

DEUTSCHER MIETERBUND

# **Das Mieter- lexikon**

Ausgabe 2015/2016

Das Nachschlagewerk  
für Mieter und Vermieter

GOLDMANN

---

Verantwortlich für den Inhalt:  
RA Lukas Siebenkotten,  
Direktor des Deutschen Mieterbundes

Redaktion:  
RA Hermann-Josef Wüstefeld, DMB  
RA Norbert Eisenschmid, DMB  
RA Dietmar Wall, DMB  
RA Jürgen Pfeilschifter, DMB  
Ass. Martina Föllner  
Ass. Jutta Hartmann  
Ass. Ulrich Ropertz, DMB  
(Stichwortverzeichnis am Schluss des Lexikons)

Dieses Buch erscheint auch im DMB-Verlag  
ISBN 978-3-944608-03-7

Originalausgabe



Verlagsgruppe Random House FSC-DEU-N001967  
Das für dieses Buch verwendete FSC®-zertifizierte Papier  
*Holmen Book Cream* liefert Holmen Paper, Hallstavik, Schweden.

Dieses Buch ist auch als E-Book erhältlich.

1. Auflage  
Taschenbuchausgabe August 2015  
© 2015 Wilhelm Goldmann Verlag, München,  
in der Verlagsgruppe Random House GmbH  
Umschlaggestaltung: Uno Werbeagentur, München  
Satz: Vornehm Mediengestaltung GmbH, München  
Druck und Bindung: GGP Media GmbH, Pöbneck

KW · Herstellung: IH  
Printed in Germany  
ISBN 978-3-442-17520-8

[www.goldmann-verlag.de](http://www.goldmann-verlag.de)

---

---

**A**ls »Bibel des Mietrechts« wird das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes von vielen Fachleuten, wie Juristen, Hausverwaltungen oder Wohnungswirtschaftlern, aber auch von Mietern und Vermietern bezeichnet. Dieses Lob ist verdient, denn Tatsache ist: Das Mieterlexikon bietet umfassende und zuverlässige Informationen, gerade auch für juristische Laien, Mieterinnen und Mieter, genauso wie für Vermieter. Es bringt wichtige Informationen und Erkenntnismöglichkeiten für alle Praktiker, die mit dem Mietrecht befasst sind. Und das Mieterlexikon ist in den letzten 30 Jahren weit mehr als eine Million Mal verkauft worden. Damit hat es einen Verbreitungsgrad gefunden, der für ein Sachbuch ungewöhnlich ist.

Das Mieterlexikon orientiert sich an klaren Darstellungsgrundsätzen:

- Es ist alphabetisch aufgebaut. Die Leserinnen und Leser haben so die Möglichkeit, schnell und unkompliziert die geeignete Fundstelle zu finden.
- Die Querverweise zwischen den verschiedenen Stichworten sind klar und eindeutig hervorgehoben. Dies erleichtert den Umgang mit dem Mieterlexikon.
- Die Darstellung ist zwar fachlich vertieft, aber so verständ-

lich aufbereitet, dass auch juristische Laien damit arbeiten können.

- Die Neuauflage alle zwei Jahre stellt einen hohen Aktualitätsstand sicher.
- Keine natürliche oder juristische Person in Deutschland verfügt über einen solchen Wissens-, Kenntnis- und Erfahrungsschatz im Mietrecht wie der Deutsche Mieterbund, hinter dem 322 Mietervereine und 500 Beratungsstellen stehen und unter dessen Dach jährlich eine Million Beratungen in persönlichen Gesprächen und etwa die gleiche Anzahl in Telefongesprächen oder online durchgeführt werden. Diese Arbeit ist die Basis für den Inhalt des Mieterlexikons.

Die Neuauflage des Mieterlexikons berücksichtigt natürlich die Neuregelungen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes aus diesem Jahr. Die neuen Vorschriften zur Begrenzung der Wiedervermietungsmieten (Mietpreisbremse) und zur Umsetzung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung werden vorgestellt und erläutert. Das gilt auch für das 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz. Hier werden insbesondere die neuen Vorschriften zu energetischen Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ausschluss des Mietminderungs-

---

*rechts für drei Monate vorge- stellt. Auch die Frage, wann bei Mieterhöhungen auf die ortsüb- liche Vergleichsmiete eine Kap- pungsgrenze von 15 Prozent statt 20 Prozent gilt, wird beantwortet.*

*Eingearbeitet in das neue Mieter- lexikon 2015/2016 ist daneben die vielfältige Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte zu mietrechtlichen Fragen. Vor allem werden aber auch die aktuellen Entscheidungen des Bundesge- richtshofs der letzten Jahre, zum Beispiel zu Schönheitsreparatu- ren, Rauchen, Eigenbedarf oder Betriebskostenabrechnungen, erläutert.*

*Es bleibt dabei: Das Mieterlexikon gibt – wie bisher – den umfassenden Überblick über alle wesent- lichen Miet- und Wohnungsfra- gen. Im Mittelpunkt dieses bewährten Ratgebers stehen wie immer die Themen, die am häu- figsten zu Konflikten zwischen Mietern und Vermietern führen: Nebenkosten, Wohnungsmängel, Mieterkündigung und Nachmie- terstellung, Mieterhöhung, Schön- heitsreparaturen, Mietkaution, Vermieterkündigung, Eigenbedarf und Modernisierung. Das Mieter- lexikon behandelt aber nicht nur*

*die großen Mietrechtsthemen. Auch Fragen zu typischen All- tagsproblemen werden ausführ- lich und sachkundig beantwortet. Wer zahlt bei Abflussverstop- fung? Darf der Mieter eine Satel- litenschüssel installieren? Kön- nen Kinderwagen im Hausflur abgestellt werden? Wer muss im Winter Schnee und Eis fegen? Ist Feiern in der Wohnung erlaubt? Wie viel Lärm dürfen Kinder in der Wohnung und im Hausflur machen? Dürfen Haustiere in der Wohnung gehalten werden? Kann der Mieter ohne weiteres einen Untermieter oder einen Lebenspartner in die Wohnung aufnehmen?*

*Das Mieterlexikon ist und bleibt so der wertvolle Ratgeber im Mietrecht.*

*Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern dieses Bestsellers die Erfüllung der Erwartungen, die mit der Anschaffung des Mieter- lexikons verbunden sind.*

*Berlin, im März 2015  
RA Lukas Siebenkotten  
Bundesdirektor  
Deutscher Mieterbund e. V.*

<b>a.A.</b>	anderer Auffassung
<b>a.a.O.</b>	am angegebenen Ort
<b>a.F.</b>	alte Fassung
<b>AG</b>	Amtsgericht
<b>AGB</b>	Allgemeine Geschäftsbedingungen
<b>AGG</b>	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
<b>Anl.</b>	Anlage
<b>Anm.</b>	Anmerkung
<b>Art.</b>	Artikel
<b>BAföG</b>	Bundesausbildungsförderungsgesetz
<b>BAG</b>	Bundesarbeitsgericht
<b>BauR</b>	Zeitschrift »Baurecht«
<b>BayObLG</b>	Bayerisches Oberstes Landesgericht
<b>BB</b>	Zeitschrift »Der Betriebsberater«
<b>BerlVerfGH</b>	Berliner Verfassungsgerichtshof
<b>BFH</b>	Bundesfinanzhof
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>BGH</b>	Bundesgerichtshof
<b>BImSchG</b>	Bundesimmissionsschutzgesetz
<b>BIGBW</b>	Zeitschrift »Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht«
<b>BV</b>	Berechnungsverordnung
<b>BVerfG</b>	Bundesverfassungsgericht
<b>BVerwG</b>	Bundesverwaltungsgericht
<b>DIN</b>	Deutsche Industrienorm
<b>DMB</b>	Deutscher Mieterbund
<b>DWE</b>	Zeitschrift »Der Wohnungseigentümer«
<b>DWW</b>	Zeitschrift »Deutsche Wohnungswirtschaft«
<b>EEG</b>	Erneuerbare-Energien-Gesetz
<b>EnEV</b>	Energieeinsparverordnung
<b>FamRZ</b>	»Zeitschrift für das gesamte Familienrecht«
<b>FWW</b>	Zeitschrift »Die freie Wohnungswirtschaft«
<b>GE</b>	Zeitschrift »Das Grundeigentum«
<b>GewArch</b>	Zeitschrift »Gewerbearchiv«
<b>GG</b>	Grundgesetz
<b>GKG</b>	Gerichtskostengesetz
<b>GuT</b>	Zeitschrift »Gewerbemiete und Teileigentum«
<b>GWW</b>	Zeitschrift »Gemeinnütziges Wohnungswesen«
<b>i.d.R.</b>	in der Regel
<b>InVo</b>	Zeitschrift »Insolvenz und Vollstreckung«
<b>i.V.m.</b>	in Verbindung mit
<b>JR</b>	Zeitschrift »Juristische Rundschau«

<b>KG</b>	Kammergericht (= Oberlandesgericht in Berlin)
<b>LAG</b>	Lastenausgleichsgesetz
<b>LG</b>	Landgericht
<b>LlmschG</b>	Landesimmissionsschutzgesetz NW
<b>MDR</b>	Zeitschrift »Monatsschrift für Deutsches Recht«
<b>MM</b>	Berliner Zeitschrift »MieterMagazin«
<b>n.F.</b>	neue Fassung
<b>NJ</b>	Zeitschrift »Neue Justiz«
<b>NJW</b>	Zeitschrift »Neue Juristische Wochenschrift«
<b>NJWE-MietR</b>	Zeitschrift »NJW-Entscheidungsdienst Miet- und Wohnungsrecht«
<b>NJW-RR</b>	NJW Rechtsprechungs-Report
<b>NMV</b>	Neubaumietenverordnung
<b>NZM</b>	»Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht«
<b>OLG</b>	Oberlandesgericht
<b>OVG</b>	Oberverwaltungsgericht
<b>RdE</b>	Zeitschrift »Recht der Energiewirtschaft«
<b>RE</b>	Rechtsentscheid
<b>Rpfleger</b>	Zeitschrift »Der Deutsche Rechtspfleger«
<b>RuS</b>	Zeitschrift »Recht und Schaden«
<b>StGB</b>	Strafgesetzbuch
<b>StGH</b>	Staatsgerichtshof
<b>StVO</b>	Straßenverkehrsordnung
<b>VersR</b>	Zeitschrift »Versicherungsrecht«
<b>VG</b>	Verwaltungsgericht
<b>vgl.</b>	vergleiche
<b>VuR</b>	Zeitschrift »Verbraucher und Recht«
<b>WE</b>	Zeitschrift »Wohnungseigentum«
<b>WiStG</b>	Wirtschaftsstrafgesetz
<b>WoBauG</b>	Wohnungsbaugesetz
<b>WoBindG</b>	Wohnungsbindungsgesetz
<b>WoFG</b>	Wohnraumförderungsgesetz
<b>WoGG</b>	Wohngeldgesetz
<b>WoVermittG</b>	Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung
<b>WPM</b>	Zeitschrift »Wertpapier-Mitteilungen«
<b>WuM</b>	Zeitschrift »Wohnungswirtschaft und Mietrecht«
<b>ZGWB</b>	Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen in Bayern
<b>ZMR</b>	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
<b>ZPO</b>	Zivilprozessordnung
<b>ZVG</b>	Zwangsversteigerungsgesetz

# A

## Abdingbarkeit

Im BGB gilt grundsätzlich Vertragsfreiheit. Das bedeutet, dass gesetzliche Vorschriften durch den Mietvertrag geändert werden können. Dies nennt man Abdingbarkeit. ↷ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN

**Beispiel:** Nach dem Gesetz muss der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen. Die meisten Mietverträgebürden diese Pflicht aber dem Mieter auf.

Daneben gibt es aber auch zwingende (nicht abdingbare) Gesetze. Weicht ein Wohnraummietvertrag z. B. von den Kündigungsschutzvorschriften zum Nachteil des Mieters ab, ist der Vertrag in diesem Punkt unwirksam. Anstelle der unwirksamen gilt dann die gesetzliche Regelung. ↷ UNABDINGBARE RECHTE DES MIETERS.

## Abflussverstopfung

Die Kosten zur Beseitigung von Rohr-(Abfluss-)Verstopfungen hat der Mieter nur dann zu tragen, wenn er die Verstopfung schuldhaft verursacht hat. Dafür, dass der Mieter eine Verstopfung des Abflussrohres verursacht hat, ist der Vermieter beweispflichtig (LG Kiel WuM 90, 499).

Mietverträge enthalten oft die Klausel, dass sich bei Verstopfung des Hauptstranges der Abwasserleitung alle Mieter anteilig an den Reinigungskosten beteiligen müssen. Eine solche Regelung in einem Formularmietvertrag verstößt gegen Vorschriften zur Regelung von ↷ ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN und ist unwirksam (OLG Hamm RE WuM 82, 201).

Ist der Mieter infolge der Abflussverstopfung geschädigt worden, kann er vom Vermieter Ersatz verlangen, wenn dieser die Verstopfung zu verantworten hat oder der Fehler bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war ↷ MÄNGEL DER WOHNUNG. Auch wenn der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet ist, die Abflussrohre im Haus in regelmäßigen Abständen überprüfen zu lassen, trifft ihn ein Verschulden zumindest dann, wenn häufigere Verstopfungen auf eine Zusetzung der Rohre hindeuten und der Vermieter trotzdem auf eine jährliche Überprüfung verzichtet (LG Berlin GE 88, 413).

### Abmahnung

Eine Abmahnung ist die (schriftliche oder mündliche) Aufforderung, ein vertragswidriges Verhalten zu unterlassen.

Wenn es z. B. auf einer Geburtstagsfeier zu laut wurde, dann darf der Vermieter deshalb nicht gleich zum Gericht gehen und das für die Zukunft verbieten lassen. Erst recht darf er nicht gleich kündigen. Er muss erst den Mieter ermahnen, dass dieser sein Verhalten ändert (Abmahnung). Erst wenn dies nicht hilft, kann der Vermieter kündigen oder auf Unterlassung der vertragswidrigen Handlung klagen (BGH WuM 2007, 387; LG Stuttgart WuM 2006, 523).

Das Gleiche gilt für den Mieter. Wenn z. B. der mitvermietete Keller bei Vertragsbeginn noch nicht frei ist, darf der Mieter deswegen nicht sofort kündigen, sondern er muss dem Vermieter zunächst eine angemessene Frist zur Abhilfe setzen. Erst wenn dies vergeblich war, besteht das Recht zur fristlosen Kündigung.

Abmahnung oder Fristsetzung sind ausnahmsweise dann nicht erforderlich, wenn

- der Mieter in Zahlungsverzug ist,
- Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg versprechen,
- die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter gerechtfertigt ist.

**Beispiel:** Die Vertragsverletzung des Mieters stellt eine Straftat dar, z. B. eine Sachbeschädigung (LG München I WuM 2006, 524)  $\Rightarrow$  FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

Hält der Mieter eine vom Vermieter ausgesprochene Abmahnung für unberechtigt, kann er sich nicht gerichtlich dagegen wehren; er kann also nicht verlangen, dass der Vermieter die Abmahnung wieder zurücknimmt oder ein Gericht ihre Unwirksamkeit feststellt. Ein Nachteil entsteht dem Mieter dadurch nicht; denn wenn der Vermieter sich später auf diese Abmahnung beruft, muss er den vollen Beweis dafür liefern, dass die damaligen Vorwürfe zutreffend waren (BGH WuM 2008, 217).

### Abmeldung

Früher musste sich der Mieter nach dem Umzug in eine andere Gemeinde bei der Meldebehörde unter Angabe seiner neuen Wohnung abmelden. Außerdem war es gesetzlich vorgeschrieben, eine Abmeldebestätigung des alten Vermieters vorzulegen. Das ist nach dem neue-



ren Meldegesetz nicht mehr erforderlich. Es genügt, sich am neuen Wohnort beim Einwohnermeldeamt anzumelden. Das Amt leitet die Daten an die Meldebehörde am bisherigen Wohnort weiter. Eine Abmeldung ist aber noch erforderlich, wenn jemand ins Ausland zieht oder eine von mehreren Wohnungen (Haupt- oder Nebenwohnung) aufgibt, ohne eine neue zu beziehen.

Der Vermieter (oder sein Verwalter) ist verpflichtet, bei der Anmeldung mitzuwirken. Dadurch sollen Scheinanmeldungen verhindert werden. Der Vermieter muss innerhalb von zwei Wochen eine schriftliche Erklärung abgeben. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, kann er mit einem Bußgeld belangt werden.

In der Erklärung müssen der Name und die Anschrift des Vermieters, das Ein- oder Auszugsdatum, die Anschrift der Wohnung sowie der Name der meldepflichtigen Person enthalten sein. Die Meldebehörde kann auch direkt von dem Vermieter oder seinem Verwalter verlangen, dass sie eine entsprechende Auskunft erteilen. Im Gegenzug kann der Vermieter bei der Meldebehörde eine Auskunft einholen, ob sich der Mieter ordnungsgemäß an- oder abgemeldet hat.

In vielen Gemeinden ist es möglich, die Anmeldung über das Internet vorzunehmen. Erkundigen Sie sich bei Ihrer Gemeindeverwaltung oder auf der entsprechenden Homepage im Internet.

## **Abstandszahlung** ⇨ WOHNUNGSVERMITTLUNG

### **Abwesenheit des Mieters**

Der Mieter ist nicht verpflichtet, seine Wohnung zu bewohnen. Eine längere Abwesenheit (Urlaub, Kur, Krankenhausaufenthalt, berufs- oder studienbedingter Auslandsaufenthalt) verstößt nicht gegen den Mietvertrag. Ggf. besteht bei längerer Abwesenheit gem. § 553 BGB ein Anspruch auf Genehmigung der Untervermietung gegen den Vermieter; wird diese unberechtigt verweigert, macht der Vermieter sich schadensersatzpflichtig (BGH WuM 2014, 489) ⇨ UNTERMIETE.

Der Mieter muss seine Miete zahlen, auch wenn er die Wohnung nicht nutzt. Für mietvertragliche Pflichten wie Treppenhausreinigung und Winterdienst muss er während seiner Abwesenheit – notfalls auch entgeltlich – Dritte beauftragen. Andernfalls darf der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

Der Mieter muss dafür sorgen, dass Schäden in der Wohnung verhindert werden können ⇨ OBHUTSPFLICHT. Ausreichend ist, wenn er Freun-

## Änderung des Mietvertrages

---

den oder Nachbarn die Wohnungsschlüssel zu diesem Zweck übergibt und Vermieter, Hausverwalter oder Nachbarn darüber unterrichtet, sonst macht er sich schadensersatzpflichtig (**BGH WuM 72, 25**; AG Tempelhof-Kreuzberg GE 88, 781). Der Mieter darf zur Betreuung der Wohnung vorübergehend (ca. 4–6 Wochen) auch ohne Erlaubnis des Vermieters Verwandte oder Bekannte aufnehmen, da es sich nicht um Untermieter handelt; drei Monate überschreiten jedoch die normale Besuchsdauer (AG Frankfurt/M. WuM 95, 396).

Treten während der Abwesenheit des Mieters erhebliche Schäden, z. B. Rohrbruch, in der Wohnung auf, darf der Vermieter sich Zutritt zur Wohnung verschaffen  $\leadsto$  **BESICHTIGUNGSRECHT DES VERMIETERS**.

## Änderung des Mietvertrages $\leadsto$ MODERNISIERUNG, $\leadsto$ SCHRIFTFORM, $\leadsto$ TEILKÜNDIGUNG

Ist ein  $\leadsto$  MIETVERTRAG abgeschlossen, können die vertraglichen Vereinbarungen später weder vom Mieter noch vom Vermieter **einseitig** gegen den Willen des anderen abgeändert werden. Nur im **gegenseitigen** Einvernehmen kann der Mietvertrag geändert werden. Mietverträge sind grundsätzlich formlos gültig. So kann ein Mietvertrag auch mündlich abgeändert werden, selbst wenn er schriftlich abgeschlossen wurde (Achtung – das kann sich auf eine Befristung des Vertrages auswirken  $\leadsto$  **SCHRIFTFORM**). Eine Klausel im Mietvertrag, dass nachträgliche Änderungen und Ergänzungen nur dann wirksam sind, wenn sie schriftlich niedergelegt werden, ist unwirksam (LG München WuM 88, 145).

Ein Vertrag kann aber auch stillschweigend oder durch schlüssige Handlungen geändert werden (AG Würzburg WuM 80, 2), also dadurch, dass Mieter und Vermieter längere Zeit wissentlich und übereinstimmend etwas anderes machen, als im Vertrag steht (Beispiel: Der Vermieter gestattet dem Mieter im Laufe der Zeit die Gartenbenutzung oder überlässt ihm einen weiteren Kellerraum). Auch eine Gesetzesänderung kann in den Mietvertrag eingreifen, z. B. müssen heutzutage Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden, auch wenn im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart wurde (**BGH WuM 2006, 518**; **OLG Hamm RE WuM 86, 267**; **OLG Schleswig RE WuM 86, 330**).

**Wichtig:** Es gibt auch Klauseln im Mietvertrag, die trotz der Unterschrift des Mieters unwirksam sind  $\leadsto$  **ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN**,  $\leadsto$  **ABDINGBARKEIT**.

Bei einem Haus- oder Wohnungsverkauf gilt der alte Mietvertrag automatisch weiter, der neue Eigentümer hat keinen Anspruch auf einen neuen Vertrag  $\leadsto$  **HAUSVERKAUF UND MIETVERTRAG**,  $\leadsto$  **MIETKAUTION**.

## Allgemeine Geschäftsbedingungen

Wer eine Wohnung sucht, muss häufig alles unterschreiben, was ihm vorgehalten wird. Auch hat der Mieter regelmäßig kaum die Zeit, das ganze »Kleingedruckte« im Mietvertrag durchzulesen. Und wer will schon den Vermieter gleich zu Anfang dadurch verärgern, dass er den vorgehaltenen Mietvertrag misstrauisch und sorgfältig studiert.

Deshalb passiert immer wieder Folgendes: Der Mieter unterschreibt ohne nähere Prüfung den Vertrag, und wenn es dann zum Streit kommt, ob der Mieter z. B. beim Auszug die Wohnung renovieren muss, dann zeigt der Vermieter auf den Vertrag: »Hier steht es, und Sie haben unterschrieben.« Kann der Mieter da überhaupt noch etwas machen? Jeder Mieter sollte in solchen Fällen zum Mieterverein gehen und prüfen lassen, ob das, was im Vertrag steht, trotz Unterschrift auch gültig ist.

Wichtig zu wissen: Es gibt gesetzliche Bestimmungen, die durch vertragliche Abmachungen nicht geändert werden können, das sogenannte »zwingende Recht«. Vertragsklauseln, die davon abweichen, sind automatisch unwirksam, aber der Vertrag bleibt im Übrigen gültig. Beispiel: Der gesetzliche Kündigungsschutz darf zulasten des Wohnraummieters nicht vertraglich eingeschränkt werden.

Viele gesetzliche Regelungen können aber durch Regelungen im Vertrag abgeändert werden. Auch im Mietrecht gibt es solche »abdingbaren Vorschriften«. Beispiel: Trotz der grundsätzlichen Instandsetzungspflicht des Vermieters für die Wohnung dürfen »Kleinreparaturen« und »Schönheitsreparaturen« im Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt werden. Solche Änderungen dürfen aber nicht gegen tragende Rechtsgrundsätze oder gegen Treu und Glauben verstoßen, und sie müssen für einen durchschnittlichen Mieter verständlich sein. Der Mieter darf durch sie nicht »unangemessen benachteiligt« werden. Alle Vertragsklauseln können also auf Transparenz und Angemessenheit hin überprüft werden.

Zum Schutz des Verbrauchers, also auch zum Schutz des Mieters, gibt es allgemeine Vorschriften im BGB zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (früher: **AGB-Gesetz**). Danach werden Vertragsbestimmungen, die der Vermieter vorgibt, auf Wirksamkeit und Angemessenheit geprüft. Für den Mieter bedeutet das: Wenn der Vermieter etwas in den Vertrag hineinschreibt, das gegen gesetzliche Verbote oder Treu und Glauben verstößt, also besonders ungerecht ist, ist es unwirksam. Der Vermieter kann sich nicht auf solche Regelungen im Mietvertrag berufen, selbst wenn der Mieter sie unterschrieben hat.

Der Vermieter kann sich sogar schadensersatzpflichtig machen, wenn er wissentlich unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet und dem Mieter dadurch ein Schaden entsteht, etwa weil er die Unwirksamkeit nicht direkt erkennt und daher unberechtigte Beträge zahlt oder auf Rechte verzichtet (BGH NJW 84, 2816).

**Achtung:** Eine unzulässige Klausel ist endgültig unwirksam, und an ihre Stelle tritt wieder die gesetzliche Regelung. Eine Umdeutung unwirksamer Klauseln mit dem Ziel, sie mit dem »gerade noch« zulässigen Inhalt aufrechtzuerhalten, ist nicht erlaubt, eine sogenannte »geltungserhaltende Reduktion« ist daher unzulässig (BGH WuM 87, 259).

**Aber Achtung:** Hat eine Vertragsklausel mehrere, voneinander trennbare eigenständige Regelungen, kann ein Teil unwirksam sein, und die restliche, eigenständige Verpflichtung kann aufrechterhalten bleiben.

Zu beachten ist allerdings: Gibt es zu einem einheitlichen Thema an unterschiedlichen Vertragsstellen Regelungen, zum Beispiel verschiedene Passagen über laufende Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und an anderer Stelle über die Renovierung beim Einzug oder Auszug, sind diese im Zusammenhang zu bewerten, um festzustellen, ob der Mieter möglicherweise dadurch unangemessen benachteiligt wird, dass er insgesamt zu viel renovieren muss (BGH ZMR 2005, 527; WuM 2004, 660; WuM 2003, 436; WuM 2003, 561; LG Hamburg WuM 2000, 544).

Im Ergebnis führt dieser »Summierungseffekt« zur Unwirksamkeit aller Regelungen zu dem Thema, auch wenn eine Klausel isoliert betrachtet wirksam wäre und die andere unwirksam (BGH WuM 2003, 436), selbst in den Fällen, in denen beide Klauseln einzeln betrachtet jeweils wirksam wären, in der Summe aber zu einer unbilligen Belastung führen (BGH WuM 2006, 306).

Bei dieser Gesamtbeurteilung werden auch diejenigen Vertragsteile berücksichtigt, die zusätzlich zu den vom Vermieter gestellten Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Einzelfall individuell zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wurden (BGH WuM 93, 175; LG Konstanz WuM 2003, 479; LG Berlin WuM 98, 554; LG Kiel WuM 98, 215).

Bei der AGB-Kontrolle werden alle Erklärungen des Verwenders berücksichtigt; das können auch Zusicherungen oder technische Vorschriften im Anhang sein (z. B. zum Lüften der Wohnung). Entscheidend ist, wie ein rechtlich nicht vorgebildeter Durchschnittsmieter die Angaben verstehen muss (BGH NZM 2014, 481). Unwirksam ist z. B. das generelle Verbot

des Haltens von KFZ in einem autofreien Wohngebiet in einem Zusatz zum Mietvertrag (AG Münster WuM 2014, 408).

**Wichtig:** Derjenige, der die Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgelegt hat, also i. d. R. der Vermieter, kann sich nicht auf eine unwirksame Klausel berufen, um aus der Unwirksamkeit für sich einen Vorteil abzuleiten. Beispiel: Enthält der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Kündigung des Vermieters, kündigt der Vermieter unter Berufung auf diese Regelung und zieht der Mieter dann aus, darf der Vermieter sich anschließend nicht darauf berufen, diese Regelung sei ja unwirksam und der Vertrag daher nicht ordnungsgemäß gekündigt. Das Gesetz schützt nicht den Verwender der Klausel, sondern nur seinen Vertragspartner vor unangemessener Benachteiligung (BGH NJW 91, 353; OLG Koblenz WuM 99, 694).

### Für welche Mietverträge gilt die Inhaltskontrolle?

Grundsätzlich für alle Wohnraummietverträge, wenn der Vermieter das Vertragsformular gestellt hat.

Bei Mietverträgen über  $\Rightarrow$  GESCHÄFTSRÄUME oder Gewerberäume gibt es Einschränkungen, da es sich hierbei nicht um Verbraucherverträge handelt; hier können Klauseln wirksam sein, die bei Wohnraumverträgen unzulässig sind (vgl. BGH MDR 2014, 1308) zu Verwaltungskosten als Betriebskosten). Im Folgenden wird die Rechtsprechung zu Wohnraummietverträgen dargestellt.

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl (mindestens 3 Fälle) von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die der Vermieter dem Mieter bei Abschluss des Vertrages stellt (vgl. BGH WuM 95, 481). Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit der Inhalt der Klausel zwischen Mieter und Vermieter im Einzelnen tatsächlich ausgehandelt ist. Aushandeln bedeutet mehr als bloßes Verhandeln (AG Köln WuM 2009, 450). Es setzt voraus, dass der Vermieter den Mieter über Inhalt und Tragweite der Klausel belehrt, also z. B. auf eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung hinweist (BGH NJW 2005, 2543), und ihm die Möglichkeit einräumt, auf den Inhalt der Klausel Einfluss zu nehmen. Allein ein Erläutern der Klausel reicht nicht aus (LG Düsseldorf WuM 2007, 87). Als Individualklausel gilt natürlich nur die ausgehandelte Regelung, die anderen vom Vermieter gestellten Vertragsklauseln bleiben Allgemeine Geschäftsbedingungen.

**Tipp:** Benutzt der Vermieter ein gedrucktes Mietvertragsformular, ist die Inhaltskontrolle aller Regelungen immer zugunsten des Mieters anzuwenden.

Die Verträge können per Computer, mit der Maschine oder mit der Hand geschrieben sein. Auch wenn der Vermieter die Klausel jeweils nur aus dem Gedächtnis in seine Mietverträge hineinschreibt, ist sie eine Allgemeine Geschäftsbedingung (BGH NJW 88, 410; LG Berlin WuM 2000, 183). Hierzu reicht es, dass die Klausel zur Verwendung in mindestens 3 Fällen vorgesehen war. Die Beweislast hierfür trägt im Zweifel der Mieter (BGH WuM 2008, 395). Die Inhaltskontrolle gilt bei solchen Klauseln nur dann nicht, wenn der Vermieter beweisen kann, dass sie auf Wunsch des Mieters ausgehandelt und in den Vertrag aufgenommen worden sind.

Nach neuer Gesetzeslage greift die Inhaltskontrolle auch bei solchen Klauseln, die in einem Verbrauchervertrag nicht zur mehrfachen, sondern nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind, soweit der Verbraucher, also der Mieter, aufgrund der Vorformulierung auf den Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte (§ 310 Abs. 3 Ziff. 2 BGB). Hierfür hat allerdings der Mieter die Beweislast (BGH WuM 2008, 395).

Diese Regelung gilt praktisch für alle Wohnraummietverträge, nicht nur für die, die von gewerbsmäßig handelnden Vermietern, Wohnungsgesellschaften usw. abgeschlossen werden. Auch dann, wenn der Vermieter nur seine einzelnen Wohnungen zur privaten Vermögensverwaltung vermietet, ist er insoweit »Unternehmer« im Sinne des Gesetzes (OLG Düsseldorf ZMR 2005, 187; WuM 2003, 621). Diese Erleichterung gilt nicht, wenn ein Gewerberaum-Mietvertrag zwischen zwei Unternehmern abgeschlossen wird.

Zur Abgrenzung Allgemeiner Geschäftsbedingungen von individuell ausgehandelten Vertragsteilen ist entscheidend, ob der Verbraucher auf diese Regelung inhaltlich tatsächlich Einfluss nehmen konnte, nur dann ist sie nicht kontrollfähig. Die Rechtsprechung hat hierzu folgende Abgrenzungsfälle entschieden: Es handelt sich auch dann um Allgemeine Geschäftsbedingungen, wenn von 2 alternativen Klauseln eine angekreuzt wird (BGH WuM 86, 53; OLG Celle BB 76, 1287) oder wenn der Formulartext die Aufforderung enthält, nicht gewollte Teile zu streichen (BGH NJW 87, 2011). Die Transparenz- und Inhaltskontrolle ist nur dann nicht anzuwenden, wenn und soweit der Vertragsinhalt individuell ausgehandelt wird. Der Vermieter kann beispielsweise die Kontrolle nicht dadurch umgehen, dass er regelmäßig mit der Hand in das Vertragsformular hineinschreibt: »Der Mieter muss bei Auszug die Wohnung renovieren.« Diese Klausel bleibt kontrollfähig, und sie ist unwirksam, eben weil sie nicht ausgehandelt, sondern vom Vermieter vorgeschrieben wird (vgl. LG Wuppertal WuM 99, 301).

Manche Vermieter lassen sich einen Zettel unterschreiben: »Ich bestätige ausdrücklich, dass ich vor Abschluss ausreichende Zeit gehabt habe, den heute mit abgeschlossenem Mietvertrag durchzulesen, die einzelnen Bestimmungen zu prüfen und zur Kenntnis zu nehmen. Ich erkläre mich vorbehaltlos mit allen Bestimmungen des Vertrages einverstanden.« Eine solche pauschale Erklärung hat keine Bedeutung, eine Kontrolle findet dennoch statt (**OLG Hamm RE WuM 81, 77; BGH JZ 87, 725; OLG Stuttgart WuM 87, 250**). Zum Aushandeln reicht es auch nicht, wenn der Mieter die strittige Klausel erst nach langen Erläuterungen des Vermieters akzeptiert hat (**BGH NJW 88, 410**). Der Zusatz »soweit gesetzlich zulässig« beseitigt die Unwirksamkeitsfolge nicht (**BGH ZMR 2013, 612**).

### **Wer muss was beweisen?**

Wenn Mieter und Vermieter darüber streiten, ob es sich bei einer Klausel um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, gilt Folgendes: Der Vermieter muss bei zur mehrfachen Verwendung vorgesehenen Klauseln beweisen, dass es sich um eine Regelung handelt, die der Mieter vorgelegt hat. Legt der Vermieter einen gedruckten Vertrag vor, dann handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen des Vermieters, auch wenn er selbst den Vertrag nicht formuliert, sondern von einem Dritten übernommen hat. Dies gilt aber nicht für hand- oder maschinenschriftliche Änderungen in dem Vordruck. Denn dies erweckt den Anschein einer individuellen Abrede (**BGH NJW 2000, 1110; NJW 72, 46**). Was diese Änderungen betrifft, so muss der Mieter darlegen, dass es sich um Formulierungen handelt, die der Vermieter vorgegeben hat (**LG Frankfurt WuM 79, 151**). Hierfür kann der Mieter Zeugen stellen oder Indizien vortragen, etwa eine inhaltlich enge Verbindung mit anderen im Vertrag vorgedruckten Regelungen. Jetzt muss der Vermieter beweisen, dass der Inhalt im Einzelnen ausgehandelt wurde. Der Vermieter darf also z. B. nicht eine gesetzlich unzulässige Klausel durch handschriftliche Einfügung als Individualvereinbarung »tarnen«. Er muss dann beweisen, dass der handschriftliche Zusatz tatsächlich ausgehandelt worden ist (**BGH WuM 2003, 561; LG Köln WuM 94, 19**).

Bei nur zur einmaligen Verwendung vorgesehenen vorformulierten Klauseln muss der Mieter beweisen, dass er wegen der Vorformulierung auf den Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte. Haben sich Vermieter und Mieter wirklich auf ein Formular geeinigt, ist es nicht einseitig »gestellt«, eine Inhaltskontrolle scheidet aus (**BGH NJW 2010, 1131**).

### **Grundsätzlich gilt:**

Allgemeine Geschäftsbedingungen werden nur dann Bestandteil des Vertrages, wenn der Verwender bei Vertragsabschluss der anderen Partei die Möglichkeit verschafft, in zumutbarer Weise von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen. Wenn der Mieter also erst nach der Unterschrift das ganze Kleingedruckte durchlesen konnte (und das auch beweisen kann), kann sich der Vermieter auf alle diese Vertragsklauseln gar nicht berufen.

**Beispiel:** Der Vertrag ist vollkommen unübersichtlich und hat mit verschiedenen Anlagen 50 Seiten (AG Köln WuM 2009, 450).

Mieter und Vermieter haben in solchen Fällen wirksam einen Mietvertrag abgeschlossen, für den nur die Konditionen gelten, über die sich beide Parteien vorher einig waren, die vorher also z. B. mündlich angesprochen worden sind, wie z. B. Miethöhe, Nebenkostenvorauszahlungen etc.

**Wichtig:** Auch mündliche Verträge sind wirksam.

Der Vermieter muss bei Vertragsschluss auf eine erkennbare körperliche Behinderung des Mieters beim Lesen, also z. B. auf eine Sehbehinderung, Rücksicht nehmen.

Aber auch wenn der Mieter vor der Unterschrift die Möglichkeit hatte, das Vertragsformular durchzusehen, gilt zu seinem Schutz:

Überraschende Klauseln mit einem Überrumpelungseffekt sind unwirksam, § 305 c BGB. Das Gleiche gilt für Klauseln an unerwarteter Stelle, z. B. Nebenkosten in der Hausordnung (**BGH WuM 2010, 646**). Auch Klauseln, die die Beweislast zum Nachteil des Mieters verändern, sind unwirksam. Dies gilt auch für formularmäßige Bestätigungen, z. B. für Besichtigungsklauseln. »Der Mieter hat die Räume besichtigt und erklärt hiermit, dass sie sich in ordnungsgemäßem Zustand befinden.«: unwirksam nach § 309 Nr. 12 BGB (LG Berlin GE 83, 1113). Klauseln, durch die der Mieter über seine Rechte getäuscht wird, sind unwirksam (LG Stuttgart WuM 87, 252; AG Lörrach WuM 98, 216). Beispiel: Der Vermieter lässt sich im Vertrag bestimmte Tatsachen bestätigen, z. B. dass die Wohnung bei Übernahme in Ordnung gewesen sei, und hält den Mieter so davon ab, seinen Anspruch auf Beseitigung von Mängeln durchzusetzen (**BGH WuM 86, 304**). Wenn der Mieter deshalb einen Schaden erleidet, hat er unter Umständen einen Ersatzanspruch (siehe oben).

Unwirksam ist auch eine Klausel, die dem Mieter das Recht nimmt, bei mehreren offenen Forderungen die Tilgungsreihenfolge zu bestimmen (OLG Düsseldorf ZMR 2009, 275).



Wichtig ist das Transparenzgebot nach § 307 BGB. Die Klauseln im Mietvertrag müssen auch von einem Laien verstanden werden können, sonst kann sich der Vermieter hierauf nicht berufen. Das gilt auch in den Fällen, in denen die Unverständlichkeit auf einen Schreibfehler zurückzuführen ist, den ein Fachmann erkannt hätte (AG Waldbröl WuM 89, 71). Ist der Vertrag unklar, indem er z. B. zwei sich widersprechende Bestimmungen enthält, geht das nach § 305c BGB zulasten des Vermieters (LG Lübeck WuM 80, 256). Es gilt also das, was für den Mieter am günstigsten ist.

### **Immer gilt:**

Auch wenn die Vertragsklauseln als Allgemeine Geschäftsbedingungen Vertragsinhalt geworden sind, geht nach § 305b BGB eine einzelne individuelle Vereinbarung der dazu aufgestellten Formulklausel vor. Das gilt für einzelne Absprachen bei Vertragsabschluss und auch für spätere Änderungen. Daran ändert auch eine Formulklausel »mündliche Vereinbarungen mit dem Mieter sind ungültig« nichts, sie ist nach § 305b BGB unwirksam (BGH NJW 85, 320).

Auch die Klausel »Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich niedergelegt sind« ist ungültig (OLG München WuM 89, 128). Nachträgliche Vertragsänderungen müssen nicht schriftlich abgeschlossen werden ⇨ ÄNDERUNG DES MIETVERTRAGES. Zum Beispiel kann dadurch, dass der Vermieter eine Tierhaltung wissentlich duldet, ein Vorbehalt im Mietvertrag gegenstandslos werden (LG Aachen WuM 88, 348) ⇨ TIERHALTUNG.

## **Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)**

Das AGG dient dem in Art. 3 GG bestimmten Schutz vor Benachteiligungen aufgrund der Rasse oder ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität. Während das GG vor allem Abwehrrechte der Bürger gegen den Staat begründet, regelt das AGG die Abwehr von Diskriminierungen im Verhältnis zwischen Bürgern und entfaltet so auch Wirkung im Mietrecht.

Das AGG verbietet ausdrücklich die Benachteiligung aus den o. g. Gründen beim Zugang zu Wohnraum. Voraussetzung ist, dass der Wohnraum öffentlich angeboten wird, etwa durch Makler, Inserate, Aushänge oder Ähnliches. Werden Wohnungen privat an Verwandte oder Freunde vergeben, liegt darin keine Benachteiligung im Sinne des AGG. Ausgenommen sind außerdem für den Regelfall Kleinvermieter, die nicht mehr als 50 Wohnungen vermieten.

Eine Benachteiligung ist eine im Vergleich zu anderen Personen weniger günstige Behandlung aus den im AGG genannten Gründen. Sie kann auch mittelbar aufgrund scheinbar neutraler Kriterien (z. B. fehlende Deutschkenntnisse, ungesicherte Aufenthaltserlaubnis) erfolgen. Wird ein Bewerber aus einem dieser Gründe bei der Vergabe von Wohnungen ausgeschlossen oder schon nicht zur Besichtigung oder Eintragung in Bewerberlisten zugelassen, kann dies eine Benachteiligung im Sinne des AGG sein. So darf z. B. ein Afrikaner nicht wegen seiner Hautfarbe von vornherein abgelehnt werden (OLG Köln WuM 2010, 81). Es verstößt aber nicht gegen das AGG, wenn ein genossenschaftlicher Vermieter nur bei finanziell schwachen Personengruppen eine Mietsicherheit verlangt (AG Kiel ZMR 2012, 201).

Umgekehrt kann allein daraus, dass der Bewerber eine Wohnung nicht bekommen hat, nicht schon auf Diskriminierung geschlossen werden. Hinzukommen müssen Tatsachen, die es wahrscheinlich machen, dass der Bewerber aus einem der genannten Gründe eine Wohnung nicht bekommen hat, z. B. wenn der Vermieter Ausländern nachweislich wahrheitswidrig erklärt, die Wohnung sei bereits vergeben.

Die Benachteiligung muss nicht vom Vermieter persönlich ausgeübt werden. Es genügt, wenn er Dritte (z. B. Hausverwalter) anweist, nicht an bestimmte Personengruppen zu vermieten (OLG Köln WuM 2010, 81). Anspruchsgegner eines Schadensersatzanspruchs ist auf jeden Fall der Eigentümer als Vermieter (LG Aachen WuM 2009, 341); gegen den Verwalter kann aber ein Auskunftsanspruch bezüglich Namen und Anschrift des Wohnungseigentümers bestehen (OLG Köln WuM 2010, 81).

Das AGG sieht auch Ausnahmen vor. So dürfen bei der Vermietung das Ziel einer sozial stabilen Bewohnerstruktur, einer ausgewogenen Siedlungsstruktur sowie ausgeglichene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse verfolgt werden. Dient die unterschiedliche Behandlung z. B. der Vermeidung von Gefahren, der Verhütung von Schäden oder anderen Zwecken vergleichbarer Art oder dem Bedürfnis nach Schutz der persönlichen Sicherheit, kann sie gerechtfertigt sein.

Der Benachteiligte kann bei einem Verstoß gegen ein Benachteiligungsverbot u. a. die Beseitigung der Beeinträchtigung oder Schadensersatz verlangen (OLG Köln WuM 2010, 81). Die Ansprüche können nur innerhalb von 2 Monaten geltend gemacht werden; danach nur noch, wenn der Benachteiligte ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war.

§ 23 lässt die Unterstützung durch Antidiskriminierungsverbände zu. Dies sind Personenzusammenschlüsse, die nicht gewerbsmäßig und nicht nur vorübergehend entsprechend ihrer Satzung die besonderen Interessen von benachteiligten Personen oder Personengruppen wahrnehmen.

## Altenheim

Für Heime, die alte Menschen sowie pflegebedürftige oder behinderte Volljährige nicht nur vorübergehend aufnehmen, galt früher das Heimgesetz des Bundes. Seit Oktober 2009 können die einzelnen Bundesländer eigene Heimgesetze erlassen, die das Bundesgesetz ablösen. Bis dahin gilt das Heimgesetz des Bundes weiter. Die zivilrechtlichen Vorschriften über Vertragsschluss, Leistungspflichten, Entgelterhöhungen und Kündigungen von Verträgen über Wohnen mit Betreuungsleistungen sind in dem neuen Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG) enthalten. Dieses Gesetz regelt nun Einzelheiten zum Abschluss von Verträgen über Wohnraum in Altenheimen. Bei einer solchen Heimunterbringung ist das allgemeine Wohnraummietrecht nicht anzuwenden. Wichtig: Die speziellen Regelungen des WBVG finden nicht nur in den klassischen Altenheimen Anwendung. Auch in den Fällen, in denen getrennte Verträge mit unterschiedlichen Vertragspartnern über die Wohnung oder das Appartement einerseits und die Betreuungs- und Pflegeleistung andererseits abgeschlossen worden sind, kann das WBVG Anwendung finden, wenn die beiden Verträge rechtlich zwingend voneinander abhängig sind oder wenn eine tatsächliche Einheit zwischen Wohnen und Betreuung vorliegt. Das neue Gesetz gilt mittlerweile auch für alte Heimverträge, die vor dem 1. Oktober 2009 abgeschlossen worden sind. Ob das Gesetz auch für Verträge über  $\Sigma$  BETREUTES WOHNEN gilt, muss im Einzelfall geprüft werden.

Für Bewohner von Altenheimen, Seniorenwohnheimen oder Pflegeheimen gelten nach dem WBVG die folgenden Grundregeln: Der Betreiber muss den Bewohner rechtzeitig vor Vertragsschluss in leicht verständlicher Sprache über sein Leistungsangebot und den wesentlichen Inhalt der speziell für den Bewohner in Betracht kommenden Leistungen informieren. Dazu gehören die Darstellung der Ausstattung und Lage des Gebäudes, der Gemeinschaftsanlagen und ihre Nutzungsbedingungen und die Ergebnisse von Qualitätsprüfungen, die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht werden müssen. Zu der Darstellung gehören die Pflege- und Betreuungsleistungen, Informationen über die Verpflegung sowie weitere Leistungen der Einrichtung und die jeweils

zu zahlenden Entgelte. Weiter informiert werden muss über die Voraussetzungen, unter denen Leistungen und Preise geändert werden können.

**Tipp:** Ist der Bewohner (Teil-) Selbstzahler, ist ein einseitiges Erhöhungsrecht unwirksam; es muss seine Zustimmung vorliegen (LG Berlin Sozialrecht aktuell 2013, 78).

Der Vertrag wird dann grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossen. War der Bewohner schon beim Abschluss des Vertrages geschäftsunfähig, muss der Vertrag von einem Bevollmächtigten oder von seinem Betreuer genehmigt werden. Der Vertrag endet automatisch mit dem Tod des Bewohners. Mit Personen, die mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt in der Einrichtung geführt haben, wird der Vertrag noch drei Monate fortgeführt, wenn die Personen dem nicht widersprechen.

Die Kosten für Unterbringung, Pflege und Versorgung werden für Bewohner, die Leistungen der Sozialhilfe oder der sozialen Pflegeversicherung in Anspruch nehmen, nach den Vorschriften des Sozialgesetzbuches (SGB XI und SGB XII) festgelegt. Die Preise müssen nach einheitlichen Grundsätzen bemessen werden. Soweit der Bewohner länger als drei Tage abwesend ist, muss der Betreiber den Wert der dadurch ersparten Aufwendungen anrechnen. Ändert sich der Pflege- oder Betreuungsbedarf, muss der Betreiber eine Anpassung seiner Leistungen anbieten. Der Bewohner kann dieses Angebot auch nur teilweise annehmen. Werden vertragliche Leistungen ganz oder teilweise nicht erbracht oder weisen sie erhebliche Mängel auf, kann der Bewohner bis zu 6 Monate rückwirkend eine angemessene Kürzung des vereinbarten Entgelts verlangen (OLG Frankfurt NJW-RR 2014, 688). Der Bewohner kann den Vertrag spätestens am 3. Werktag eines jeden Kalendermonats zum Ablauf desselben Monats schriftlich kündigen.

Gibt es verschiedene Verträge über Wohnraum und über Pflege- oder Betreuungsleistungen, die inhaltlich voneinander abhängig sind, können diese nur einheitlich gekündigt werden. Der Bewohner hat zwei Sonderkündigungsrechte: In den ersten beiden Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses kann er jederzeit ohne besonderen Grund und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Anschließend ist eine fristlose Kündigung jederzeit aus wichtigem Grund möglich, wenn ihm die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist. Bei verschiedenen Verträgen (Wohnen und Betreuung) braucht der Grund zur fristlosen Kündigung nur bei einem Vertrag vorzuliegen; auch der andere Vertrag ist dann fristlos kündbar. Wurden der Vertrag über Wohnraum und der Vertrag über Pflege- oder Betreuungsleistungen jeweils mit einem anderen Anbieter-Unternehmer geschlos-

sen und kündigt einer der Unternehmer seinen Vertrag, dann kann der Bewohner alle anderen Verträge ebenfalls sofort kündigen. Der Betreiber-Unternehmer kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen, etwa wenn er den Betrieb einstellt, wesentlich einschränkt oder in seiner Art verändert und die Fortsetzung des Vertrages mit dem Bewohner deshalb für ihn unzumutbar wird oder wenn er eine fachgerechte Pflege- oder Betreuungsleistung nicht erbringen kann, weil der Bewohner eine ihm angebotene Anpassung der Leistungen nicht annimmt oder weil sich sein Gesundheitszustand so verschlechtert, dass eine Betreuung nicht mehr möglich ist (**BGH NZM 2011, 326**), oder wenn der Bewohner seine vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass dem Unternehmer die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann, z.B. bei sexuellen Übergriffen des Bewohners gegenüber Mitbewohnern (LG Essen NZM 2014, 555). Der Unternehmer kann auch dann kündigen, wenn der Bewohner im Zahlungsverzug ist, und zwar entweder für zwei aufeinander folgende Termine mit mindestens einem Monatsentgelt oder in einem Zeitraum von mehr als zwei Zahlungsterminen in Höhe des Entgeltes für zwei Monate. Bei Zahlungsverzug ist eine fristlose Kündigung möglich, wenn der Unternehmer vorher erfolglos eine angemessene Zahlungsfrist gesetzt hat. Im Übrigen beträgt die Kündigungsfrist für den Unternehmer einen Monat.

Hat der Unternehmer wegen Betriebseinstellung oder Veränderung gekündigt, muss er dem Bewohner eine angemessene Ersatzleistung und Unterkunft anbieten und ggf. auch Umzugskosten tragen.

### **Anfechtung eines Mietvertrages** ⇨ WIDERRUF

Meist werden Mietverhältnisse durch ⇨ KÜNDIGUNG beendet. Dabei beendet die sog. ordentliche Kündigung das Mietverhältnis zum Ablauf der gesetzlichen ⇨ KÜNDIGUNGSFRIST, die fristlose Kündigung mit sofortiger Wirkung bei Zugang des Kündigungsschreibens. Im Gegensatz dazu beendet die Anfechtung das Mietverhältnis rückwirkend; es hat dann von Anfang an nicht bestanden. Deswegen müsste der Vertrag eigentlich rückabgewickelt werden; aber da der Mieter die erhaltene Leistung – das Wohnen in der Vergangenheit – nicht zurückgeben kann, hat der Vermieter nur einen Anspruch auf Wertersatz in Höhe der ortsüblichen Miete einschl. Nebenkosten, der mit dem Mietrückzahlungsanspruch des Mieters verrechnet wird. Daher ist die Rückabwicklung – außer wenn die vereinbarte Miete überhöht war – meist ein »Nullsummenspiel«. Für den Mieter kann sich die Anfechtung aber trotzdem lohnen, etwa wenn er eine Maklerprovision gezahlt hat. Da die Anfechtung den Vertrag rückwirkend vernichtet, entfällt auch der Provisions-

anspruch des Maklers; der Mieter kann die Rückzahlung verlangen (BGH NZM 2005, 711).

Die Anfechtung setzt einen Anfechtungsgrund voraus, der vom Anfechtenden im Prozessfall auch bewiesen werden muss. Anfechtungsgründe können bestimmte Irrtümer (§ 119 BGB) oder die arglistige Täuschung durch den Vertragspartner (§ 123 BGB) sein.

Der Vermieter kann z. B. anfechten, wenn der Mieter vor oder bei Vertragsschluss falsche Angaben gemacht hat; allerdings nur, soweit diese das Mietverhältnis betreffen. Besteht bzgl. einer Tatsache keine Offenbarungspflicht des Mieters (Σ⇒ SELBSTAUSKUNFT), kann darauf gestützt auch nicht angefochten werden. Über ein laufendes Insolvenzverfahren besteht in jedem Falle eine Offenbarungspflicht; gleichfalls bei Fragen zu früheren Mietschulden oder offenen Mietforderungen (LG Itzehoe WuM 2008, 281). Die Falschbeantwortung der Frage, ob dem Mieter in einem früheren Mietverhältnis gekündigt wurde, berechtigt zur Anfechtung (AG Kaufbeuren NZM 2013, 577). Die Vorlage einer gefälschten Vermieterbescheinigung rechtfertigt eine fristlose Kündigung (BGH WuM 2014, 333); ob dies auch zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung berechtigt, wurde nicht entschieden, ist aber wahrscheinlich. Hat sich eine fehlerhafte Angabe des Mieters zu seinem Einkommen nicht auf das Mietverhältnis ausgewirkt, scheidet ein Anfechtungsrecht des Vermieters aus (LG Wiesbaden WuM 2004, 399). Dass ein Mieter unter Betreuung steht, berechtigt den Vermieter gleichfalls nicht zur Anfechtung (LG Hannover – 2 S 74/09).

Der Mieter kann z. B. anfechten, wenn er sich über eine verkehrswesentliche Eigenschaft der Wohnung geirrt hat, etwa wenn er eine als »kinderfreundlich« angepriesene Wohnung mietet und schon kurze Zeit später Beschwerden über normalen Kinderlärm kommen (LG Essen WuM 2005, 47). Verschweigt der Vermieter erhebliche Mängel (z. B. Schimmelbefall) oder dass er bereits wegen Betrugs im Zusammenhang mit seiner Vermietertätigkeit verurteilt wurde (AG Donaueschingen WuM 2014, 595), berechtigt dies den Mieter gleichfalls zur Anfechtung. Die Angabe einer falschen Wohnungsgröße in der Annonce soll dagegen nicht zur Anfechtung berechtigen (AG Frankfurt WuM 2007, 315), ebenso wenig, wenn der Vermieter nicht über den in 1 km Entfernung betriebenen Swinger-Club aufgeklärt hat (LG Dortmund NZM 2002, 943). Ein Motivirrtum, der mit der Mietsache als solcher nichts zu tun hat, berechtigt den Mieter nicht zur Anfechtung (z. B. wenn er die Wohnung im Hinblick auf die Nähe zur neuen Arbeitsstelle mietet, den Job dann aber doch nicht bekommt). In diesen Fällen bleibt nur die Kündigung.

**Anpassungsklausel** ⇨ GLEITKLAUSEL, ⇨ INDEXMIETE, ⇨ LEISTUNGSVORBEHALTSKLAUSEL, ⇨ STAFFELMIETE, ⇨ WERTSICHERUNGSKLAUSEL

**Antenne** ⇨ CB-FUNK, ⇨ FERNSEHEMPFANG, ⇨ KABELFERNSEHEN, ⇨ MOBILFUNK, ⇨ PARABOLANTENNE

Jeder Mieter hat das Recht, in seiner Wohnung so weit wie möglich störungsfrei Rundfunk und Fernsehen zu empfangen. Seit jeher ist der Grundsatz anerkannt, dass der Mieter eine eigene Außenantenne anbringen darf, solange es keine Gemeinschaftsantenne und keinen Kabelanschluss gibt (**BayObLG RE WuM 81, 80**; AG Hamburg ZMR 62, 26). Das gilt selbst dann, wenn etwas anderes im Mietvertrag steht (LG Hamburg ZMR 65, 188).

Zusatzantennen für direkten Satellitenempfang (⇨ PARABOLANTENNE) darf der Mieter zwar nur mit vorheriger Zustimmung des Vermieters montieren; die Zustimmung darf dieser aber nur aus triftigen, sachbezogenen Gründen versagen (**BVerfG WuM 91, 574**; **WuM 94, 251**). Das Bundesverfassungsgericht hat festgestellt, dass für den Empfang von zusätzlichen Fernsehprogrammen das Grundrecht auf Informationsfreiheit einerseits und alternative Angebote wie beispielsweise der Empfang über Kabelfernsehen andererseits berücksichtigt werden müssen. Neuerdings wird vereinzelt die Meinung vertreten, dass es generell ausreiche, wenn der Mieter sich über Internetfernsehen informieren könne (LG Wuppertal NZM 2012, 725; AG Frankfurt – 33 C 2232/14; AG Hamburg ZMR 2013, 815; AG Augsburg WuM 2011, 504). Ob sich diese Meinung durchsetzt, bleibt abzuwarten, andere Gerichte sind gegenteiliger Auffassung (LG Halle ZMR 2013, 536; LG Berlin GE 2011, 1556). Der **BGH (WuM 2013, 476)** hat dazu festgestellt, dass die Möglichkeit des Internetfernsehens bei der Einzelfallbeurteilung berücksichtigt werden muss. Allein die Möglichkeit, andere Quellen im Internet zu nutzen, reicht aber nicht aus (**BGH WuM 2010, 29**).

Mit den herkömmlichen Dachantennen konnten früher nur Programme empfangen werden, die in analoger Technik ausgestrahlt werden. Diese Sendetechnik ist inzwischen durch den neuen digitalen terrestrischen Empfang DVB-T ersetzt ⇨ FERNSEHEMPFANG. Zum Empfang der digitalen Programme ist eine Set-Top-Box erforderlich, die mit einer kleinen Zimmerantenne funktioniert.

Die jetzige Rechtslage für die Montage einer Außenantenne durch den Mieter wird dann möglicherweise nur noch in ländlichen Gebieten und in Abschattungsgebieten von DVB-T wichtig bleiben. Bisher gilt: Der

Vermieter kann als Hauseigentümer bestimmen, wo die Antenne angebracht wird. Deshalb muss der Mieter ihn rechtzeitig informieren und ihm Gelegenheit geben, seine Wünsche zu äußern (AG Düsseldorf ZMR 60, 295). Der Mieter muss aber nur einen Platz akzeptieren, an dem ein einwandfreier Empfang gewährleistet ist.

Der Vermieter muss zustimmen, notfalls kann ihn der Mieter bei Gericht verklagen. Allerdings muss der Mieter auf Folgendes achten: Das Gebäude darf nicht verschandelt, die Arbeit der Schornsteinfeger nicht erschwert und das Dach darf nicht beschädigt werden (LG Essen ZMR 64, 312). Wichtig: Für eine  $\Sigma$  PARABOLANTENNE gelten zusätzliche Besonderheiten.

Der Vermieter darf eine vom Mieter gesetzte Antenne in keinem Fall eigenmächtig entfernen (LG Duisburg WuM 71, 86), er muss im Streitfall auf Beseitigung klagen.

Bei der erstmaligen Installation einer Gemeinschaftsantenne kann der Vermieter u. U. eine Mieterhöhung wegen einer  $\Sigma$  MODERNISIERUNG verlangen. Das gilt aber nicht für den Ersatz einer alten durch eine neue Gemeinschaftsantenne, der Vermieter muss nämlich die bestehende Gemeinschaftsantenne in einwandfreiem Zustand erhalten.

Als Betriebskosten der Gemeinschaftsantenne können die Kosten für Betriebsstrom, eine regelmäßige Überprüfung und Einstellung durch den Fachmann oder das Entgelt für eine gemietete, nicht dem Vermieter gehörende Antennenanlage auf die Mieter umgelegt werden, wenn es so im Mietvertrag vereinbart ist. Bei Streitigkeiten über die Kosten darf der Vermieter nicht einfach die Wohnung eines Mieters eigenmächtig stilllegen, der geforderte Antennenkosten nicht gezahlt hat (AG Bergen WuM 94, 524).

Generelle Verbote von Dachantennen durch Gemeindefestsetzungen sind verfassungswidrig und damit nichtig wegen Verstoßes gegen die Informationsfreiheit aus Artikel 5 GG (BayVerfGH WuM 86, 106). Die oben genannten Regeln für herkömmliche Antennenanlagen gelten nicht automatisch auch für die neuen  $\Sigma$  PARABOLANTENNEN zum Direktempfang von Satellitenfernsehen und auch nicht für  $\Sigma$  CB-FUNK.

Zieht der Mieter aus, kann er seine eigene Dachantenne mitnehmen. Der Vermieter kann das nur verhindern, wenn er dem Mieter eine angemessene Entschädigung zahlt  $\Sigma$  MIETERMODERNISIERUNG.

Wegen gesundheitlicher Bedenken aufgrund des Betriebs von Mobilfunkantennen  $\Sigma$  MOBILFUNK.



## Anzeigespflicht des Mieters

Der Mieter muss dem Vermieter Mängel unverzüglich mitteilen; wenn er schuldhaft eine rechtzeitige Anzeige unterlässt, kann er sich schadensersatzpflichtig machen und eigene Rechte verlieren  $\Rightarrow$  MÄNGEL DER WOHNUNG,  $\Rightarrow$  MIETMINDERUNG,  $\Rightarrow$  OBHUTSPFLICHT.

**Anzeigespflicht des Vermieters**  $\Rightarrow$  MODERNISIERUNG,  $\Rightarrow$  STILLSCHWEIGENDE VERTRAGSVERLÄNGERUNG,  $\Rightarrow$  VORKAUFRECHT,  $\Rightarrow$  ZEITMIETVERTRAG

## Aufrechnung

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung des Vermieters mit einer Forderung wegen eines Fehlers der Mietwohnung aufrechnen oder ein  $\Rightarrow$  ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT ausüben. D. h., er kann z. B. einen ihm zustehenden Schadensersatzanspruch mit der nächsten Mietforderung des Vermieters verrechnen.

In vielen Formularmietverträgen ( $\Rightarrow$  ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN) finden sich aber Klauseln mit sogenannten Aufrechnungsverboten, die dem Mieter dieses Recht absprechen oder von weiteren Bedingungen abhängig machen wollen.

### Generelles Aufrechnungsverbot

Ein generelles Aufrechnungsverbot ohne irgendwelche Einschränkungen ist unwirksam (BGH NJW 85, 319; NJW 84, 2404). Grund: Nach § 309 Nr. 3 BGB kann das Recht des Mieters, mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufzurechnen, nicht beschränkt werden.

### Eingeschränktes Aufrechnungsverbot

Mietvertragsklauseln, nach denen der Mieter nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufrechnen darf, während für alle übrigen Mieterforderungen aber ein Aufrechnungsverbot gilt, sind grundsätzlich zulässig. Letztendlich kommt es jedoch auf die Art der Ansprüche an. Macht der Mieter z. B. Ansprüche geltend, weil er eine zu hohe Kaution gezahlt hat, darf er seine Forderung nicht entgegen einer vertraglichen Vereinbarung aufrechnen.

Anders ist es, wenn dem Mieter Schadens- oder Aufwendungsersatzansprüche aufgrund von Mängeln zustehen oder er ein Rückforderungsrecht wegen zu viel gezahlter Miete hat. In diesen Fällen kann der Mieter gegen die Mietforderung des Vermieters immer aufrechnen, egal was im Mietvertrag steht, wenn er dem Vermieter seine Aufrechnungs-

absicht mindestens 1 Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform ☞ TEXTFORM angezeigt hat. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter aufrechnen will, weil ihm im Anschluss an Modernisierungsarbeiten Aufwendungen entstanden sind (AG Pinneberg WuM 90, 73). Eine Formular-Klausel, nach der der Mieter eine Aufrechnung einen Monat zuvor ankündigen muss, ist nicht zu beanstanden (BGH WuM 2011, 418; WuM 2011, 674).

### **Aufrechnung durch den Vermieter**

Inwieweit das Recht des Vermieters zur Aufrechnung eingeschränkt ist, hängt von den zugrunde liegenden Ansprüchen ab. Gegen einen Anspruch des Mieters auf Auszahlung eines Heizkostenguthabens kann der Vermieter auch dann nicht aufrechnen, wenn er die Nachzahlung von kalten Betriebskosten fordert (LG Berlin GE 95, 1085; GE 94, 999); denn er verwaltet die Vorschüsse des Mieters nur treuhänderisch.

## **Aufwendungsbeihilfe ☞ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG**

## **Aufwendungsersatz ☞ MÄNGEL DER WOHNUNG**

## **Aufzug ☞ FAHRSTUHL**

## **Auszug des Mieters ☞ NACHMIETER, ☞ RÜCKGABE DER GEMIETETEN WOHNUNG, ☞ UMZUG, ☞ VERTRAGSSTRAFE**

Der Mietvertrag berechtigt den Mieter bis zur vertraglich festgelegten Mietzeit bzw. bei einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit bis zum Ablauf der Kündigungsfrist zur Benutzung der Mietwohnung. Bis zur Beendigung der Mietzeit ist er zur Mietzahlung verpflichtet, unabhängig davon, ob er seine Wohnung bewohnt. Wenn der Vermieter damit einverstanden ist, dass der Mieter die Wohnung unmittelbar an den Nachmieter übergibt, endet sein Mietverhältnis mit der Übergabe (LG Berlin WuM 88, 271).

### **Vorzeitiger Auszug**

Zieht der Mieter vor Ablauf der Mietzeit oder der Kündigungsfrist aus, entfällt für ihn nicht die Pflicht, Miete zu zahlen. Der Vermieter darf die Wohnung grundsätzlich leer stehen lassen und bis zum Ende der Mietzeit auf Zahlung der Miete bestehen (OLG Hamm RE WuM 95, 577). Eine Ausnahme soll nach Auffassung einiger Gerichte möglich sein, wenn es sich beim Vermieter um ein großes Wohnungsunternehmen handelt, das Wartelisten führt und deshalb jederzeit anderweitig ver-

mieten kann (LG Berlin WuM 95, 106; AG Gießen WuM 93, 609; AG Schöneberg WuM 91, 267).

Weitere Ausnahme: Unter bestimmten Voraussetzungen wird der Mieter von seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag vor Ablauf der Mietzeit befreit, wenn er dem Vermieter einen zumutbaren  $\Sigma$  NACHMIETER besorgt.

Bietet der Vermieter dem Mieter anlässlich einer Kündigung an, er könne vorzeitig aus der Wohnung ausziehen, braucht der Mieter nicht mehr weiterzuzahlen, wenn er dieses Angebot annimmt (LG Lüneburg WuM 89, 8). Das kann auch gelten, wenn der Vermieter wegen besonders dringenden Eigenbedarfs gekündigt hat und der Mieter mit Rücksicht darauf vor Ablauf seiner Kündigungsfrist auszieht (AG Dortmund WuM 88, 300).

Wenn vor Ablauf der Kündigungsfrist ein neuer Mieter die Wohnung bezieht, braucht der alte Mieter ab diesem Zeitpunkt keine Miete mehr zu zahlen (AG Neuruppin WuM 2009, 227; AG Lörrach WuM 99, 303). Kann der Vermieter jedoch nur einen geringeren Mietpreis erzielen, muss der Mieter ihm die Differenz ersetzen, wenn der Vermieter ihn vorher von der geplanten Vermietung informiert hat, es sei denn, der Mieter hatte Grund zu der Annahme, das Mietverhältnis sei beendet, oder der Vermieter hat ohne Grund unter Preis weitervermietet (**BGH WuM 93, 346; OLG Hamm RE WuM 86, 201**). Ein nachvollziehbarer Grund, von der Beendigung des Mietverhältnisses auszugehen, liegt z. B. dann vor, wenn der Mieter wegen der kategorischen Weigerung des Vermieters, die Erlaubnis zur Untervermietung zu erteilen, kündigt, ohne den Untermieter zu benennen (**KG Berlin RE WuM 96, 696**).

Auch wenn der Vermieter die Wohnung selbst benutzt, braucht der Mieter keine Miete mehr zu bezahlen. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter in der Zwischenzeit umfangreiche Umbau- und Renovierungsarbeiten in der Wohnung vornimmt (KG Berlin WuM 2012, 142; LG Hildesheim ZMR 2003, 266; LG Köln WuM 87, 84; a. A. LG Mannheim WuM 2009, 398), es sei denn, die Arbeiten dienen dazu, eine vorzeitige Weitervermietung zu ermöglichen (OLG Koblenz WuM 95, 154). Allerdings trägt der Mieter die Beweislast für eine anderweitige Nutzung der Wohnung durch den Vermieter (**OLG Oldenburg RE WuM 81, 177**).

#### **Auto $\Sigma$ GARAGEN/STELLPLÄTZE**

Wer ein Wohngebäude errichtet, muss aufgrund baurechtlicher Vorschriften in der Regel auch eine bestimmte Anzahl von Pkw-Stellplätzen

schaffen. Daraus lässt sich aber nicht ableiten, dass der Mieter mit Anmietung der Wohnung verlangen kann, dass ihm der Vermieter einen Stellplatz zur Verfügung stellt, wenn dies nicht vertraglich vereinbart ist. Auch im Hofe des Hauses darf der Mieter seinen Personenwagen nur dann abstellen, wenn ihm dies der Vermieter erlaubt hat (LG Wuppertal WuM 96, 267).

Ist der Hof des Hauses nur über ein Nachbargrundstück erreichbar, kann vom Vermieter nicht verlangt werden, dass dieser sich beim Nachbarn um eine Zufahrt bemüht, solange in benachbarten Straßen Personenkraftwagen abgestellt werden können (BGH ZMR 80, 115).

Auch wenn der Mieter seinen Pkw auf der Straße, auf dem Bürgersteig oder im Hof abstellen darf, dürfen hierdurch die anderen Mitbewohner nicht beeinträchtigt werden (AG Wiesbaden WuM 98, 605). Wer z. B. dadurch stört, dass er den Motor unnötig laufen lässt oder Fahrzeuggtüren übermäßig laut schließt, muss nicht nur mit einem Bußgeld wegen Verstoßes gegen die Straßenverkehrsordnung rechnen (§§ 30, 49 StVO); der Vermieter kann ihm unter Umständen auch das Parken auf dem Grundstück versagen.

Einem Nichtmieter gegenüber, der seinen Wagen vor dem Hause abstellt und z. B. durch unnötig laute Motorgeräusche zu früher Morgenstunde die Mieter belästigt, können die betroffenen Mieter oder der Vermieter auf Unterlassung klagen.

## Autowaschen

Der Mieter darf seinen Wagen nicht mit Leitungswasser aus dem Hause waschen, da das Leitungswasser in der Regel nur für den normalen Familiengebrauch bestimmt ist und der Wasserverbrauch eines Hauses auf alle Mieter nach einem bestimmten, vertraglich festgelegten Verfahren umgelegt wird  $\Sigma \rightarrow$  BETRIEBSKOSTEN. Durch das Autowaschen wird aber Wasser in einem über den normalen Haushaltsgebrauch hinausgehenden Umfang verbraucht. Es geht nicht an, dass die anderen Mitbewohner diesen Mehrverbrauch an Wasser mitbezahlen (a. A. AG Dortmund WuM 86, 262). Im Übrigen ist es in vielen Landesteilen generell verboten, Autos selbst auf der Straße zu waschen.

# B

## Bad

Ob eine Wohnung mit Bad ausgestattet ist, erlangt bei der Berechnung der Miete Bedeutung. Erforderlich ist ein separater Raum, der mit Waschbecken sowie Badewanne oder Dusche ausgestattet ist und eine Möglichkeit zur Warmwasserbereitung bietet (AG Weimar WuM 96, 27); ein kohlebeheizter Badeofen genügt.

Hat der Mieter die Kosten für die Einrichtung des Bades ganz oder überwiegend getragen, so hat das Bad bei der Einstufung der Wohnung nach Ausstattungsmerkmalen unberücksichtigt zu bleiben (BGH WuM 2010, 569; BayObLG RE WuM 81, 208); es sei denn, dass etwas anderes vereinbart wurde oder der Vermieter die vom Mieter verausgabten Kosten erstattet hat.

Der Mieter hat ein außerordentliches Kündigungsrecht, wenn der Vermieter ihm das mitvermietete Badezimmer abgeschlossen hat (AG Darmstadt WuM 78, 29). Vor allem aber kann er bei Gericht eine einstweilige Verfügung beantragen, dass ihm der Vermieter die Badezimmertür wieder öffnet.

Der nachträgliche Einbau von Bädern wird als eine Wertverbesserung angesehen, die der Mieter zu dulden hat, sofern sie ihm zumutbar ist. Wegen der Kosten der Wertverbesserung und der Frage einer höheren Miete  $\leadsto$  MIETERHÖHUNGEN,  $\leadsto$  MODERNISIERUNG,  $\leadsto$  MIETERMODERNISIERUNG.

## Badewanne

Ist eine Badewanne im Sitzbereich stumpf und rau geworden, muss der Vermieter diesen Mangel beseitigen. Es ist allerdings ihm überlassen, ob er dazu die Wanne erneuert oder neu beschichtet (AG Hannover WuM 2009, 585). Ersatzansprüche des Vermieters gegenüber dem Mieter bestehen nur, wenn dieser die Schäden z. B. durch unsachgemäße Behandlung verursacht hat. Der Vermieter muss sich dann aber einen Abzug »neu für alt« gefallen lassen (AG Herborn WuM 2006, 643).

## Bagatellschäden

Die laufende  $\leadsto$  INSTANDHALTUNG der Wohnung obliegt nach dem Gesetz grundsätzlich dem Vermieter. Die Instandhaltungs- und Instand-

setzungspflicht kann jedoch teilweise durch Mietvertrag dem Mieter auferlegt werden. So wird häufig im Mietvertrag geregelt, dass der Mieter die Kosten für »kleinere Instandsetzungen« bzw. zur »Beseitigung von Bagatellschäden« trägt.

**Achtung:** Sehr viele solcher Klauseln, vor allem in älteren Mietvertragsvordrucken, sind unwirksam. Der Mieter muss in solchen Fällen für unverschuldete Bagatellschäden und kleinere Instandsetzungen gar nichts zahlen. Nach den Vorschriften über die  $\Sigma$  ALLGEMEINEN GESCHÄFTS-BEDINGUNGEN entfallen formularmäßig vereinbarte Klauseln ersatzlos, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligen.

Für die Kostenabwälzung kleiner Instandhaltungen auf den Mieter hat der **Bundesgerichtshof (WuM 91, 381; 89, 324)** folgende Zumutbarkeitsgrenzen aufgestellt:

■ Es muss sich tatsächlich um Kleinigkeiten handeln, die Reparatur darf also höchstens 75 Euro kosten (vgl. OLG Hamburg WuM 91, 385; OLG München WuM 91, 388); das AG Braunschweig (ZMR 2005, 717) zieht die Grenze mittlerweile bei 100 Euro; für das AG Bingen (WuM 2013, 349) sind 120 Euro zu hoch und damit unwirksam;

■ in der Mietvertragsklausel muss auch eine angemessene Höchstgrenze für einen bestimmten Zeitraum (z. B. pro Jahr) für den Fall genannt werden, dass sich Kleinreparaturen häufen (OLG Hamburg WuM 91, 385; OLG München WuM 89, 128; OLG Stuttgart WuM 88, 149); ein Höchstbetrag von einer Monatsmiete ist nicht mehr angemessen (AG Hannover WuM 2008, 721); das AG Stuttgart-Bad Cannstatt (WuM 2014, 22) zieht die Grenze bei 6% der Jahresbruttokaltmiete;

■ außerdem darf sich die Klausel nur auf solche Teile der Mietwohnung beziehen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Unangemessen benachteiligt wird er nämlich dann, wenn er für Gegenstände zahlen soll, die er gar nicht direkt abnutzen kann, wie z. B. die Heiztherme (AG Hannover WuM 2007, 504) oder Leitungen für Gas, Wasser (AG Charlottenburg GE 2011, 1311) und Strom.

**Wichtig:** Es kann allenfalls die Verpflichtung, für Bagatellschäden zu zahlen, abgewälzt werden, nicht aber die Verpflichtung, defekte Gegenstände instand zu halten oder instand zu setzen, d. h. reparieren zu lassen (**BGH WuM 92, 355; OLG Frankfurt WuM 97, 609**).

Der Mieter darf auch nicht verpflichtet werden, sich an allen Reparaturen oder an Neuanschaffungen anteilig oder mit einem bestimmten Betrag zu beteiligen (**BGH WuM 89, 324**).

**Tipp:** Wer in der Vergangenheit für Bagatellschäden gezahlt hat, sollte durch seinen Mieterverein die Rückforderung überprüfen lassen.

Trägt der Mieter bei Sozialwohnungen  $\leadsto$  WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, muss der Vermieter in der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei den jeweiligen Pauschalen für die Instandhaltungskosten den Betrag von 1,28 Euro/qm jährlich abziehen.

### **Balkon** $\leadsto$ GRILLEN, $\leadsto$ WOHNFLÄCHE

Gehört ein Balkon zur vermieteten Wohnung, kann ihn der Mieter grundsätzlich nach seiner freien Verfügung nutzen, soweit nicht die Rechte der Mitmieter oder des Hauseigentümers beeinträchtigt werden. Das bedeutet z. B., dass der Mieter auf dem Balkon Wäsche trocknen darf (LG Nürnberg-Fürth WuM 90, 199). Ebenso darf der Mieter grundsätzlich einen unauffälligen Sichtschutz (AG Köln WuM 99, 331) und ein Rankengitter anbringen (AG Schöneberg MM 85, 277). Ein überwiegendes Informationsinteresse des Mieters kann ihn auch berechtigen, eine  $\leadsto$  PARABOLANTENNE am Balkon zu befestigen (**BGH WuM 2006, 28**). Grundsätzlich darf der Mieter auch Blumenkästen am Balkon anbringen, aber nicht an der Außenseite (LG Berlin GE 2011, 1230). Die evtl. herabfallenden Blätter müssen die darunter wohnenden Mitbewohner dulden, es sei denn, die Bepflanzung (Knöterich) wächst in erheblichem Umfang über die Brüstung und führt zu einer übermäßigen Belästigung durch herabfallenden Vogelkot und Blätter (LG Berlin GE 2003, 188).

Ist der Balkon reparaturbedürftig, muss der Vermieter die notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen vornehmen. Der Vermieter hat nicht das Recht, den Balkon wesentlich zu verkleinern, um hohe Reparaturkosten zu vermeiden (LG Berlin GE 95, 1013). Er darf aber im Rahmen der Instandsetzung Fliesen durch Estrich ersetzen (LG Berlin NJW-RR 2001, 1162). Hat in einem Altbau die Balkonbrüstung nicht die für den Neubau vorgeschriebene Höhe von 90 cm, gibt es kein Mietminderungsrecht (LG Berlin GE 2010, 343).

Gehört der Balkon zu einem Objekt mit Eigentumswohnungen, muss der Vermieter auch die Rechte der übrigen Wohnungseigentümer beachten. Baut er ohne deren Zustimmung einen Balkon in einen Wintergarten um, kann er verpflichtet werden, dies rückgängig zu machen; der Mieter muss das dulden, auch wenn er mit der Änderung einverstanden war (**BGH WuM 2007, 77**).

### **Barrierefreiheit** $\leadsto$ MIETERMODERNISIERUNG

### Baukostenzuschuss

Insbesondere in der Nachkriegszeit haben viele Mieter Baukostenzuschüsse gezahlt und dafür einen Mietvertrag über eine Neubauwohnung erhalten. Außerdem konnte im Falle einer **Zwangsversteigerung** der Mieter bis Ende Januar 2007 dem neuen Eigentümer einen Baukostenzuschuss entgegenhalten, falls dieser von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machte; seit Februar 2007 gibt es dieses Mieterrecht nicht mehr (vgl. **BGH WuM 2009, 367**).

Nach wie vor ist zu prüfen, ob ein **abwohnbarer** Baukostenzuschuss vereinbart wurde, dem Zwangsverwalter oder dem Ersteher in der Zwangsversteigerung also entgegengehalten werden kann, dass damit die Miete schon für Monate oder Jahre im Voraus gezahlt wurde. Das setzt voraus, dass der Mieter eine Zahlung (Arbeitsleistung steht dem gleich) zur Erstellung, zum Ausbau oder zur Instandsetzung erbracht hat, diese tatsächlich dafür verwandt wurde und sich der Wert des Grundstücks dadurch erhöht hat (**BGH WuM 2012, 210**; OLG Brandenburg – 3 U 221/05). Beweisen muss all dies der Mieter (**BGH NJW-RR 2002, 1304**).

Bei einem sogenannten **verlorenen Baukostenzuschuss** kommt eine (teilweise) Rückerstattung nur in Betracht, wenn der Betrag bei Beendigung des Mietverhältnisses als noch nicht abgewohnt anzusehen ist, z. B. weil das Mietverhältnis früher als ursprünglich geplant endet oder der Zuschuss unverhältnismäßig hoch war (**BGH ZMR 96, 122**; **NJW 67, 561**). Nach Artikel VI § 2 des Gesetzes zur Änderung des II. WoBauG, anderer wohnungsbaurechtlicher Vorschriften und über die Rückerstattung von Baukostenzuschüssen gilt ein Betrag in Höhe einer Jahresmiete durch eine Mietzeit von 4 Jahren als getilgt. Ist der Zuschuss nicht vom Mieter, sondern für ihn von einem Dritten gezahlt worden, steht der Erstattungsanspruch nicht dem Mieter zu, sondern dem Dritten; eine Abtretung ist aber möglich (**BGH NJW 67, 561**).

Der Rückerstattungsanspruch des Mieters entsteht mit der Beendigung des Mietverhältnisses und verjährt 1 Jahr danach. Tritt ein Mietnachfolger in das Mietverhältnis ein, der dem ausscheidenden Mieter den noch nicht abgewohnten Teil des Zuschusses erstattet, kann der Nachfolger seinerseits bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses den dann noch nicht abgewohnten Teil vom Vermieter zurückfordern (**BGH NJW 66, 1705**). **Achtung:** Bei Sozialwohnungen ist die Vereinbarung eines verlorenen Baukostenzuschusses unwirksam. Eine dennoch erbrachte Leistung kann der Mieter zurückfordern.

⇒ EINMALIGE LEISTUNG, ⇒ MIETVORAUSZAHLUNG, ⇒ MIETER-MODERNISIERUNG.



## Bausparvertrag

Gleichgültig, ob man selber bauen oder als Mieter seine Wohnung modernisieren will (Σ⇒ MIETERMODERNISIERUNG), die wenigsten können die Baumaßnahme bar bezahlen. Die meisten müssen sich Geld leihen. Neben den »normalen« Geldinstituten kommen als Kreditgeber vor allem Bausparkassen mit relativ zinsgünstigen Darlehen in Betracht. Diese Darlehen werden nur für »wohnungswirtschaftliche Maßnahmen« gewährt, also z. B. zur Errichtung, Beschaffung, Erhaltung und Verbesserung von Häusern oder Wohnungen. Voraussetzung ist ein Bausparvertrag.

Der Bausparvertrag wird zwischen Bausparkasse und Bausparer über eine bestimmte Vertragssumme abgeschlossen. Der Bausparer zahlt dann regelmäßig seinen Sparbetrag (Bauspareinlage) an die Bausparkasse. Ist ein Mindestsparguthaben erreicht und eine bestimmte Mindestfrist abgelaufen, wird die Vertragssumme zugeteilt und unter Gewährung eines Darlehens ausbezahlt.

**Achtung:** Es gibt eine Vielzahl von unterschiedlichen Bausparkassenangeboten. Hierüber und über zusätzliche steuerliche Vorteile sollten Sie sich vor Abschluss eines Bausparvertrages ausführlich informieren lassen.

## Bearbeitungsgebühr Σ⇒ EINMALIGE LEISTUNGEN BEI GEFÖRDERTEM WOHNRAUM

### Gebühr für das Ausstellen des Mietvertrags

Ist im Formularmietvertrag festgelegt, dass der Mieter für den Abschluss des Vertrags eine Bearbeitungsgebühr zu zahlen hat, ist das nach Auffassung einiger Gerichte unwirksam (LG Bonn NJW-Spezial 2014, 98; LG Hamburg WuM 2009, 452; AG Hamburg-Altona WuM 2009, 451 und WuM 2006, 607; AG Hamburg-Wandsbek WuM 2005, 47). Der Mieter kann einen bereits gezahlten Betrag zurückfordern.

Andere Gerichte halten die Vereinbarung für zulässig, wenn sich die Gebühr in einem angemessenen Rahmen hält. Angemessen sind 50 bis 75 Euro (AG Hamburg WuM 99, 215; AG Wuppertal WuM 94, 194). Ein Betrag in der Größenordnung von 150 Euro ist als überhöht anzusehen (AG Bremerhaven WuM 94, 194; a. A. AG Bochum WuM 98, 595). Überhöhte Zahlungen kann der Mieter zurückverlangen (LG Hamburg WuM 90, 62; AG Neuss WuM 96, 532).

Fehlt eine genaue Angabe der Kosten und sieht der Vertrag lediglich vor, »Kosten und Abgaben, die mit dem Abschluss des Vertrages verbunden sind, gehen zulasten des Mieters«, ist diese Klausel mangels Bestimmtheit unwirksam (OLG Celle WuM 90, 103).

### Auszugsgebühr

Verlangt der Vermieter eine Bearbeitungsgebühr für die Beendigung des Mietverhältnisses, ist das nach Auffassung der meisten Gerichte unzulässig (LG Augsburg ZMR 99, 257; AG Wiesbaden WuM 96, 25; AG Kamen WuM 88, 109) ⇨ VERTRAGSSTRAFE. Unwirksam ist eine Klausel im Formularmietvertrag, wonach der Mieter eine Kostenpauschale in Höhe einer Monatsmiete zu zahlen hat, wenn das Mietverhältnis einvernehmlich beendet wird (OLG Karlsruhe RE WuM 2000, 236). Eine solche Vereinbarung ist hingegen zulässig, wenn sie erst anlässlich einer auf Wunsch des Mieters zustande gekommenen Aufhebung des Mietvertrags getroffen wird (OLG Hamburg RE WuM 90, 244) ⇨ MIETAUFHEBUNGSVERTRAG. Bedenklich ist aber ein formularmäßig vereinbarter pauschalierter Anspruch, der als ⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNG anzusehen ist. **Beispiel:** »Für den Aufwand des Vermieters wegen der vorzeitigen Vertragsauflösung zahlt der Mieter eine Pauschalabgeltung von einer Monatsmiete.« Eine derartige Klausel im Mietaufhebungsvertrag ist nur unter einer zusätzlichen Voraussetzung wirksam. Nach dem Wortlaut der Abrede muss dem Mieter (theoretisch) der Nachweis ermöglicht sein, dass dem Vermieter geringere Kosten entstanden sind. Wird dem Mieter diese Möglichkeit nicht eingeräumt, ist die Klausel unwirksam.

**Befristeter Mietvertrag** ⇨ NACHMIETER, ⇨ ZEITMIETVERTRAG

**Belegungsbindung** ⇨ FÖRDERZUSAGE, ⇨ VEREINBARTE FÖRDERUNG, ⇨ WOHNBERECHTIGUNG, ⇨ WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

### Beratungshilfe

Bürger mit geringem Einkommen haben nicht nur im Prozessfall Anspruch auf ⇨ PROZESSKOSTENHILFE, sondern können im außegerichtlichen Bereich auch Beratungshilfe beanspruchen, z. B. zur Klärung der Frage, ob man es auf einen Prozess ankommen lassen soll oder ob die Betriebskostenabrechnung ordnungsgemäß ist.

Beratungshilfe wird gewährt, wenn

1. der Rechtsuchende die erforderlichen Mittel nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen nicht aufbringen kann – dies

ist der Fall, wenn ratenzahlungsfrei Prozesskostenhilfe zu gewähren wäre,

2. keine anderen Möglichkeiten für eine Hilfe zur Verfügung stehen, deren Inanspruchnahme zumutbar ist (z. B. Beratung durch den örtlichen Mieterverein für Mitglieder oder eine Schuldnerberatungsstelle), und

3. die Inanspruchnahme der Beratungshilfe nicht mutwillig erscheint; dies ist der Fall, wenn ein Rechtsuchender, der keinen Anspruch auf Beratungshilfe hat, bei »verständiger Würdigung« davon absehen würde, sich auf eigene Kosten rechtlich beraten oder vertreten zu lassen.

Beratungshilfe wird i.d.R. von Rechtsanwälten erteilt. Anders ist es nur in Hamburg und Bremen, wo nur die öffentliche Rechtsberatung in Anspruch genommen werden kann, und in Berlin, wo neben der anwaltlichen auch die öffentliche Rechtsberatung angeboten wird. Rechtsanwälte sind zur Beratung im Regelfall verpflichtet. Der Anwalt kann vom Rechtsuchenden eine Gebühr von 15 Euro fordern; er kann sie aber auch erlassen.

Der Antrag kann beim Gericht auch mündlich gestellt werden; ansonsten besteht Formularzwang. Bei Verstoß gegen die Formularpflicht kann der Antrag abgelehnt werden (BGH WuM 2013, 61). Die Formulare können im Internet heruntergeladen werden.

**Berechtigtes Interesse** ⇨ EIGENBEDARF, ⇨ KÜNDIGUNGSSCHUTZ, ⇨ TEILKÜNDIGUNG, ⇨ ZEITMIETVERTRAG

**Berufsausübung in der Wohnung** ⇨ PROSTITUTION, ⇨ TAGESMUTTER, ⇨ ZWECKENTFREMUNG

Wird eine Wohnung oder ein Haus zu Wohnzwecken vermietet, ist eine berufliche oder gewerbliche Nutzung grundsätzlich nicht gestattet. Etwas anderes gilt, wenn das Mietverhältnis von vornherein als ⇨ MISCHMIETVERHÄLTNIS geschlossen ist, also die gewerbliche Nutzung schon im Vertrag festgehalten wurde. Eine ausschließliche gewerbliche Nutzung ist nur gestattet, wenn ein Gewerbemietvertrag abgeschlossen wurde.

Allerdings gilt nicht jede Nutzung im Zusammenhang mit dem Beruf des Mieters als gewerbliche Nutzung. Bestimmte Tätigkeiten, die der Mieter in der Wohnung ausübt, ohne dass dies nach außen hin in Erscheinung tritt, ordnet die Rechtsprechung (BGH WuM 2009, 517) von vornherein

dem Wohnen zu. Hierzu gehören z. B. schriftstellerische Tätigkeiten, die Unterrichtsvorbereitung von Lehrern, Telearbeit im Angestelltenverhältnis, gelegentliche Büroarbeiten am Abend oder am Wochenende (LG Hamburg WuM 92, 241; LG Stuttgart WuM 92, 250) oder die gelegentliche Bewirtung von Geschäftsfreunden des Mieters. Auch Goldschmiedearbeiten sind zustimmungsfrei (LG Hamburg WuM 98, 491). Solche und vergleichbare Tätigkeiten sind also unabhängig vom Einverständnis des Vermieters immer zulässig.

Spätestens, wenn die Tätigkeit nach außen hin in Erscheinung tritt, zu einer erhöhten Abnutzung der Wohnung führt oder die Mitmieter stört, ist sie ohne Genehmigung durch den Vermieter nicht zulässig (LG Hamburg WuM 98, 491). Es genügt schon, wenn die Wohnung beim Gewerbeamt als Betriebsstätte angegeben bzw. als Geschäftsadresse genutzt wird (BGH WuM 2013, 554). Das Erteilen von Musikunterricht ist gleichfalls genehmigungspflichtig (BGH WuM 2013, 349). In jedem Fall ist die Grenze zur Genehmigungspflicht überschritten, wenn Kundenverkehr in der Wohnung herrscht oder Angestellte des Mieters dort ihren Arbeitsplatz haben, so z. B. beim Betrieb eines Ingenieurbüros mit Laufkundschaft (LG Schwerin WuM 96, 214) oder eines Kosmetik- und Fußpflegestudios in einem »zu Wohnzwecken« angemieteten Einfamilienhaus (LG Berlin GE 88, 947).

Zu Streitigkeiten kommt es häufig bei Tätigkeiten als  $\Sigma$  TAGESMUTTER.

Die Ausübung einer genehmigungspflichtigen Tätigkeit ohne sein Einverständnis muss der Vermieter nicht dulden. Er kann eine  $\Sigma$  ABMAHNUNG aussprechen, den Mieter auf Unterlassung der vertragswidrigen Nutzung verklagen oder ihm wegen vertragswidrigen Gebrauchs kündigen.

Es gibt aber auch Fälle, in denen der Mieter zwar das Einverständnis benötigt, aber nach den Grundsätzen von Treu und Glauben gegen den Vermieter einen Anspruch auf die Erteilung der Erlaubnis hat. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn die Tätigkeit zwar nach außen in Erscheinung tritt, aber keine Mitarbeiter beschäftigt werden, kein ins Gewicht fallender Publikumsverkehr stattfindet und die Tätigkeit nur einen geringen Umfang hat, etwa bei reiner Schreibtischarbeit von Rechtsanwältinnen oder Maklern oder in der Existenzgründungsphase von Unternehmen (BGH WuM 2009, 517). Verweigert in diesen Fällen der Vermieter treuwidrig die Gestattung und übt der Mieter gleichwohl die Tätigkeit in seiner Wohnung aus, wäre dies kein Kündigungsgrund.

Wird eine **Eigentumswohnung** vermietet, muss der Vermieter ggf. Auflagen aus der Teilungserklärung beachten. Diese gelten für den Mieter

nicht unmittelbar, der Vermieter muss aber gem. § 14 Nr.2 WEG für die Einhaltung auch durch den Mieter sorgen (**BGH WuM 2012, 515**). Daher werden in Mietverträgen über Eigentumswohnungen oft  $\Sigma$  ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN verwendet, wonach künftige Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft für den Mieter Bindungswirkung haben sollen. Diese Klauseln sind aber oft unwirksam, weil sie undifferenziert nicht nur für solche Beschlüsse gelten sollen, die übliche und zu erwartende Konkretisierungen des zulässigen Gebrauchs enthalten (AG Schorndorf WuM 2012, 495).

Eine genehmigungspflichtige  $\Sigma$  ZWECKENTFREMUNG der Wohnung nach dem Wohnungsbindungsgesetz oder ggf. landesrechtlichen Regelungen (z. B. Zweckentfremdungsverbotsverordnungen) durch die berufliche Nutzung setzt voraus, dass die Wohnung ihrer Wohnbestimmung dauerhaft entzogen wird. Dies ist in der Regel nicht der Fall, solange die Wohnung hauptsächlich noch zum Wohnen vom Mieter genutzt wird (LG Stuttgart WuM 92, 250).

Nach einer älteren Rechtsprechung konnte der Vermieter für die berufliche oder gewerbliche Nutzung einen Zuschlag auf die Miete verlangen, wenn dies vereinbart war (**BayObLG RE WuM 86, 205**; AG Hannover WuM 91, 577). Seit der **BGH-Entscheidung** vom Juli 2014 (**WuM 2014, 539**) ist diese Auffassung nicht mehr zu halten. Der BGH hat festgestellt, dass ein Mietverhältnis über Räume entweder ein Wohnraummietverhältnis oder ein Gewerberaummietverhältnis ist. Zwischenformen gibt es nicht. Da der Vermieter aber bei einem Wohnraummietverhältnis nur die vereinbarte Miete für die Wohnung nehmen kann, ist ein »Gewerbezuschlag« nur kalkulatorisch denkbar. Eine Mieterhöhung wegen gewerblicher Nutzung ist ausgeschlossen.

Wird eine gewerbliche Nutzung nur zum Schein vereinbart, gilt trotzdem der gesetzliche Mieterschutz für die Wohnraummiete (LG Berlin WuM 93, 396).

Will der Vermieter die Wohnung für sich selbst oder für einen Familienangehörigen zur Berufsausübung verwenden, kann er nur unter engen Voraussetzungen wegen  $\Sigma$  EIGENBEDARF kündigen.

### Besichtigungsrecht des Vermieters

Ein generelles Besichtigungsrecht des Vermieters gibt es nicht; denn mit Abschluss des Mietvertrages steht dem Mieter grundsätzlich das Recht zu, in seiner Wohnung in Ruhe gelassen zu werden (**BVerfG WuM 2004, 80**; **WuM 93, 377**; **BGH WuM 2014, 495**). Daraus ergibt sich, dass der

Mieter nur in engem Rahmen und zu vertretbaren Zeiten die Besichtigung seiner Wohnung gestatten muss. Auch ist eine Klausel, die dem Vermieter ein generelles Besichtigungsrecht einräumt, z. B. alle ein bis zwei Jahre, unwirksam (BGH WuM 2014, 495). Umgekehrt darf der Vermieter von seinem Recht nur in schonender Weise Gebrauch machen und muss auf die Belange des Mieters Rücksicht nehmen (AG Hamburg NZM 2007, 211). Aus dem Recht zur Besichtigung lässt sich aber kein Recht zur Erstellung von Fotos ableiten (LG Frankenthal WuM 2012, 141). Will der Vermieter die Besichtigung einem Dritten übertragen, muss dieser dem Mieter zumutbar sein (LG Frankfurt/M. WuM 2013, 301).

Voraussetzung ist zunächst einmal, dass der Vermieter einen **konkreten sachlichen Grund** für die Besichtigung hat (BGH WuM 2014, 495). Dieser kann sich z. B. daraus ergeben, dass der Vermieter Haus oder Wohnung verkaufen will (OLG Frankfurt WuM 2011, 95; LG Frankfurt/M. NZM 2002, 696). Der Erwerber hat ein eigenes Besichtigungsrecht erst ab Eintragung im Grundbuch (LG Berlin WuM 89, 495).

Ein Recht zur Besichtigung besteht aber auch, wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht und der Vermieter die Räume möglichen Mietnachfolgern zeigen will (AG Freiburg WuM 83, 112). Auch aus der Vorbereitung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten kann sich ein solcher Anspruch ergeben (AG Schöneberg GE 87, 629). Ein generelles Zutrittsrecht für Handwerker, also ohne konkrete Anhaltspunkte für drohende Schäden oder zu beseitigende Mängel, besteht nicht (LG Frankfurt/M. NZM 2002, 696).

Der Vermieter muss die Besichtigung rechtzeitig vorher **ankündigen**. Er muss sich deshalb insbesondere bei berufstätigen Mietern mindestens 3–4 Tage vorher anmelden (LG Frankfurt/M. NZM 2002, 696; AG Stuttgart WuM 2009, 732; LG Berlin MM 2004, 125: 1 Woche) und den Grund angeben (LG München II NJW-RR 2009, 376).

Die gebotene Rücksichtnahme auf die Interessen des Mieters muss auch beim **zeitlichen Rahmen** des Besichtigungsrechts zum Ausdruck kommen. So darf ein Termin nur zu üblichen Zeiten angesetzt werden. Angemessen sind z. B. Termine an Wochentagen zwischen 10 und 13 Uhr sowie zwischen 16 und 18 Uhr; an Sonn- und Feiertagen darf eine Besichtigung nur in Ausnahmefällen stattfinden. Bietet der Mieter einen Besichtigungstermin für samstags an, kann der Vermieter nach Ansicht des AG Köln (NZM 2001, 41) nicht auf einem Termin von Montag bis Freitag bestehen. Sieht der Mietvertrag ein Besichtigungsrecht »werktags bis 19 Uhr« vor, kann der Vermieter auch einen Termin am Samstag von 11 bis 12 Uhr verlangen (OLG Frankfurt WuM 2011, 95). Allgemein

gilt, nach Möglichkeit muss der Vermieter versuchen, sich mit dem Mieter zu einigen (AG Neukölln MM 90, 230).

Der Vermieter kann von seinem Besichtigungsrecht auch **nicht dauernd** Gebrauch machen. Nach Auffassung des LG Frankfurt/M. (NZM 2002, 696) genügt der berufstätige Mieter seiner Pflicht, wenn er Besichtigungen dreimal monatlich zwischen 19 und 20 Uhr für jeweils 30 bis 45 Minuten ermöglicht. Andere erlauben die Besichtigung einmal wöchentlich während drei Vormittagsstunden und gestehen nur in Eilfällen einen weiteren Tag zu (LG Kiel WuM 93, 52).

Der Vermieter darf sein Recht zum Betreten und zur Besichtigung der Wohnung jedoch nicht gewaltsam erzwingen (§ 123 StGB; OLG Köln WuM 77, 173; LG Berlin WuM 80, 185)  $\leadsto$  HAUSFRIEDENSBRUCH. Eine Weigerung des Mieters ist auch kein Kündigungsgrund (**BGH WuM 2014, 495**). Weigert der Mieter sich, den Vermieter in seine Wohnung zu lassen, muss der Vermieter die Hilfe des Gerichts in Anspruch nehmen. Nur in Ausnahmefällen ist dies mittels  $\leadsto$  EINSTWEILIGER VERFÜGUNG möglich (LG Duisburg NJW-RR 2007, 85). Dabei muss das Gericht eine Abwägung der Grundrechte von Mieter und Vermieter vornehmen (**BVerfG WuM 2004, 80**).

Der Vermieter hat allerdings keinen Anspruch, durch einstweilige Verfügung das Betreten der Mieträume zu erzwingen, um die Heizkörper abzustellen. Ihm steht nämlich wegen der Beheizung der Mieträume kein Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB zu, wenn der Mieter die Heizkosten schuldet (OLG Hamburg WuM 78, 169).

## Besuch

In der Mietwohnung darf allein der Mieter bestimmen, welche Gäste er wann empfängt (**BVerfG WuM 2004, 80**). Der Vermieter darf das Besuchsrecht weder zeitlich einschränken noch bestimmte Besucher ausschließen, es sei denn, gegen diesen sprechen besonders schwerwiegende Gründe (z. B. Belästigung der Nachbarn bei früheren Besuchen).

Auch ein Besuch auf längere Dauer ist gestattet. Der Mieter darf für mehrere (ca. 4–6) Wochen auch ohne Einwilligung des Vermieters Besucher in seiner Wohnung aufnehmen, wenn darin keine  $\leadsto$  UNTERMIEETE oder unerlaubte Daueraufnahme in seinen Haushalt zu sehen und damit keine Überbelegung der Wohnung verbunden ist (LG Mannheim WuM 73, 5).

Kurzfristige Überbelegung schadet nicht (AG Dortmund WuM 82, 86). Ein Zeitraum von 3 Monaten überschreitet die normale Besuchsdauer (AG Frankfurt WuM 95, 396).

**Wichtig:** Der Mieter muss sich das vertragswidrige Verhalten seiner Besucher anrechnen lassen (AG Köln WuM 87, 21; AG Hagen WuM 79, 15). Ausnahme: Ungebetene Besucher (AG Köln WuM 92, 118: ungebetener »Gast« tritt die Wohnungstür ein, die ihm nicht freiwillig geöffnet wurde).

### Betreutes Wohnen

In den letzten Jahren wird verstärkt für ältere Mitbürger das sogenannte »Betreute Wohnen« angeboten, bei dem neben der Vermietung einer Wohnung oder eines Appartements zusätzliche Betreuungsleistungen mit angeboten werden. Diese auch als »Service-Wohnen« bezeichneten Wohnformen bieten eine Alternative zur traditionellen Heimversorgung im  $\Sigma$  ALTENHEIM. Es gibt hierfür keine allgemeinen verbindlichen Abgrenzungskriterien, das Spektrum der Angebote für »Betreutes Wohnen« ist sehr groß. In jüngerer Zeit werden von Betreibern auch sog. Altenwohngemeinschaften angeboten. Hierfür werden z. B. große Mietwohnungen umgenutzt und es werden Pflege- und Betreuungsleistungen angeboten. Hierbei stellen sich die gleichen Rechtsfragen wie beim Betreuten Wohnen (VG Hannover 11 A 913/10).

Das Deutsche Institut für Normung e.V. (DIN) veröffentlichte 2006 die DIN-Norm 77800 »Qualitätsanforderungen für Anbieter Betreuten Wohnens für ältere Menschen«, in der Mindeststandards beschrieben sind. Rechtlich verbindlich sind diese jedoch nicht.

Beim »Betreuten Wohnen« liegt der Schwerpunkt darauf, dass die Bewohner nach wie vor einen eigenen Hausstand führen und dabei durch Betreuungs- und Dienstleistungen unterstützt werden. Zum Teil werden diese direkt im Mietvertrag mit vereinbart. In der Regel wird allerdings ein besonderer Betreuungs- oder Servicevertrag mit einem Betreuungsunternehmen abgeschlossen; dazu gehören sowohl Privatfirmen als auch Wohlfahrtsverbände, die mobile häusliche Pflege anbieten. Mit dem Betreuungsvertrag bucht der Bewohner gegen eine monatliche Pauschale einen Grundsservice. Zusätzlich werden oft Wahlleistungen angeboten, die im Einzelfall als Ergänzung individuell abgerufen werden können. Zu den Grundleistungen zählen z. B. oft: ein Hausnotruf, Stellung von Ansprechpartnern und Kontaktpersonen zur Vermittlung kleinerer Besorgungen, Dienstleistungen und die Beratung sowie auch die kurzfristige Betreuung im Krankheitsfall. Als Wahlleistungen können bei Bedarf Unterstützung bei der Körperpflege, medizinischen Versorgung, Wohnungsreinigung, Verpflegung, Begleitung zu Arztbesuchen etc. bestellt werden. Zum Teil werden gesellige und kulturelle Freizeitangebote für die Bewohner der Wohnanlage organisiert und an-



geboten. In manchen Anlagen für »Betreutes Wohnen« gibt es auch Aufenthaltsräume, Therapieräume oder angeschlossene Pflege- und Behandlungseinrichtungen. In solchen Fällen nähert sich das Angebot den klassischen Heimen an. Hierbei ist dann zu entscheiden, ob für die Unterbringung das Mietrecht oder das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WVBG anzuwenden ist  $\leadsto$  ALTENHEIM.

Das WVBG kann auch dann Anwendung finden, wenn für die Wohnung ein Mietvertrag und getrennt davon für die Betreuung ein Betreuungsvertrag unterschrieben wurden, der Vermieter aber sicherstellt, dass eine Betreuung seinen Mietern tatsächlich angeboten wird.

Das neue WVBG findet immer Anwendung, wenn ein Vertrag zur Überlassung von Wohnraum und zur Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen geschlossen wird. Dabei müssen die Pflege- oder Betreuungsleistungen nicht vom Wohnraumvermieter zur Verfügung gestellt oder vorgehalten werden; denkbar sind auch Verträge mit anderen Unternehmern, etwa mobilen Hilfsdiensten. Das WVBG ist nicht anwendbar, wenn der Vertrag über den Wohnraum hinaus ausschließlich die Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen wie etwa die Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, eine hauswirtschaftliche Versorgung oder Notrufdienste beinhaltet. Hiermit knüpft das Gesetz an die Differenzierung an, die auch schon im früheren Heimgesetz enthalten war. Bietet also ein Vermieter lediglich allgemeinen Grundsorge, Notruf und die Vermittlung weiterer Dienste an, ist das WVBG u.U. nicht anwendbar.

Dem Heimcharakter steht es nicht entgegen, wenn der Träger der Einrichtung die Betreuungsleistungen durch einen Pflegedienst erbringen lässt, welcher im Rahmen der häuslichen Pflege auch gegenüber Dritten (ambulant) tätig wird (zum früheren Heimgesetz vgl. OVG Brandenburg NZM 2000, 396).

Es kann auch ein sogenannter typengemischter Vertrag vorliegen, auf den Vorschriften des Mietrechts, des Dienstvertragsrechts und des Kaufrechts Anwendung finden (**BGH WuM 2005, 399**). Der BGH hält es dann grundsätzlich für zulässig, im Mietvertrag zugunsten des Vermieters das Kündigungsrecht bei sich verschlechterndem Gesundheitszustand des Mieters analog der Regelung des früheren Heimgesetzes zu vereinbaren.

Oftmals werden für Appartements mit »Betreutem Wohnen« höhere Mieten verlangt als für andere gleich große Wohnungen, und die Betreuungsleistungen werden noch zusätzlich abgerechnet. Das AG Hamburg-Blan-



Deutscher Mieterbund Verlag GmbH

**Das Mieterlexikon. Ausgabe 2015/2016**

Neues Mietrecht inklusive aller Änderungen

ORIGINALAUSGABE

Taschenbuch, Broschur, 720 Seiten, 12,5 x 18,3 cm

ISBN: 978-3-442-17520-8

Goldmann

Erscheinungstermin: Juli 2015

Wohnen zur Miete? Hier werden alle typischen Fragen rund um gemietete Wohnobjekte kompetent und umfassend beantwortet: Darf bei ungezahlter Kautionszahlung gekündigt werden? Kann die Miete während einer energetischen Modernisierung gemindert werden? Und vieles andere mehr. Fachleute geben in allgemeinverständlicher Sprache Auskunft auf der Grundlage der neuesten Miet- und Wohnungsgesetzgebung und aktuellen Rechtsprechung, mit über 2000 Hinweisen auf Gerichtsentscheidungen.