



## Kurzes Mietrechts-ABC

(verfaßt von Rechtsanwalt Joachim Müller)

Die folgende Zusammenstellung soll einen kurzen Überblick über mietrechtliche Begriffe und Grundlagen der Wohnraummiete geben, wobei kein Anspruch auf Vollständigkeit erhoben wird. Regelmäßig wird es zweckmäßig sein, sich bei konkreten Fragen fachkundigen Rat einzuholen. Dabei ist eine Beratung nicht nur zweckmäßig, wenn Streit – etwa über die Wirksamkeit einer Kündigung – bereits im Raume steht, sondern insbesondere auch im Vorfeld.

So sind wir gerne bereit, Sie im Vorfeld hinsichtlich Ihrer Rechte aufzuklären, eine Kündigung zu überprüfen beziehungsweise auszusprechen oder einen Mietvertrag vor Vertragsabschluß auf die Wirksamkeit der einzelnen Vertragsklauseln hin zu überprüfen, so daß dann später ein Rechtsstreit unter Umständen ganz vermieden werden kann.

- Abmahnung
- Abnahmeprotokoll
- Abstandszahlung
- Aufhebungsvertrag
- Auszug
- Befristetes Mietverhältnis (Zeitmietvertrag)
  - Betriebskosten
  - Betriebskostenabrechnung
  - Betriebskostenpauschale
    - Bruttokaltmiete
    - Eigenbedarf
    - Ersatzvornahme
    - Gartennutzung
    - Gebäudeversicherung
    - Instandhaltungskosten
    - Kautions (Mietsicherheit)
    - Kündigung des Mieters
  - Kündigung des Vermieters
    - Kündigungsverzicht
    - Lebensgefährten
    - Mängelbeseitigung
    - Mietminderung
    - Nachmieter
  - Nettokaltmiete mit Vorauszahlung
    - Räumungsklage
    - Ruhestörung
  - Schönheitsreparaturen
    - Tierhaltung
    - Tod des Mieters
- Untervermietung / Gebrauchsüberlassung
  - Verkauf des Mietobjektes
  - Vermieterpfandrecht
    - Widerspruch
    - Wohnfläche
  - Wohngemeinschaft
  - Wohnungsvermittlung
  - Zutrittsrecht des Vermieters

## **Abmahnung**

Mit der Abmahnung wird der Mieter aufgefordert, ein bestimmtes, als vertragswidrig empfundenes Verhalten zu unterlassen. Die Abmahnung kann im Wiederholungsfall Voraussetzung für weitere rechtliche Schritte sein. Die Abmahnung ist dabei in der Regel erforderlich, bevor der Vermieter die fristlose Kündigung aussprechen darf. In Einzelfällen kann die Abmahnung entbehrlich sein.

Dennoch hat der Mieter keinen Rechtsanspruch auf Widerruf der Abmahnung. Der BGH hat hier darauf verwiesen, daß der Vermieter, welcher später Rechte aus einer vorangegangenen Abmahnung herleiten will, den vollen Beweis dafür zu erbringen hat, daß die Abmahnung gerechtfertigt war. Ein Recht des Mieters, die Abmahnung im Vorfeld anzugreifen, sei – anders als im Arbeitsrecht – gesetzlich nicht vorgesehen und auch nicht erforderlich.

Wir empfehlen dennoch, eine Abmahnung nicht stillschweigend hinzunehmen, sondern hierzu schriftlich Stellung zu nehmen und eine Kopie dieses Schreibens aufzubewahren. Im Falle eines späteren Rechtsstreites veranschaulicht dies, daß die Abmahnung keineswegs hingenommen worden ist.

## **Abnahmeprotokoll**

Nach Beendigung des Mietverhältnisses ist es zweckmäßig, ein Abnahmeprotokoll zu fertigen. Mit der Unterzeichnung des Protokolls erkennen Mieter und Vermieter den darin bezeichneten Zustand der Wohnung an.

Der Mieter sollte gründlich überlegen, ob er das Protokoll unterschreibt. Hat er Zweifel an den darin enthaltenen Angaben, so sollte er hiervon Abstand nehmen. Ein Recht auf Unterzeichnung des Protokolls hat der Vermieter nicht.

Mieter und Vermieter sind weiterhin gut beraten, bei Mietbeginn ein Übernahmeprotokoll zu fertigen, damit sich nach Beendigung des Mietverhältnisses kein Streit darüber ergibt, welche Mängel bei Mietbeginn bereits vorgelegen haben und welche nicht.

Hilfreich kann es auch sein, den jeweiligen Zustand mit Lichtbildern zu dokumentieren.

## **Abstandszahlung**

Gelegentlich soll der neue Mieter Abstandszahlungen an den Vermieter oder den Vormieter für die Überlassung des Wohnraums leisten. Dies ist in der Regel unwirksam. Gerade bei Knappheit des entsprechenden Wohnraumes (eine Gerichtsentscheidung betraf etwa Wohnraum in zentraler Lage) kann das Verlangen einer Ablöse-Zahlung für die bloße Räumung der Wohnung sittenwidrig sein.

Wirksam ist dagegen die Vereinbarung einer sogenannten Ablöse-Zahlung etwa für die Übernahme einzelner Möbel des Vormieters. Hierbei ist allerdings darauf zu achten, daß die Ablöse-Summe nicht in einem völlig unangemessenen Verhältnis zum Zustand der Möbel steht. Es kann sich dann um eine verdeckte Abstandszahlung handeln. Dieses wird regelmäßig angenommen, wenn die Ablösesumme den Zeitwert um zumindest 50 % übersteigt. Der 50 % übersteigende Teilbetrag kann dann gegebenenfalls zurückgefordert werden.

## **Aufhebungsvertrag**

Es steht den Parteien eines Mietverhältnisses frei, losgelöst von den Kündigungsfristen einen Aufhebungsvertrag zu schließen und einvernehmlich einen Beendigungszeitpunkt für das Mietverhältnis zu bestimmen. Dieses kann auch mündlich erfolgen, wobei wir nur dazu raten können, solche Vereinbarungen zu Beweis Zwecken schriftlich festzuhalten.

Dabei kann es zweckmäßig sein, in den Aufhebungsvertrag auch andere Vereinbarungen zu den Auszugs- und Abrechnungsmodalitäten aufzunehmen, wobei auch hier von den Regeln des Mietvertrages abgewichen werden kann.

## **Auszug**

Sieht der Vertrag keine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen vor, so hat der Mieter die Räumlichkeiten „besenrein“ an den Vermieter zu übergeben. Dieser Ausdruck ist recht wörtlich zu verstehen. Der Mieter hat die Wohnung daher geräumt und nach Beseitigung grober Verschmutzungen zu übergeben.

Übertriebene Anforderungen an das Maß der Sauberkeit darf der Vermieter nicht stellen.

Hiervon gänzlich unabhängig ist allerdings die Verantwortlichkeit des Mieters für die von ihm angerichteten, über „normale“ Gebraucherscheinungen hinausgehende Schäden, welche den Vermieter zur Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen berechtigen können. Hier bestehen jedoch kurze Verjährungsfristen!

Gerichtlich entschieden ist, daß „in üblichem Umfang“ vorhandene Dübellöcher keinen Schadensersatzanspruch des Vermieters auslösen. Die Anbringung von Gegenständen mit Dübeln gehört zum vertragsgemäßen Gebrauch. Wenn der Mieter keine Schönheitsreparaturen durchzuführen hat, hat er auch die Dübellöcher nicht zu beseitigen. Es kann dann auch keine Neuverfliesung verlangt werden, wenn die Dübellöcher Fliesen und Kacheln betreffen.

Zieht der Mieter nicht rechtzeitig aus, so kann der Vermieter eine Nutzungsentschädigung verlangen, welche tagesgenau anhand der ortsüblichen Miete zu bestimmen ist. Daneben besteht die Möglichkeit weiterer Schadensersatzansprüche, wenn der Vermieter die Wohnung anderen Mietern nicht rechtzeitig zur Verfügung stellen kann und hierdurch Ansprüchen ausgesetzt ist.

## **Befristetes Mietverhältnis (Zeitmietvertrag)**

Das befristete Mietverhältnis (sog. Zeitmietvertrag) endet automatisch mit dem Ablauf des vertraglich vorgesehenen Zeitpunktes. Eine Kündigung ist nicht erforderlich. Es besteht auch kein Kündigungsschutz.

Das Gesetz läßt Zeitmietverträge über Wohnraum derzeit allerdings nur unter den engen Voraussetzungen des § 575 BGB zu.

Danach muß der Vermieter bei Vertragsschluß ausdrücklich mitteilen, daß der Grund der Befristung darin liegt, daß er nach Fristablauf...

- Eigenbedarf geltend machen wird
- die Räumlichkeiten in zulässiger Weise beseitigen oder so wesentlich verändern will, daß hierdurch die Fortsetzung des Mietverhältnisses wesentlich erschwert werden würde

- oder die Räumlichkeiten an einen „zur Dienstleistung Verpflichteten“ vermieten will.

Der Mieter hat dabei das Recht, rechtzeitig vor Ablauf der Befristung auf Nachfrage mitgeteilt zu bekommen, ob der Befristungsgrund noch besteht.

Liegt ein Befristungsgrund nicht vor oder weist der Vermieter bei Vertragsschluß nicht auf den Grund der Befristung hin, gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Entfällt der Befristungsgrund nach Vertragsschluß, so kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses auf unbestimmte Zeit verlangen.

Von diesen gesetzlichen Vorgaben darf nicht zu Lasten des Mieters abgewichen werden.

### **Betriebskosten**

Betriebskosten sind nach § 1 der Betriebskostenverordnung die Kosten, die dem Eigentümer durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Gebäudes (incl. der Nebengebäude, Anlagen etc.) laufend entstehen.

Die Verpflichtung des Mieters zur Zahlung von Betriebskosten setzt zum einen voraus, daß die jeweiligen Kosten überhaupt umlagefähig sind. Einige Kosten, welche regelmäßig als Betriebskosten bezeichnet werden, stellen tatsächlich gar keine umlagefähigen Betriebskosten dar. Dies betrifft etwa die Kosten einer Zwischenablesung nach einem Mieterwechsel (nicht aber die Kosten der regelmäßigen Ablesung). Als typische Verwaltungskosten sind diese vom Vermieter zu tragen.

Zum anderen müssen die vom Mieter zu zahlenden Betriebskosten im Mietvertrag bezeichnet sein. Hier kann es sich für den Mieter lohnen, genau hinzusehen. Sind bestimmte Betriebskosten wie etwa die Grundsteuer nicht vereinbart, so dürfen sie auch nicht auf den Mieter umgelegt werden.

Allerdings gelten nach der Rechtsprechung Betriebskosten als „durch schlüssiges Verhalten“ vereinbart, wenn der Mieter über Jahre hinweg nicht im Mietvertrag bezeichnete Betriebskosten ohne Beanstandung beglichen hat. Der Mieter kann sich dann nicht darauf berufen, daß es an einer entsprechenden Vereinbarung im Mietvertrag fehlt.

Sie sollten sich daher im Zweifelsfall rechtzeitig beraten lassen, ob Sie zur Begleichung einzelner Betriebskosten verpflichtet sind. Der Vermieter im Gegenzug sollte bei der Vertragsgestaltung darauf achten, die umzulegenden Betriebskosten zu bezeichnen oder auf die Betriebskostenverordnung Bezug zu nehmen. Auch sollte gegebenenfalls vereinbart werden, daß zukünftig neu hinzukommende Betriebskosten gleichfalls auf den Mieter umgelegt werden können.

### **Betriebskostenabrechnung**

Hat der Mieter nach dem Mietvertrag Betriebskosten zu zahlen und ist der Vermieter zur Erstellung einer Betriebskostenabrechnung verpflichtet, so muß der Vermieter dem Mieter die jährliche Betriebskostenabrechnung spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach dem Ende des Abrechnungszeitraumes zur Verfügung stellen (§ 556 Abs.3 S.2 BGB).

Die Abrechnung muß zur Wahrung der Frist nicht inhaltlich richtig, wohl aber „formell ordnungsgemäß“ sein.

Der Vermieter darf eine innerhalb der Frist gestellte Betriebskostenabrechnung nicht nach Fristablauf korrigieren, es sei denn ihn trifft hier kein Verschulden.

Rechnet der Vermieter nicht innerhalb der Frist ab, so kann der ein Guthaben vermutende Mieter Klage auf Abrechnung erheben. Auch kann er ein Zurückbehaltungsrecht an den zu leistenden, monatlichen Vorauszahlungen geltend machen. Ein Nachforderungsrecht des Vermieters über die geleisteten Vorauszahlungen hinaus ist ausgeschlossen.

Der Mieter hat nach Zugang der Abrechnung das Recht, diese zu überprüfen. Hierzu darf er die Unterlagen einzusehen, auf denen die Abrechnung basiert. Der Vermieter muß diese Unterlagen dann am Ort der Mietwohnung zur Verfügung stellen. Ein Recht auf Übersendung der Unterlagen zur Mietwohnung oder auf Fertigung von Kopien besteht allerdings nicht.

Einwendungen gegen die Abrechnung muß der Mieter binnen zwölf Monaten nach deren Zugang erheben.

Die Betriebskostenabrechnung muß enthalten eine Aufstellung der Betriebskosten, welche bezogen auf das gesamte Mietobjekt entstanden sind, den Verteilungsschlüssel und die auf den jeweiligen Mieter entfallenden Kosten. In Abzug zu bringen sind geleistete Vorauszahlungen.

Ist im Mietvertrag eine Betriebskostenpauschale (im Gegensatz zu einer bloßen Vorauszahlung) vereinbart, so hat ebenso wie bei der Vereinbarung einer Bruttokaltmiete keine Abrechnung über die Betriebskosten zu erfolgen. Ohne weiteres kann der Vermieter die Betriebskosten dann auch nicht erhöhen.

### **Betriebskostenpauschale**

Vereinbaren die Vertragsparteien neben der Miete die monatliche Zahlung einer getrennt ausgewiesenen Betriebskostenpauschale, so hat der Vermieter über die Betriebskosten keine gesonderte Abrechnung zu erstellen. Beide Seiten trifft also das Risiko, daß die Pauschale im Hinblick auf die tatsächlichen Kosten zu niedrig oder zu hoch angesetzt ist.

Allerdings hat der Vermieter im Gegensatz zur Bruttokaltmiete (→ siehe dort) die Möglichkeit, die Miete allein aus dem Grund zu erhöhen, daß die Betriebskosten gestiegen sind.

### **Bruttokaltmiete**

Die Bruttokaltmiete umfaßt die eigentliche Miete nebst den Betriebskosten, wobei diese nicht gesondert ausgewiesen werden und hierüber auch keine jährliche Abrechnung erfolgt.

Die Bruttokaltmiete birgt für den Vermieter das Risiko, daß die Miete nicht allein wegen der Erhöhung der Betriebskosten erhöht werden kann.

### **Eigenbedarf**

„Eigenbedarf“ stellt den wohl bekanntesten Grund für eine ordentliche Kündigung durch den Vermieter dar. Dabei setzt Eigenbedarf nicht zwingend voraus, daß der Vermieter die Wohnung für sich selbst benötigt. Eigenbedarf im Sinne von § 573 Abs.2 Nr.2 BGB liegt auch vor, wenn der Vermieter die Wohnung für seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushaltes benötigt.

Dabei muß die Entscheidung des Vermieters vernünftig und nachvollziehbar sein, welches – in gewissen Grenzen – auch gerichtlich überprüfbar ist.

Achtung: Ziehen die Mieter aus und stellt sich dann heraus, daß der Eigenbedarf als Kündigungsgrund nur vorgeschoben war, so kann ein Anspruch der Mieter gegen den Vermieter auf Zahlung von Schadensersatz bestehen (Differenzmiete, Umzugskosten etc.). Auch kann eine Strafbarkeit des Vermieters gegeben sein.

### **Ersatzvornahme**

Der Vermieter ist verpflichtet, die Mietsache mangelfrei zu vermieten und während der Mietzeit in einem entsprechenden Zustand zu erhalten. Befindet sich der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels im Verzug oder ist die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig, so kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen und von dem Vermieter den Ersatz der sogenannten „erforderlichen Aufwendungen“ verlangen.

Zahlt der Vermieter nicht, kann der Mieter sogar – nach einmonatiger Ankündigungsfrist – mit der zu zahlenden Miete aufrechnen (§ 556 b II BGB).

Hat der Mieter den Vermieter bei nicht umgehend zu beseitigenden Mängeln nicht in Verzug gesetzt, so kann er keine Kostenerstattung verlangen, wenn er den Mangel selbst beseitigen läßt. Hier kommt auch keine „Geschäftsführung ohne Auftrag“ in Betracht, da der Vermieter selbst die Möglichkeit haben soll, das Vorliegen eines Mangels und die Möglichkeiten der Mangelbeseitigung zu überprüfen.

### **Gartennutzung**

Ob ein Recht zur Gartennutzung besteht, bestimmt sich nach dem Mietvertrag. Ohne vertragliche Regelung besteht ein Nutzungsrecht jedenfalls bei der Anmietung von Einfamilienhäusern.

Mit der Nutzungsmöglichkeit geht allerdings grundsätzlich auch die Verpflichtung zur Pflege des Gartens einher. Die Pflege umfaßt dabei nur einfache Tätigkeiten, welche keine besonderen Kenntnisse voraussetzen (Rasen mähen, Unkraut jäten, nicht aber das Beschneiden von Bäumen etc.)

Der Mieter darf dann auch den Nutzen des Gartens ziehen, dies etwa durch Abernten von Obstbäumen etc.

### **Gebäudeversicherung**

Häufig unterhält der Vermieter eine Gebäudeversicherung. Verursacht der Mieter einen Schaden am Gebäude und nimmt der Vermieter seine Versicherung in Anspruch, kann diese keine Ersatzansprüche gegenüber dem Mieter geltend machen, wenn der Mieter die Schäden lediglich leicht fahrlässig verursacht hat (sog. Regreßverzicht). Dies gilt dann eingeschränkt, wenn der Mieter selbst gegen entsprechende Schäden versichert ist; die Versicherung des Vermieters kann dann einen anteiligen Ausgleich von der Versicherung des Mieters verlangen.

## **Instandhaltungskosten (Kleinreparaturklausel)**

Der Vermieter ist zur Instandhaltung der Mietsache verpflichtet (Erhaltung des „vertragsgemäßen Gebrauchs“). Den Mietern kann allerdings vertraglich auferlegt werden, kleinere Reparaturen selbst zu tragen, soweit diese Klausel die Mieter nicht unzumutbar benachteiligt.

So muß etwa festgehalten sein, daß die Kosten der jeweiligen Rechnung einen bestimmten Betrag nicht übersteigen dürfen, wobei der Mieter sich dann auch nicht anteilig an den Kosten beteiligen muß. Auch muß der Vertrag eine Begrenzung der jährlichen Kosten vorsehen, welche auf diese Weise auf den Mieter übertragen werden dürfen (idR nicht mehr als 150,- bis 200,- €/Jahr).

Auch dürfen sich die vom Mieter zu tragenden Reparaturen nur auf jene Gegenstände beziehen, welche dem regelmäßigen Zugriff der Mieter unterliegen.

Achtung: Ist die Instandhaltungs-Klausel unwirksam, ist sie insgesamt unwirksam. Der Mieter hat die Instandhaltungskosten dann nicht bis zur rechtlich zulässigen Höhe, sondern gar nicht zu übernehmen.

Der Mieter hat im übrigen lediglich die Kosten zu tragen. Er muß die Arbeiten nicht selbst vornehmen oder vornehmen lassen. Eine abweichende vertragliche Bestimmung ist unwirksam.

Im Einzelfall sollte sich der Mieter fachkundig beraten lassen, ob er nach dem Mietvertrag überhaupt zur Begleichung einzelner Kosten verpflichtet ist.

## **Kaution (Mietsicherheit)**

Ein Verpflichtung zur Zahlung der Kaution besteht, wenn dies im Mietvertrag vereinbart worden ist, wobei die (Bar-)Kaution drei Kaltmieten nicht übersteigen darf. Überzahlte Beträge können regelmäßig zurückgezahlt werden. Ein Rückforderungsanspruch besteht dabei nicht allein aufgrund der Tatsache, daß die Kautionshöhe infolge der Verzinsung steigt.

Der Vermieter ist dabei gemäß § 551 Abs.3 BGB grundsätzlich verpflichtet, die (Bar-) Kaution treuhänderisch anzulegen. Achtung: Wenn der Vermieter in Insolvenz gerät, kann der Mieter die treuhänderisch angelegte Kaution vollständig zurückerhalten. Andernfalls stellt der Rückforderungsanspruch eine gewöhnliche Insolvenzforderung dar, so daß der Mieter nur einen Teil zurückerhält, dessen Höhe sich nach der Insolvenzquote richtet (und typischerweise verschwindend gering ist).

Treuhänderisch ist das Geld angelegt, wenn es auf ein Konto eingezahlt worden ist, welches ausschließlich der Aufnahme von treuhänderisch gebundenen Fremdgeldern dient. Die Kaution ist strikt vom eigenen Vermögen des Vermieters zu trennen, wobei dies allerdings wohl erst nach vollständiger Zahlung der Kaution zu erfolgen hat.

Diese Pflicht des Vermieters kann der Mieter erzwingen. So kann der Mieter Auskunft darüber verlangen (und erforderlichenfalls einklagen), wie die Kaution angelegt worden ist. Weigert sich der Vermieter, die Kaution getrennt von seinem Vermögen anzulegen, so kann dies ebenfalls eingeklagt werden.

Letztlich steht dem Mieter ein Zurückbehaltungsrecht an Mietzahlungen zu, um den Mieter zur getrennten Anlage der Kaution zu bewegen. Hinsichtlich der Einzelheiten wird Ihr Anwalt Sie gerne beraten.

Zur Rückzahlung der Kautions nach Beendigung des Mietverhältnisses ist der Vermieter erst nach einer angemessenen Frist verpflichtet. Die Frist dient der Erstellung der Endabrechnung etwa hinsichtlich der Betriebskosten sowie der Prüfung, ob dem Vermieter noch Ansprüche auf Schadensersatz zustehen. Dabei wird die zuzubilligende Frist zumindest drei Monate betragen.

Fehlen etwa einzelne Abrechnungsunterlagen, ohne daß dies dem Vermieter zuzurechnen ist, kann die angemessene Frist länger als ein halbes Jahr betragen. Hier kann allerdings ein Anspruch des Mieters bestehen, die Kautions vorab zumindest teilweise auszuzahlen, wenn absehbar ist, daß die Kautionshöhe den möglichen Nachzahlungsanspruch des Vermieters deutlich übersteigt.

### **Kündigung des Mieters**

Will der Mieter kündigen, so muß er grundsätzlich die Kündigungsfrist einhalten. Die Frist beträgt hier seit der zum 01.09.2001 in Kraft getretenen Mietrechtsreform unabhängig von der Dauer des Mietverhältnisses drei Monate, wobei bei Verträgen, die vor diesem Zeitpunkt geschlossen worden sind und andere Fristen vorsehen, in – allerdings vergleichsweise seltenen – Einzelfällen die vertraglich festgelegten Fristen maßgeblich sind.

Einen Kündigungsgrund muß der Mieter nicht angeben.

Daneben kann der Mieter gemäß § 543 BGB den Mietvertrag auch fristlos kündigen. Eine solche außerordentliche, fristlose Kündigung kommt in Betracht, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, welches nach dem Gesetz der Fall ist, wenn *„dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.“*

Für den Mieter liegt ein solcher wichtiger Grund etwa vor, wenn ihm der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird.

Grundsätzlich bedarf es hier der Abmahnung des Vermieters, wobei die Pflicht zur Abmahnung in Einzelfällen entfallen kann. Dieses ist letztlich eine Frage der Zumutbarkeit.

Für die Kündigung ist Schriftform vorgeschrieben, so daß die Kündigung von dem Aussteller eigenhändig unterschrieben worden sein muß. Im Falle der außerordentlichen Kündigung ist auch der Kündigungsgrund anzugeben.

### **Kündigung des Vermieters**

Die Kündigungsfrist des Vermieters ist im Gegensatz zu derjenigen des Mieters abhängig von der Dauer des Mietverhältnisses.

Der Vermieter kann (ebenso wie der Mieter) aber auch zur fristlosen Kündigung berechtigt sein. Das Vorliegen der hierfür grundsätzlich erforderlichen „wichtigen Grundes“ für den Vermieter kommt insbesondere in Betracht, wenn

1. ein qualifizierter Zahlungsverzug vorliegt (der Mieter die geschuldete Miete für zwei aufeinanderfolgende Monate gar nicht oder zu einem wesentlichen Teil nicht begleicht oder in einem zwei Monate übersteigenden Zeitraum Miete in einer zwei Monatsmieten erreichenden Höhe nicht gezahlt hat) → Achtung: Der Mieter kann noch bis zu zwei Monate nach Rechtshängigkeit der Räumungsklage die geschuldete Mie-

Rechtsanwälte Sichtermann, Dr. Strehlau-Weise, Wegner, Müller

Hafenstraße 12 in 26603 Aurich – Tel.-Nr.: 04941/4181, Fax-Nr.: 04941/67678



ter überweisen, um die Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung herbeizuführen. Dies führt aber – welches häufig übersehen wird – nicht zwingend dazu, daß die vorsorglich erklärte fristgemäße Kündigung auch unwirksam wird.

2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, daß er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überläßt

Daneben können auch andere erhebliche Vertragsverstöße Grundlage der außerordentlichen, fristlosen Kündigung sein, so etwa die Zweckentfremdung der Wohnung durch Einrichtung eines Geschäftsraumes mit andere Mieter störendem Besucherverkehr sowie nachhaltige Störungen des Hausfriedens.

In der Regel muß der Vermieter den Mieter vor der fristlosen Kündigung abmahnen (§ 543 Abs.3 BGB), wobei dieses bei einer Kündigung wegen Zahlungsverzuges nicht erforderlich ist.

Selbst wenn der Vermieter dem Mieter nicht fristlos, sondern innerhalb der Kündigungsfrist kündigen möchte, benötigt er hierfür grundsätzlich „ein berechtigtes Interesse“ (Ausnahme etwa § 573 a BGB). Dieses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat (hierunter fallen Mietrückstände, Störungen des Hausfriedens und eine vertragswidrige Nutzung der Wohnung)
2. Eigenbedarf des Vermieters vorliegt (siehe unter → Eigenbedarf)
3. der Vermieter andernfalls an einer „angemessenen wirtschaftlichen Verwertung“ des Grundstücks gehindert und dadurch „erhebliche Nachteile“ erleiden würde (wobei allein ein etwas niedriger Veräußerungserlös bei Verkauf des vermieteten Objektes nicht ausreicht)

Es bleibt den Parteien des Mietverhältnisses daneben unbenommen, einvernehmlich die Aufhebung des Mietverhältnisses zu vereinbaren (siehe → Aufhebungsvertrag)

Ebenso wie die Kündigung des Mieters ist für die Kündigung des Vermieters die Einhaltung der Schriftform vorgeschrieben. Die Kündigung muß daher vom Aussteller eigenhändig unterschrieben sein. Auch ist der Kündigungsgrund zu nennen.

Wird ein Vertreter tätig, so ist es ratsam, eine entsprechende Vollmacht beizufügen, um eine Zurückweisung der Kündigung zu verhindern.

### **Kündungsverzicht**

Das Gesetz sieht nach der letzten Mietrechtsreform vor, daß die Kündigungsfrist für den Mieter drei Monate nicht übersteigen darf. Abweichungen zum Nachteil des Mieters sind unwirksam. Parallel wurden Zeitmietverträge weitestgehend abgeschafft.

Der BGH hatte dann die Frage zu entscheiden, ob wirksam vereinbart werden kann, daß der Mieter einen auf mehrere Jahre bezogenen Kündungsverzicht vereinbart. Jedenfalls außerhalb von „Allgemeinen Geschäftsbedingungen“ ist es zulässig, wenn der Mieter etwa auf fünf Jahre auf sein Kündigungsrecht verzichtet.

### **Lebensgefährten**

Der Mieter darf seine nächsten Angehörigen in die Wohnung aufnehmen. Daneben darf er auch den Lebenspartner bzw. Lebensgefährten aufnehmen, wobei der Vermieter hier allerdings seine Zustimmung erteilen muß.

Die Verweigerung der Zustimmung ist allerdings regelmäßig unzulässig, wenn der Mieter an der Gebrauchsüberlassung ein berechtigtes Interesse hat, welches nach Abschluß des Mietvertrages entstanden ist (§ 553 Abs.1 S.1 BGB). Erforderlichenfalls kann der Mieter die Erteilung der Zustimmung auch im Wege der Klage durchsetzen.

### **Mängelbeseitigung**

Der Vermieter ist verpflichtet, den vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache zu ermöglichen. Hierzu hat er auftretende Mängel grundsätzlich auf eigene Kosten zu beseitigen bzw. beseitigen zu lassen. Dies betrifft auch Mängel, die von Dritten hervorgerufen worden sind. Diese Kosten können auch nicht im Rahmen der Betriebskostenabrechnung auf den Mieter umgelegt werden.

Der Mieter hat einen Anspruch darauf, daß auftretende Mängel fachgerecht beseitigt werden. Auf behelfsmäßige Reparaturen müssen sie sich nicht verweisen lassen.

Der Mieter kann bei Bestehen von Mängeln zur Ersatzvornahme (bei Kostenerstattung durch den Vermieter) sowie zur Mietminderung befugt sein (siehe → Ersatzvornahme und → Mietminderung). Es kann vertraglich allerdings vereinbart werden, daß der Mieter die Kosten kleinerer Reparaturen selbst zu tragen hat (siehe → Instandhaltungskosten)

### **Mietminderung**

Die Mietminderung ist ein Druckmittel des Mieters, den Vermieter zur Beseitigung von Mängeln zu bewegen.

Ausgeschlossen kann die Minderung sein, wenn dem Mieter der Mangel vor Abschluß des Mietvertrages bekannt war oder grob fahrlässig unbekannt geblieben ist und er den Vertrag vorbehaltlos abgeschlossen hat.

Problematisch ist die Frage, in welchem Umfang die Miete gemindert werden kann. Dies ist nur im Einzelfall zu beantworten, wobei der Mieter durchaus vorsichtig sein sollte, hier über das Ziel hinauszuschießen. Mindert der Mieter die Miete in einem überhöhten Maße, so kommt er insoweit mit der Zahlung der Miete in Verzug und liefert dem Vermieter je nach Höhe des Zahlungsrückstand Grund zur (ggf. fristlosen) Kündigung.

Gerne sind wir bereit, Sie hinsichtlich der anzusetzenden Minderungsquote zu beraten. Wenn sich der Mangel photographieren läßt, so kann es zweckmäßig sein, entsprechende Lichtbilder anzufertigen und zur Besprechung mitzubringen.

Beruhet die Minderung etwa auf einer Lärmbelästigung, so ist es – auch für den Fall der späteren Durchführung eines gerichtlichen Verfahrens – sinnvoll, ein „Lärmprotokoll“ anzufertigen, in welchem Datum, Uhrzeit und Art der Lärmbelästigung festgehalten werden.

### **Nachmieter**

Regelmäßig sind Mieter der Auffassung, sich vorzeitig von dem Mietvertrag lösen zu können, wenn sie dem Vermieter mehrere geeignete Nachmieter anbieten.

Tatsächlich ist der Vermieter aber grundsätzlich nicht verpflichtet, einen Mieter vorzeitig aus dem Vertrag zu entlassen.

Lediglich im Einzelfall kann der Mieter ein entsprechendes Recht haben, wenn sein Interesse, sich von dem Vertrag zu lösen, unter Berücksichtigung des Interesses des Vermieters, deutlich überwiegt.

Hierzu liegt Rechtsprechung jedoch vornehmlich bei langen Kündigungsfristen des Mieters vor. Es ist zumindest zweifelhaft, daß Gerichte das Interesse des Mieters ebenso hoch ansetzen werden, wenn lediglich die nunmehr im Gesetz verankerte Kündigungsfrist von drei Monaten im Raum steht.

Gelegentlich geben Mietverträge dem Mieter allerdings ausdrücklich die Möglichkeit, einen Nachmieter zu stellen. Häufig sind diese Klauseln so gefaßt, daß der Vermieter nicht verpflichtet ist, den Nachmieter zu akzeptieren. Der Vermieter darf den gestellten Nachmieter dann allerdings auch nicht willkürlich ablehnen. Auch muß der Mieter nicht mindestens drei potentielle Nachmieter präsentieren. Ausreichend ist es, wenn er einen zumutbaren Nachmieter vorweisen kann.

Der Vermieter darf potentielle Nachmieter auch nicht dadurch abschrecken, daß er die monatliche Miete höher ansetzt.

### **Nettokaltmiete mit Vorauszahlung**

Die Nettokaltmiete enthält keinen Betrag für die Betriebskosten. Hinsichtlich der Betriebskosten zahlt der Mieter die daneben vereinbarte Vorauszahlung. Dabei muß die Vorauszahlung eine „angemessene“ Höhe aufweisen. Der Vermieter muß über die geleisteten Vorauszahlungen regelmäßig abrechnen (siehe → Betriebskostenabrechnung).

### **Räumungsklage**

Zieht der Mieter nach einer Kündigung nicht rechtzeitig aus, kann der Vermieter den Auszug durchsetzen durch die Erhebung einer Räumungsklage.

Der Mieter kann dann einen Antrag auf Gewährung einer angemessenen Räumungsfrist stellen, um ihm die Möglichkeit zu geben, eine neue Wohnung zu finden. Im Gegensatz zum Widerspruch (→ siehe dort), welcher bei außerordentlicher, fristloser Kündigung ausgeschlossen ist, kann die Räumungsfrist auch bei Vorliegen einer solchen Kündigung gewährt werden.

Gewährt das Gericht die beantragte Räumungsfrist, so hat der Mieter für diesen Zeitraum weiterhin die vereinbarte Miete zu zahlen. Das Gericht kann die Räumungsfrist sogar davon abhängig machen, daß die Miete pünktlich gezahlt wird, damit dem Vermieter durch die Gewährung der Räumungsfrist kein (weiterer) Schaden entsteht.

Die Räumungsfrist kann im Einzelfall nach deren Ablauf verlängert werden. Auch hier ist wieder eine Interessenabwägung vorzunehmen, wobei allerdings besonderes Gewicht der Frage zukommt, ob sich die Mieter in ausreichendem Maße bemüht haben, eine neue Wohnung zu finden.

### **Ruhestörung**

Grundsätzlich sind die Ruhezeiten einzuhalten, so daß die Nachbarn in dieser Zeit keinen ruhestörenden Belästigungen ausgesetzt sind.

Insbesondere gibt es keine Regel, wonach etwa bei zwei Feierlichkeiten im Jahr die Ruhestörung quasi „erlaubt“ ist. Allerdings halten es manche Gerichte unter dem Gesichtspunkt der gegenseitigen Rücksichtnahme für zumutbar, bei besonderen Anlässen auch etwas länger/lauter zu feiern.

Geräusche spielender Kinder sind grundsätzlich hinzunehmen, wobei allerdings die Eltern darauf hinwirken sollten, daß besonders laute Geräusche in der Ruhezeit vermieden werden.

Die Geräusche durch das Bellen von Hunden etc. sind dagegen einigen Gerichtsurteilen zufolge nur in gewissen Grenzen zulässig. Der Tierhalter hat danach darauf hinzuwirken, daß das es durch das Tier zu keiner unverhältnismäßigen Lärmbelästigung kommt.

Kommt es zu Ruhestörungen, welche die Mieter nach Abmahnung des Vermieters nicht abstellen, so kann der Vermieter auch zur Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt sein. Dies ist auch nur konsequent, da er befürchten muß, daß die anderen Mieter wegen der Ruhestörungen die Miete mindern (→ Mietminderung). Die Mieter können sich zwar auch direkt an den „störenden“ Mieter wenden. Oftmals wird aber der Umweg über den Vermieter gewählt, da dieser als probates Druckmittel die Möglichkeit hat, die Kündigung auszusprechen.

### **Schönheitsreparaturen**

Üblicherweise haben die Mieter nach dem Mietvertrag die Schönheitsreparaturen zu übernehmen. Hierunter fallen etwa das Tapezieren und Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper sowie das Streichen der Innentüren, Fenster und Außentüren von innen. Teppichböden sind hiervon nur erfaßt, wenn das Maß der Abnutzung über den üblichen Gebrauch hinausgeht.

Die Klauseln, mit denen der Vermieter den Mietern die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen überträgt, sind regelmäßig Gegenstand gerichtlicher Entscheidungen. Da hier ein steter Wandel der Rechtsprechung festzustellen ist, kommt es häufig dazu, daß sich bei Vertragsschluß allgemein für wirksam gehaltene (und in den Standard-Mietverträgen regelmäßig enthaltene) Klauseln als unwirksam erweisen.

Unwirksam ist etwa eine Klausel, welche den Mieter zur Durchführung von Schönheitsreparaturen bei Einzug verpflichtet, wenn der Mieter hierfür keinen geeigneten Ausgleich erhält.

Auch Klauseln mit starren Fristen („Küche ist alle drei Jahre zu streichen“) sind unwirksam, da Schönheitsreparaturen nach Bedarf durchzuführen sind. Entsprechendes gilt für den Fall, daß eine sogenannte Abgeltungsklausel vereinbart worden ist, wonach der Mieter Abschlagszahlungen für beim Auszug noch nicht fällige Schönheitsreparaturen erbringen soll.

Fristen dürfen aber vertraglich vorgesehen werden, wenn sich aus der Formulierung ergibt, daß diese gerade nicht „starr“ sein sollen, sondern die Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalles ermöglichen (erkennbar an Formulierungen wie „in der Regel alle drei Jahre“ etc.).

Abgeltungsklauseln sind grundsätzlich wirksam, wenn sie sich an den üblichen Renovierungsfristen orientieren und Raum für das Renovierungsbedürfnis im Einzelfall lassen (also gerade keine „starren Fristen“ sind), dem Mieter die Möglichkeit geben, die Arbeiten selbst durchzuführen, und ein Kostenvoranschlag des Vermieters nicht für verbindlich erklärt wird, so daß Mieter nachweisen können, daß die Kosten tatsächlich geringer sind.

Achtung: Zahlreiche Mietvertragsformulare sahen bis zur Entscheidung des BGH starre Abgeltungsklauseln vor, so daß diese Klauseln unwirksam sind. Ob dies auch die grundsätzliche Übertragung der Pflicht zur Durchführung der Schönheitsreparaturen betrifft, läßt sich nur im Einzelfall anhand des jeweiligen Mietvertrages beurteilen.

Gerne sind wir bereit, Mieter und Vermieter hinsichtlich der Wirksamkeit der vereinbarten oder auch nur vorgesehenen Klauseln zu beraten.

### **Tierhaltung**

Die Tierhaltung ist ein häufiger Streifpunkt zwischen Mieter und Vermieter, dem der Vermieter regelmäßig begegnen will, indem er vertraglich möglichst genaue Regelungen vorsieht. Diese sind jedoch nicht immer zulässig.

Grundsätzlich darf der Vermieter dabei die Haltung von Kleintieren (Hamster, Zierfische etc.) nicht untersagen. Untersagt der Vermieter daher jegliche Tierhaltung im Mietvertrag oder macht diese von seiner Zustimmung abhängig, so ist die Klausel insgesamt unwirksam.

Setzt der Vertrag bei anderen Tieren als Kleintieren die Zustimmung des Vermieters voraus, so ist dies zwar in der Regel wirksam, der Vermieter kann diese Zustimmung dann aber nicht willkürlich verweigern. Er hat vielmehr konkrete Gründe aufzuzeigen, aus denen die Zustimmung im Einzelfall versagt wird.

Sieht der Vertrag gar keine Regelung vor, ist der Mieter zur Tierhaltung berechtigt, soweit dies in den Rahmen des „vertragsgemäßen Gebrauchs“ fällt, denn zu dem vertragsgemäßen Gebrauch ist ihm die Mietsache überlassen worden.

Hier ist ganz auf die Umstände des Einzelfalles abzustellen, so daß bei einem Haus mit Garten im ländlichen Bereich eher von einer zulässigen Hundehaltung auszugehen ist als bei einem städtischen Mehrfamilienhaus.

Es ist dem Mieter übrigens auch bei untersagter Tierhaltung nicht verwehrt, Besucher zu empfangen, welche Tiere mitbringen, solange die Grenze der Zumutbarkeit hier nicht überschritten wird.

### **Tod des Mieters**

Mit dem Tod des Mieters endet das Mietverhältnis nicht automatisch. Die Personen, welche mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt geführt haben, sind berechtigt, in das Mietverhältnis einzutreten (zur Reihenfolge siehe § 563 f. BGB). Der Eintritt hat dabei allerdings auch zur Folge, daß die Eintretenden im Außenverhältnis neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten haften. Im Innenverhältnis haftet allerdings vorrangig der Erbe.

Die Eintretenden können allerdings binnen eines Monats nach Kenntniserlangung von dem Tod des Mieters dem Vermieter mitteilen, den Vertrag nicht fortsetzen zu wollen. Der Eintritt in den Vertrag gilt dann als nicht erfolgt.

Ist dies der Fall, wird das Mietverhältnis mit den Erben fortgesetzt. Diese haben – ebenso wie der Vermieter im Falle des Todes des Mieters – ein gesondertes Kündigungsrecht.

### **Untervermietung / Gebrauchsüberlassung**

Der Mieter ist – auch ohne ein entsprechendes Verbot im Mietvertrag – nicht berechtigt, die Mietwohnung ohne Zustimmung des Vermieters anderen Personen zu überlassen. Hiervon ausgenommen sind nahe Angehörige, welche neben dem Mieter die Wohnung beziehen.

Hat der Mieter allerdings ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung (etwa im Fall eines längeren Auslandsaufenthaltes), welches nach Vertragsschluß entstanden ist, so ist die Verweigerung der Zustimmung durch den Vermieter in der Regel rechtsmißbräuchlich. Verweigert der Vermieter dennoch die Zustimmung, so kann der Mieter diese einklagen.

Es sollte unbedingt dieser Weg gewählt und nicht eigenmächtig die Untervermietung vorgenommen werden. Zwar wird bei Bestehen eines Rechts auf Erteilung der Zustimmung durch den Vermieter eine fristlose Kündigung nicht in Betracht kommen, eine ordentliche Kündigung kann aber gleichwohl wirksam sein.

### **Verkauf des Mietobjektes**

„Kauf bricht Miete nicht“ ist in diesem Zusammenhang ein häufig verwendeter Merksatz. Verkauft der Vermieter das Mietobjekt, so übernimmt der Käufer grundsätzlich die Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag. Es ist nicht erforderlich, einen neuen Mietvertrag mit dem Erwerber abzuschließen. Allerdings ist es nicht ausgeschlossen, daß sich der Käufer auf Eigenbedarf berufen und daher den Mietvertrag kündigen kann.

An den Erwerber sollte die Miete erst dann gezahlt werden, wenn der bisherige Vermieter dazu auffordert oder wenn der Erwerber seine Berechtigung nachweist.

Die Kautions erhält der Mieter nach Auszug von dem Erwerber zurück, wobei es nicht darauf ankommt, ob dieser die Kautions von dem Verkäufer überhaupt erhalten hat. Kann der Erwerber nicht zahlen, kann der Mieter sich weiterhin an den Verkäufer halten. Dem Mieter kann also kein zahlungsunfähiger Vermieter aufgezwungen werden.

### **Vermieterpfandrecht**

Dem Vermieter steht wegen seiner Ansprüche aus dem Mietverhältnis ein gesetzliches Pfandrecht an den Gegenständen der Mieter zu, soweit der Mieter diese in die Mietwohnung eingebracht hat und sie nicht unpfändbar sind (§ 562 BGB). Eingebracht sind Sachen, wenn sie nicht nur zu einem vorübergehenden Zweck in die Wohnung geschafft worden sind.

Schafft der Mieter die dem Pfandrecht unterliegenden Sachen aus der Wohnung, so erlischt das Pfandrecht, es sei denn der Vermieter hatte von der Entfernung der Gegenstände keine Kenntnis oder dieser widersprochen.

Dem Vermieter steht gegen die Entfernung der Gegenstände sogar ein „Selbsthilferecht“ zu. Sind die Sachen bereits entfernt worden, so kann der Vermieter einen Herausgabeanspruch geltend machen. Die Geltendmachung muß allerdings zeitnah erfolgen, da das Pfandrecht erlischt, wenn der Vermieter nicht binnen eines Monats nach Erlangung der Kenntnis von der Entfernung der Gegenstände seinen Anspruch gerichtlich geltend macht.

Der Mieter kann die Geltendmachung des Pfandrechts im Übrigen verhindern, indem er Sicherheit leistet in Höhe des Wertes des jeweiligen Gegenstandes.

### **Widerspruch**

Der Mieter kann einer Kündigung des Vermieters widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses fordern. Dies setzt nach dem Gesetz voraus, daß die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushaltes auch unter Berücksichtigung der berechtigten Interessen des Vermieters eine Härte bedeuten würde. Eine solche Härte liegt nach dem Gesetzeswortlaut auch dann vor,

wenn „angemessener Ersatzwohnraum“ zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Ferner kann die erforderliche Härte auch darin begründet liegen, daß die Mieterin hochschwanger ist oder sich mitten im Examensstreß befindet, so daß die Kündigung zur Unzeit kommt.

Der Widerspruch muß grundsätzlich schriftlich erklärt werden und dem Vermieter zwei Monate vor regulärer Beendigung des Mietverhältnisses zugehen.

Widerspruch kann nicht eingelegt werden, wenn dem Vermieter ein Recht zur außerordentlichen, fristlosen Kündigung zur Seite stand. Hier wirkt das Verschulden des Mieter so schwer, daß die Interessenabwägung stets zugunsten des Vermieters ausfällt.

Kommt es auf den Widerspruch hin zu einem gerichtlichen Verfahren, so kann das Gericht bestimmen, daß das Mietverhältnis auf den Widerspruch hin befristet oder unbefristet fortbesteht. Hilfsweise kann der Mieter die Gewährung einer angemessenen Räumungsfrist beantragen, wobei dies auch bei der außerordentlichen, fristlosen Kündigung in Betracht kommt.

### **Wohnfläche**

Die Wohnfläche ist zentraler Punkt des Mietvertrages. Regelmäßig dient sie als Anknüpfungspunkt für die Berechnung von Betriebskosten. Daneben dient die Wohnflächenangabe dem Mieter auch als Anhaltspunkt zur Prüfung der Angemessenheit der Miete und dem Vermieter als Grundlage einer Mieterhöhung anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete.

Entsprechend stellt es einen Mangel dar, wenn die vertraglich festgelegte Wohnfläche deutlich unter der tatsächlichen Wohnfläche liegt. Eine wesentliche, einen Mangel begründende Abweichung liegt dabei ab einer Differenz von 10 % vor. Hier kann nicht nur ein Anspruch auf Mietminderung bestehen, sondern auch auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete.

### **Wohngemeinschaft**

Häufig wird der Mietvertrag einer Wohngemeinschaft derart gestaltet sein, daß alle Mitglieder der WG Hauptmieter sind. Dies hat zur Folge, daß die Kündigung dann nicht jeweils einzeln, sondern durch alle gemeinsam erfolgen kann. Will ein Mitglied der WG kündigen und weigern sich die anderen, die erforderliche Erklärung abzugeben, so kann diese eingeklagt werden. In aller Regel wird es treuwidrig sein, die Abgabe der Erklärung zu verweigern.

Anders kann der Sachverhalt beschaffen sein, wenn über einen längeren Zeitraum hinweg Mieterwechsel innerhalb der WG stattgefunden haben. Hier ist davon auszugehen, daß schlüssig eine sogenannte Mietnachfolgeklausel vereinbart worden ist, bei welcher neue Mieter für ausscheidende Mitglieder der WG in den Vertrag einsteigen, ohne daß es einer Kündigung des Mietvertrages durch alle Mieter bedarf.

### **Wohnungsvermittlung**

Beauftragt ein Mieter einen Wohnungsvermittler (Makler), eine geeignete Mietwohnung für ihn zu finden, so steht dem Makler ein Zahlungsanspruch zu, wenn die Tätigkeit des Maklers zum Abschluß eines Vertrages geführt hat.

Allerdings darf der Makler keine Zahlung verlangen, wenn er selbst Eigentümer oder Verwalter der Wohnung ist. Eine Zahlungspflicht kann auch entfallen, wenn der Makler ein eigenes, wirtschaftliches Interesse an der Vermietung der Wohnung etwa durch die Beteiligung an der vermietenden Gesellschaft hat.

Die Höhe der an den Makler zu zahlenden Provision ist nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz begrenzt auf zwei Kaltmieten zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Hat der Mieter als Auftraggeber des Maklers zuviel gezahlt, so kann ihm ein Rückforderungsanspruch zustehen.

### **Zutrittsrecht des Vermieters**

Grundsätzlich hat allein der Mieter einer Wohnung zu bestimmen, wer das Mietobjekt betreten darf. Dem Vermieter steht daher kein allgemeines Zutrittsrecht zur Seite, auch darf er keinen Zweitschlüssel „für Notfälle“ einbehalten.

In besonderen Situationen ist der Mieter allerdings verpflichtet, dem Vermieter Zutritt zu gewähren:

- Verdacht vertragswidrigen Gebrauchs der Wohnung (Verdacht muß auf begründeten Anhaltspunkten beruhen und darf nicht willkürlich sein)
- Vorbereitung (und Durchführung) baulicher Maßnahmen wie etwa einer Modernisierung der Wohnung
- Besichtigung von gerügten Mängeln und Mangelbeseitigung
- Nach Kündigung: Besichtigung der Wohnung gemeinsam mit potentiellen Nachmietern oder bei Verkaufsabsicht mit Kaufinteressenten

Dabei hat sich der Vermieter allerdings rechtzeitig vorher anzukündigen. Auch besteht kein Recht auf Zutritt zur Mietwohnung „zur Unzeit“.