der Fall), darf die Miete sogar nur um 2 Euro pro Quadratmeter innerhalb von 6 Jahren erhöht werden.

Eine Mieterhöhung nach Modernisierung muss der Vermieter dem Mieter nach Beendigung der Maßnahmen in Textform (mehr dazu unter 10.3) erklären (er muss also zwei Erklärungen abgeben. Zunächst die Ankündigung der Maßnahme und danach die der Mieterhöhung. Beides zusammen geht nicht). Damit diese Erklärung wirksam ist, muss darin erklärt werden, wie sich die Mieterhöhung zusammensetzt, § 559b Abs. 1 S. 2 BGB. Also insbesondere welche Maßnahmen wieviel gekostet haben, was für Beträge abgezogen werden mussten, auf wie viele Wohnungen die Kosten aufgeteilt wurden und was sich daraus für eine Mieterhöhung ergibt. Eine detaillierte Aufschlüsselung nach Gewerken ist dabei aber nicht nötig.

Zu zahlen ist die erhöhte Miete dann ab Beginn des dritten Monats nach der Erklärung der Mieterhöhung. Das bedeutet, wenn im Laufe des Januars die Maßnahme beendet und die Mieterhöhung erklärt wird, ist ab April die erhöhte Miete zu zahlen. Diese Frist verlängert sich allerdings um 6 auf 9 Monate, wenn der Vermieter die Modernisierungsmaßnahme seinerzeit nicht ordnungsgemäß angekündigt hatte (siehe oben unter 6.27.1) oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung die vor der Maßnahme angekündigte um mehr als 10% übersteigt.

Wie bereits erwähnt (siehe oben unter 6.27.2), kann aber natürlich gerade die höhere Mietzahlung eine außerordentliche Belastung für den Mieter darstellen. Daher kann man ihr unter den Voraussetzungen des § 559 Abs. 4 BGB widersprechen. Auch hier wird wie beim

Widerspruch gegen die Modernisierungsmaßnahme an sich eine umfassende Abwägung von den Interessen des Vermieters und des Mieters vorgenommen. Im Endeffekt ist dadurch jeder Fall verschieden und es ist unmöglich, hier allgemeingültige Aussagen zu treffen. Als Richtwert kann man aber sagen, dass man als Mieter gute Chancen hat, wenn die erhöhte Miete mehr als 40% des Nettoeinkommens des Haushalts ausmachen würde. Ausgeschlossen ist ein Widerspruch gegen eine Mieterhöhung nach einer Modernisierung allerdings gem. § 559 Abs. 4 S. 2 BGB, wenn entweder der Vermieter „nicht schuld“ an der Modernisierung war (z.B. wenn ein neues Gesetz sie vorgeschrieben hat) oder, wenn die Modernisierung die Wohnung nur auf einen allgemein üblichen Stand gebracht hat. Letzteres hängt im Endeffekt wieder stark von Einzelfall ab, aber in aller Regel wird von einer allgemeinen Üblichkeit auszugehen sein, wenn mehr als 2/3 der vergleichbaren Wohnungen bereits auf diesem Stand sind.

Um den Vermieter vor Überraschungen nach der Modernisierung zu schützen, schreibt § 559 Abs. 5 S. 1 BGB vor, dass in die Abwägung hinsichtlich finanzieller Härte durch die Mieterhöhung nur solche Faktoren einzubeziehen sind, die dem Vermieter bereits in der Frist für den Widerspruch gegen die Modernisierungsmaßnahmen an sich (siehe oben unter 6.27.2) mitgeteilt wurden. Irrelevant ist das gem. § 559 Abs. 5 S. 2 BGB nur, wenn die Mieterhöhung die vorher angekündigte Höhe um mehr als 10% übersteigt. Es empfiehlt sich also dringend, bei einer Modernisierungsankündigung schnell zu handeln und dem Vermieter die eigenen finanziellen Verhältnisse offen zu legen, damit man sich später darauf berufen kann.

Ausgeschlossen ist eine Mieterhöhung nach Modernisierung übrigens, wenn der Vermieter sich entscheidet, die Miete gem. § 558 BGB auf die ortsübliche Vergleichsmiete anzuheben (nach der Modernisierung fällt die Wohnung evtl. ja in eine andere Vergleichsgruppe; mehr dazu unter 5.3.3). Beides zusammen wäre nämlich eine unangemessene Benachteiligung des Mieters. Außerdem ist eine Mieterhöhung nach Modernisierung ausgeschlossen, sofern ein Staffelmietvertrag vorliegt, § 557a Abs. 2 S. 2 BGB (mehr zu Staffelmietverträgen siehe 5.3.1). Im Fall eines Indexmietvertrags ist eine Erhöhung nach Modernisierung nur dann möglich, wenn es um eine notwendige Modernisierung ging, an der der Vermieter nicht „schuld“ war (s.o. am Anfang von 6.27).

#### **6.27.4 Sonderkündigungsrecht**

Erhöht der Vermieter dann nach Abschluss der Modernisierung tatsächlich die Miete, räumt § 561 Abs. 1 BGB dem Mieter ein sog. „Sonderkündigungsrecht“ (Recht zur außerordentlichen Kündigung mit der gesetzlichen Frist; Mehr dazu siehe 8.2.4) ein. Das bedeutet, dass die üblichen Fristen zur Kündigung durch den Mieter nicht greifen und das Recht auch besteht, wenn eigentlich keine Kündigung möglich ist (z.B. bei Zeitmietverträgen oder vertraglichem Kündigungsausschluss).

Zeichnet es sich allerdings schon vor Beginn ab, dass die Modernisierung den Mieter stark zusätzlich belasten würde, ohne dabei so gravierend zu sein, dass ein Widerspruch gerechtfertigt ist, liegt es oft im Interesse der Mieter, den Mietvertrag zu kündigen, bevor die Arbeiten überhaupt beginnen. Das Sonderkündigungsrecht nach Mieterhöhung aus § 561 Abs. 1 BGB (s.o.) greift dann aber noch nicht. Dafür räumt § 555e BGB aber schon jedem Mieter, der eine Modernisierungsankündigung gem. § 555c Abs. 1 S. 1 BGB (s.o. unter 6.27.1) erhalten hat, ein weiteres Sonderkündigungsrecht (Recht zur außerordentlichen Kündigung, mehr dazu siehe 8.2.4) ein. Dadurch kann der Mieter bereits zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen (am 15.01. kann also zum 31.03. gekündigt werden). Für die Ausübung

dieses Sonderkündigungsrechts hat der Mieter Zeit bis zum Ablauf des Monats, der auf die Modernisierungsankündigung folgt. Die Kündigungsfrist beginnt allerdings erst mit der Kündigung selbst. Erhält man also am 25.01. eine Modernisierungsankündigung, hat man theoretisch bis Ende Februar Zeit, sein Sonderkündigungsrecht zu nutzen. Geht die Kündigung dem Vermieter allerdings noch im Januar zu, kann man schon zum 31.03. kündigen. Geht sie ihm hingegen erst im Laufe des Februars zu, ist eine Kündigung frühestens zum 30.04. möglich.

Ausnahmsweise steht einem dann kein Sonderkündigungsrecht aus § 555e BGB zu, wenn die Modernisierung nur unerheblich auf die Mietsache einwirkt und nur mit einer unerheblichen Mieterhöhung verbunden ist (zur Unerheblichkeit siehe oben unter 6.27.1). Eine erklärte Kündigung im Rahmen des Sonderkündigungsrechts wird nicht dadurch beeinflusst, dass der Vermieter die Modernisierung im Endeffekt eventuell doch nicht durchführt.

### **6.27.5 Minderung**

Während einer Modernisierung ist in aller Regel auch die Wohnbarkeit der Wohnung eingeschränkt. Normalerweise würde das eine Mietminderung auslösen. Der Gesetzgeber möchte allerdings energetische Modernisierungen – also solche, die die Wohnung nachhaltiger oder energiesparender machen und so die Umwelt schützen – unterstützen. Deshalb schließt § 536 Abs. 1a BGB eine Minderung wegen energetischen Modernisierungsmaßnahmen die ersten drei Monate lang aus. Sollte die Maßnahme länger dauern, ist die Miete ganz regulär gemindert (mehr zu Minderung unter 7.4.2).

## **6.28 Schönheitsreparaturen**

Grundsätzlich obliegt es dem Vermieter, die Wohnung in einem einwandfreien Zustand zu halten. Dazu gehören auch die sogenannten „Schönheitsreparaturen“, also z.B. das Streichen und Tapezieren. Nahezu immer übertragen Vermieter diese Pflicht allerdings im Mietvertrag durch sogenannte „Schönheitsreparaturklauseln“ auf die Mieter. Das ist an sich auch möglich, allerdings hat die Rechtsprechung inzwischen zahlreiche Begrenzungen festgelegt, die eine Übertragung unwirksam machen können. Die Grundregel dabei lautet (wie generell bei AGB, siehe 10.1), dass eine Klausel den Mieter nicht unangemessen benachteiligen darf. Bei der konkreten Ausgestaltung dieser Regel durch Gerichte ist über die Jahre ein schwierig zu durchdringendes Dickicht an Regelungen entstanden, das hier nur vereinfacht wiedergegeben werden kann. Sollten Streitigkeiten mit dem Vermieter über Schönheitsreparaturen auftreten, lohnt es sich in jedem Fall, anhand der hier gegebenen Hinweise weiter zu recherchieren und eventuell Expertenrat einzuholen.

### **6.28.1 Begriff**

Schönheitsreparaturen sind abschließend definiert als „das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“, § 28 Abs. 4 der II. BVO. Werden in einem Mietvertrag zusätzliche Maßnahmen als Schönheitsreparaturen bezeichnet, ist die gesamte Schönheitsreparaturklausel unwirksam und der Mieter hat gar keine Schönheitsreparaturen auszuführen.

### **6.28.2 Starre Fristen**

Ebenfalls unwirksam ist eine Schönheitsreparaturklausel, wenn starre Fristen für die Reparaturen vorgegeben werden. Das liegt daran, dass der Mieter so möglicherweise gezwungen wird, die Wohnung zu renovieren, obwohl dies gar nicht notwendig war, weil er sie beispielsweise gar nicht genutzt hat. Fristen in Schönheitsreparaturklausel sind nur dann wirksam, wenn sie im Wesentlichen auf den tatsächlichen Zustand der Mietsache abstellen und Zeiträume höchstens als Richtwert nennen. Fordert eine Klausel also für irgendeine Arbeit starr eine Reparatur „alle X Jahre“ oder „spätestens nach X Jahren“, ist die Klausel sowohl hinsichtlich dieser einen Arbeit als auch hinsichtlich aller anderer Schönheitsreparaturen unwirksam.

### **6.28.3 Endrenovierungsklausel**

Der wohl häufigste Streitpunkt im Rahmen der Schönheitsreparaturen ist die Renovierung beim Auszug. Oft versuchen Vermieter eine solche durch sogenannte „Endrenovierungsklauseln“ durchzusetzen, die vorschreiben, dass beim Auszug Schönheitsreparaturen durchzuführen sind. Solche Klauseln sind dann unwirksam, wenn sie „isoliert“ sind, den tatsächlichen Zustand der Wohnung also nicht mit einbeziehen, sondern unabhängig davon beim Auszug auf jeden Fall eine Renovierung vorschreiben.

### **6.28.4 Quotenabgeltungsklausel**

Früher waren bei Vermietern die sogenannten „Quotenabgeltungsklauseln“ sehr beliebt. Laut ihnen hat der Mieter zwar nicht zu renovieren, wenn das beim Auszug noch nicht fällig ist, er hat aber anteilig einen Beitrag zu der zukünftigen Renovierung zu leisten. Wenn also in der Regel alle 4 Jahre eine Arbeit anfällt, der Mieter aber 2 Jahre nach der letzten Renovierung auszieht, müsste er dem Vermieter die Hälfte der irgendwann nötigen Arbeiten zahlen. Solche Klauseln sind in jedem Fall unwirksam, finden sich aber teilweise noch in alten Mietverträgen.

### **6.28.5 Fachhandwerkerklausel**

Im Zivilrecht ist grundsätzlich immer eine Leistung „mittlerer Art- und Güte“ also eine durchschnittliche Leistung geschuldet. Hat ein Mieter also laut Mietvertrag Reparaturen durchzuführen, müssen diese nicht perfekt oder besonders fachmännisch erledigt werden. Muss zum Beispiel gestrichen werden, ist es völlig ausreichend, wenn der Mieter selbst streicht und es nachher akzeptabel aussieht (das nennt sich „fachgerecht“). Schreibt eine Klausel im Mietvertrag im Widerspruch dazu vor, dass Reparaturen „fachmännisch“, „von Fachleuten durchzuführen“ oder „durchführen zu lassen“ (Das Passiv suggeriert, dass man sie in Auftrag geben muss – das reicht!) sind, ist diese Klausel unwirksam. Je nachdem, wie eng die Fachhandwerkerklausel dann mit der allgemeinen Schönheitsreparaturklausel verwoben ist, kann es gut sein, dass diese auch gleich mit unwirksam wird.

### **6.28.6 Farbwahlklausel**

Wie bereits unter 6.23 erwähnt, hat jeder Mieter das Recht, die Wohnung während der Mietzeit so zu streichen, wie er möchte. Beinhaltet nun eine Schönheitsreparaturklausel eine sogenannte „Farbwahlklausel“, die etwa vorschreibt, in welchen Farben im Rahmen der Schönheitsreparaturen gestrichen werden muss, widerspricht das offensichtlich diesem Recht. Solche Schönheitsreparaturklauseln sind dann insgesamt unwirksam.

Anders ist es, wenn klar zwischen Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und der Rückgabe der Wohnung unterschieden wird. Während der Vermieter nämlich auch für die



Rückgabe keine konkrete Farbe – auch nicht „weiß“ – vorschreiben darf, darf er im Mietvertrag sehr wohl festlegen, dass die Wohnung in sogenannten „hellen, neutralen“ Farben zurückgegeben werden muss, sofern sie auch in solchen übergeben wurde.

Eine Ausnahme besteht weiterhin für durchsichtig lasierte oder lackierte Holzteile (z.B. Fenster- oder Türrahmen). Bei diesen ist es in Ordnung, wenn eine Schönheitsreparaturklausel vorschreibt, dass diese so gestrichen werden müssen, dass sie in der gleichen Farbe zurückgegeben werden, wie sie übergeben wurden. Das liegt daran, dass man ein einmal farbig gestrichenes Holzteil natürlich nicht einfach so wieder durch Überstreichen in den „holzfarbenen“ Ursprungszustand zurückversetzen kann.

### **6.28.7 Unrenoviert übernommene Wohnung**

Wie bereits erwähnt, geht es im Endeffekt immer um die Frage, ob der Mieter von einer Klausel unangemessen benachteiligt wird. Grundsätzlich immer ist das anzunehmen, wenn eine Schönheitsreparatur- oder Endrenovierungsklausel im Vertrag vereinbart ist, die Wohnung aber unrenoviert übergeben wurde (unrenoviert bedeutet in diesem Kontext, dass in nicht unerheblichem Umfang Gebrauchsspuren der Vormieter zu sehen sind). Das würde nämlich bedeuten, dass der Mieter die Wohnung in einem besseren Zustand zu halten bzw. zurückzugeben hat, als er sie erhalten hat. Es gibt zwar einige wenige Fälle, in denen die Klauseln so formuliert sind, dass der Mieter die Wohnung durch Schönheitsreparaturen jeweils nur zurück auf den Zustand bringen muss, in dem er sie erhalten hat. Der Regelfall sind aber Klauseln, die unabhängig vom Zustand bei Einzug zur generellen Renovierung verpflichten und die daher bei einer unrenovierten Übernahme unwirksam sind. Ausnahmsweise wirksam können solche Klauseln nur dann sein, wenn der Vermieter die Mieter für die anfängliche Renovierung angemessen entschädigt. Was genau in diesem Kontext angemessen ist, hängt immer von der einzelnen Situation (insb. dem Umfang der notwendigen Arbeiten) ab.

Sollte eine Schönheitsreparaturklausel unwirksam sein, weil die Wohnung unrenoviert übergeben wurde, muss zwar der Mieter nicht renovieren. Es stellt sich aber ein Folgeproblem. Führt der Mietvertrag (oder das Übergabeprotokoll, mehr dazu unter 3.3.1) nämlich die Abnutzungsspuren auf, dann entspricht die Wohnung im unrenovierten Zustand genau dem, was der Vermieter laut Vertrag schuldet – die Wohnung ist so gesehen im „vertragsgemäßen Zustand“ und auch der Vermieter ist nicht verpflichtet die nötigen Arbeiten an der Wohnung durchzuführen. Die Frage, wer nun letztlich zu renovieren hat, löst der BGH ganz pragmatisch, indem der Vermieter zwar zu leisten hat, er den Mieter in solchen Fällen aber (idR hälftig) an den Kosten der Instandsetzung der Wohnung beteiligen kann (BGH, Urteil v. 08.07.2020 - VIII ZR 163/18).

### **6.28.8 Summierungseffekt**

Nur weil die einzelnen Klauseln im Mietvertrag alle für sich genommen wirksam sind, heißt das noch nicht, dass sie in ihrer Gesamtschau nicht vielleicht doch den Mieter über Gebühr belasten können. Insbesondere kann ein solcher Fall vorliegen, wenn neben den formularvertraglichen Klauseln auch noch individualvertragliche Abreden (für solche gelten andere Regeln zur Wirksamkeit; siehe AGB 10.1) bestehen – zum Beispiel eine formularvertragliche Schönheitsreparaturklausel und eine uneingeschränkte individualvertragliche Endrenovierungsklausel. Wird ein Mieter durch einen sogenannten „Summierungseffekt“ unangemessen benachteiligt, sind alle an diesem Effekt beteiligten Klauseln unwirksam! Solche Situationen sind aber für Laien kaum noch zu durchschauen, geschweige denn richtig zu bewerten. Es empfiehlt sich hier, Expertenrat einzuholen.

### **6.28.9 Schadensersatz**

Oftmals wird Mietern erst nach Renovierungsarbeiten – womöglich sogar erst nach Auszug bei einer Endrenovierung – bewusst, dass sie sie gar nicht hätten durchführen müssen, weil etwa eine Klausel unwirksam war. In diesen Fällen hat der Mieter gegen den Vermieter einen Rückersatzanspruch wegen sogenannter „ungerechtfertigter Bereicherung“ gem. §§ 812 Abs. 1 S. 1, 818 Abs. 2 BGB. Die Höhe dieses Anspruchs berechnet sich zunächst aufgrund der tatsächlichen Kosten der Renovierung – also des eingesetzten Materials zuzüglich eventuellen Lohns für Handwerker. Da Renovierungen – gerade von Studis – aber nahezu immer selbst oder mit Hilfe von Bekannten durchgeführt werden, können auch solche Arbeitsleistungen in Anschlag gebracht werden – allerdings nur in angemessener Höhe. Diese Höhe orientiert sich meist in etwa an dem geltenden Mindestlohn. Hat man also selbst mit 3 Bekannten insgesamt 3h lang gearbeitet, kann man 12 Arbeitsstunden zum Mindestlohntarif vom Vermieter zurückverlangen. Dieser Anspruch verjährt regelmäßig gem. § 195 BGB nach 3 Jahren, spätestens aber sechs Monate nach Auszug, § 548 Abs. 2 BGB.

### **6.29 Rückgabe der Wohnung**

Genauso, wie der Vermieter verpflichtet ist, zu Beginn des Mietverhältnisses die Wohnung zu übergeben, ist der Mieter verpflichtet, sie zum Ende wieder zurückzugeben. Wie auch schon bei der Übergabe, wird die Rückgabe der Wohnung durch die Rückgabe aller Schlüssel markiert (mehr dazu unter 6.3). Dafür muss der Mieter oder eine von ihm bevollmächtigte Person die Schlüssel persönlich beim Vermieter zurückgeben. Sie in den Briefkasten zu werfen, reicht in der Regel nicht aus! Auch eine Rückgabe an den Hausmeister ist häufig nicht ausreichend, da dieser selten vom Vermieter zu einer Rücknahme bevollmächtigt wurde. Verantwortlich für das Vereinbaren eines Übergabetermins ist dabei der Mieter. Geht er nicht von sich aus frühzeitig mit einem Terminvorschlag (im Idealfall ein paar Tage vor Ende des Mietverhältnisses – so ist Zeit, auf Eventualitäten einzugehen) auf den Vermieter zu und kann deshalb keine rechtzeitige Übergabe stattfinden, macht er sich unter Umständen schadensersatzpflichtig. Kann der Vermieter zu dem vorgeschlagenen Termin nicht, so hat er seinerseits Vorschläge zu unterbreiten und an der Terminfindung mitzuwirken, da er sich sonst im sogenannten „Annahmeverzug“ befindet.

Was den Zustand der Wohnung angeht, gilt im Wesentlichen das unter 6.28.3 zur Endrenovierung Gesagte. Ist man demnach nicht zu einer Rückgabe in einem bestimmten Zustand verpflichtet, muss die Wohnung nur „geräumt“ zurückgegeben werden. Das bedeutet, dass jedenfalls nicht geputzt werden muss – eine besenreine Rückgabe genügt. Außerdem müssen sämtliche Möbel des Mieters aus der Wohnung und den Gemeinschaftsräumen entfernt sein. Ist das nicht der Fall, gilt die Wohnung nicht als vollständig zurückgegeben und der Mieter macht sich unter Umständen schadensersatzpflichtig. Dennoch darf der Vermieter verbleibendes Mobiliar nicht einfach veräußern oder entsorgen. Vielmehr muss er es für den Mieter einlagern – selbstverständlich auf dessen Kosten.

Hat der Mieter während der Mietzeit Einbauten in der Wohnung vorgenommen, müssen diese grundsätzlich vor dem Auszug rückgängig machen, da er die Wohnung so zurückgeben muss, wie er sie erhalten hat. Allerdings muss er den Vermieter rechtzeitig darüber informieren, welche Rückbauten erfolgen sollen. Dieser hat nämlich gem. § 552 BGB das Recht, Einbauten gegen eine angemessene Entschädigung (Zeitwert nicht Neuwert) zu übernehmen. Um in diesem Kontext Probleme zu vermeiden, empfiehlt es sich dringend, bei Ein- oder Umbauten

bereits von Anfang an mit dem Vermieter zu klären, was damit nach Ende des Mietverhältnisses geschehen soll. Ist ein Einbau nämlich besonders wertvoll, wird ihn der Vermieter gerne zum Zeitwert übernehmen, während der Mieter ihn vielleicht lieber ausbauen und mitnehmen würde. Ist ein Einbau hingegen mehr oder weniger wertlos, wird der Vermieter auf eine teils kostspielige Entfernung beharren. Frühzeitige schriftliche Vereinbarungen können hier also viel Ärger ersparen.

### **6.30 Vermieterpfandrecht**

Hat der Vermieter offene Zahlungsansprüche aus dem Mietverhältnis, hat er theoretisch die Möglichkeit, diese abzusichern, indem er von dem Mieter in die Mietwohnung eingebrachte Gegenstände gem. § 562 BGB pfändet. Von dieser Pfändung ausgeschlossen sind allerdings z.B. Gegenstände, die zum täglichen Lebensbedarf gehören (Kleidung, Haushaltsgeräte, Arbeitsmaterialien, etc.) und solche, die tatsächlich gar nicht dem Mieter gehören, sondern z.B. geliehen sind oder einem Untermieter gehören. Die Folgen eines solchen Pfandrechts des Vermieters an Sachen des Mieters und das Vorgehen dagegen sind allerdings so kompliziert, dass es sich hier lohnt, Expertenrat einzuholen.

### **6.31 Gegenseitige Schutzpflichten**

Schließlich treffen sowohl Mieter als auch Vermieter als Vertragspartner die ganz allgemeinen Schutzpflichten aus § 241 II BGB. Die konkreten Ausgestaltungen dieser Pflichten würden hier den Rahmen sprengen. Als Faustregel genügt es zu wissen, dass beide Vertragsparteien verpflichtet sind, ehrlich zueinander zu sein, achtsam miteinander und dem Eigentum des Gegenübers umzugehen und, soweit möglich, Gefahren von der anderen Person abzuwenden. Verstöße gegen diese Pflichten können einerseits Schadensersatzforderungen nach sich ziehen, andererseits aber z.B. auch eine Kündigung rechtfertigen (mehr dazu unter 8.2.2 und 8.2.3.2).

### **6.32 Schadensersatz**

In jedem Vertragsverhältnis – und so auch in Mietverhältnissen – stehen jedem unter Umständen Schadensersatzansprüche gegen die andere Partei zu. Während das Schadensrecht an sich eine komplexe Materie ist, die hier nicht in Gänze behandelt werden kann, gibt es doch einige Grundprinzipien, die es sich zu verstehen lohnt. Zunächst einmal steht einem in der Regel nur Schadensersatz zu, wenn die andere Seite eine vertragliche Pflicht verletzt hat. Die wichtigsten mietvertraglichen Pflichten finden sich hier von 6.1 bis 6.31. Hier werden der Vertragspartei auch Handlungen von jemandem zugerechnet, für den sie haftet (Beauftragte, Besucher, etc.). Dann muss diese Pflichtverletzung auch schuldhaft begangen worden sein. Das bedeutet, dass die andere Seite vorsätzlich oder zumindest fahrlässig gehandelt haben muss. Schließlich muss gerade aufgrund der Pflichtverletzung durch die andere Vertragspartei bei einem selbst ein Schaden entstanden sein. Ob ein Schaden vorliegt, wird bestimmt, indem man sich die Vermögenslage (Summe aller Werte, die einer Person zustehen) nach der Pflichtverletzung anschaut und sie der hypothetischen Vermögenslage ohne diese Pflichtverletzung vergleicht. Die Höhe des Schadensersatzes bestimmt sich dann im Wesentlichen an den Kosten, die aufgebracht werden müssen, um den vorherigen Zustand wiederherzustellen.

Zerschlägt ein Mieter also aus Unachtsamkeit eine Fensterscheibe, hat er die Pflicht zum pfleglichen Umgang mit der Wohnung fahrlässig verletzt. Ohne diese Handlung hätte der Vermieter eine heile Fensterscheibe mehr in seinem Vermögen gehabt. Der Mieter ist also verpflichtet, dem Vermieter Schadensersatz in Höhe der Kosten für den Einbau einer neuen Fensterscheibe zu zahlen. In solchen Situationen greift aber meist zum Glück die Privathaftpflichtversicherung (mehr dazu unter 2.2.1).

## 7. Mietmängel

### 7.1 Mangelbegriff

Immer wieder kommt es vor, dass Probleme im Mietverhältnis auftreten, die die Wohnqualität beeinträchtigen. Dabei kann es sich um bauliche Unzulänglichkeiten handeln, aber auch um Beeinträchtigungen durch das Verhalten des Vermieters oder anderer Hausbewohner. Handelt es sich dabei um einen „Mangel“ im Sinne des Mietrechts, hat man als Mieter gleich eine ganze Reihe von Möglichkeiten darauf zu reagieren.

Der Mangel ist in § 536 Abs. 1 BGB definiert als eine negative Abweichung des Ist-Zustandes vom Soll-Zustand der Wohnung. Das ist der Fall, wenn die Wohnung oder einzelne Teile davon nicht so genutzt werden können, wie es eigentlich sein sollte. Dieser „Soll-Zustand“ richtet sich in erster Linie danach, was im Mietvertrag vereinbart wurde. Steht im Mietvertrag also z.B., dass die Wohnung einen benutzbaren Balkon hat, dieser ist aber tatsächlich unbrauchbar oder gar nicht vorhanden, liegt eine Abweichung des Ist- vom Soll-Zustand vor und damit ein Mangel. Nun stehen aber zahlreiche relevante Aspekte der Nutzung einer Wohnung nicht explizit im Mietvertrag (etwa eine funktionierende Toilettenspülung oder trockene Wände). In zweiter Linie bestimmt sich daher der Soll-Zustand – wenn nichts explizit anderes im Mietvertrag steht – nach dem üblichen Gebrauch, also nach dem, was jeder gewöhnlicherweise erwarten würde. Weicht die tatsächliche Situation davon ab, liegt ein Mangel vor.

Unwichtig ist es dabei, ob der Mangel bereits bei Beginn des Mietverhältnisses vorlag (§ 536 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB) oder erst im Laufe dessen auftritt (§ 536 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB). Auch ist es für das Vorliegen eines Mangels zunächst noch egal, wer wann von dem Mangel wusste und wer ihn verursacht hat. Einige Möglichkeiten gegen den Vermieter vorzugehen, sind aber ausgeschlossen, wenn man z.B. bei Vertragsschluss bereits von dem Mangel wusste oder ihn selbst verursacht hat (mehr dazu unter 7.3).

### 7.2 Mängelanzeige & Fristsetzung

Ziel ist bei Mängeln natürlich immer die möglichst zeitnahe Behebung. Dafür ist in aller Regel der Vermieter zuständig (mehr dazu siehe 6.26). Damit dieser aber nun auch tatsächlich tätig werden kann, muss er zunächst von dem Mangel in Kenntnis gesetzt werden. Das Gesetz knüpft daher die Ausübung der Mängelrechte des Mieters bei Mängeln, die während des Mietverhältnisses auftreten, an die sogenannte „Mängelanzeige“, § 536c BGB. Das ist eine formlose Mitteilung an den Vermieter, die eine Beschreibung des Mangels beinhaltet und eine angemessene Frist, in der der Mangel behoben werden soll. In der Regel sind zwei Wochen angemessen. Handelt es sich aber um einen besonders dringenden Fall (z.B. Heizungsausfall im Winter oder ein zerbrochenes Fenster) können auch kürzere und teilweise sogar Ein-Tages-Fristen angemessen sein. Es empfiehlt sich – wenn auch nicht vorgeschrieben – eine nachweisbare Form der Mitteilung zu wählen. Also dem Vermieter z.B. eine Mail oder einen Brief (dann kopieren!) zu schreiben, damit man Mängelanzeige und Fristsetzung nachher beweisen kann. Das ist nicht nur wichtig für die Durchsetzung der eigenen Mängelrechte. Dem Vermieter stehen nämlich Schadensersatzansprüche zu, wenn er wegen einer verzögerten Mängelanzeige erhöhte Ausgaben hat.

Unabhängig davon, welche Mängelrechte man tatsächlich vorhat auszuüben, kann es Sinn ergeben, in dem Schreiben zur Mängelanzeige bereits auf alle hinzuweisen und somit mehr oder weniger mit ihnen zu „drohen“. Je nachdem erzeugt das eventuell mehr Druck beim Vermieter und zeigt, dass man durchaus die eigenen Rechte kennt und bereit ist, diese durchzusetzen. Im manchen Fällen weist es uninformierte Vermieter sogar erst darauf hin, dass einem diese Rechte überhaupt zustehen. Hat man allerdings ein gutes Verhältnis zum Vermieter, mag es mehr Sinn ergeben, den Schriftverkehr zunächst freundlich und versöhnlich zu halten, um dieses Verhältnis nicht unnötig zu belasten (ein freundlicher und hilfsbereiter Vermieter bringt einen meist viel schneller und schöner ans Ziel, als die „Mietrechtskeule“!).

Letztlich hat das „Drohen“ mit den Mängelrechten keine tatsächliche Auswirkung auf das Recht zur Ausübung dieser und kann höchstens unter Umständen die Beseitigung beschleunigen – auf Kosten des Verhältnisses zum Vermieter. Sollte man sich dennoch im konkreten Fall entscheiden, dem Vermieter Druck zu machen und klar zu verstehen zu geben, dass man es ernst meint, könnte ein Schreiben z.B. einen solchen Absatz enthalten:

„Ich weise Sie darauf hin, dass Sie gem. § 535 Abs. 1 BGB verpflichtet sind, den Mangel zu beheben. Sollte dies nicht bis zum Ablauf der hier gesetzten Frist geschehen sein, behalte ich mir vor, im Sinne des § 536 Abs. 1 BGB eine Mietminderung durchzusetzen, den Mangel gem. § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB selbst auf Ihre Kosten beheben zu lassen, gem. §§ 280 Abs. 2, 286 BGB Schadensersatzansprüche wegen Verzugs geltend zu machen und gegebenenfalls gem. § 543 Abs. 2 Nr. 1 BGB außerordentlich fristlos zu kündigen.“

### **7.3 Kenntnis bei Übergabe**

Hinsichtlich Mängeln, die bereits bei Einzug bestanden, sollte man den Vermieter natürlich ebenso kontaktieren. Hier ist es für die Mängelrechte aber zunächst entscheidend, ob man bereits bei Vertragsschluss bzw. Einzug über den Mangel Bescheid wusste.

- Wusste man bereits bei Vertragsschluss von dem Mangel, aber hat seine Behebung nicht in den Mietvertrag aufgenommen oder anderweitig vereinbart, hat man keine Mängelrechte.
- Wusste man bei Vertragsschluss nichts von dem Mangel, hätte aber eigentlich davon wissen müssen (Maßstab ist „grobe Fahrlässigkeit“, also zum Beispiel, wenn er bei der Wohnungsbesichtigung klar erkennbar war), hat man nur Mängelrechte, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat.
- Erfährt man nach dem Vertragsschluss, aber vor der offiziellen Übergabe (also in der Regel während des Übergabetreffens vor Unterzeichnung des Übergabeprotokolls) von dem Mangel, hat man dann Mängelrechte, wenn man sich diese bei der Übergabe explizit vorbehält. Dazu schreibt man am besten ins Übergabeprotokoll, dass man sich bezüglich bestimmter Mängel „die Rechte aus den §§ 536 und 536a BGB vorbehält“. Nicht ideal, aber meistens vermutlich ausreichend dürften auch allgemeine Hinweise darauf sein, dass der Vermieter die Mängel noch ausbessern will. Hauptsache die Mängel stehen nicht kommentarlos im Übergabeprotokoll (mehr zum Übergabeprotokoll unter 3.3.1)

## 7.4 Mängelrechte

### 7.4.1 Beseitigung

Der offensichtlichste Anspruch bei Mängeln ist der auf Beseitigung dieser, § 535 Abs. 1 S. 2 BGB. Er steht dem Mieter in der Regel sofort zu, sobald ein Mangel auftritt. Das ist aber dann z.B. ausnahmsweise nicht der Fall, wenn der Mieter für den Schaden selbst verantwortlich ist (mehr zu Verantwortlichkeit bei Schäden unter 6.26). Ausgeschlossen ist der Anspruch auf Beseitigung außerdem dann, wenn diese objektiv unmöglich ist, der Aufwand zur Beseitigung viel größer wäre als das Interesse des Mieters an der Beseitigung oder, wenn rechtliche Umstände den Vermieter an der Beseitigung hindern. Kein Ausschlussgrund ist verstrichene Zeit, da der Anspruch auf Mängelbeseitigung nicht verjährt.

Die genaue Art und Weise der Beseitigung obliegt dabei dem Vermieter. Das bedeutet, dass der Mieter nicht bestimmen kann, wie genau der Mangel behoben wird. Im schlimmsten Fall kann der Mieter diesen Anspruch auf Beseitigung des Mangels auch einklagen. Das ist allerdings recht zeit- und kostspielig.

### 7.4.2 Minderung

#### 7.4.2.1 Konzept

Das deutsche Mietrecht schützt den Mieter sehr umfangreich. Dazu gehört insbesondere auch, dass der Mieter bei geminderter Wohnqualität auch nur eine geminderte Miete zahlen muss. Bei Vorliegen eines Mangels wird also die zu zahlende Miete niedriger. Besonders zu beachten ist dabei, dass diese Minderung der Miete automatisch („qua Gesetz“) geschieht, ohne dass sie dem Vermieter gegenüber erklärt werden muss. Sobald ein Mangel vorliegt, ist die geschuldete Miete sofort gemindert, selbst wenn man sich als Mieter dessen gar nicht bewusst war. Die Minderung an sich ist also nicht etwas, das man tut, sondern etwas, das ohnehin passiert. Juristisch etwas inkorrekt bedeutet im normalen Sprachgebrauch „die Miete mindern“ allerdings, dass man weniger Geld überweist, da man überzeugt ist, weniger zu schulden. Daher hält sich auch der Irrglaube, es bedürfe einer Minderungserklärung – dem ist nicht so! Daraus ergibt sich wiederum, dass man unter Umständen für schon vergangene Monate, die zu viel bezahlte Miete zurückverlangen kann, obwohl damals noch gar nicht über eine Minderung gesprochen wurde (mehr zu den Voraussetzungen dafür unten unter 7.4.2.3).

#### 7.4.2.2 Höhe

Das Grundprinzip der Mietminderung ist, dass die Bruttomiete (siehe 6.9) für den Zeitraum, in dem der Mangel vorliegt (auf den Tag genau gerechnet) um den Anteil gesenkt wird, um den die Nutzbarkeit der Wohnung gemindert ist. Wenn die Wohnung also den ganzen Monat lang komplett (= 100%) unbewohnbar war, wird die Miete für diesen Monat um 100% gemindert – man muss also nichts mehr zahlen. Ist die Wohnung für 7 von 28 Tagen des Monats Februar nur zur Hälfte zu benutzen, ist die Miete für diese 7 Tage um 50% gemindert, für den ganzen Monat also um 12,5%.

Kompliziert wird es bei den konkreten Prozentsätzen der Minderung. Diese sind nämlich nirgendwo festgeschrieben und sind in jedem Fall einzeln zu beurteilen. Es leuchtet ja auch ein, dass eine defekte Dusche in einer Einzimmerwohnung einen deutlich höheren Grad an „Unbewohnbarkeit“ bedeutet, als in einer Villa mit vier Badezimmern. Deshalb können hier auch keine allgemeingültigen Zahlen angegeben werden. Es haben sich allerdings durch jahrzehntelange Rechtsprechung relativ verlässliche Richtwerte herausgebildet. Diese können in sogenannten „Minderungstabellen“ problemlos im Internet gefunden werden. Für ärgerliche

aber verkräftbare Mängel liegen die Werte darin regelmäßig unter 10%. Schwere Beeinträchtigungen, bei denen viele wohl schon über einen Auszug nachdenken würden, bewegen sich im Bereich bis ca. 50%. Für darüber liegende Werte muss die Wohnung tatsächlich schon extrem stark von dem Mangel betroffen sein.

#### 7.4.2.3 Vorgehen

Grundsätzlich ist es bei Minderungsfällen immer wichtig, alles ganz genau festzuhalten. Das bedeutet, neben aller Kommunikation mit dem Vermieter (am besten beweisbar s.o., bei Gesprächen im Nachhinein Gedächtnisprotokoll anlegen und Zeugen notieren) gerade auch den Mangel an sich zu dokumentieren. Dazu eignen sich z.B. Fotos, Videos oder Protokolle mit Daten und Werten (z.B. von einem Thermometer oder einem Schallpegel-Messgerät).

Auch sollte man sich vor der Durchsetzung einer Minderung gründlich überlegen, ob es die Auseinandersetzung mit dem Vermieter wert ist. Ist die Miete etwa theoretisch für ein paar Tage um eine einstellige Prozentzahl gemindert, geht es in aller Regel auch um einstellige Eurobeträge. Oftmals ist da ein gutes Verhältnis zum Vermieter wichtiger. Es gibt allerdings auch einige gute Gründe, eine Mietminderung durchzusetzen. Geht es etwa um höhere Summen, lohnt es sich allein schon finanziell und oftmals haben Vermieter dann auch mehr Verständnis für den Mieter. Außerdem kann es helfen, eine Minderung durchzusetzen, wenn der Vermieter trotz Mängelanzeige nicht tätig wird und man etwas mehr Druck aufbauen möchte, damit der Mangel endlich behoben wird.

Hat man sich dann entschieden, die Mietminderung durchzusetzen, ist das in der Theorie ganz einfach: Man schuldet weniger Miete, also überweist man auch einfach weniger Geld. In der Praxis ist so eine unangekündigte Wenigerzahlung allerdings keinesfalls zu empfehlen, da sie das Verhältnis zwischen Mieter und Vermieter unnötig zusätzlich belastet. Stattdessen empfiehlt es sich, dem Vermieter mitzuteilen, dass man die Miete für einen bestimmten Zeitraum um einen bestimmten Prozentsatz für gemindert hält.

Nun wird ein Mangel allerdings in aller Regel im Laufe eines Monats eintreten, für den man die volle, ungeminderte Miete bereits zum Monatsanfang gezahlt hat. Es stellt sich also im Laufe des Monats heraus, dass man zu viel bezahlt hat. In solchen Fällen hat man aus § 812 BGB einen Rückzahlungsanspruch, den man mit der für den nächsten Monat geschuldeten Miete gem. §§ 387 ff. BGB aufrechnen kann. Diese Aufrechnung muss man im Gegensatz zur Minderung dem Vermieter gegenüber erklären (mehr zur Aufrechnung unter 10.2). Es empfiehlt sich also am Ende des Monats, in dem der Mangel aufgetreten ist, ein Schreiben (oder eine E-Mail) an den Vermieter zu senden, das zum Beispiel so formuliert ist:

„Angesichts des Mangels XY, der vom XX.XX.XXXX [Auftreten des Mangels] bis zum XX.XX.XXXX [Ende des Monats] die Nutzbarkeit der Wohnung nicht unerheblich einschränkte, ist die Miete für diese Tage gem. § 536 Abs. 1 BGB um X % gemindert ([hier gerne passende Urteile einfügen, die man in Minderungstabellen gefunden hat]). Dadurch ergibt sich eine geminderte Bruttomonatsmiete für diesen Monat von X € [zur Berechnung siehe 7.4.2.2]. Den mir gem. § 812 Abs. 2 Alt. 1 BGB [stattdessen „§ 812 Abs. 1 Alt. 1 BGB“, wenn man bei der letzten Mietzahlung schon von dem Mangel wusste und diese unter Vorbehalt getätigt hat (siehe unten)] in Höhe der Differenz zur bereits überwiesenen ungeminderten Miete für den Monat X zustehenden Rückzahlungsanspruch werde ich gem. §§ 387 ff. BGB mit der folgenden Monatsmiete aufrechnen, die dadurch nur noch X € beträgt.“

An sich kann man nun infolge der Aufrechnung für den kommenden Monat einfach weniger Geld überweisen. Oftmals wird der Vermieter allerdings anderer Meinung sein, was die



Minderung angeht und behaupten, die Miete sei entweder gar nicht gemindert oder in einem geringeren Maße. Hier gilt es nun, Fingerspitzengefühl zu beweisen. Wenn die Miete tatsächlich durch das Gesetz in der Höhe gemindert ist, wie man selbst denkt, hat man nichts zu befürchten, wenn man einfach weniger überweist. Hat der Vermieter allerdings objektiv Recht und die Miete ist tatsächlich gar nicht so stark gemindert, wie man selbst denkt, kommt man in Zahlungsverzug, wenn man zu wenig Geld überweist (mehr dazu unter 10.5). Bei Mängeln hat man zwar ein Zurückbehaltungsrecht bezüglich der Miete (siehe 7.4.3), das erstreckt sich allerdings nur auf ca. das Drei- bis Fünffache der tatsächlich objektiv gerechtfertigten Mietminderung. Hält man mehr Miete zurück als das, kommt man dennoch in Verzug. Leider gibt es im Moment der Mietstreitigkeit aber keinerlei Möglichkeit, sicher herauszufinden, wer Recht hat, wie hoch die Minderung tatsächlich ist und wie hoch dementsprechend das Zurückbehaltungsrecht ausfällt. Das kann höchstens im Nachhinein ein Gericht klären. Es gilt also einerseits mit der Durchsetzung der Minderung und einer eventuell zusätzlichen Zurückhaltung der Miete einen Effekt zu erzielen, andererseits aber nicht Gefahr zu laufen, wegen Zahlungsverzuges gekündigt zu werden. An sich ist es zwar schlecht, mit der Miete in Verzug zu sein, wirklich gefährlich wird es aber erst bei einem Betrag einer Bruttomonatsmiete innerhalb von zwei aufeinanderfolgenden Monaten oder ab einem Wert von zwei Bruttomonatsmieten über einen längeren Zeitraum hinweg (mehr dazu unter 8.2.3.2). An sich kann man auch dann nicht direkt gekündigt werden, sondern hat noch Möglichkeiten zur schnellen Nachzahlung (mehr dazu unter 8.2.3.2). Wenn sich die Differenz zwischen dem, was der Vermieter fordert und dem, was man gezahlt hat aber einer dieser Grenzen nähert und man dennoch weiterhin Ansprüche durchsetzen möchte, muss man sich sehr sicher sein, dass die eigene Rechtsauffassung richtig ist (am besten professionellen Rat dazu einholen). Eine andere – sicherere – Lösung wäre, dennoch zunächst die Miete in der geforderten Höhe zu zahlen, allerdings unter Vorbehalt (mehr dazu unter 10.5). Zwar hat man das Geld dann erst einmal „aus der Hand gegeben“ und bekommt es in vielen Fällen nicht ohne Gerichtsurteil oder anwaltliche Hilfe wieder, man läuft aber nicht Gefahr wegen Zahlungsverzuges gekündigt zu werden.

Wenn man nun dennoch weniger für den kommenden Monat überweisen möchte und nicht unter Vorbehalt den vollen Betrag, um den Vermieter unter Druck zu setzen, ist das bei der ersten Minderung meist halbwegs ungefährlich und je nach Einzelfall und Verhältnis zum Vermieter sogar empfehlenswert. Der schlimmstmögliche Zahlungsrückstand (also wenn gar keine Minderung gerechtfertigt war) ist dann ja in der Regel noch weit von einer Bruttomonatsmiete entfernt.

Nichtsdestotrotz empfiehlt es sich dringend auch diesen geringeren Betrag nur unter Vorbehalt zu überweisen, sofern der Mangel zum Monatsende noch nicht beseitigt ist. Schließlich ist es ja absehbar, dass dann auch die Miete im kommenden Monat gemindert sein wird. Überweist man nun die Miete für den nächsten Monat, ohne darauf hinzuweisen, dass man vermutlich wegen Minderung einen Teil zurückverlangen wird, kann das im schlimmsten Fall als Akzeptanz des Mangels ausgelegt werden. Das verhindert dann gem. § 814 BGB, dass einem das Rückzahlungsrecht aus § 812 BGB zusteht, über das man zu viel gezahlte Miete zurückverlangen kann (siehe oben). Da man ja aber auch noch nicht genau weiß, wann der Mangel behoben sein wird, und in welchem Maße dementsprechend die Miete für den kommenden Monat gemindert sein wird, sollte man die Miete für diesen Monat zunächst „unter Vorbehalt“ zahlen (mehr zur Zahlung unter Vorbehalt unter 10.5). Diese Überweisung unter Vorbehalt erklärt man am besten sowohl mit einem entsprechenden Hinweis im Überweisungszweck (z.B. „unter Vorbehalt“) als auch mit einem Absatz in dem Schreiben an

den Vermieter, der in etwa so aussehen kann: „In Anbetracht des Mangels XY, der im kommenden Monat die Nutzbarkeit der Wohnung nicht unerheblich beeinträchtigen und voraussichtlich zu einer Mietminderung führen wird, zahle ich die Miete für den Monat X [den kommenden Monat] zunächst ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und unter Vorbehalt der Rückforderung.“

Zum Ende des Monats, für den man die Miete nur unter Vorbehalt überwiesen hat, sendet man dem Vermieter dann erneut ein Schreiben zu, in dem man die Mietminderung vorrechnet, insofern auf seinen Rückzahlungsanspruch aus § 812 BGB verweist und die Aufrechnung mit der nächsten Monatsmiete erklärt (Formulierungsvorschlag siehe oben). Ist der Mangel immer noch nicht behoben, wiederholt sich das oben beschriebene Prozedere. Nach jedem Monat sollte man allerdings gewissenhaft überprüfen, wie groß die Differenz zwischen der Miete, die der Vermieter verlangt hat und der, die man überwiesen hat, ist. Sobald diese sich auf eine Bruttomonatsmiete zubewegt, kann es gefährlich werden und man sollte zunächst unter Vorbehalt die verlangte Miete überweisen und Expertenrat einholen.

Insgesamt sei noch einmal gesagt, dass feindselige Auseinandersetzungen mit Vermietern nicht immer eine gute Idee sind. Während das Mietrecht den Mieter zwar sehr umfassend schützt, finden Vermieter meistens doch einen Weg, ihren Mietern das Leben schwer zu machen, wenn sie das wirklich wollen – z.B. wenn es persönlich geworden ist. Nichtsdestotrotz darf man sich davon nicht abschrecken lassen, in eindeutigen Situationen auf seinem Recht zu beharren. Tatsächlich ist das Durchsetzen einer Mietminderung – so kämpferisch es vielleicht wirken mag - in der Praxis immer wieder recht unspektakulär. Viele Vermieter erkennen gut begründete Minderungen nämlich anstandslos oder zumindest weitgehend an. Es gilt in aller Kommunikation das nötige Fingerspitzengefühl zu zeigen und sich immer eine gütliche Einigung als Ziel zu setzen, ohne dabei die eigenen Interessen aufzugeben. Selbst wenn sich das nicht immer ganz einfach gestaltet, da gerade private Vermieter sich oft nicht mit dem Mietrecht auskennen und Gesellschaften immer wieder versuchen, Mieter „über den Tisch zu ziehen“. Antworten wie „Ihr Antrag auf Mietminderung wird abgelehnt“ oder, dass die „Minderungserklärung“ aus irgendwelchen Gründen unwirksam sei, sind häufig und frustrierend. In solchen Fällen kann es helfen, sich gemeinsam die Rechtsgrundlagen oder Zusammenfassungen zum Mietrecht anzuschauen und durch Zitierung von Normen und Urteilen klar zu machen, dass man seine Rechte kennt. In jedem Fall lohnt es sich aber viel mehr, höflich und sachlich zu bleiben und gemeinsam nach einer Lösung zu suchen, als einen offenen Kampf anzufangen.

#### 7.4.2.4 Ausschlussgründe

Während eine Minderung an sich immer eintritt, sobald ein Mangel vorliegt, gibt es ein paar Ausschussgründe, bei denen nicht gemindert wird.

- Wenn die Nutzbarkeit der Wohnung nur unwesentlich beeinträchtigt ist (z.B. abblätternde Farbe am Türrahmen, seltene laute Geräusche). Insbesondere geht man auch von einer Unerheblichkeit des Mangels aus, wenn es um eine zu geringe Wohnfläche (siehe 10.4) geht und die Abweichung zu dem im Vertrag angegebenen Wert kleiner als 15% ist.
- In den ersten drei Monaten bei einer energetischen Modernisierung (mehr dazu siehe 6.27)
- Wenn der Mieter für den Mangel selbst verantwortlich ist
- Wenn der Mieter den Mangel nicht angezeigt hat (siehe oben unter 7.2)

- Wenn der Mieter beim Vertragsschluss oder Einzug von dem Mangel Kenntnis hatte oder hätte haben müssen und der Vermieter ihn nicht arglistig verschwiegen hat (mehr dazu unter 7.3)
- Wenn der Mieter verhindert, dass der Vermieter den Mangel beseitigt, indem er z.B. Handwerker nicht hereinlässt

### 7.4.3 Zurückbehaltungsrecht

Zusätzlich zu der Minderung hat der Mieter noch ein Druckmittel, um den Vermieter dazu zu bringen, den Mangel möglichst schnell zu beseitigen. Und zwar steht ihm – sofern der Vermieter trotz Aufforderung einen Mangel nicht beseitigt, der zur Mietminderung berechtigt – ein Zurückbehaltungsrecht im Wege der sogenannten „Einrede des nicht erfüllten Vertrags“ aus § 320 BGB zu. Das bedeutet im Prinzip, dass der Mieter seine Leistung – die Mietzahlung – so lange zurückhalten darf, bis der Vermieter seinerseits vertragsgemäß leistet – also den Mangel beseitigt. Hier ist allerdings Vorsicht geboten. Es darf nämlich nicht einfach ein beliebiger Teil der Miete über einen längeren Zeitraum einbehalten werden. Vielmehr ist im Einzelfall zu entscheiden, was noch ein „angemessener Betrag“ ist. Als Faustformel wird in der Praxis gesagt, dass der insgesamt zurückbehaltene Betrag das Drei- bis Fünffache der objektiv gerechtfertigten Mietminderung nicht überschreiten sollte. Entschließt man sich, Teile der Miete aufgrund des Zurückbehaltungsrechts nicht zu zahlen, muss man den Vermieter darüber informieren wie viel man warum einbehält. Erkennt der Vermieter das Zurückbehaltungsrecht nicht an und verlangt die volle Miete, empfiehlt es sich dringend, ein Auge darauf zu haben, ob der Betrag, mit dem man im schlimmsten Fall in Verzug gerät durch die Zurückhaltung der Miete nicht vielleicht in einen Bereich kommt, der gefährlich werden könnte (mehr dazu siehe 7.4.2). Im Zweifelsfall empfiehlt es sich, Expertenrat einzuholen. Im Gegensatz zu der wegen Minderung weniger gezahlten Miete, ist man verpflichtet, die einbehaltene Miete auszuführen, sobald der Vermieter den Mangel beseitigt hat. Es ist also zwingend notwendig, den Betrag sicher zur Seite zu legen. Ein besonderes Konto oder dergleichen ist dafür aber nicht erforderlich.

### 7.4.4 Selbstvornahme

Grundsätzlich ist der Vermieter nicht nur verpflichtet, Mängel zu beseitigen, sondern auch dazu berechtigt. Das bedeutet, dass er selbst entscheiden kann, wie die Mängel behoben werden und von wem (mehr dazu unter 6.26). Anders sieht das nur aus, wenn ausnahmsweise der Mieter für die Reparatur verantwortlich ist (mehr dazu unter 6.26). Wenn aber – wie meistens – der Vermieter verantwortlich ist, hat der Mieter, wenn er selbst Reparaturen vornimmt oder vornehmen lässt (sog. „Selbstvornahme“), prinzipiell keinen Anspruch auf Erstattung der Kosten durch den Vermieter. Von diesem Grundsatz gibt es allerdings gem. § 536a Abs. 2 BGB zwei Ausnahmen.

#### 7.4.4.1 Verzug des Vermieters

Kümmert der Vermieter sich nicht um die Beseitigung des Mangels, ist es natürlich auch keine Lösung, dass alles einfach so bleibt, wie es ist. Mieter dürfen daher gem. § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB dann selbst und auf Kosten des Vermieters tätig werden, wenn dieser sich „im Verzug“ befindet. Das ist gem. § 286 BGB dann der Fall, wenn er trotz Aufforderung (auch „Mahnung“) nach einer durch den Mieter gesetzten angemessenen Frist (siehe auch 7.2) den Mangel nicht beseitigt hat und das auch zu vertreten hat. Zu vertreten hat der Vermieter in diesem Fall vereinfacht gesagt alles, was in seinem Einfluss steht und insbesondere auch Dinge, die von ihm beauftragte Leute (sog. „Erfüllungsgehilfen“,

§ 278 BGB) tun oder eben nicht tun. Nicht vom Vermieter zu vertretende Umstände sind nur solche, die wirklich komplett außerhalb seines Einflusses liegen, wie Naturkatastrophen oder auch mangelnde Mitwirkung seitens des Mieters. Grundsätzlich ist die Schwelle hier aber hoch anzusetzen. In aller Regel kommt der Vermieter mit Ablauf der in der Mängelanzeige gesetzten angemessenen Frist in Verzug.

Ist der Vermieter entweder im Verzug, ist man gem. § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB berechtigt, sowohl selbst tätig zu werden und die entstanden Kosten (z.B. für Farbe oder neue Fliesen) dem Vermieter in Rechnung zu stellen, als auch auf eigene Faust Handwerker zu rufen und vom Vermieter Ersatz der Kosten dieser zu verlangen.

#### 7.4.4.2 Notsituation

Es leuchtet weiterhin ein, dass in Situationen, in denen sofortige Hilfe von Nöten ist, nicht erst ein umständliches Verfahren durchlaufen werden kann. Das ist in solchen Situationen auch gar nicht im Sinne des Vermieters, dessen Entscheidungsrecht hinsichtlich der Reparaturen ja durch das Verfahren geschützt werden soll. Als Notsituation (auch „Gefahr im Verzug“ genannt) gelten in diesem Zusammenhang alle Fälle, in denen ein Warten auf den Vermieter zu erheblichen weiteren Schäden führen würde. Letztlich kommt es auch hier wieder stark auf den Einzelfall an. In der Vergangenheit wurden von Gerichten aber zum Beispiel Fälle von austretendem Wasser (das natürlich jede Sekunde mehr Schäden anrichtet) oder Fälle, in denen der Vermieter nicht umgehend erreicht werden konnte, obwohl eine zeitnahe Beseitigung dringend notwendig war (z.B. Heizungsausfall im Winter oder Stromausfall), als Notsituation eingestuft. Da am Ende aber jeder Fall anders ist, sollte man auch bei dringlichen Mängeln immer als allererstes versuchen, den Vermieter zu erreichen (nachweisbar! Also z.B. mit Zeugen oder Screenshots vom Telefon-Protokoll). Gelingt das nicht, muss man sich die Frage stellen, ob die Beseitigung noch genug Zeit hat, um etwas später einen zweiten Kontaktversuch zu unternehmen, oder ob sofortige Abhilfe dringend nötig ist, um Schlimmeres zu verhindern. Ist Letzteres der Fall, wird in aller Regel eine Notsituation gem. § 536a Abs. 2 Nr. 2 BGB gegeben sein.

In diesem Fall ist man gem. § 536a Abs. 2 Nr. 1 BGB berechtigt, sowohl selbst tätig zu werden und die entstanden Kosten (z.B. für eine neue Sicherung oder Materialien zum Abdichten von Rohrbrüchen) dem Vermieter in Rechnung zu stellen, als auch auf eigene Faust Handwerker (auch im Notdienst!) zu rufen und vom Vermieter Ersatz der Kosten dieser zu verlangen.

#### 7.4.5 **Schadensersatz**

Schließlich kann es natürlich sein, dass dem Mieter durch den Mangel Schäden entstehen. Das können Schäden am Eigentum sein (z.B. ein Wasserrohrbruch, bei dem das Wasser Möbel oder Elektronik des Mieters zerstört) aber auch Schäden an der Gesundheit des Mieters (z.B. Lungenkrankheit infolge von Schimmelfall). Solche Schäden muss der Vermieter dem Mieter gem. § 536a Abs. 1 BGB dann ersetzen, wenn er die Schäden zu vertreten hat (ihn also ein Verschulden trifft) oder er mit der Beseitigung in Verzug war, als der Schaden eintrat (mehr zu Verschulden und Verzug siehe oben unter 7.4.4.1).

#### 7.4.6 **Durchsetzung des Ersatzanspruchs**

Einen Anspruch auf Ersatz der Kosten einer Selbstvornahme (sog. „Aufwendungsersatz“) oder auf Schadensersatz macht man als Mieter am besten in einem Schreiben an den Vermieter geltend, in dem erklärt wird, wie der Anspruch zustande gekommen ist. Im Idealfall erkennt der Vermieter den Anspruch an und zahlt entweder oder erklärt sich damit einverstanden, dass

man im nächsten Monat einfach weniger überweist (sog. „Aufrechnung“ der gegenseitigen Zahlungsansprüche). Sollte der Vermieter den Anspruch nicht anerkennen, kann man an sich dennoch einseitig mit der geschuldeten Miete aufrechnen und einfach im nächsten Monat entsprechend weniger zahlen (mehr zur Aufrechnung unter 10.2). Ab der Schwelle von einer Bruttomonatsmiete ist das allerdings nicht ganz ungefährlich, wenn Uneinigkeit darüber besteht, ob die Zahlungsforderung des Mieters gerechtfertigt ist (z.B. könnte der Vermieter behaupten, gar nicht in Verzug gewesen zu sein, dass gar keine Notsituation vorlag, oder dass mangels Verschuldens kein Schadensersatzanspruch besteht). Hält der Mieter nämlich unberechtigterweise Miete zurück, kommt wiederum er in Verzug und kann – ab einem Verzug in Höhe von einer Bruttomonatsmiete (zwei, wenn es um einen Zeitraum von über zwei Monaten geht) – deshalb sogar gekündigt werden (mehr zur Kündigung unter 8.2.3.2). Vermeiden kann man dieses Risiko am besten durch offene Kommunikation mit dem Vermieter und, falls dieser partout nichts zurückzahlen will, durch eine Aufrechnung in Verbindung mit Zahlungen unter Vorbehalt (mehr dazu siehe 10.2, 10.5, mehr zum nötigen Fingerspitzengefühl bei der Kommunikation mit dem Vermieter siehe 7.4.2.3).

## 8. Beendigung des Mietverhältnisses

### 8.1 Zeitablauf

Der einfachste Weg, wie ein Mietverhältnis enden kann, ist durch Zeitablauf im Fall von Zeitmietverträgen (mehr dazu siehe 4.1). Vorausgesetzt, der Mieter macht keinen Anspruch auf Verlängerung geltend (mehr dazu siehe 4.1.4), enden diese, ohne dass es einer Handlung, wie z.B. einer Kündigung bedürfte.

### 8.2 Kündigung

Unbefristete Mietverträge hingegen müssen aktiv durch eine Kündigung beendet werden. Das geht sowohl durch den Vermieter als auch durch den Mieter, wenn auch unter grundlegend verschiedenen Voraussetzungen. Dabei ist stets zu unterscheiden zwischen dem Datum der Kündigung und dem Datum „zu dem“ gekündigt wird – ab dem also das Mietverhältnis beendet ist. Die Differenz zwischen diesen Terminen nennt sich „Kündigungsfrist“. Weiterhin ist zu unterscheiden zwischen ordentlichen – also „normalen“ und außerordentlichen – also „besonderen“ – Kündigungen.

#### 8.2.1 Ordentliche Kündigung durch Mieter

Dem Mieter steht zu jeder Zeit das Recht zu, einen unbefristeten Mietvertrag ohne Angabe von Gründen ordentlich zu kündigen – sofern er nicht im Vertrag für eine gewisse Zeit darauf verzichtet hat (mehr zum Kündigungsverzicht siehe 4.2). Einzige Voraussetzung ist dabei, dass die Kündigung dem Vermieter in Schriftform (mehr dazu unter 10.3) zugeht. Allerdings ist eine ordentliche Kündigung an bestimmte Fristen gebunden. So kann der Mieter gem. 573c Abs. 1 BGB jeweils bis zum dritten Werktag (das beinhaltet Samstage!) eines Monats zum Ende des übernächsten Monats kündigen. Am 03.02. kann man also zum 30.04. kündigen. Vorausgesetzt der 01., 02. und 03.02. waren alles Werktage, kann man am 04.02. allerdings schon nur noch frühestens zum 31.05. kündigen. An sich kann im Mietvertrag von dieser Frist abgewichen werden, aber nur zu Gunsten des Mieters! Eine kürzere Kündigungsfrist für den Mieter ist also in Ordnung, während eine Vereinbarung über eine längere Frist unwirksam wäre, § 573c Abs. 4 BGB.

Entscheidend ist bei der Einhaltung der Frist übrigens – wie immer (siehe 10.6) – der Zugang des Schreibens. Wenn es also knapp wird, empfiehlt sich die Zustellung per Einschreiben oder der eigenständige Einwurf in den Briefkasten des Vermieters unter Zeugen.

Ist man sich nicht ganz sicher, zu welchem Datum man den Vertrag nun genau kündigen kann, sollte man die folgende Formulierung wählen: „Ich kündige hiermit meinen Mietvertrag zum nächstmöglichen Zeitpunkt. Meines Wissens ist das der XX.XX.XXXX.“ Damit vermeidet man die Angabe einer zu kurzen Frist, die die Kündigung zwar meistens nicht unwirksam machen würde, aber oftmals zu Komplikationen führt.

#### 8.2.2 Ordentliche Kündigung durch Vermieter

Das deutsche Mietrecht ist glücklicherweise sehr mieterfreundlich. Während der Mieter also ohne große Hürden kündigen kann, muss eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter zahlreichen Voraussetzungen entsprechen, um wirksam zu sein.

Zunächst einmal kann ein Vermieter nicht grundlos kündigen. Vielmehr darf er ordentlich nur aus den in § 573 Abs. 2 BGB aufgezählten Gründen kündigen:

- Der Mieter hat seine vertraglichen Pflichten (siehe 6.1 bis 6.31) nicht unerheblich schuldhaft (vorsätzlich oder fahrlässig) verletzt. Bei kleineren Verstößen muss der Vermieter zunächst abmahnen, bevor er ihretwegen kündigen kann.
- Der Vermieter möchte die Wohnung für sich, für Familienangehörige oder Angehörige seines Haushalts nutzen (sog. „Eigenbedarfskündigung“).
- Die Fortsetzung des Mietverhältnisses verhindert eine angemessene wirtschaftliche Verwertung der Wohnung (sog. „Verwertungskündigung“), wodurch dem Vermieter erhebliche Nachteile entstehen. Darunter fällt zum Beispiel eine Grundsanierung oder der Abriss zugunsten eines Neubaus. Nicht darunter fällt der Plan, die Wohnung in eine eigenständige, vom restlichen Haus rechtlich losgelöste Eigentumswohnung zu verwandeln, um diese zu verkaufen bzw. der Verkauf einer bereits so geschaffenen selbstständigen Eigentumswohnung.

Explizit kein Grund für eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter ist die Absicht oder die Möglichkeit, eine höhere Miete zu erzielen, § 573 Abs. 1 S. 2 BGB. Den Grund für die Kündigung muss der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben (Schriftform, mehr dazu siehe 10.3) angeben und wenigstens grob erklären. Zweifelt man als Mieter am tatsächlichen Vorliegen des Kündigungsgrundes, steht einem theoretisch die Möglichkeit offen, Feststellungsklage bei Gericht zu erheben. Davor sollte man sich allerdings dringend anwaltlich beraten lassen.

Die Frist für den Zugang des Kündigungsschreibens beim Mieter ist für den Vermieter zu Beginn des Mietverhältnisses die gleiche, wie für den Mieter. Er kann bis zum dritten Werktag eines Monats zum Ende des übernächsten Monats kündigen (Beispiel siehe oben 8.2.1). Läuft das Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Kündigung aber bereits fünf Jahre, verlängert sich die Frist im Gegensatz zu der des Mieters gem. § 573c Abs. 1 S. 2 BGB um drei Monate und nach acht Jahren nochmal um drei weitere Monate.

Auch hier kann im Mietvertrag eine abweichende Frist vereinbart werden, aber erneut nur zu Gunsten des Mieters. Das bedeutet, eine kürzere Kündigungsfrist für den Vermieter ist unwirksam, eine längere hingegen in Ordnung. Gibt der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben eine zu kurze Kündigungsfrist an, hat das in den meisten Fällen keine Auswirkungen auf die Wirksamkeit des Kündigungsschreibens. Lediglich das Datum zu dem gekündigt wird, verschiebt sich auf den korrekten nächstmöglichen Termin.

#### 8.2.2.1 Hinweis auf Widerspruchsrecht

Um Härtefälle abzufangen, gibt es im deutschen Mietrecht die sogenannte „Sozialklausel“ (mehr dazu unten unter 8.2.5). Da vielen Mietern allerdings nicht bewusst ist, dass ihnen in diesem Rahmen unter Umständen ein Widerspruchsrecht gegen eine ordentliche Kündigung zusteht, ist der Vermieter verpflichtet, in seinem Kündigungsschreiben darauf – bzw. auf die §§ 574 ff. BGB – hinzuweisen. Tut er das nicht, macht das die Kündigung zwar nicht unwirksam, es verlängert aber gem. § 574b Abs. 2 S. 2 BGB die Widerspruchsfrist bis zum ersten Termin eines eventuellen gerichtlichen Räumungsprozesses.

#### 8.2.2.2 Erleichterte Kündigung bei Zusammenwohnen

Das Mietrecht schützt den Mieter, weil dieser im Regelfall die schwächere Partei und auf den Wohnraum existentiell angewiesen ist, während der Vermieter meist im Wesentlichen finanzielle Interessen verfolgt. Anders sieht das allerdings dann aus, wenn der Vermieter mit

dem Mieter unter einem Dach wohnt und daher auch durchaus schützenswerte persönliche Interessen daran haben kann, dass der Mieter auszieht. Wohnt der Vermieter mit dem Mieter in der gleichen Wohnung oder wohnen die beiden in den einzigen zwei Wohnungen eines Hauses, kann der Vermieter gem. § 573a BGB unter erleichterten Voraussetzungen ordentlich kündigen. Das bedeutet, dass er keinen wichtigen Grund im Sinne des § 573 Abs. 2 BGB (siehe oben unter 8.2.2) nennen muss. Beruft sich der Vermieter auf dieses erleichterte Kündigungsrecht, verlängert sich die Kündigungsfrist allerdings um 3 Monate.

### **8.2.3 Außerordentliche fristlose Kündigung**

Während die ordentliche Kündigung stets an verhältnismäßig lange Kündigungsfristen gekoppelt ist, treten in Mietverhältnissen hin und wieder Situationen auf, in denen eine Partei nicht den Ablauf dieser Fristen abwarten kann, um sich vom Vertrag mit der anderen Partei zu lösen. Für diese Fälle gibt es im Mietrecht die sogenannte „außerordentliche fristlose Kündigung“, die zwar an strenge Voraussetzungen geknüpft ist, dafür aber auch unverzüglich Wirksamkeit entfaltet. Grundsätzlich muss dafür in dem Kündigungsschreiben (Schriftform, mehr dazu unter 10.3) ein sogenannter „wichtiger Grund“ im Sinne des § 543 BGB genannt werden. Ein solcher liegt vor, wenn es der kündigenden Partei nach einer gründlichen Abwägung aller Einzelfallumstände nicht zumutbar ist, das Mietverhältnis bis zum regulären Ende (also bis zum Ende der Kündigungsfrist oder bis zum Ablauf des Zeitmietvertrages) weiterzuführen. Insbesondere ist in diese Abwägung einfließen zu lassen, ob Vertragsverstöße in der Vergangenheit bereits abgemahnt wurden. Das Gesetz führt in §§ 543, 569 BGB einige Beispiele für wichtige Gründe an:

#### **8.2.3.1 Kündigungsgründe für den Mieter**

- Wenn der Vermieter die Wohnung nicht zum vertraglich vereinbarten Zeitpunkt zur Verfügung gestellt hat
- Wenn von der Wohnung erhebliche Gefahren für die Gesundheit des Mieters ausgehen
- Wenn der Vermieter den Hausfrieden so erheblich stört, dass nicht bis zum regulären Vertragsende gewartet werden kann

#### **8.2.3.2 Kündigungsgründe für den Vermieter**

- Wenn der Mieter die Wohnung verwaarlosten lässt (in der Regel vorherige Abmahnung nötig)
- Wenn der Mieter die Wohnung in erheblichem Maße beschädigt hat
- Wenn der Mieter die Wohnung unerlaubt untervermietet (mehr dazu siehe 6.13) oder unerlaubt Menschen dort einziehen lässt (mehr dazu siehe 6.14.1)
- Wenn der Mieter den Hausfrieden so erheblich stört, dass nicht bis zum regulären Vertragsende gewartet werden kann
- Wenn der Mieter in zwei aufeinander folgenden Monaten nicht die volle Miete gezahlt hat und der fehlende Betrag aus diesen zwei Monaten zum Zeitpunkt der Kündigung insgesamt eine Bruttomonatsmiete übersteigt.
- Wenn der Mieter zum Zeitpunkt der Kündigung offene Mietzahlungen von zusammengerechnet mehr als zwei Bruttomonatsmieten hat. Ausstehende Nachzahlungen aus einer Betriebskostenabrechnung (mehr dazu siehe 6.9.2) zählen nicht dazu.
- Wenn der Mieter zum Zeitpunkt der Kündigung mit der Leistung einer Mietsicherheit – oder eines Teils davon – (z.B. Kautions- oder Bürgschaft, mehr dazu siehe 3.2.2) im Verzug ist, die mehr als zwei Nettomonatsmieten (Achtung, nicht Bruttomonatsmiete!) entspricht.



Im Falle einer außerordentlichen fristlosen Kündigung wegen offener Mietzahlungen hat der Mieter allerdings gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB noch bis zwei Monate nach Zustellung einer eventuellen Räumungsklage die Möglichkeit, durch vollständige Begleichung aller ausstehenden Mietzahlungen die Kündigung rückwirkend unwirksam werden zu lassen. Diese „letzte Chance“ steht einem aber nur alle zwei Jahre zu.

Ist die außerordentliche fristlose Kündigung unwirksam, weil sie eine der oben genannten Voraussetzungen nicht erfüllt, heißt das aber noch nicht, dass nicht gekündigt wurde. Die Erklärung einer außerordentlichen Kündigung kann man nämlich so deuten, dass gleichzeitig ersatzweise ordentlich gekündigt werden soll. Liegen also die Voraussetzungen einer ordentlichen Kündigung (siehe 8.2.2) vor, wurde mit der Erklärung der außerordentlichen Kündigung ordentlich gekündigt – mit den entsprechenden Fristen natürlich.

## **8.2.4 Außerordentliche Kündigung mit der gesetzlichen Frist**

Bei außerordentlichen fristlosen Kündigungen ist in aller Regel auch eine ordentliche Kündigung möglich. Man wählt allerdings die fristlose Kündigung, weil es letztlich im Wesentlichen darum geht, sich „außerordentlich schnell“ von der anderen Vertragspartei zu trennen. Daneben gibt es aber auch außerordentliche Kündigungen mit der gesetzlichen Frist, bei denen es nicht um Schnelligkeit geht, sondern darum, dass eigentlich gar nicht (oder zumindest nicht so) gekündigt werden kann, zwingende Umstände das aber erfordern oder das Gesetz es explizit erlaubt. Die „gesetzliche Frist“ ist dabei – sofern nichts anderes in spezielleren Normen erwähnt ist – die Frist, die für eine ordentliche Kündigung gelten würde, wenn diese möglich wäre. Also jeweils bis zum dritten Werktag (das beinhaltet Samstag!) eines Monats zum Ende des übernächsten Monats.

### **8.2.4.1 Mieterhöhung**

Im Falle einer Mieterhöhung durch den Vermieter steht dem Mieter ein Recht zur außerordentlichen Kündigung mit der in den entsprechenden Normen genannten Frist zu. Mehr dazu unter 5.3.5

### **8.2.4.2 Modernisierung**

Sowohl bei Ankündigung von als auch bei Mieterhöhungen infolge einer Modernisierung steht dem Mieter ein Recht zur außerordentlichen Kündigung zu (mehr dazu siehe 6.27.4). Die Fristen für Ersteres sind in den entsprechenden Normen festgelegt, während für Letzteres die gesetzliche Frist gilt.

### **8.2.4.3 Tod des Mieters**

Stirbt der Mieter und will keiner der Angehörigen die Wohnung übernehmen, so haben sowohl die Erben als auch der Vermieter ein Recht zur außerordentlichen Kündigung mit der gesetzlichen Frist. Will ein Angehöriger die Wohnung – und den Mietvertrag (mehr dazu siehe 5.2.3) – übernehmen, steht dem Vermieter das Recht nur zu, wenn ihm der Einzug dessen nicht zuzumuten ist.

### **8.2.4.4 Unberechtigter Verweigerung der Untervermietungserlaubnis**

Verweigert ein Vermieter unberechtigterweise die Erlaubnis zu Untervermietung (dazu, wann ein Recht darauf besteht, siehe 6.13.1), hat der Mieter ein Recht zur außerordentlichen Kündigung mit der gesetzlichen Frist.

#### 8.2.4.5 Zeitmietvertrag / Kündigungsverzicht

Entgegen ihrer Konzeption als für eine bestimmte (Mindest-) Zeit festgelegte Mietverhältnisse können Zeitmietverträge und Verträge mit Kündigungsverzicht ausnahmsweise eben doch – außerordentlich mit der gesetzlichen Frist – gekündigt werden. Nämlich dann, wenn das berechnigte Interesse des Mieters an der Beendigung das Interesse des Vermieters an der Fortführung deutlich übersteigt. Ein paar Beispiele aus der Rechtsprechung sind:

- Ein beruflich zwingender Umzug
- Ein studienbedingter Wechsel an eine andere Universität
- Eine unzureichende Wohnfläche wegen Nachwuchs oder Heirat
- Ein gesundheitlich erforderlicher Umzug in ein Pflegeheim

Letztlich muss aber in jedem Einzelfall eine ausführliche Interessenabwägung angestellt werden. Eine Sache, die dem Mieter in diesem Rahmen helfen kann, ist eine Nachmieterstellung (mehr dazu siehe 8.3).

Außerdem können Zeitmietverträge auch dann außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden, wenn sie für mehr als 30 Jahre abgeschlossen wurden und bereits über 30 Jahre laufen. Die Kündigung durch den Vermieter ist dann allerdings an die gleichen Voraussetzungen gebunden, wie es eine ordentliche Kündigung wäre.

#### 8.2.5 **Sozialklausel / Widerspruch**

Eine Kündigung durch den Vermieter kommt selten gelegen. Aber in manchen Situationen ist sie nicht nur unpraktisch und ärgerlich, sondern geradezu desaströs. Für Fälle, in denen eine ordentliche Kündigung eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellt, gesteht die sogenannte „Sozialklausel“ in § 574 BGB Mietern daher ein Widerspruchsrecht zu. Das hat zur Folge, dass der Vermieter das Mietverhältnis fortsetzen muss, bis der Grund für die besondere Härte entfällt. Als ein Beispiel für einen solchen Härtefall nennt § 574 Abs. 2 BGB die Unmöglichkeit der Beschaffung von adäquatem Ersatzwohnraum. Dabei ist die Schwelle allerdings recht hoch anzusiedeln und wird in Köln für Studierende wohl selten bis nie erreicht sein. Weitere Beispiele für Härtefälle aus der Rechtsprechung umfassen:

- Besonders hohes Alter
- Eine jahrzehntelange Verwurzelung in Wohnung und Nachbarschaft
- Invalidität, Gebrechlichkeit oder schwere Erkrankung
- Schwangerschaft
- Bevorstehende wichtige Abschlussprüfung (Examen)

Letztlich muss für die Entscheidung, ob ein Härtefall vorliegt, aber immer eine umfassende Interessenabwägung zwischen der Härte, die die Kündigung für den Mieter, seine Familie oder Mitglieder seines Haushalts bedeutet und den im Kündigungsschreiben angegebenen Interessen des Vermieters angestellt werden. Beweggründe des Vermieters, die über die im Kündigungsschreiben genannten hinausgehen, müssen nicht in diese Abwägung einbezogen werden, es sei denn, sie sind erst nach der Kündigung entstanden. Da solche Interessenabwägungen nicht ganz einfach sind, lohnt es sich hier, Expertenrat einzuholen.

Liegt tatsächlich ein Härtefall vor, kann bis zu zwei Monate vor Ende des Mietverhältnisses (es zählt der Zugang des Schreibens) schriftlich beim Vermieter Widerspruch eingelegt werden. Sollte der Vermieter allerdings in seiner Kündigung nicht auf diese Widerspruchsmöglichkeit hingewiesen haben, verlängert sich die Frist bis zum Beginn eines eventuellen gerichtlichen Räumungsverfahrens. Bei der Erklärung des Widerspruchs selbst reicht es zu sagen, dass

man widerspricht und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangt. Auf Nachfrage muss man dem Vermieter aber den genauen Grund darlegen.

### **8.3 Nachmieterstellung**

Zieht man aus der eigenen Wohnung aus, hat man auf einem angespannten Wohnungsmarkt wie in Köln ein nachvollziehbares Interesse daran, Freunden bei der Wohnungssuche zu helfen, indem man sie dem alten Vermieter als Nachmieter vorschlägt. Je nachdem finden Vermieter solche Vorschläge auch sehr angenehm, da sie sich so die Flut von Bewerbungen sparen, die in Köln auf jede Wohnungsannonce folgt. Einen Anspruch auf eine Nachmieterstellung haben aber in aller Regel weder Mieter noch Vermieter – sofern nichts Gegenteiliges im Mietvertrag steht.

Rechtliche Relevanz entfaltet eine Nachmieterstellung aber mitunter dennoch. So etwa in einer Interessenabwägung hinsichtlich einer außerordentlichen Kündigung durch den Mieter. Beschafft dieser dem Vermieter nämlich jemanden, der bereit ist, ihn nahtlos zu identischen Konditionen zu ersetzen, schwächt das das Interesse des Vermieters an einem Fortbestehen des Vertrages mit dem Vormieter. Unter Umständen kann so erreicht werden, dass die Interessenabwägung zugunsten des Mieters ausfällt und er auch einen eigentlich noch nicht kündbaren Vertrag außerordentlich kündigen kann (mehr dazu unter 8.2.4.5) oder er gem. § 242 BGB einen Anspruch darauf hat, sich im Vertrag durch den Nachmieter ersetzen zu lassen (mehr dazu siehe 8.3 und 5.2.2). Das genaue Ergebnis hängt immer von Einzelfall ab und ist auch eine Frage der Verhandlung zwischen den Parteien.

### **8.4 Aufhebungsvertrag**

Die letzte Möglichkeit, einen Mietvertrag zu beenden, ist ein sogenannter „Aufhebungsvertrag“. Das ist eine beiderseitige Vereinbarung darüber, dass das Mietverhältnis nicht mehr bestehen soll. Das ist aus Mietersicht immer dann günstig, wenn sich die eigenen Umstände spontan verändert haben und eine ordentliche Kündigung zu lange dauern würde. Vermieter hingegen nutzen Aufhebungsverträge meist aus finanziellen Gründen. So erzielen z.B. unvermietete Immobilien auf dem Markt in der Regel höhere Verkaufspreise. Die Partei, die einen Aufhebungsvertrag anbietet, muss in aller Regel zusätzliche Anreize zur Zustimmung für die andere Partei schaffen. Der Mieter kann insofern z.B. anbieten, einen Nachmieter zu stellen (mehr dazu siehe 8.3) oder eine gewisse Zeit lang noch Miete zu zahlen, obwohl er bereits ausgezogen ist. Der Vermieter könnte beispielsweise eine alternative Wohnung anbieten oder eine simple Abfindungszahlung.

Da ein Aufhebungsvertrag letztlich Ergebnis einer freien Verhandlung ist und beide Parteien freiwillig zustimmen müssen, besteht hier keinerlei Mieterschutz! Alles kann völlig ungebunden vereinbart werden. Es gibt allerdings ein paar Dinge, die sinnvollerweise in jedem Aufhebungsvertrag geregelt werden sollten:

- Die genaue Bezeichnung des Mietverhältnisses (Bezugnahme auf den Mietvertrag)
- Das vereinbarte Vertragsende
- Der Räumungstermin und eventuelle Räumungsfristen
- Wer beim Auszug welche (Schönheits-) Reparaturen durchzuführen hat
- Wie mit Umbauten / Einbauten des Mieters verfahren wird

- Eventuelle Regelungen zur Nachmieterstellung
- Abrechnungszeitpunkt der Nebenkosten
- Rückzahlung der Kaution
- Miethöhe bei Beendigung im Laufe eines Monats
- Eventuelle Abfindungszahlung

Während Aufhebungsverträge für den Mieter eine Möglichkeit sein können, möglichst schnell aus dem Vertrag entlassen zu werden, sollte ein vom Vermieter vorgeschlagener Aufhebungsvertrag vor Abschluss gründlichst durchgegangen und hinterfragt werden. Zwar können sich durch den Vermieter angeregte Aufhebungsverträge aufgrund von Abfindungszahlungen durchaus finanziell lohnen, der Verzicht auf die ordentliche Kündigungsfrist nimmt einem aber auch die Zeit, nach einer neuen Bleibe zu suchen.

An sich ist der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages auch mündlich möglich. Allein schon zu Beweiszwecken empfiehlt es sich aber dringend, ein Schriftstück aufzusetzen. Sollte man es sich als Mieter nach Abschluss eines Mietaufhebungsvertrages doch noch einmal anders überlegen, hat man unter Umständen die Möglichkeit, seine Zustimmung zu dem Vertrag nachträglich zu widerrufen. Das kann z.B. der Fall sein, wenn der Vertrag außerhalb des Büros des Vermieters – etwa in der vermieteten Wohnung selbst – abgeschlossen wurde. Hier ist aufgrund der Komplexität allerdings die Einholung von Expertenrat zu empfehlen.

## **8.5 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses**

Ist ein Mietverhältnis einmal beendet, muss das nicht immer das letzte Wort sein. Gerade im Fall von unbemerkt endenden Zeitmietverträgen, aber auch von Mietnomaden, die einfach nicht ausziehen, ist § 545 BGB von besonderer Bedeutung. Der besagt nämlich, dass sich ein beendetes Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit verlängert (es sich also im Fall eines Zeitmietvertrages in ein unbefristetes Mietverhältnis umwandelt), wenn der Mieter zum Ende hin nicht auszieht, sondern die Wohnung einfach weiter benutzt. Selbstverständlich kann der Vermieter dagegen beim Mieter Widerspruch einlegen, dafür hat er allerdings nur zwei Wochen lang Zeit, nachdem er mitbekommen hat, dass der Mieter weiterhin in der Wohnung lebt.

Diese sogenannte „stillschweigende Verlängerung“ des Mietverhältnisses kann zwar im Mietvertrag ausgeschlossen werden. Dafür muss aber klar benannt werden, dass der Vermieter im Falle eines Wohnenbleibens nicht stillschweigend mit einer Verlängerung einverstanden ist. Eine einfache Verweisung auf den § 545 BGB mit dem Hinweis darauf, dass dieser nicht gelten solle, ist nicht ausreichend (OLG Schleswig, Urteil v. 27.03.1995 - 4 RE-Miet 1/93)!

## **9. Exkurs: Wohngemeinschaften**

### **9.1 Vertragliche Ausgestaltung**

Eine besonders beliebte Wohnform unter Studierenden ist die Wohngemeinschaft („WG“). Hinter dieser Bezeichnung verbergen sich allerdings verschiedene Varianten vertraglicher Ausgestaltungen des Mietvertrags, die zu völlig unterschiedlichen rechtlichen Konsequenzen führen.

#### **9.1.1 Gesamtschuldner**

Zunächst besteht für die Mieter die Möglichkeit, als sogenannte Gesamtschuldner (§ 421 BGB) einen Mietvertrag abzuschließen. Das ist dann der Fall, wenn im Mietvertrag alle Mieter gemeinsam aufgeführt sind. In dieser Konstellation können auch nur alle Mieter gemeinsam Willenserklärungen abgeben, um den Vertrag zu schließen, zu ändern oder zu kündigen – immer mit Wirkung für alle gemeinsam.

#### **9.1.2 GbR als Mieterin**

Schließen sich mehrere Personen (Gesellschafter) zusammen, die sich gegenseitig verpflichten, einen gemeinsamen Zweck zu fördern und die vereinbarten Beiträge zu leisten, dann entsteht gem. § 705 BGB eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts („GbR“). Wie unter 3.1.3 erwähnt, können Verträge auch mündlich oder sogar konkludent geschlossen werden. Ohne dass es den meisten WGen bewusst ist, stellen sie daher oft auch eine GbR dar. Während das in aller Regel aber ohne Konsequenz bleibt, kann die GbR (also nicht die einzelnen Mieter sondern die Gesellschaft als solche) auch selbst Vertragspartei werden. Dabei muss die Geschäftsbezeichnung der GbR (also der Name, mit der sie im Vertrag aufgeführt wird) Aufschluss über die Gesellschafter geben. Im Mietvertrag steht dann also zum Beispiel, dass an „die Wohngemeinschaft E. Esman, I. Loell & K. Nitschke“ vermietet wird.

#### **9.1.3 Einzelne Hauptmieter**

Bei einer anderen Konstruktion vermietet der Vermieter jeweils Teile der Wohnung (z.B. ein Zimmer mit Nutzungsrecht an Bad und Küche) an einzelne Mieter, sodass verschiedene – voneinander unabhängige – Mietverhältnisse zustande kommen.

#### **9.1.4 Haupt- und Untermieter**

Auch möglich ist es, als Vermieter die gesamte Wohnung an eine Person zu vermieten, die wiederum Untermietverträge (siehe 6.13) über einzelne Teile der Wohnung (z.B. ein Zimmer mit Nutzungsrecht an Bad und Küche) mit Dritten schließt. Dabei entstehen gewissermaßen „gestaffelte“ Mietverträge und jeder muss sich im Zweifelsfall an „seinen“ Vermieter wenden – der Untermieter also an den Hauptmieter und dieser wiederum an den tatsächlichen Vermieter. Wichtig ist hier, dass beim Vertragsschluss von Hauptmieter und Vermieter gleich die Erlaubnis für eine erstmalige Untervermietung erteilt wird. Einen Anspruch auf solche Zustimmungen (Zur Notwendigkeit dieser siehe 6.13.1) hat der Hauptmieter nämlich nur bei Auszug eines Untermieters, nicht bei einem erstmaligen Einzug.

## 9.2 Kündigung und Mieterwechsel

Ein Studium dauert nicht ewig und das Leben von Studierenden ist in aller Regel einigermaßen unbeständig. Das führt notwendigerweise dazu, dass sich WG'en regelmäßig auflösen und neu gründen. Vertragsschluss und Kündigung folgen hierbei ganz normalen Grundsätzen (siehe 3.1 und 8.2). Was passiert aber, wenn ein Teil der Mieter mit neuen Mitbewohnern weiter in der WG wohnen bleiben möchte, ein anderer Teil aber ausscheiden will. Je nach Vertragskonstellation sind solche sogenannten „Mieterwechsel“ unterschiedlich einfach zu bewerkstelligen.

### 9.2.1 Gesamtschuldner

Als Gesamtschuldner ist ein Mieterwechsel recht kompliziert. Das liegt daran, dass im Prinzip alle Mieter gemeinsam Vertragspartei sind und daher auch nur alle gemeinsam kündigen können – übrigens muss auch der Vermieter seine eventuelle Kündigung allen Mietern gegenüber erklären. An sich ist es in solchen Situationen zwar möglich, den alten Vertrag vollständig zu kündigen und gemeinsam mit den neuen Mitbewohnern einen neuen Vertrag mit dem Vermieter zu schließen. In den meisten Fällen wird der Vermieter aber bei einem solchen Vertrag eine höhere Miete ansetzen wollen (im laufenden Mietverhältnis kann er das schließlich nicht so einfach). Da so nach wenigen Mieterwechseln die Miete in astronomische Höhe schießen kann, empfiehlt es sich, einen anderen Weg zu beschreiten.

Je nach Situation können die Mieter nämlich vom Vermieter die Zustimmung zu einem Mieterwechsel bei Fortbestand des Vertrages verlangen („Vertragsänderung“, mehr dazu unter 5.2.2). Voraussetzung dafür ist zunächst, dass von vorneherein fest stand, dass der Zusammenschluss der Mieter nicht auf Dauer angelegt war. Bei studentischen WG'en ist das weithin anerkannt und offensichtlich. Außerdem darf der Vermieter die Zustimmung aber aus einem sogenannten „wichtigen Grund“ verweigern (§ 553 Abs. 1 Satz 2 BGB analog, siehe 6.13.1). Im Gegensatz zur Untermiete kann ein solcher wichtiger Grund hier aber – da es um eine direkte Beziehung zum Vermieter geht – auch in einer mangelnden Bonität des neuen Mieters liegen, sofern diese auch tatsächlich hinter der des Altmieters zurückbleibt.

Schlussendlich führt allerdings kein Weg an einer tatsächlichen Vertragsänderung vorbei, der sowohl vom Vermieter als auch von allen – neuen und alten – Mietern explizit zuzustimmen ist (bei schriftlichen Mietverträgen sollte eine erneute Unterzeichnung erfolgen). Sollte der Vermieter ohne Angabe eines zulässigen wichtigen Grundes die Mitwirkung verweigern, kann die Zustimmung notwendigerfalls auch eingeklagt werden.

Probleme können außerdem auftreten, wenn ein Mitbewohner ausziehen möchte, sich aber kein geeigneter Nachmieter findet. In der Regel wird dann der eine Mieter den Mietvertrag kündigen wollen, während die anderen ihn behalten wollen. Da eine Kündigung der Unterstützung aller Mieter bedarf, kann es passieren, dass ein einzelner Mieter den Kündigungswunsch aller anderen blockiert. Hier hat der BGH allerdings 2005 geurteilt (BGH, Urteil vom 16. 03. 2005 – VIII ZR 14/04), dass ein Mieter gegen seine gesamtschuldnerischen Mitmieter einen Anspruch aus § 749 Abs.1 BGB auf Mitwirkung bei der Kündigung des gemeinsamen Vertrages hat.

### 9.2.2 GbR als Mieterin

Ist eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts Mieterin, so gibt es streng genommen ja gar keine Mehrzahl von Mietern. Dementsprechend ist auch keine Vertragsänderung erforderlich, solange – wie im Vertrag festgelegt – Gesellschafter die Wohnung bewohnen. Damit neue

Leute einziehen können, müssen diese allerdings eben solche Gesellschafter werden und die alten Mieter sollten austreten, um Haftungsfragen zu entgehen. Während dieser Gesellschafterwechsel zwar auch von selbst konkludent „im Hintergrund“ stattfindet, empfiehlt es sich – wenn man schon als GbR nach außen hin auftritt und eine Wohnung anmietet – den Gesellschafterstamm sowie Veränderungen darin schriftlich und von allen – scheidenden und eintretenden – Gesellschaftern unterzeichnet festzuhalten.

Bei einem solchen Gesellschafterwechsel hat eine GbR übrigens zwingend auch ihre Geschäftsbezeichnung (quasi ihren Namen – siehe oben) zu ändern. Das bedeutet, dass zukünftige Verträge nur unter dem neuen Namen, der Aufschluss über den aktuellen Gesellschafterstamm gibt, geschlossen werden dürfen. Altverträge – allen voran natürlich der Mietvertrag für die WG – werden dadurch zwar natürlich nicht unwirksam, man muss aber dem Vertragspartner die Umbenennung – und damit den Gesellschafterwechsel – anzeigen. Insgesamt ist bei außenwirksamem Auftreten als GbR eine etwas tiefere Beschäftigung mit dem Recht der GbR dringend anzuraten!

Die recht einfache Veränderung des Mieterbestands durch Austausch der Gesellschafter und Anzeige dem Vermieter gegenüber findet ihre Grenze natürlich, wenn es nicht um einen reinen Austausch geht, sondern zusätzlich Gesellschafter bzw. Mieter einziehen sollen. Dadurch würde die Wohnung in aller Regel über die im Vertrag beabsichtigte Auslastung hinaus belegt, was eine Vertragsanpassung zwingend notwendig machen würde. Eine zwischenzeitliche Verringerung der Mieterzahl ist hingegen unschädlich.

Eine weitere Einschränkung kann sich im Mietvertrag selbst finden. Viele Vermieter behalten sich dort gewisse Rechte für einen Bewohnerwechsel auch und insbesondere bei einer GbR als Mieterin vor. So kann dort beispielsweise vorgesehen sein, dass der Vermieter neuen Bewohnern, auch wenn sie Gesellschafter der GbR sind, explizit zustimmen muss oder ein Vetorecht dahingehend hat. Es empfiehlt sich hier, den Mietvertrag ganz genau zu lesen.

### **9.2.3 Einzelne Hauptmieter**

Hat jeder Mieter seinen eigenen Mietvertrag mit dem Vermieter, gestaltet sich der Mieterwechsel denkbar einfach. Jeder Mieter kann seinen eigenen Vertrag komplett getrennt von den anderen nach den allgemeinen Grundsätzen kündigen und ausziehen. Probleme ergeben sich hier an anderer Stelle. Der Vermieter kann nun nämlich komplett frei irgendeinen neuen Mieter suchen, den die bestehenden WG-Mitglieder unter Umständen gar nicht haben wollen. Dazu sei aber auch gesagt, dass die meisten Vermieter eher froh sind, wenn die WG selbst einen geeigneten neuen Mieter vorschlägt („Nachmieterstellung“), damit er nicht selbst auf die Suche gehen muss. Da bis auf einige wenige Ausnahmen aber kein Recht auf eine Nachmieterstellung besteht (mehr dazu siehe 8.3), bleibt natürlich ein gewisses Restrisiko.

### **9.2.4 Haupt- und Untermieter**

Bei gestaffelten Mietverträgen kommt die Schwierigkeit eines Mieterwechsels ganz darauf an, ob der Hauptmieter der gleiche bleibt. Ist dem so und es soll nur ein Untermieter ausgewechselt werden, verhält es sich genauso, wie mit einzelnen Hauptmietern im Hauptmietverhältnis. Jeder Untermieter hat seinen eigenen Vertrag mit dem Hauptmieter (=Untervermieter), welcher unabhängig von den anderen regulär gekündigt werden kann (Besonderheiten für Untermiete siehe 6.13).

Auch hier stellt sich allerdings wieder die Frage, wer Mitspracherecht hinsichtlich des Nachmieters hat. Zunächst ist das natürlich der Hauptmieter, der ja den Vertrag mit dem neuen

Untermieter schließen muss. Inwiefern allerdings die anderen Untermieter mitentscheiden dürfen, kommt auf die konkrete Ausgestaltung ihrer Mietverträge an. In aller Regel werden sie aber über freundschaftliche Absprachen hinaus keine rechtliche Möglichkeit haben, Einfluss zu nehmen.

Wer allerdings regelmäßig beteiligt werden muss, ist der Hauptvermieter. Dieser muss einer Untermiete nämlich grundsätzlich zuerst zustimmen. In aller Regel hat der Hauptmieter aber einen Anspruch auf diese Zustimmung, da der Auszug eines Untermieters ein „nach Abschluss des Mietvertrags [aufgekommenes] berechtigtes Interesse“ an der Untervermietung nach § 553 Abs. 1 Satz 2 BGB darstellt. Natürlich stehen dem Hauptvermieter aber auch hier wie bei jeder anderen Untervermietung die üblichen Verweigerungsgründe und Informationsrechte zu (siehe 6.13.1).

Besonders problematisch wird es bei gestaffelten Mietverträgen, wenn der Hauptmieter ausgetauscht werden soll. Die einfachste Lösung wäre, wie bei mehreren Hauptmietern, wenn einfach komplett neue Mietverträge aufgesetzt würden – sowohl zwischen Vermieter und neuem Hauptmieter als auch zwischen neuem Hauptmieter und Untermietern. Wenig problematisch gestaltet sich hierbei regelmäßig die Neugestaltung der Untermietverträge, da meist nur der Gesamtmietzins anteilig aufgeteilt wird. Diese Verträge können daher oft problemlos einvernehmlich gekündigt und neu geschlossen werden. Da ein neuer Vertrag mit dem Hauptvermieter aber aller Wahrscheinlichkeit nach mit einer Mieterhöhung einhergehen würde, sollte hier tunlichst versucht werden, nur den Hauptmieter anzupassen, den Vertrag per se aber bestehen zu lassen.

Hierbei stellen sich die gleichen Probleme, wie beim Austausch eines von mehreren gesamtschuldnerischen Hauptmietern (siehe 9.2.1).

## **9.3 Rechte und Pflichten**

Als Mieter hat man diverse Rechte und Pflichten dem Vermieter gegenüber. Bei Mietermehrheiten stellt sich daher regelmäßig die Frage, wer eigentlich genau was tun darf oder sogar muss.

### **9.3.1 Gesamtschuldner**

Gesamtschuldnerische Hauptmieter können ihre Gestaltungsrechte jeweils nur gemeinsam ausüben. Dazu gehören unter anderem Anfechtung, Widerruf, Kündigung, Minderung, und Einreden. Die direkt aus dem Mietvertrag entstehenden Rechte – also etwa in der Wohnung zu wohnen oder Reparaturen zu verlangen – können die Mieter nur gemeinsam und einstimmig dem Vermieter gegenüber geltend machen.

Die Hauptpflicht eines Mieters liegt in der rechtzeitigen Zahlung des Mietzinses. Gibt es mehrere gesamtschuldnerische Hauptmieter, befindet sich der Vermieter in der angenehmen Position, sich einen Schuldner „aussuchen“ zu können, von dem er die Miete verlangt. Tatsächlich darf er auch von einem Mieter die volle Miete für die gesamte WG verlangen – einen Ausgleich müssen die Gesamtschuldner dann im Innenverhältnis suchen. Sofern die Miete allerdings immer rechtzeitig auf dem Konto des Vermieters eingeht, besteht aber kein Grund zur Sorge. Zwar hat der Vermieter nach § 266 BGB das Recht, Einzelüberweisungen mit jeweils nur einem Teil der Miete durch die verschiedenen Mieter nicht zu akzeptieren und



eine Gesamtleistung zu verlangen. In aller Regel lässt sich aber eine solche Teilleistungserbringung mit dem Vermieter vereinbaren.

### **9.3.2 GbR als Mieterin**

Wird die Wohnung durch eine GbR angemietet, liegen streng genommen bei dieser auch sämtliche Rechte und Pflichten. So kann etwa die GbR als solche vom Vermieter Handlungen verlangen und diesen auch verklagen. Grundsätzlich sind Erklärungen einer GbR dabei durch einstimmigen Gesellschafterbeschluss herbeizuführen, etwas anderes kann aber im Gesellschaftsvertrag festgehalten werden.

Die Pflicht zur Zahlung trifft zwar die GbR selbst, sämtliche Gesellschafter haften aber mit ihrem gesamten Privatvermögen für Verpflichtungen der Gesellschaft. Im Endeffekt ergibt sich eine ähnliche Konstellation, wie bei Gesamtschuldern. Auch hier sei allerdings wieder darauf hingewiesen, dass eine eingehende Beschäftigung mit dem GbR Recht als Gesellschafter einer solchen unerlässlich ist.

### **9.3.3 Einzelne Hauptmieter**

Anders sieht es bei mehreren gleichberechtigten Hauptmietern aus. Hier bestehen gleich mehrere Mietverträge nebeneinander und dementsprechend stehen auch jedem Mieter sämtliche mietvertraglichen Rechte und Pflichten aus seinem eigenen Vertrag zu. Ist also etwa die Bewohnbarkeit eines der Privatzimmer einer WG eingeschränkt, so kann nur der Bewohner dieses Zimmers gegen den Vermieter vorgehen. Tritt hingegen in Gemeinschaftsräumen, wie der Küche, ein Mangel auf, entstehen daraus Rechte für alle Nutzungsberechtigten – aber aus jeweils verschiedenen Mietverträgen. Um davon z.B. im Wege einer Minderung zu profitieren, muss folglich jeder Mieter einzeln auf den Vermieter zugehen und sämtliche notwendigen Erklärungen (also etwa den Mangel melden) für sich selbst abgeben! Um hier unnötige Bürokratie zu vermeiden, kann es sich lohnen, eine Klausel in die Mietverträge aufzunehmen, nach der z.B. eine Schadensmeldung hinsichtlich Gemeinschaftsräumen durch einen Mieter der Wohnung für die anderen mitgelten soll.

Die Miete kann der Vermieter bei einzelnen Hauptmietern logischerweise nur aus dem jeweiligen Mietvertrag verlangen. Eine Möglichkeit, die Miete eines Mitbewohners von den anderen Mitbewohnern zu verlangen, gibt es hier nicht.

### **9.3.4 Haupt- und Untermieter**

Gibt es gestaffelte Mietverträge, hat jeder Mieter jeweils nur in seinem eigenen Vertragsverhältnis Rechte und Pflichten. Das bedeutet, dass der Hauptmieter zwar Rechte und Pflichten gegenüber dem Hauptvermieter hat, die Untermieter allerdings nicht. Diese können sich bei Problemen lediglich an den Hauptmieter als ihren Untervermieter wenden, der sich wiederum beim Hauptvermieter melden muss, um z.B. Mängel beheben zu lassen.

Im Gegenzug kann der Hauptvermieter auch die Miete für die Wohnung aber auch nur vom Hauptmieter verlangen. Dieser muss wiederum eigenständig dafür sorgen, dass er die in den Untermietverträgen vereinbarten Beträge rechtzeitig bekommen hat. Ein Durchgriff des Haupt Vermieters auf die Untermieter ist nicht möglich. Da die Fälligkeit der Miete allerdings sowohl für Hauptmietverträge als auch für Untermietverträge gesetzlich gleich geregelt ist (siehe 6.1.1), sollte der Hauptmieter dafür sorgen, dass er die fällige Gesamtmiete bereits zusammen hat, bevor er die Teilmieten der Untermieter erhalten hat. Zwar kann man sich in freundschaftlichen WGen darauf einigen, dass die Untermieter schon früher zahlen, als sie

müssen. Es ist aber nicht möglich, die Untermieter zu verpflichten, die Miete bereits vor Fälligkeit der Hauptmiete zu zahlen.

Bei fehlenden finanziellen Polstern gibt es dann mehrere Möglichkeiten, die aber immer ein Mitwirken des Hauptvermieters voraussetzen. Eine erste Möglichkeit ist, die Fälligkeit der Miete im Hauptmietvertrag nach hinten zu verlagern (z.B. auf den 10. eines Monats), sodass die Teilzahlungen der Untermieter bis dahin bereits beim Hauptmieter eingegangen sind.

Eine zweite – kompliziertere – Möglichkeit ist, mit dem Vermieter zu vereinbaren, dass die Untermieter direkt an das Konto des Vermieters überweisen. So unkompliziert das Ganze in der Praxis scheint, so anspruchsvoll ist es allerdings juristisch. Während dieser Blick hinter die rechtlichen Kulissen in aller Regel nicht notwendig ist, wird er doch extrem relevant, sobald jemand nicht rechtzeitig zahlt und z.B. Verzugszinsen oder rechtliche Schritte ins Spiel kommen. Für den Fall der Fälle also hier einmal ein kleiner Einschub vom juristischen Hochreife für diejenigen, die sich situationsbedingt damit beschäftigen müssen, wie der Mechanismus eigentlich funktioniert:

*Juristisch gesehen erfüllt hier der Untermieter durch Zahlung an den Hauptvermieter einen Teil der Zahlungspflicht des Hauptmieters, vgl. § 267 BGB. Der Hauptvermieter muss solche Teilzahlungen aber an sich nicht akzeptieren, vgl. § 266 BGB. Haben sich Hauptmieter und Hauptvermieter allerdings im Vorhinein darauf verständigt, dass die Untermieter direkt an den Hauptvermieter zahlen sollen, ist der Hauptmietvertrag so auszulegen, dass der § 266 BGB für diesen Vertrag nicht gelten soll, vgl. §§ 133, 157 BGB. Der Hauptvermieter muss dann also doch Teilzahlungen akzeptieren. Nach der Zahlung des Dritten geht schließlich ein Teil des Zahlungsanspruchs des Hauptvermieters durch einen gesetzlich vorgeschriebenen Forderungsübergang (für Interessierte: Das Ganze nennt sich Rückgriffskondition, § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 2 BGB) auf den Untermieter über. Dieser hat schließlich für den Hauptmieter dessen Schuld beglichen und hat jetzt einen Anspruch, sich das Geld von diesem zurückzuholen. Da der Untermieter nun einen Anspruch in der gleichen Höhe gegen den Hauptmieter hat, wie dieser aus dem Untermietvertrag gegen den Untermieter, können diese Ansprüche – auch stillschweigend – miteinander aufgerechnet werden, vgl. §§ 387 ff. BGB.*

An sich ist ein detailliertes Verständnis all dessen nicht zwingend notwendig. Es genügt, folgendes zu beherrschen: Das Konstrukt funktioniert nur, wenn der Vermieter zugestimmt hat, dass er die Miete nicht gesammelt, sondern in Teilleistungen erhält. Diese Zustimmung sollte man zu Beweis Zwecken im Hauptmietvertrag oder einem Zusatz dazu schriftlich festhalten.

Weiterhin bleibt es aber dabei, dass der Hauptmieter das Ausfallrisiko trägt. Überweist ein Untermieter nicht rechtzeitig, geht das unmittelbar zulasten des Hauptmieters, der dann mit der Miete im Verzug ist.

## **9.4 Haftung**

Eine weitere schwierige Frage ist im WGen immer wieder die Haftung dem Vermieter gegenüber für Schäden, die an der Wohnung entstehen. Daneben lohnt sich auch ein Blick auf die Haftung von einziehenden und von ausziehenden Menschen. Grundsätzlich lässt sich sagen, dass die Haftungsmaßstäbe denen bei einem einzelnen Mieter folgen (siehe 6.1 bis 6.31). Hier werden daher nur die Besonderheiten für WGen aufgeführt.

### 9.4.1 Gesamtschuldner

Wie üblich haften gesamtschuldnerische Mieter auch für Schäden an der Mietsache gemeinsam. Das bedeutet, dass der Vermieter für einen entstandenen Schaden erst einmal jeden der Mieter haftbar machen kann. Dieser kann dann im Innenverhältnis von seinen Mitbewohnern anteilig Ausgleich verlangen. Wenn klar ist, welcher Mitbewohner verantwortlich war, können die anderen Mitbewohner von diesem auch ihre Anteile ersetzt verlangen. Hierbei ist zu beachten, dass Mitbewohner einander nur dann haften, wenn sie nicht die Sorgfalt angewendet haben, die sie in eigenen Angelegenheiten einzuhalten pflegen oder wenn sie grob fahrlässig oder vorsätzlich gehandelt haben, §§ 708, 277 BGB. Der anteilige Ausgleichsanspruch nach § 426 BGB, den derjenige, der den Schaden beim Vermieter beglichen hat, gegen seine Mitbewohner hat, wird davon zwar nicht berührt. Allerdings kann es sein, dass zwar feststeht, wer allein verantwortlich für den Schaden war, diese Person aber nicht den Schadensteil der anderen mittragen muss, weil sie so gehandelt hat, „wie sie es immer macht“. Ein besonders unvorsichtiger Mitbewohner kann also gewisse Haftungsrisiken für die anderen Mitbewohner auslösen. Hier kann es sich lohnen, gemeinsam ein Schriftstück zu unterzeichnen, dass den § 708 BGB für die gemeinsame WG explizit ausschließt.

Ein Auszug beendet die Haftung eines Mitbewohners keinesfalls. Einzig maßgebend ist, wer als Parteien im Mietvertrag aufgeführt ist. Erst, wenn diese abgeändert wurde, ist der ausziehende Mieter von seiner Haftung befreit. Der eintretende Mieter haftet übrigens für alle Verbindlichkeiten aus dem Mietvertrag, in den er eintritt – also auch für solche, die vor seinem Eintritt begründet wurden. Hat zB einer der alten Mieter schon vor dem Mieterwechsel einen Schaden an der Wohnung verursacht, so kann auch der neue Mieter dafür vom Vermieter in Anspruch genommen werden.

### 9.4.2 GbR als Mieterin

Ist eine GbR selbst Mieterin, wird jegliches Verschulden der Gesellschafter über § 278 BGB oder analog § 31 BGB der Gesellschaft zugerechnet. Das bedeutet, dass diese in erster Linie mit dem Gesellschaftsvermögen haftet. Reicht das gemeinsame Geld der WG (z.B. in der Kaffeekasse oder auf einem gemeinsamen Konto) nicht aus, greift wieder das Gesellschaftsrecht und die Gesellschafter können ähnlich Gesamtschuldner alle persönlich für die gesamte Verpflichtung der Gesellschaft in Anspruch genommen werden. Auch hier muss nachher im Innenverhältnis – diesmal nach GbR Recht – geschaut werden, wer den Schaden in welcher Höhe tragen muss.

Was die Haftung von eintretenden oder ausscheidenden Gesellschaftern/Mitbewohnern angeht, muss unterschieden werden zwischen zwei Konstellationen. Grundsätzlich hat der Vermieter wie oben beschrieben keine Möglichkeit, bei Bewohnerwechseln Einfluss zu nehmen. Das führt allerdings dazu, dass er nach dem Gesellschaftsrecht für besonders schutzwürdig befunden wird. Austretende Gesellschafter (also ausziehende Mitbewohner) haften daher gem. §§ 736 Abs. 2 BGB, 160 HGB noch fünf Jahre nach dem Ausscheiden für die Verbindlichkeiten der Gesellschaft – selbst wenn diese nach demselben erst entstehen. Eintretende Gesellschafter haften außerdem gem. § 130 HGB für alle Altverbindlichkeiten der Gesellschaft. Hier hat der Vermieter also kein Mitspracherecht, dafür aber zahlreiche Möglichkeiten an sein Geld zu kommen.

Sollte der Vermieter sich allerdings im Mietvertrag ein Zustimmungsrecht zu Gesellschafterwechseln in der GbR vorbehalten haben, dann sieht die Lage ganz anders aus. Nun ist er nämlich nicht mehr schutzwürdig und dementsprechend greifen auch die

Schutzvorschriften für ihn nicht mehr. Eintretende Gesellschafter haften daher nur ab dem Zeitpunkt ihres Eintritts und austretende Gesellschafter nicht über ihr Ausscheiden hinaus.

#### **9.4.3 Einzelne Hauptmieter**

Besteht die WG aus mehreren einzelnen Hauptmietern mit einzelnen Verträgen, dann haften sie auch nur daraus. Das bedeutet, es kann kein Mieter für Forderungen des Vermieters gegen einen anderen Mieter in Anspruch genommen werden. Mit Kündigung des eigenen Vertrags, erlischt auch die Haftung für danach in der Wohnung entstandene Schäden.

#### **9.4.4 Haupt- und Untermieter**

Bei gestaffelten Mietverträgen gilt mehr oder weniger eine Mischung aus dem Obigen. Der Hauptmieter haftet erst einmal für alle Schäden, die in der Wohnung entstehen, schließlich hat er die gesamte Wohnung vom Hauptvermieter gemietet. Dieser kann sich dann über die allgemeine Haftungsregeln bei der Untermiete (siehe 6.13) im Innenverhältnis sein Geld zurückholen.

Neu eintretende Hauptmieter haften dabei für sämtliche Verpflichtungen des vorherigen Hauptmieters, schließlich treten sie in dessen laufenden Vertrag ein. Der austretende Hauptmieter hingegen ist mit der Änderung der Vertragsparteien aus der Haftung entlassen. Hinzukommende oder scheidende Untermieter haften dem Hauptmieter so, wie einzelne Hauptmieter dem Vermieter, nur bezogen auf den Umfang ihrer jeweiligen Mietverhältnisse.

## 10. Weitere Exkurse

### 10.1 AGB

Jeder kann sicherlich etwas mit sogenannten „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ (auch „AGB“) anfangen. Man findet sie in aller Regel z.B. beim Onlineshopping, wo man sie mit einem schnellen Klick bestätigt – in der Regel, ohne sie gelesen zu haben. Was viele allerdings nicht wissen ist, dass es sich auch bei vielen Klauseln in wichtigeren Verträgen, die man schließt, um AGB handelt. AGB sind nämlich alle Klauseln, die von einer Seite vorformuliert eingebracht werden und nicht bei Vertragsverhandlungen entstehen und die diese stellende Seite für den mehrfachen Gebrauch vorgesehen hat. Damit handelt es sich auch beim ganz überwiegenden Teil der Klauseln in Mietverträgen um AGB. Schließlich legt in aller Regel der Vermieter einen vordruckten Vertrag vor und ergänzt nur selten noch nach Absprache hier und da etwas. Und in aller Regel darf man auch davon ausgehen, dass der Vermieter genau diese Klauseln wohl auch dem Vormieter gestellt hat, oder zumindest vorhat, sie dem Nachmieter auch zu stellen. Ohne sich zu weit aus dem Fenster zu lehnen, kann man also sagen: An sich sind alle Mietverträge AGB.

Die Folge dessen ist, dass auch die Schutzvorschriften für AGB für Mietverträge gelten. Wie oben bereits erwähnt, liest sich nämlich so gut wie niemand AGB immer vollständig durch. Daher schützt der Gesetzgeber diejenigen, denen die AGB gestellt werden, indem er in den §§ 305 ff. BGB zahlreiche Dinge in AGB verbietet oder beschränkt:

- Individualabreden (wenn man also etwas persönlich vereinbart hat, was den AGB widerspricht) gehen AGB immer vor, § 305b BGB.
- Auf AGB muss explizit hingewiesen werden (geht auch ohne den Begriff „AGB“ zu verwenden). Das ist bei Mietverträgen in der Regel aber unproblematisch, § 305 Abs. 2 BGB.
- Unklare und mehrdeutige Klauseln gehen immer zu Lasten des Verwenders der AGB und zu Gunsten dessen, dem sie gestellt wurden, § 305c Abs. 2 BGB.
- Überraschende Klauseln (also solche, mit denen nicht gerechnet werden konnte – zum Beispiel die sprichwörtliche aus Versehen gekaufte Waschmaschine) sind unwirksam, § 305c Abs. 1 BGB.
- Intransparente Klauseln (also solche, aus denen nicht klar hervorgeht, was die Folge oder die Voraussetzung ist) sind unwirksam, § 307 Abs. 1 S. 2, Abs. 3 S. 2 BGB.
- Klauseln, die von zwingendem Recht (siehe 3.1.2) abweichen oder dem wesentlichen Grundgedanken einer gesetzlichen Regelung entgegenstehen, sind unwirksam, § 307 Abs. 2 Nr. 1 BGB
- Klauseln, die von dispositivem Recht (siehe 3.1.2) abweichen, sind dann unwirksam, wenn sie gegen eines der Klauselverbote in §§ 308 f. BGB verstoßen (gerne nachlesen! Z.B. Haftungsausschluss bei vorsätzlicher Verletzung von Körper und Gesundheit oder Aufrechnungsverbote).

Unterschreibt man nun einen Vertrag, in dem solche unwirksamen Klauseln vorkommen, kann man den Inhalt dieser getrost ignorieren. Sie werden auch nicht wirksam, wenn man schon bei Vertragsschluss um die Unwirksamkeit wusste. Dennoch sollte man das im Sinne einer konstruktiven Beziehung zum Vermieter diesem wohl nicht unter die Nase reiben, sondern vielleicht besser davon sprechen, dass man im Nachhinein erfahren habe, dass einzelne Klauseln unwirksam sind. Einzig wichtig ist, dass man Klauseln von deren Unwirksamkeit man

weiß, nicht doch auf eigene Kosten befolgt. Wer nämlich z.B. auf eine Renovierungsklausel hin, von der er genau weiß, dass sie unwirksam ist, renoviert, kann sich im Nachhinein nicht darauf berufen, dass er ja nun vom Vermieter das Geld dafür zurückbekäme (vgl. § 814 BGB).

## 10.2 Aufrechnung

Im Rechtsverkehr kommt es immer wieder vor, dass Personen zeitgleich gegeneinander Zahlungsansprüche haben. Zum Beispiel könnte eine Person A einer anderen Person B 5 € schulden und die Person B der Person A wiederum 10 €. Nun wäre es ja sinnlos, wenn Person A der Person B 5 € gibt, nur um unmittelbar von der Person B 10 € zu bekommen. In der Praxis würde man sagen, dass die Person A von der Person B einfach 5 € bekommt und man quitt ist. Genau diese Idee steckt hinter dem rechtlichen Konzept der „Aufrechnung“.

Vereinfacht gesagt, kann man, sobald man einen Zahlungsanspruch gegen eine Person hat, die wiederum einen Zahlungsanspruch gegen einen selbst hat, der anderen Person einfach mitteilen, dass man diese Ansprüche gerne verrechnen („aufrechnen“) möchte und beide Seiten schulden nur noch eine eventuell verbleibende Differenz. Bei der Aufrechnung handelt es sich um ein sogenanntes Gestaltungsrecht. Das bedeutet, dass die andere Person nicht zustimmen muss, sondern man ihr nur „die Aufrechnung erklären“ muss (geht auch mündlich, schriftlich – auch per Mail – ist aber immer besser!). Wie fast immer gibt es auch hier keine festen Formulierungen, an die man sich halten muss, aber eine Aufrechnungserklärung könnte z.B. so aussehen: „Hiermit erkläre ich gem. §§ 387 ff. BGB die Aufrechnung meiner Forderung gegen Sie in Höhe von X,XX € aus [Grund des eigenen Zahlungsanspruchs] mit Ihrer Forderung gegen mich in Höhe von X,XX € aus [Grund des Zahlungsanspruchs der anderen Seite]. Es verbleibt eine Forderung von [mir/Ihnen] gegen [mich/Sie] in Höhe von X,XX €.“

## 10.3 Schriftform / Textform

Während im Regelfall rechtserhebliche Erklärungen auch mündlich wirksam sind, gibt es in ein paar besonders wichtigen Fällen Vorschriften, die eine bestimmte Form der Erklärung verlangen.

Die Schriftform ist besonders streng und in §126 BGB näher definiert. Sie verlangt ein physisches Schreiben, das eigenhändig unterzeichnet sein muss. Diese Unterschrift kann zwar oft gem. § 126 Abs. 3 BGB durch die sogenannte „elektronische Form“ ersetzt werden. Hier muss man aber aufpassen! Der elektronischen Form genügen nur sogenannte „qualifizierte elektronische Signaturen“ nach dem Signaturengesetz. Eine einfache Mail oder gar ein Telefonat entsprechen nie der Schriftform!

Textform bedeutet gem. § 126b BGB, dass die Ankündigung den Aussteller erkennen lassen, lesbar und irgendwie „archivierbar“ sein muss. Im Gegensatz zur Schriftform muss die Nachricht also nicht unterschrieben sein! Unter die Textform fällt daher alles Mögliche von einem handschriftlichen Brief über einen Zettel an der Wohnungstür bis hin zu einer SMS oder E-Mail. Nicht erfasst sind z.B. aber mündliche Äußerungen (auch am Telefon), da es im Nachhinein keine Möglichkeit gibt, diese zu „archivieren“.

## 10.4 Wohnfläche

Die tatsächliche Wohnfläche einer Mietsache ist in zahlreichen Situationen relevant. Ihre Berechnung bereitet in der Praxis allerdings immer wieder Probleme. Das liegt daran, dass es im Wesentlichen vier verschiedene Methoden zur Berechnung gibt: Die Wohnflächenverordnung, ihre Vorgängerin – die II. Berechnungsverordnung – und die DIN-Normen 277 (neu) und 283 (veraltet). Sofern im Mietvertrag nichts anderes festgehalten ist, ist im deutschen Mietrecht seit 2004 die Wohnflächenverordnung entscheidend (davor die II. Berechnungsverordnung). Im Folgenden wird daher nur weiter auf die Berechnung nach der Wohnflächenverordnung eingegangen. Danach berechnet sich die Wohnfläche aus allen bewohnbaren Räumen, Nebenräumen wie Abstellräumen, Speisekammern und Schrankräumen. Nicht dazu gehören also z.B. Dachböden, Garagen und Wasch- bzw. Trockenräume. Voll auf die Wohnfläche angerechnet werden außerdem nur Flächen, die eine Deckenhöhe von min. 2 Metern haben. Flächen mit einer Deckenhöhe von 1 – 2 Metern werden hälftig angerechnet und Flächen mit einer Deckenhöhe von unter 1 Meter gar nicht (Achtung bei Dachschrägen!). Balkone, Loggien, Dachgärten und Terrassen werden in der Regel mit einem Viertel der Fläche angerechnet, ist die Qualität besonders hoch, auch mit bis zu einer Hälfte.

## 10.5 Zahlung unter Vorbehalt

Eine Zahlung unter Vorbehalt bedeutet, dass man zwar vorerst zahlt, aber überzeugt ist, dass man dazu nicht verpflichtet wäre. Der Sinn einer solchen Zahlung ergibt sich aus dem Spannungsverhältnis von zwei Rechtsgedanken. Zunächst einmal lässt sich häufig zum Zeitpunkt der Fälligkeit der Zahlung noch nicht sicher sagen, ob und in welcher Höhe ein umstrittener Zahlungsanspruch überhaupt besteht. Wenn man nun zu wenig oder gar nicht zahlt, kommt man „in Verzug“ mit der Zahlung und der Gläubiger (geplanter Empfänger der Zahlung) hat u.a. Schadensersatzansprüche aus §§ 280 II, 286 BGB. Im Mietrecht kommt verschärfend noch das Sonderkündigungsrecht aus § 543 Abs. 2 S. 3 BGB hinzu. Um diesem Risiko zu entgehen, müsste man als Mieter zunächst den vollen Betrag zahlen und versuchen, sich nachher das zu viel Gezahlte zurückzuholen. Auf ebenso eine Zurückzahlung hat man an sich auch einen Anspruch aus § 812 Abs. 1 S. 1 Alt. 1 BGB. Hier kommt nun aber der zweite Rechtsgedanke zum Zuge. § 814 BGB schließt nämlich genau diesen Rückzahlungsanspruch aus, wenn man während der Zahlung schon wusste, dass man zu viel zahlt. Das Ergebnis einer unkommentierten und ungekürzten Zahlung wäre also, dass man kein Recht darauf hätte, das zu viel Gezahlte nachher zurückzuverlangen. Um sich dieses Recht zu erhalten, gibt es die sogenannte „Zahlung unter Vorbehalt“.

Letztlich reicht es für eine solche Zahlung aus, dem Vermieter gegenüber irgendwie deutlich zu machen, dass man die Zahlung für höher als die Schuld hält und in Zukunft die Differenz zurück haben wollen wird. Bestimmte Formulierungen, die man nutzen muss, gibt es nicht. Eine gute Möglichkeit ist aber, bei der Überweisung im Verwendungszweck „Zahlung unter Vorbehalt“ unterzubringen und dann gleich dem Empfänger ein Schreiben zukommen zu lassen, in dem man den Vorbehalt genauer erklärt und schreibt, dass die Zahlung „ohne Anerkennung einer Rechtspflicht und unter Vorbehalt der Rückforderung“ erfolgt.

## 10.6 Zugang

Im Mietrecht kommt es immer wieder auf Fristen an, in denen die eine Partei der anderen etwas mitteilen muss. Wie im restlichen Zivilrecht kommt es in diesen Fällen nie darauf an, dass die entsprechende Mitteilung vor Ablauf der Frist auf den Weg geschickt wurde, sondern der sogenannte „Zugang“ ist maßgeblich. Davon spricht man, wenn die Mitteilung so in das Umfeld des Empfängers gelangt ist, dass unter normalen Umständen davon ausgegangen werden kann, dass er sie zur Kenntnis genommen hat. Ein Brief geht also zu, wenn er in den Briefkasten eingeworfen wurde und man damit rechnen kann, dass er auch gelesen wurde. Wirft man den Brief also erst spät abends ein, gilt er erst am nächsten Tag als zugegangen. Es ist bei knappen Angelegenheiten immer wichtig, beim Einwurf von Post sowohl das Datum als auch die Uhrzeit zu dokumentieren und am besten durch Zeugen belegen zu können. E-Mails gelten als zugegangen, wenn sie im Postfach des Empfängers landen. Hier sind die Zeiten etwas großzügiger und man geht auch früh am Abend noch von einem Zugang aus. Geht die E-Mail allerdings spät abends oder gar nachts ein, darf nicht mehr mit einer Kenntnisnahme noch am gleichen Tag gerechnet werden. Mündliche Erklärungen unter Anwesenden oder am Telefon gehen in dem Moment zu, indem der Empfänger sie hört. Für Sprachnachrichten und Anrufbeantworternachrichten gelten in etwa die gleichen Maßstäbe wie bei E-Mails.



## **Haftungsausschluss**

Der Inhalt des Readers wurde nach bestem Wissen und Gewissen zusammengestellt und orientiert sich an der aktuellen Rechtslage (Stand: August 2022). Für eine Richtigkeit der Inhalte wird allerdings keine Haftung übernommen. Da das Mietrecht ständigen Veränderungen unterworfen ist, kann auch die Aktualität nicht gewährleistet werden. Der Reader ersetzt keine anwaltliche Beratung.

# Redaktion

Jonas Schäfer

## **Herausgeber**

AStA der Universität zu Köln

V.i.S.d.P.: Ben Himmelrath

c/o AStA der Universität zu Köln

Universitätsstraße 16 · 50937 Köln