

## ■ Miete

### A Mietvertrag, Vertragspflichten

1. Mietvertrag
2. Grundpflichten und Rechte
3. Kleinreparaturen
4. Weitervermietung
5. Haustiere

### B Sachmängelhaftung

1. Allgemeines

### C Mieterschutzrecht bei der Wohnraummiete

1. Kündigung
2. Formerfordernisse
3. Fristen
4. Mieterhöhung
5. Ausnahmen vom Schutzrecht

**Miete**, die zeitweilige, entgeltliche Überlassung einer unbeweglichen (z.B. Grundstück, Gebäude, Wohnung) oder beweglichen Sache (z. B. Kfz) zur Nutzung (§§535 ff. BGB). Bei Hinzutreten des Rechts zur Fruchtziehung spricht man von ->**Pacht**; auch Bezeichnung des für die Nutzung zu zahlenden Entgelts. In dem seit 1.9. 2001 geltenden neuen Mietrecht wird statt der ursprünglichen Begriffe Mietpreis und Mietzins einheitlich die Bezeichnung M. verwendet. Die bisherige Regelung des Mietvertrages war weitgehend ungegliedert im BGB und in Nebengesetzen enthalten; für den Wohnungsmietvertrag galten viele Sondervorschriften, z.B. das Miethöhegesetz. Die Vorschriften dieser Gesetze sind durch das am 1.9.2001 in Kraft getretene Mietrechtsreformgesetz, soweit sie nicht aufgehoben wurden, in das BGB übernommen worden. Außerdem wurde das BGB nach dem typischen Verlauf eines Mietverhältnisses neu gegliedert und durch das Einfügen amtlicher Überschriften für Mieter und Vermieter leichter lesbar gemacht.

### A Mietvertrag, Vertragspflichten

1. **Mietvertrag**: Der Mietvertrag sollte schriftlich abgeschlossen werden. Vorgeschrieben ist die Schriftform nur bei Mietverträgen über Grundstücke, Wohnungen, Geschäftsräume u. Ä., die auf längere Zeit als ein Jahr geschlossen werden; die Nichtbeachtung der Schriftform führt jedoch nicht zur Nichtigkeit des Vertrags. Dieser gilt vielmehr als auf unbestimmte Zeit geschlossen mit der Kündigungsmöglichkeit frühestens zum Ablauf eines Jahres

nach Überlassung der Mietsache (§§55: BGB). Die Mietverträge werden i. d. R. nicht von Vermietern und Mietern selbst erarbeitet, sondern es werden Musterverträge benutzt, die als vorformulierte Vertragsmuster, herausgegeben vom Bundesjustizministerium bzw. von Mieter- und Vermietervereinigungen, in vielen Varianten existieren (z.B. Deutscher Einheitsmietvertrag). Da diese Vertragsmuster vorgefertigt sind, muss ihr Inhalt von den Vertragsparteien ausdrücklich vereinbart werden und dem Gesetz zur Regelung des Rechts der allgemeinen »Geschäftsbedingungen (AGBG) entsprechen.

2. **Grundpflichten und Rechte**: Die Fälligkeit der Miete ist im neuen Mietrecht für die einzelnen Mietobjekte unterschiedlich geregelt: Die Miete für Wohnraum ist zu Beginn, spätestens zum dritten Werktag der einzelnen Zeitschnitte zu entrichten, nach denen sie bemessen ist (§556b BGB). Die Miete für Grundstücke und für bewegliche Sachen ist dagegen am Ende der Mietzeit zu entrichten (§579BGB); vertraglich kann jedoch Vorauszahlung vereinbart werden. Der Vermieter vor Wohnraum kann zur Sicherung seiner Ansprüche aus dem Mietverhältnis eine Kautions in Höhe von maximal drei Monatsmieten verlangen. Als weiteres Sicherungsmittel steht dem Vermieter für seine Forderungen ein gesetzliches Pfandrecht (Vermieterpfandrecht) an den eingebrachten pfändbaren Sachen des Mieters Verfügung.

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter die vermietete Sache in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen und während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Diese **Instandhaltungspflicht** umschließt nicht die Pflicht, die Mietsache zu verbessern oder zu modernisieren. Die Kosten der malermäßigen Instandhaltung (Schönheitsreparaturen) werden in Mietverträgen oft dem Mieter auferlegt, ggf. mit Fristenplänen, was nach AGBG grundsätzlich zulässig ist. Allerdings dürfen die Fristen nicht zu kurz sein; als zulässig gelten Zeiträume von drei Jahren für Küche und Bad, alle fünf Jahre die übrigen Wohnräume, alle sieben Jahre für Nebenräume. Die Außenanstriche von Türen und Fenstern bleiben stets Sache des Vermieters.

3. **Kleinreparaturen**: Die in zahlreichen Verträgen enthaltene Kleinreparaturklausel (für so genannte Bagatellschäden), die die Kosten für die Beseitigung geringer Schäden (bislang bis zu 100 DM, nach Auffassung einzelner Gerichte bis zu 150 DM, also 50 bzw. 75 Euro) verschuldensunabhängig den Mieter tragen lässt, ist nach der Rechtsprechung des BGH nur gültig, wenn die Reparaturen Sachen betreffen, die „dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind“ (z. B. Fensterverschlüsse, Klingenanlage; verneint z. B. Rollläden,

Markisen, verputzten Kabeln, Heizungsrohren). Außerdem ist für den Fall häufiger Kleinreparaturen ein Höchstbetrag pro Jahr vorzusehen.

Zur **Weitervermietung** (Untervermietung) bedarf der Mieter der Erlaubnis des Vermieters, die dieser nur bei wichtigem Grund verweigern kann. Setzt ein Mieter trotz Abmahnung einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache fort, kann der Vermieter auf Unterlassung klagen (§ 541 BGB). Die Beendigung des Mietverhältnisses tritt mit Ablauf der vereinbarten Mietzeit ein oder mangels Vereinbarung durch Kündigung des Mietverhältnisses mit gesetzlicher Frist (ordentliche Kündigung, §§573c, 580 a BGB) In gesetzlich besonders geregelten Fällen, z. B. bei schwerwiegenden Pflichtverletzungen oder Verzug des Mieters mit zwei aufeinander folgenden Mietzinsbeiträgen, ist auch die fristlose Kündigung (außerordentliche Kündigung) zulässig. Wird der vermietete Wohnraum nach der Überlassung an den Mieter von dem Vermieter an einen Dritten veräußert, so tritt der in die Rechte und Pflichten des Vermieters ein (Grundsatz »Kauf bricht nicht Miet«. § 566 BGB); der bisherige Vermieter haftet dem Mieter für die übernommenen Verpflichtungen des Erwerbers wie ein selbstschuldnerischer Bürge weiter. Dieser Grundsatz gilt auch für Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume, die keine Wohnräume sind (§ 578 BGB)

**Haustiere:** Eine allg. Klausel, die das Halten von Haustieren verbietet oder unter den Genehmigungsvorbehalt der Vermieter stellt, ist in dieser Form unwirksam, da es Haustiere gibt, die den Wohnwert der Wohnung und ihrer Nachbarschaft nicht beeinträchtigen (z. B. Zierfische, Kanarienvögel in kleinen Einheiten). Als grundsätzlich wirksam wird jedoch eine Haustierklausel in Bezug auf größere, sich frei bewegende Tiere angesehen, z. B. für Hunde und Katzen.

## B. Sachmängelhaftung

1. Allgemeines: Die Sachmängelhaftung des Vermieters einer beweglichen oder unbeweglichen Sache entspricht weitgehend dem Kaufrecht (->Gewährleistung). Sie setzt voraus, dass die Mietsache im Zeitpunkt der Gebrauchsüberlassung mit einem Fehler behaftet ist oder ein Fehler später entsteht (§536 Abs. 1 BGB).

### Kasten:

Minderungsquoten bei Mängeln an einer Mietsache:

Die folgenden Minderungsquoten wurden von Gerichten für bestimmte Mängel zugesprochen. Man darf sie in einer konkreten Situation aber nicht einfach übernehmen, denn jeder Fall hat seine Eigenarten. Die Minderungsquote errechnet sich grundsätzlich aus der **Kaltmiete**. Lediglich wenn die Mängel auch die Heizleistung betreffen, wird die Vorauszahlung für Heiz- und Warmwasserkosten in die Berechnung miteinbezogen.

- 5% wenn die Gegensprechanlage nicht funktioniert  
wenn die Fenster bei starkem Regen undicht sind  
wenn das Treppenhaus verwahrlost ist
- 10% wenn kleine Feuchtigkeitsschäden in der Wohnung bestehen  
wenn die Heizung laute Geräusche von sich gibt  
wenn die Warmwasserversorgung einen Monat lang abgestellt wird  
wenn der PKW-Stellplatz nicht zur Verfügung steht  
wenn die Waschküchenbenutzung entzogen wird  
wenn der Keller nicht mehr benutzt werden kann  
wenn die Heizleistung schlecht ist  
wenn innerhalb der Ruhezeiten erheblicher Kinderlärm stört
- 15% wenn die Heizleistung sehr schlecht ist  
wenn die Wohnungseingangstür fehlt
- 20% wenn die Mitbewohner erheblichen Lärm verursachen  
wenn es wegen erheblich undichter Fenster und Türen zieht  
wenn es in der Wohnung sehr feucht ist  
wenn eine Baustelle in der Nachbarschaft erheblichen Lärm verursacht
- 25% wenn an der Wohnzimmerdecke Wasserschäden sind  
wenn zwei Drittel des Monats die Heizung ausfällt
- 30% wenn erhebliche Feuchtigkeit und Bodenkälte in der Wohnung vorliegen  
wenn das Wohnzimmer unbenutzbar ist  
wenn die Temperaturen im Wohnzimmer bei nur 15°C liegen
- 50 % wenn alle Fenster in der Wohnung undicht sind
- 60% wenn erhebliche Belästigungen durch Bauarbeiten im Haus gegeben sind
- 80% wenn die einzige Toilette der Wohnung nicht benutzbar ist
- 100% wenn die Heizung in den Wintermonaten völlig ausfällt

wenn ein kompletter Umbau der Wohnung mit erheblicher Lärm- und Schmutzbelastigung vorgenommen wird

## C Mieterschutzrecht bei der Wohnraummiete

Nach Aufhebung der Wohnungszwangswirtschaft gilt für die Wohnraummietverhältnisse das durch die Mietrechtsänderungsgesetze geschaffene **soziale Mietrecht**. Das Kernstück des Mietrechts bilden die Sozialklauseln, die durch das Mietrechtsverbesserungsgesetz das 2. Wohnraummietkündigungsschutzgesetz am 1.1.1975 in Kraft traten und weiter gelten

**Kündigung:** Im Einzelnen gilt: Der Vermieter kann die ordentliche Kündigung des Mietvertrages nur noch aussprechen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 573 BGB). Ein solches sieht das Gesetz besonders dann als gegeben an, wenn

– der Mieter seine Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat (z. B. „Vernachlässigung der Wohnung durch Verletzung der Erhaltungspflicht, unerlaubte Tierhaltung; bei groben Pflichtverletzungen, z. B. nachhaltige Störung des Hausfriedens, besteht u. U. sogar das Recht zur fristlosen Kündigung, §§ 543, 569 BGB),

– ein Eigenbedarf des Vermieters vorliegt (§ 573 Abs.2 Nr. 2 BGB), d.h., vernünftige, nachvollziehbare Gründe gegeben sind,

– der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert werden würde und dadurch erhebliche Nachteile hätte.

Eine Kündigung zum Zweck der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.

**2. Formerfordernisse:** Die Kündigung muss schriftlich erfolgen (§568 BGB), der Kündigungsgrund ist im Kündigungsschreiben anzuführen. Nicht angegebene Gründe werden bei einer gerichtlichen Überprüfung der Wirksamkeit der Kündigung nicht berücksichtigt. Auch gegen eine begründete Kündigung kann der Mieter Widerspruch gemäß § 574 BGB (**Härtelausel, Sozialklausel**) erheben und Fortsetzung des Vertrags verlangen (§574a BGB). Hierbei wird eine Abwägung zwischen den berechtigten Interessen des Vermieters und denjenigen der Mieter vorgenommen, die im Grundsatz als gleichwertig gelten. Bei einer streitigen Auseinandersetzung darf das Gericht nicht unzulässig in die Lebensplanung der Parteien eingreifen. Die jeweiligen Gründe müssen stets durch Angabe konkreter Tatsachen belegt werden.

Bei einem befristeten Mietvertrag, der nur noch aus bestimmten Gründen zulässig ist (z. B. Vermieter benötigt die Räume nach Ablauf der Mietzeit für sich), kann der Mieter vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht; erfolgt die Mitteilung später, kann er eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen, entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen (§575 BGB).

### **Gründe für Eigenbedarf:**

- ernsthafte Absicht, im eigenen Haus zu wohnen,
- Wunsch, Wohnung und Arbeitsplatz im selben Haus zu haben,
- persönliche Veränderungen, z.B. Heirat, Arbeitsplatzwechsel, Ruhestand oder Getrenntleben,
- bessere Lage und Schnitt der Wohnung im eigenen Haus,
- Wunsch, Kinder zu bekommen,
- beabsichtigte Unterbringung von Kindern in getrennten Zimmern,
- Aufnahme von benötigten Pflegepersonen.

**3. Fristen:** Für die Kündigungsfrist gilt, dass die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats erklärt werden muss. Die Kündigungsfrist für den Vermieter (und nicht mehr wie bisher auch für den Mieter) verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate (§573c BGB). Das bedeutet, dass die Kündigungsfrist für den Mieter drei Monate beträgt, während sich die Kündigungsfrist für den Vermieter auf (nur noch) bis zu neun Monaten verlängern kann. Besonderheiten gelten für Werkmiet- oder Dienstwohnungen sowie bei der Umwandlung in Wohnungseigentum. Hat der Mieter in dem Wohnraum einen gemeinsamen Hausstand mit seinem Ehegatten oder anderen Familienangehörigen geführt, so treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, auch nichteheliche Lebenspartner (§ 563 BGB). Der Eintritt gilt als nicht erfolgt, wenn der Ehegatte/Lebenspartner oder die Familienangehörigen binnen eines Monats gegenüber dem Vermieter Gegenteiliges erklären.

**4. Mieterhöhung:** Nach § 557 BGB können die Vertragsparteien während des Mietverhältnisses eine Erhöhung

der Miete vereinbaren. Künftige Änderungen der Miethöhe können sie als **Staffelmiete** (§557a BGB) oder als **Indexmiete** (orientiert am amtlich ermittelten Preisindex für die private Lebenshaltung, §557b BGB) vereinbaren. Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§558 bis 560 BGB (bei Anpassungen an die ortsübliche Vergleichsmiete, bei Modernisierung und bei Erhöhung der Betriebskosten) verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.

### **Kasten**

#### *MIETZINSESERHÖHUNG FÜR NICHT PREISGEBUNDENEN WOHNRAUM*

*Wir bitten um Ihre Zustimmung zur Erhöhung des monatlichen Mietzinses (Grundmiete) von Euro.....auf Euro.....(das sind.....Euro/qm) beginnend am.....*

*Der verlangte Mietzins übersteigt nicht die üblichen Entgelte, die in A. für vergleichbaren nicht preisgebundenen Wohnraum gezahlt werden. Zur Begründung nennen wir Ihnen drei vergleichbare Wohnungen in A., für welche der von uns geforderte Mietzins bereits gezahlt wird.*

*1. Wohnung B-Straße 15, 3. Stock links, Wohnungsinhaber C.*

*2.....*

*3.....*

*Die Grundmiete pro qm beträgt bei diesen Wohnungen.....Euro monatlich. \*oder man nimmt auf einen Mietpiegel Bezug).*

*Der Mietzins ist seit einem Jahr unverändert im Sinne des Gesetzes.*

*Wir bitten Sie, die beigefügte Zustimmungserklärung zu unterzeichnen und bis spätestens.....an uns zurückzusenden. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass wir dann, wenn Sie nicht spätestens bis zum Ablauf des 2. Kalendermonats ab Zugang dieses Schreibens, also bis zum....., schriftlich zugestimmt haben, unseren Anspruch auf Zustimmung zur Mietzinserhöhung gerichtlich geltend machen können.*

Die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter nach § 558 BGB nur verlangen, wenn der bisherige Mietzins seit fünfzehn Monaten unverändert ist; dabei darf sich die Miete im Regelfall innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20% (**Kappungsgrenze**, bisher 30%) erhöhen. Das Mieterhöhungsverlangen ist dem Mieter in Textform (d. h. in lesbaren Schriftzeichen, auch in elektronischer Form wie E-Mail, eigenhändige Unterschrift ist nicht erforderlich) zu erklären und zu begründen. Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf

1. einen Mietspiegel (§§558c, 558d BGB -neu eingeführt wurde ein so genannter qualifizierter Mietspiegel),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558 e - ebenfalls neu),
3. ein Sachverständigengutachten (auf Kosten des Vermieters),
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen, wobei die Benennung von drei Vergleichswohnungen (aus dem Wohnungsbestand des Vermieters) genügt.

Hat der Vermieter bauliche Änderungen, zu deren Duldung der Mieter unter bestimmten Voraussetzungen verpflichtet ist (§ 554 BGB – dazu gehören jetzt auch Stromeinsparungsmaßnahmen), durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen (Modernisierung), so kann er durch Erklärung in Textform die Miete bis zu jährlich 11 % der aufgewendeten Kosten erhöhen (§§559, 559b BGB). Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten (ebenfalls durch Erklärung in Textform) auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist; er muss andererseits aber auch Ermäßigungen dieser Kosten weitergeben (§560 BGB). Die bisherige Möglichkeit des Vermieters, auch Steigerungen der Kapitalkosten auf den Mieter umzulegen, wurde durch das Mietrechtsreformgesetz abgeschafft.

**5. Ausnahmen vom Schutzrecht:** Die Kündigungsschutzbestimmungen und die Bestimmungen zum Schutz gegen Mieterhöhung gelten nicht für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist, sowie für Mietverhältnisse über Wohnraum, der Teil vom Vermieter selbst bewohnter Wohnung ist und den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat. Im letzteren Fall gelten sie jedoch, wenn der Wohnraum zum dauernden Gebrauch einer Familie überlassen ist (§ 549 Abs. 2 BGB ) Damit ist der Schutz des sozialen Mietrechts weitgehend auf Mietverhältnisse über möblierte Wohnungen ausgedehnt.

### **Mietspiegel**

Der Mietspiegel soll dazu dienen, das Mietpreisgefüge im nichtpreisgebundenen Wohnungsbestand den Anbietern und Nachfragern von Wohnraum möglichst transparent zu machen, um

- Streit zwischen Mietvertragsparteien, der sich aus Unkenntnis des Mietpreisgefüges ergeben kann, zu vermeiden,

- den einzelnen Betroffenen die Kosten der Beschaffung und Bewertung von Informationen über Vergleichsmieten im Einzelfall möglichst zu ersparen,

- den Gerichten in Streitfällen Orientierungsgrundlagen zu liefern.

Darüberhinaus sind Mietspiegel als zuverlässige Informationsquellen auch geeignet, Mietpreisüberhöhungen, insbesondere Mietwucher im Sinne des § 5 Wirtschaftsstrafgesetz, vorzubeugen.

### **Staffelmiete**

Bei einer Staffelmiete wird im Mietvertrag die Höhe der Miete bereits für die folgenden Jahre festgelegt und insoweit von vornherein die Steigerung des Mietzinses zwischen Vermieter und Mieter vereinbart.

### **Indexmiete**

ist die Miete, die jeweils durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird. Vgl. § 557b Abs. 1 BGB.