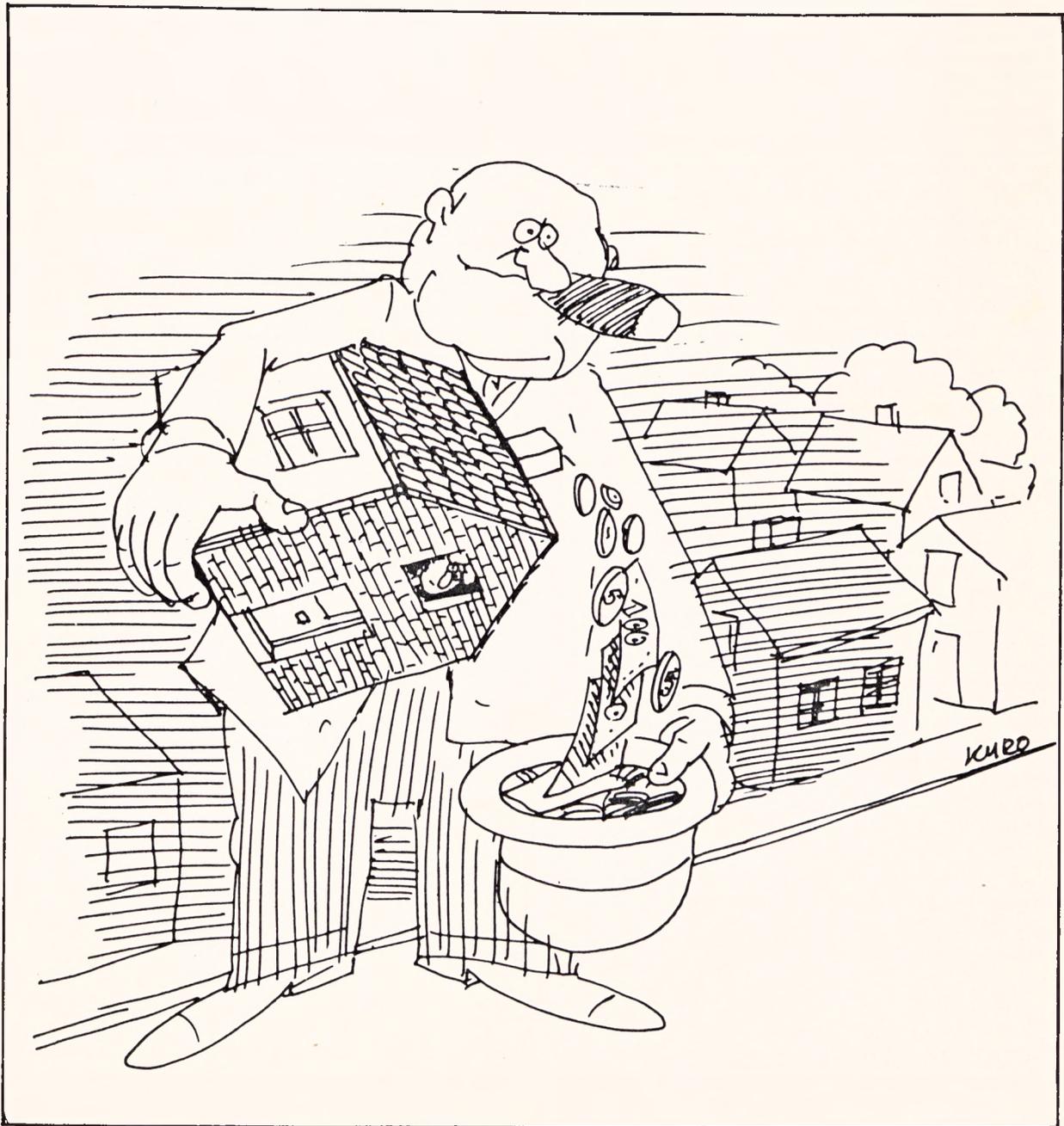


asta info

ASTA-MIET-INFO

Mietrecht



Asta-Info Mietrecht

Liebe Kommilitoninnen und Kommilitonen

dieses AstA-Info "Mietrecht" soll Euch einen kurzen Überblick über die rechtliche Situation von ~~Wohnraum~~ Mietern geben, Die Erfahrung, daß fast täglich Studenten mit Mietproblemen zu uns kommen, hat uns veranlaßt, diesen kurzen Abriß des Mietrechts zu verfassen.

Dieses Info enthält keine Informationen über das Wohngeld; der AstA führt hier zwei Musterprozesse, deren Ausgang wir erst abwarten wollten, da die Rechtslage zur Zeit sehr unsicher ist. Außerdem kann über uns die Wohngeldbroschüre des Mieterbundes bezogen werden.

Nun noch einige Tips zum Gebrauch dieses AstA-Info s:
Das Info ist nach vier Schwerpunkten gegliedert:

- System und Entwicklung des Mietrechts: hier werden einige Hintergründe der heutigen Situation aufgezeigt
- Vertragsabschluß: wer einen Mietvertrag abschließen, also eine neue Bude beziehen will, findet hier all die Dinge, die er beachten sollte. Hier werden auch "Problemfälle" wie Untermiete, möblierte Zimmer etc. behandelt.
- Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter: hier werden die rechtlichen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter während bestehender Vertragsverhältnisse behandelt, z. B. Schönheitsreparaturen etc.
- Beendigung eines Mietverhältnisses: hier findet man alles, was bei einer Kündigung (durch Vermieter oder durch den Mieter) zu beachten ist.

Im Kopf jeder Seite sind dann die einzelnen Details aufgeführt, die auf der jeweiligen Seite abgehandelt werden.
Das Auffinden von Antworten auf bestimmte Fragen dürfte also keine Schwierigkeiten bereiten.

Wer nach Inanspruchnahme dieses Info s noch ungelöste Mietprobleme haben sollte, dem werden weiterhin das AstA-Sozialreferat und die Rechtsberatung des AstA zur Verfügung stehen.

Ulrich Polachowski

Impressum :

Herausgeber : AstA der WU - Münster &
AstA der FH - Münster

Verantwortlich : U. Polachowski

Redaktion &

Lay-out : S. Stäck , U. Polachowski

Dieses Info entstand mit Hilfe
des AstA's der Uni Freiburg.
Besonders danken wir Wendt Nassall
für seine Mitarbeit.

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis

Mietrecht-System und historische Entwicklung	2
Abschluß eines Mietvertrages	6
- Befristete Mietverträge	6
- Vertragsabschluß durch Ehepaare	7
- Vertragsabschluß durch Wohngemeinschaften	7
- Vertragsabschluß durch Minderjährige	7
- Vertragsabschluß über Makler	7
- Formularmietverträge	8
- Hausordnung	9
- Fehlerhafter Vertragsabschluß, Wucher	10
- Untermiete	10
- Möblierte Zimmer	11
- Kündigungsfristen	12
- Verlängerung befristeter Mietverträge	12
Pflichten des Vermieters	13
- Gewährleistungspflicht	13
- Nebenpflichten	13
- Gestattungspflichten	14
- Vorgehen gegen den Vermieter	14
Pflichten und Rechte des Mieters	15
- Hausrecht	15
- Duldungspflicht	15
- Besuch des Mieters	15
- Schönheitsreparaturen	17
Mieterhöhung	18
Nebenkosten	19
Beendigung des Mietverhältnisses (Kündigung)	20
- Ordentliche Kündigung durch den Mieter	20
- Kündigungsfristen	20
- Fristlose Kündigung durch den Mieter	21
- Ordentliche Kündigung durch den Vermieter	21
- - Studentenwohnheime	22
- - Einliegerwohnungen	22
- - Kündigungsfristen	22
- Sozialklausel	22
- Vorgehen gegen ordentliche Kündigung	22
- Außerordentliche (fristlose) Kündigung durch den Vermieter	23
- - Folgen der fristlosen Kündigung	23
- Vorgehen gegen fristlose Kündigung	24
- Verlängerung befristeter Mietverträge (Sozialklausel)	24
- Mietaufhebungsvertrag	24
- Nachfolgeklausel (Ersatzmieter)	24
- Rückgabe der Mietsache (Auszug)	24
- Kautionszahlung und Rückzahlung	25
- Anhang	26
- - Adressen	26

Mietrecht

System und historische Entwicklung

Mietrecht - System und historische Entwicklung

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den vereinbarten Mietzins zu entrichten. (§ 535 BGB)

Ein Mietverhältnis hat also die Überlassung des Gebrauchsrechts an einer Sache durch den Eigentümer an den Mieter gegen Entrichtung eines bestimmten Entgelts, des Mietzinses, zum Gegenstand. Praktisch wichtigster Fall ist die Miete von Wohnraum.

Grundsätzlich herrscht im Mietrecht - wie auch im gesamten bürgerlichen Recht - das Prinzip der Vertragsfreiheit. Das heißt, die inhaltliche Ausgestaltung ihrer rechtlichen Beziehung ist den Vertragspartnern überlassen. Die Bestimmungen, die als §§ 535 ff. in das BGB aufgenommen wurden, greifen zum größten Teil nur ein, wenn die Vertragspartner keine anderweitige Regelung getroffen haben.

Wie der wirtschaftliche Liberalismus mit seinem Grundsatz der Vertragsfreiheit zur rein individualistischen Ausgestaltung des Arbeitsverhältnisses im Dienstvertragsrecht des BGB geführt hatte, so zeitigte auch im Wohnungsmietrecht des BGB gleichermaßen rein individualrechtliche Züge mit der Folge, daß der Inhalt der einzelnen Mietverhältnisse nicht durch das Gesetz, sondern durch den Rechtsgestaltungswillen der Beteiligten bestimmt wurde. Wie sich aber die Arbeitsbedingungen oft nur allzu äußerlich aus freiem Vertragsabschluß, materiell dagegen aus dem meist einseitigen Diktat des Unternehmers ergaben, dem sich der Arbeitnehmer des Lebensunterhalts willens beugen mußte, so bewirkte die Vertragsfreiheit im Wohnungsmietrecht häufig ein Diktat des wirtschaftlich stärkeren Vermieters, der den wirtschaftlich schwachen Wohnungssuchenden seine Vertragsbedingungen aufzwingen konnte. Im Arbeitsrecht führte die individualistische Vertragsgestaltung bekannterweise zu einer heute kaum mehr vorstellbaren Ausbeutung, auf dem Gebiet der Wohnungsmiete zu einem gleichfalls kaum mehr vorstellbaren Wohnungselend mit unbeschreiblichen hygienischen Zuständen (bei Ausländerwohnungen ist dies heute noch zum Teil der Fall). Dabei erscheinen Wohnungen wie Arbeitsplatz als gleichermaßen sozial schutzwürdige Rechtsgüter (Art. 12, 13 GG); sie bilden die Lebensgrundlage des Menschen. Der Gesetzgeber hatte geglaubt, mit der Regelung des Mietrechts im BGB nunmehr auf lange Sicht den Gang der Rechtsentwicklung der Miete bestimmen zu haben. Jedoch schon vor Inkrafttreten des BGB am 1.1.1900 wurde auf dem Verbandstag der Deutschen Hausbesitzervereine in Wiesbaden 1898 eine Resolution mit 15 Leitsätzen verabschiedet, die die Mitglieder beim Abschluß von Mietverträgen beachten sollten, damit "eine Gefährdung der Rechte des Vermieters durch das BGB" vorgebeugt werde. Insbesondere wurde dort die Gewährleistungspflicht des Vermieters (siehe Kapitel auf S. 13) weitgehend ausgeschlossen. So

Mietrecht

System und historische Entwicklung

setzte bald nach dem Inkrafttreten des BGB eine neben dem BGB einherlaufende Rechtsentwicklung ein, die sich die bestimmende Herrschaft im bürgerlichen Rechtsverkehr eroberte und die an sich recht mieterfreundliche Regelung der Mieter im BGB fast bis zur Bedeutungslosigkeit zurückdrängte. Der bestimmende Faktor dieser Rechtsentwicklung war nicht der Gesetzgeber, der soeben erst gesprochen hatte, sondern der Rechtsverkehr selbst oder besser gesagt: die wirtschaftlich stärkere Seite im Rechtsverkehr, die Vermieter.

Der sachliche Grund für diese eigenartige Erscheinung im Rechtsleben ist in zwei Umständen zu suchen. Der eine Grund lag in der zu starken Abstraktion der gesetzlichen Regelung, die die konkreten Erscheinungen des Lebens zu Gunsten eines logischen Rechtsaufbaus vernachlässigt. Das BGB machte grundsätzlich keinen Unterschied zwischen Fahrmiete und Grundstücksmiete. Der Gesetzgeber hatte gänzlich verschiedene Tatbestände über einen Leisten geschlagen, indem er "die Mieter einer Wohnung und die Mieter eines Esels den gleichen Normen unterwarf" (v. Giercke). Der zweite Grund lag in der abdingbaren Natur der gesetzlichen Regeln des BGB begründet. Das Mietrecht des BGB war, wie auch das sonstige Vertragsrecht des BGB, auf dem Gedanken der Vertragsfreiheit aufgebaut, d.h. die gesetzlichen Bestimmungen beanspruchten erst dann Geltung, wenn nicht Vereinbarungen der Vertragsteile dem einzelnen Mietverhältnis einen anderen Inhalt gaben. So wurde nach dem Grundgedanken des Gesetzes der Inhalt des einzelnen Mietverhältnisses nicht durch das Gesetz, sondern durch den Rechtsgestaltungswillen der Beteiligten bestimmt. Den Beteiligten war das Mittel in die Hand gegeben, mit dem sie die den Mieter begünstigende Rechtsstellung, wie sie der Gesetzgeber in das BGB eingebaut hatte, insbesondere die sozialen Schutzgedanken, soweit sie nicht zwingenden Rechts waren, aufheben konnten.

Von dieser Möglichkeit machte der Rechtsverkehr denn auch alsbald nach dem Inkrafttreten des BGB regen Gebrauch und es zeigte sich gerade hier im Mietrecht der Nachteil des herrschenden Grundsatzes des Vertragsrechts: die Vertragsfreiheit gab dem wirtschaftlich stärkeren die Freiheit, dem wirtschaftlich Schwächeren seine Vertragsbedingungen aufzuzwingen. Anders als bei der Miete eines Esels, um bei dem obigen Beispiel zu bleiben, ist der Mieter einer Wohnung gezwungen, die Bedingungen des Vermieters zu akzeptieren, da er auf ein Dach über dem Kopf angewiesen ist, während der besagte Esel zum Transportieren von Sachen z.B. nicht unbedingt notwendig ist. Und da Grund und Boden knapp sind und nicht jeder das Kapital zur Verfügung hat, selbst ein Haus zu bauen, jeder aber ein Dach über dem Kopf braucht, kommen hier die Mechanismen der freien Marktwirtschaft voll zur Geltung: die Nachfrage (Wohnungssuchende) ist groß, das Angebot (Wohnungen) knapp - und der Preis entsprechend.

Das Mittel, dessen sich der Rechtsverkehr bediente, war die Aufstellung von Formblattverträgen. Die beiden großen Interessengruppen, Hausbesitzer- und Mieterverbände, ließen Vertragsmuster ausarbeiten und diese als gedruckte Formblätter in den Verkehr bringen.

Mietrecht

System und historische Entwicklung

Aus den oben genannten Gründen setzen sich natürlich nicht die Formblattverträge der Mieter durch, sondern die der Hausbesitzer. Diese trugen allein den Interessen des Grundbesitzers Rechnung und schalteten die Rechte des Mieters, soweit das Gesetz dies irgendwie zuließ, aus. Von Jahr zu Jahr wurde der Inhalt der Formblattverträge aufgrund der Erfahrungen der Praxis und anhand der Entscheidungen der Gerichte ergänzt und erweitert, so daß schließlich die Rechte und die Interessen der Mieter fast völlig den Interessen der Grundbesitzer geopfert wurden. So setzte schon bald nach Inkrafttreten des BGB eine neue Linie der Rechtsentwicklung ein, die neben dem BGB einherlaufend einerseits den Bedürfnissen durch Aufteilung der Miets in Fahrmiets und Raummiets Rechnung trug, andererseits jedoch das Mietrecht des BGB für die Raummiets aus dem Rechtsverkehr verdrängte. Neben dem Mietrecht des BGB entstand also ein Mietrecht der Formblattverträge, das vor den gesetzlichen Regelungen Geltung hatte.

Auf dem Gebiet des Wohnungsmietrechts sind deshalb in der Folgezeit - wie im Arbeitsrecht - vor allem zwei Wege zur Beseitigung der Mißstände beschritten worden: das staatliche Eingreifen im Wege der Gesetzgebung und die Selbsthilfe der Beteiligten. Während aber im Arbeitsrecht die Selbsthilfe der Beteiligten gegenüber der staatlichen Sozialpolitik insbesondere durch die Bildung von Gewerkschaften und die kollektive Festsetzung der Arbeitsbedingungen mittels Tarifvertrags von Erfolg gekrönt war, versagte die Selbsthilfe der Wohnungssuchenden in fast kläglicher Weise.

Der 1. Weltkrieg führte in ein neues Stadium der Rechtsentwicklung über. Bald nach Kriegsausbruch trat eine Wohnraumverknappung ein, die infolge der großen Nachfrage eine ständig fortschreitende Mietsteigerung zur Folge hatte. Ein Mieter, dem gekündigt wurde, lief Gefahr, eine neue Wohnung nicht zu erhalten und mußte daher dem Vermieter den von diesem verlangten höheren Mietzins bewilligen. Er konnte dabei von anderen Bewerbern, die ebenfalls in Wohnungsnot geraten waren, durch höhere Mietangebote ausgestattet werden. Das verringerte Einkommen großer Volkskreise führte dazu, daß die erhöhten Mietzinsforderungen nicht getragen werden konnten und daß viele der Wohnungslosigkeit anheimfielen. Um Mieter gegen Mietsteigerungen und Kündigungen zu schützen, mußte der Staat mit einem damals als besonders schwer empfundenen Eingriff in die Vertragsfreiheit eingreifen. Der Staat mußte zur Linderung der im Krieg entstandenen Wohnungsnot die Vertragsfreiheit im Mietrecht einengen und direkten Einfluß auf das Mietwesen nehmen. Es entstand das sog. Mietnotrecht, das nach tastenden Vorversuchen des Gesetzgebers schließlich das Reichsmietengesetz von 1922, das Mieterschutzgesetz und das Wohnungsmangelgesetz von 1923 umfaßte.

Das Mieterschutzgesetz war für das Mietvertragsformularwesen besonders wichtig, weil es die freie Kündbarkeit des Mietverhältnisses durch den Vermieter beseitigte und nur noch die rechtsgestaltende gerichtliche Aufhebung durch Urteil in bestimmten, gesetzlich normierten Fällen zuließ. Die starke staatliche Einwirkung blieb jedoch nicht lange erhalten. Um 1925 setzte die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft ein. Nach und nach wurden einzelne Gebiete und verschiedene

Mietrecht

System und historische Entwicklung

Gruppen von Mieträumen durch Verordnungen aus dem Geltungsbereich der drei Gesetze ausgeklammert, bis schließlich nur noch einige Gebietsteile und bestimmte Mietsverhältnisse den Bestimmungen dieser Gesetze unterlagen.

Dadurch wurde wieder die Mietrechtsregelung des BGB maßgebend, und die Formblattmietverträge erlangten erneut ihre Bedeutung. Langfristige Mietverträge, die noch nach alten (d.h. vor dem Mietnotrecht üblichen) Formularen abgeschlossen waren, zwischenzeitlich aber den Einschränkungen des Mieterschutzgesetzes unterlagen, traten wieder voll in Kraft. Alle einseitigen Klauseln galten somit erneut. Die Zustände ähnelten denen vor dem Ersten Weltkrieg, denn die Formularverträge erfuhren eine Ausbreitung von nie geahnter Ausdehnung: neue Formblattverträge orientierten sich weitgehend an den alten Formblattverträgen, zum Teil wurden sogar die früheren Formulare weiter verwandt. Durch die Wohnraumverknappung wurde die Überlegenheit der Vermieter noch weiter verstärkt. Oft waren die Formulare so umfangreich und verklausuliert abgefaßt, daß der Mieter bei Abschluß des Vertrages das Ausmaß der übernommenen Verpflichtungen nicht überschauen konnte. So entstand der Eindruck, der Mieter habe nur ein einziges Recht, nämlich das der Mietzahlung, sonst aber nur Verpflichtungen.

Der Mieter wurde gegen diese Mißstände von der Rechtsordnung nur schwach geschützt, denn das Vorgehen der Vermieterorganisationen stand im Einklang mit dem Prinzip der Vertragsfreiheit. Nur in krassen Fällen griffen Gerichte aufgrund des § 138 BGB (sittenwidriges Rechtsgeschäft, Wucher) ein, denn nur selten engten die Formblattbestimmungen die Rechtsposition des Mieters so stark ein, daß sie nach dem Verständnis des BGB als sittenwidrig zu bezeichnen waren. Hinzu kam, daß viele Mieter sich grundsätzlich scheuten, wegen unbilliger Vertragsbedingung einen Prozeß gegen den Vermieter zu führen, da dadurch auf jeden Fall ein gespanntes Verhältnis zwischen den Vertragsparteien entstand.

Es fehlte nicht an Vorschlägen zur Änderung dieses Zustandes. Doch diese Vorschläge blieben ohne Wirkung und führten keine Änderung der Gesetzgebung herbei. Unverändert wurde das Mietrecht des BGB durch ein vermietergerechtes Formularrecht ersetzt. Es entstanden Vertragsvordrucke, in denen

- der Vermieter fristlos die Räumung der Wohnung in den nächsten Tagen verlangen konnte, wenn der Mieter den Mietzins verspätet oder nur zum Teil bezahlte,
- der Mieter ersatzlos bauliche Änderungen bis zur Dauer eines Monats erdulden mußte
- der Mieter bei Gefahr der sofortigen Räumung nur eine bestimmte Anzahl von Personen in seine Wohnung aufnehmen durfte etc.



Mietrecht

System und historische Entwicklung

Angesichts solcher Auswüchse und des buntscheckigen Rechtszustands, der durch die Wohnungszwangswirtschaft, die im Verlaufe ihres Abbaus erlassenen Vorschriften und die verschiedenen im Gebrauch befindlichen Formulare entstanden war, wird verständlich, daß der "Ausschuß für Bürgerliches Recht der Akademie für Deutsches Recht" 1934 erklärte, die Neufassung und Neuregelung des Mietrechtes sei seine vordringlichste Aufgabe. Zwar wurde damals das Mietrecht des BGB nicht geändert, aber 1934 entstand der "Deutsche Einheitsmietvertrag" (DEMV), der das Mietformularwesen in erheblichem Umfange veränderte.

Wegen der großen Interessengegensätze zwischen Mietern und Vermietern waren Zweifel geäußert worden, daß sich beide Gruppen unter unparteiischem Vorsitz bereiftfinden könnten, einen gemeinsamen Mietvertragsentwurf zu erarbeiten. Trotz dieser Bedenken einigten sich die Organisationen beider Gruppen über ein gemeinsames Mietvertragsformular, das sie ihren Mitgliedern zur Anwendung empfehlen wollten. Unter sanftem Druck des Reichsjustizministeriums konnten sich der Zentralverband Deutscher Haus- und Grundbesitzervereine und der Bund Deutscher Mietervereine aber auf einen Mustermietvertrag einigen. Am 7.3.1934 wurde er im Amtsblatt des Reichsjustizministeriums veröffentlicht. Als Reaktion auf die manchmal unerträgliche Benachteiligung der Mieter enthielt das neue Vertragsmuster eine gewisse Tendenz zum Schutz des Mieters. Trotzdem begünstigte der DEMV die Vermieter immer noch weitgehend. Der Mieter wurde mit den Rechten ausgestattet, die er zur Verwirklichung einer "vertrauensvollen Hausgemeinschaft" benötigte, der Vermieter jedoch bekam mehr Rechte als das BGB vorsah. Die Herstellung einer solchen "vertrauensvollen Hausgemeinschaft" bildete den Grundgedanken des Vertrages. Mieter und Vermieter versprachen im § 7 Abs. 1 des DEMV, in gegenseitiger Rücksichtnahme im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben. Die Generalklausel der "vertrauensvollen Hausgemeinschaft" hatte für das Mietrecht die gleiche Bedeutung wie die Begriffe "Treu und Glauben" und die "guten Sitten" für das übrige Recht. Sollten dem einzelnen bewußt machen, daß er in die Gesellschaft eingegliedert ist und mit den Rechten auch Pflichten gegen die Gesellschaft erwirbt. Bei dieser "vertrauensvollen Hausgemeinschaft" ist wohl deutlich die nationalsozialistische Idee der Volksgemeinschaft als Ursprung zu erkennen.

Soziale Gesichtspunkte lassen sich vor allem in einer detaillierten Regelung der Kündigungsmöglichkeit bei Zahlungsrückstand, in der Zulassung der Aufrechnung durch den Mieter und in den Bestimmungen über die Untervermietung erkennen. Der Vertragstext bemüht sich ferner, durch knapp gefaßte möglichst unkomplizierte Vorschriften jedem das Verständnis des Mietvertrages zu erleichtern. Dadurch sollte auch der Rechtsunkundige bei Abschluß des Vertrages den Umfang seiner Rechte und Pflichten erkennen können und nicht, wie häufig bei den alten Formularen, erst im Streitfall gewahr werden, wozu er sich eigentlich verpflichtet hatte.

Mietrecht

System und historische Entwicklung

Der DEMV tastete den Grundsatz der Vertragsfreiheit nicht an; von staatlicher Seite bestand kein Zwang, den neuen Vertrag anzuwenden; dem Vertragsmuster fehlten Gesetzeskraft und Allgemeinverbindlichkeit. Seine Bedeutung erhielt er durch die freiwillig übernommene Verpflichtung der Hausbesitzer- und Mieterverbände, ihre Mitglieder zur alleinigen Ausgabe der neuen Vordrucke anzuhalten. Obwohl die Zugehörigkeit zu einem der beiden Verbände nicht zum Gebrauch des DEMV verpflichtete, setzte er sich gut durch, nicht zuletzt dadurch, daß getreu dem damaligen "Führerprinzip" von den Verbandsführungen ein gewisser Druck auf die Mitglieder ausgeübt wurde. Eine wichtige Ergänzung des DEMV bildeten die sogenannten "mißbilligten Klauseln". Es handelt sich hierbei um eine Liste von Klauseln, die in den bisherigen Mietverträgen häufig verwendet wurden, in besonders ausgeprägtem Maße die Rechte der Mieter einschränken und das Entstehen einer "vertrauensvollen Hausgemeinschaft" verhinderten. Nach übereinstimmenden Erklärungen der Mieter- und Vermieterverbände stimmten diese (insgesamt 14) Klauseln nicht mehr mit dem herrschenden Rechtsempfinden überein und waren deshalb zu mißbilligen. Sie wurden als unsozial und als gegen die guten Sitten verstoßend angesehen.

Die mißbilligten Klauseln haben später besonders stark die weitere Entwicklung des Mietrechtes beeinflusst. Deutlich wird das daran, daß 8 der 14 Klauseln inzwischen durch Änderungen des BGB gesetzlich ausgeschlossen sind.

Wenn der DEMV auch ohne staatlichen Zwang zu einer Umgestaltung der Mietrechtspraxis geführt hat, so darf doch nicht verkannt werden, daß der fehlende Zwang sich auch negativ auswirkte. Es konnte nicht verhindert werden, daß von Anfang an auch Formulare in Umlauf gesetzt wurden, die mehr oder weniger starke Abweichungen vom DEMV enthielten. Auch nach dem Zweiten Weltkrieg wurde dieses Vertragsmuster noch verwendet, wie eine Reihe von Gerichtsurteilen, die sich mit ihm befassen, beweist. Die Urteile zeigen jedoch, daß oft vom Original abweichende Muster in den Verkehr gebracht wurden, zum Teil unter dem Titel "DEMV neuer Fassung". Doch darf nicht verschwiegen werden, daß Verbreitung und Bedeutung des DEMV nach 1945 abgenommen haben; anders als die mißbilligten Klauseln hat er mehr und mehr an Bedeutung eingebüßt und spielt in seiner ursprünglichen Form heute keine Rolle mehr.

Trotz der Schaffung des DEMV blieb der Gesetzgeber nicht untätig. Auf der Entwicklung des Mietrechtes während der NS- und Nachkriegszeit bis 1950 sei hier nicht weiter eingegangen. Sie läßt sich in folgenden Ergebnissen zusammenfassen: umfassender Kündigungsschutz für Miet- und Pachtverhältnisse über Wohnraum, lückenlose Preisbindung für Mietverhältnisse jeder Art aufgrund der staatlichen Preiskontrolle und ebenso lückenlose staatliche Bewirtschaftung des Wohnraums.

Die mit dem Jahr 1950 einsetzende Phase der Rechtsentwicklung hat einen wesentlichen Strukturwandel auf dem Gebiet des Kündigungsschutzrechtes und des Mietpreisrechtes gebracht und auch die Wohnraumbewirtschaftung nicht unwesentlich umgestaltet.

Mietrecht

System und historische Entwicklung

Bereits zu Beginn der 50er Jahre schrumpfte der Umfang des Geltungsbereiches des Kündigungsschutzes aufgrund sog. Ausnahmetatbestände so sehr zusammen, daß praktisch die Tatbestände, für die der Kündigungsschutz noch galt, selbst nur als Ausnahme gegenüber einer allgemeinen Regel anzusehen waren. Der Gesetzgeber war hier von dem Gedanken ausgegangen, daß der Kündigungsschutz ein Teil der Raumzwangswirtschaft sei und daß diese wie auf anderen Gebieten auch auf dem Gebiet der Kündigung beseitigt werden müsse. Dabei wurde verkannt, welche Stellung das Mieterschutzgesetz im Laufe der Entwicklung im Rechtssystem erlangt hatte: als Bestandteil der sozialen Rechtsordnung gewährtes dem Mieter Schutz.

Auch in das Mietpreisrecht wurde gleich zu Beginn eingegriffen; so wurde z.B. für die frei finanzierten Wohnungen die Erhebung der Marktmiete (Angebot und Nachfrage regeln...) gestattet. Hinzu kam eine Reihe von weiteren Tatbeständen der Mietpreisfreigabe, die sich im Ergebnis mit den Tatbeständen der Freistellung vom Kündigungsschutz deckten. Parallel der Entwicklung auf dem Gebiet des Kündigungsschutzes und des Mietpreisrechts blieb auch die Entwicklungslinie bei der Wohnraumbewirtschaftung. Auch hier wurde eine Reihe von Ausnahmetatbeständen entwickelt, die sich mit denen bei Kündigungsschutz und Mietpreisrecht fast völlig deckten.

Das 1. Bundesmietengesetz (BMietG) stellte 1955 das gesamte Mietpreisrecht auf eine neue Rechtsgrundlage und führte eine weitere Lockerung des Mietpreisrechts ein. Ziel dieses Gesetzes war, die "Wirtschaftlichkeit" des Hausbesitzes durch eine "wohl abgewogene" Ermächtigung zur Erhöhung der Mieten unter gleichzeitiger Berücksichtigung sozialer Härten durch Sicherstellung von Beihilfen zu steigern. Das Gesetz stellte einen weiteren Schritt zur Auflockerung der Mietpreisbindung und den Übergang zur Marktmiete dar. Ganz unauffällig wurde dabei auch das Reichsmietengesetz aufgehoben. Praktische Auswirkungen hatte das nicht, da das RMietG de facto aus dem Rechtsleben ausgeschieden war. Nach der Reichspräsidentenverordnung vom 8.12.1931, also nach einer mit Gesetzeskraft versehenen Bestimmung war jedoch die Außerkraftsetzung des RMietG von der gleichzeitigen Ausgestaltung des Mietrechts des BGB nach sozialen Gesichtspunkten abhängig gemacht worden. Von dieser Bedingung war bei Außerkraftsetzung des RMietG durch das 1. BMietG jedoch keine Rede mehr.

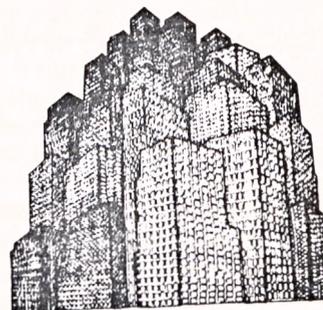
Den Schlußstein der Rechtsentwicklung seit 1950 setzte das "Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht" (Abbau G) vom 23.6.1960. Es zielte darauf ab, "die nunmehr seit mehreren Jahrzehnten bestehende Wohnungszwangswirtschaft in dem Maße schrittweise abzubauen, wie die Wohnungsnot beseitigt ist, und dabei ein soziales Miet- und Wohnrecht zu schaffen, das jedem Staatsbürger und jeder Familie angemessenen Wohnraum auch bei unverschuldeter wirtschaftlicher Notlage sichert" (Bundestagsdrucks. 1850 v. 15.1.1960). Es sah einen stufenweisen Abbau der Wohnraumbewirtschaftung, des Mietpreisrechts und des Mieterschutzes vor, wobei als letzter Termin der 31.12.1965 in Aus-

Mietrecht

System und historische Entwicklung

sicht genommen wurde. Spätestens mit diesem Zeitpunkt sollte dann auch das Mieterschutzgesetz außer Kraft treten. Zugleich sollte dann aber das "Soziale Miet- und Wohnrecht" in Kraft treten. Tatsächlich trat das MSchG erst am 31.12.1967 im größten Teil des Bundesgebietes mit Ausnahme der sogenannten Schwarzen Kreise (z.B. Freiburg, Berlin, München) außer Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt fußt das Mietrecht wieder in erster Linie auf dem BGB, wobei allerdings einige nicht abdingbare (nicht dispositive) Vorschriften durch diverse Mietrechtsbindungsgesetze zum Schutz der Mieter geschaffen worden.



Zu der Entwicklung des Mietrechts seit dem Zweiten Weltkrieg läßt sich abschließend folgendes feststellen:

Die Fülle von Rechtsnormen wie Wohnraumbewirtschaftung, Mieterschutzgesetz, Mietpreisbindung, die das Mietrecht äußerst unübersichtlich machen und die Rechte der Vermieter stark einschränken, lag nicht im Interesse der Vermieterverbände. In den 50er und 60er Jahren gelang es dann auch deren Interessenvertretern, die schrittweise Aufhebung dieser mieterschützenden Vorschriften durchzusetzen. Begründet wurde die Rückkehr zum BGB und damit zur Vertragsfreiheit damit, daß durch den starken Wohnungsbau keine drückende Mangellage auf dem Wohnungsmarkt mehr herrsche. So kam es, daß praktisch mit Gründung der BRD der klassische Liberalismus und die "freie" Marktwirtschaft, wobei mit "Freiheit" die der wirtschaftlich stärkeren gemeint ist, "voll zuschlagen" konnten.

Erst in jüngster Zeit reifte dann beim Gesetzgeber die Erkenntnis, daß die Lage doch nicht so sozial und rosig sei. Um wenigstens die ärgsten Mißstände zu beseitigen, ergingen 1971 und 1974 Wohnraumkündigungsschutzgesetze (1. und 2. WKSchG); extrem hohe Mietbelastungen sollten durch das Wohngeldgesetz erträglicher gemacht werden und den skandalösen Praktiken sollte durch das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung ein Riegel vorgeschoben werden.

Die Haus- und Grundstückseigentümer sehen diese Entwicklung freilich gar nicht so gern. Welche Politik sie in der Vergangenheit betrieben haben und wie sie zu einem sozialen Mietrecht stehen, wird aus folgendem Geleitwort deutlich:

Mietrecht System und historische Entwicklung

Das Grundeigentum

Das Grundgesetz, Grundgesetz und Wohnungswirtschaft
des Bundes und der Länder, des Bundesgesetzgebungsorgans
und des Zentralverbandes der Deutschen Haus- und Grundbesitzer e. V.

Nr. 1 1978 1. Jahrgang



Geschlossen auftreten!

Das Jahr 1977 hat nun endlich auch für Berlin das Ende des Mieterschutzes gebracht. Es war das Ziel langjähriger Bemühungen des Verbandes, dieses nicht mehr in die wohnungspolitische Landschaft passende Gesetz endgültig verschwinden zu lassen. Nun gibt jedoch das Ende des Mieterschutzes nicht den geringsten Anlaß, Enttäuschung oder Optimismus zu verbreiten, denn was der Gesetzgeber an neuen gesetzlichen Regelungen und Bestimmungen auf dem Gebiet des Sozialen Mietrechts bereithält, steht dem Mieterschutzes kaum nach. Der einzige Vorteil ist darin zu sehen, daß wir nunmehr insoweit endlich eine bundeseinheitliche Gesetzgebung haben und der Kampf gegen das Soziale Mietrecht und den Zweite-Wohnraumungeschutz gesetzlich gesehen im Zusammenwirken mit dem Zentralverband der Deutschen Haus- und Grundbesitzer e. V. geführt werden kann. Die Geschlossenheit der Organisation, zu der jeder einzelne beitragen muß, wird unseren Argumenten das erforderliche Gewicht verschaffen.

Zurück aber gilt es mit der neuen Rechtsituation fertig zu werden. Neu ist vor allen Dingen die Tatsache, daß der Vermieter nun wieder zur Beendigung eines Mietverhältnisses die Kündigung aussprechen muß, wenn gleich zahlreiche Voraussetzungen und Formalien zu beachten sind. Der Verband, die Vereine und das Grundeigentum werden den einzelnen Hausbesitzer über seine neuen Rechte und Pflichten eingehend unterrichten.

Leider war die Arbeit des Verbandes in bezug auf die Abschaffung der Mietpreisbindung nicht erfolgreich. Die Mietpreisbindung ist unter allen Umständen zu beseitigen, weitere fünf Jahre verlängert werden. Das bedeutet, daß wir weitere fünf Jahre mit kontingentierten Mieterhöhungen leben müssen. Daß dabei die Rentabilität und die Wettbewerbsfähigkeit des Altbaubestandes auf der Strecke bleiben, ist an dieser Stelle nicht zum erstenmal ausgesprochen worden.

Wie groß der Nachholbedarf im Altbaubestand ist, ist aus zwei Vorgängen abzulesen. Zum einen betrifft es die Änderung der Ertragsberechnungsverordnung nach § 2 des VIII. BMG. Mit der neuen Ertragsberechnungsverordnung nach § 2 des X. BMG wird die Mitglieder zu einer Mieterhöhung auf Grund schlechter Ertragslage wesentlich eingeklinkt. Es hätte sich nämlich gezeigt, daß die Preisstellen für Mieten nach der alten Ertragsberechnungsverordnung Mieterhöhungen von über 20 v. H. gerechtfertigen müßten. Eine Tatsache, welche die wirtschaftliche Situation des Altbaubestandes augenfällig macht. Zum anderen hat die außerordentlich hohe Nachfrage nach Zuschüssen zu Modernisierungsaufwendungen auf Grund des Sonderprogramms des Bundes und der Länder gezeigt, daß der Altbaubestand nicht nur einen hohen Nachholbedarf an Modernisierungen hat, sondern auch der private Hausbesitzer heute noch durchaus bereit ist erhebliche Kapitalaufwendungen zur Erhaltung vorhandener Bausubstanz zu machen, wenn nur ein gewisser wirtschaftlicher Anreiz vorhanden ist.

Es wird im neuen Jahr unsere Aufgabe sein, die Schwierigkeiten herauszutreten, die dadurch entstehen, daß die Wohnungswirtschaft mit ständig steigenden öffentlichen Gebühren zu kämpfen hat. Es wird ferner unsere Aufgabe sein, die anstehenden Änderungen des Bundesbaugesetzes und den Entwurf des Modernisierungsgesetzes auch durch unsere Mitarbeit zu beeinflussen. Hier wird es insbesondere darauf ankommen, die viel fälligen, teilweise sehr verabschiedet vorgenommenen Angriffe auf die Substanz des Eigentums schiedlich auf zu zeigen und abzuwehren. In diesem Kampf gegen die Aushöhlung des Eigentumsbegriffs muß der organisierte Hausbesitzer geschlossen auftreten.

Das Jahr 1978 steht schließlich im Zeichen verstärkter Öffentlichkeitsarbeit des Verbandes und verstärkter Werbung für die Sache des Hausbesitzes. Jeder ist aufgerufen, alle Mitglieder zu aktivieren und neue Mitglieder zu werben. Allen Mitgliedern, allen Vereinsvorständen und allen Mitarbeitern danke ich für die im vergangenen Jahr geleistete Arbeit. Mein besonderer Dank gilt unserem Verbandsvorstand. Das Grundeigentum, das unsere Bestrebungen stets nach Kräften gefördert hat.

Karlheinz Bönigk

Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Deutschen Haus- und Grundbesitzer e. V.

Das Grundeigentum Nr. 1/1978

Wieviel zur bisherigen Entwicklung des Mietrechts; der heutige Stand ist Gegenstand dieses Informs.



Abschluß eines Mietvertrages

Schriftform Befristete Mietverträge

Abschluß eines Mietvertrages

Ein Mietvertrag kommt, wie jeder Vertrag, durch Einigung der Vertragspartner zustande. Aus dem Mietvertrag muß hervorgehen, auf welches Mietobjekt (Wohnung/Zimmer) er sich bezieht, wie hoch der Mietzins (Mietpreis) sein soll, zu welchem Zeitpunkt das Mietverhältnis beginnen soll. Ferner müssen alle weiteren Regelungen im Vertrag aufgenommen werden, wenn sie von einer Partei verlangt werden und die andere Partei mit ihnen einverstanden ist. Soweit zwischen den Vertragspartnern keine besonderen Absprachen getroffen worden sind, gelten die Vorschriften der §§ 535 ff BGB.

Mietverträge bedürfen der Schriftform nur, wenn sie für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen werden; wird die Schriftform nicht eingehalten, so ist der Vertrag jedoch nicht unwirksam, sondern er gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann dann jederzeit, nicht aber vor Ablauf eines Jahres unter Einhaltung der gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungsfristen gekündigt werden. (§§ 566, 580 BGB)

Es empfiehlt sich aber, einen Mietvertrag immer schriftlich abzufassen, zumindest aber in Gegenwart von Zeugen, um im Streitfall Beweismittel zu haben.

Ein Mietverhältnis endet mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen war. Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jeder Teil das Mietverhältnis nach den Vorschriften des § 565 (gesetzliche Kündigungsfristen) kündigen. (§ 564 BGB)

Die Bestimmung des Endes der Mietzeit kann auf verschiedene Arten erfolgen, etwa: "Der Vertrag endet am (oder: läuft bis zum) 31.12.1977" (oder: Ostern 1978, denn dieser Termin läßt sich kalendermäßig bestimmen) oder: "Der Vertrag beginnt am 1.10.1977 und wird auf die Dauer von zwei Jahren geschlossen". Ende in diesem Fall: 30.9.1979. Ein befristeter Mietvertrag ist unkündbar; er kann nur "außerordentlich", also nicht ohne wichtigen Grund gekündigt werden. (zur außerordentlichen Kündigung kommen wir später auf Seite 21). Ein nichtbefristetes Mietverhältnis kann dagegen jederzeit nach den Vorschriften des § 565 BGB gekündigt werden. (Zu den gesetzlichen Kündigungsfristen des § 565 kommen wir auf Seite 20)

Befristet oder unbefristet?

Was spricht nun für ein befristetes, was für ein unbefristetes Mietverhältnis?

Ein befristetes Mietverhältnis kann vor Ablauf der Frist nur unter bestimmten Umständen durch eine außerordentliche Kündigung (siehe Seite 23) gekündigt werden. Sowohl Mieter als auch Vermieter sind daher an den Vertrag gebunden. (Das schließt eine Auflösung des Mietverhältnisses in beiderseitigem Einvernehmen nicht aus). Das ist allerdings ein zweischneidiges Schwert. Im Mietvertrag wird auch die Höhe des Mietzinses geregelt; daher ist bei einem befristeten Mietvertrag eine Mieterhöhung ausgeschlossen. Der Vermieter ist auch bei langfristigen,

Abschluß eines Mietvertr. Vertragsabschluß durch Ehepaare Vertragsabschluß durch Wohn- gemeinschaften und unverheiratete Paare

befristeten Mietverträgen einem fest vereinbarten Mietzins verbunden, er kann sich auch nicht auf die Geldentwertung berufen (BGH ZMR 70, 135).

Natürlich ist es auch möglich, eine Verlängerung des befristeten Mietvertrages von vornherein nicht auszuschließen. Dazu und zu den Voraussetzungen, unter denen ein befristeter Mietvertrag gekündigt werden kann, später **21 23** mehr. Prinzipiell raten wir Euch zum Abschluß eines befristeten Mietverhältnisses. Was dabei aber unbedingt beachtet werden soll, steht auf Seite **12** und Seite **24**.

Vertragsabschluß durch Ehepaare



Sind beide Ehegatten Vertragspartner des Vermieters geworden, so haben beide die vollen Mieterrechte, der Vermieter hat jedoch auch gegen jeden der beiden die vollen Ansprüche aus dem Mietvertrag. Das heißt: unterschreiben beide, so haften auch beide auf Erfüllung der Miete (Zahlung des Mietzinses etc.); andererseits kann der Vermieter eine Kündigung wirksam auch nur beiden gegenüber erklären. Hat nur ein Ehegatte den Mietvertrag geschlossen und ist nichts dafür ersichtlich, daß er zugleich in Vollmacht des anderen Ehegatten gehandelt hat, so ist nur der vertragschließende Ehegatte Mieter. Nur er hat die Rechte aus dem Mietvertrag, nur er ist aus dem Mietvertrag verpflichtet. Nur ihm kann gekündigt werden, nur er selbst kann kündigen. Das heißt: haben beide Ehegatten den Vertrag unterzeichnet, kann sich der Vermieter an beiden schadlos halten. Hat nur einer den Vertrag unterzeichnet, kann sich der Vermieter nur an ihm schadlos halten. Da jedermann das Recht hat, seinen Ehegatten in die von ihm gemietete Wohnung aufzunehmen, ist es für den Mieter günstiger, wenn nur ein Ehepartner als Mieter im Mietvertrag auftaucht.

Vertragsabschluß durch Wohnge- meinschaften und unverh. Paare

Für unverheiratete Paare und WGs ist das Recht auf Zusammenleben längst nicht so klar und unbestritten. Hier sind ebenfalls zwei Konstruktionen denkbar.

Mieten alle Mitglieder der WG eine Wohnung gemeinsam, indem jeder den Mietvertrag unterschreibt, so sind sämtliche Mitglieder der WG Hauptmieter. Dies hat zur Folge, daß jeder Mieter dem Vermieter auf die Zahlung der Miete haftet, der Vermieter kann also von jedem Mieter die Miete für die gesamte Wohnung verlangen (insgesamt natürlich nur einmal). Der Vermieter kann allen Mietern gegenüber nur einheitlich kündigen (BGHZ 26, 102), nicht jedoch einem einzelnen. Will von den Mietern nur ein Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheiden, so ist dies nur im gegenseitigen Einvernehmen aller Beteiligten mög-

Abschluß eines Mietvertrages Vertragsabschluß durch Minderjähr. Vertragsabschluß über Makler

lich. Der Vermieter kann gegen seinen Willen nicht gezwungen werden, aus einer Mehrheit von Mietern nur einen aus dem Vertrag zu entlassen und das Vertragsverhältnis mit den verbleibenden Mietern forzusetzen. In solch einem Fall müßte der Vertrag von allen Mietern gekündigt werden, was aber dann auch zur Folge hat, daß er für alle endet. Es empfiehlt sich daher, bei dieser Alternative (sämtliche Mitglieder der WG sind Hauptmieter) Vorkehrungen für den Fall zu treffen, daß ein Mitglied aus der WG ausscheidet und die übrigen wohnen bleiben wollen.

Die andere Möglichkeit ist, daß nur einer die Wohnung als Hauptmieter mietet, d.h. nur einer unterschreibt den Mietvertrag (am besten der, der voraussichtlich am längsten in der Wohnung bleiben möchte) und die übrigen Mitglieder der WG Untermieter sind. In diesem Fall hat der Vermieter lediglich gegen den Hauptmieter Ansprüche, andererseits auch nur dieser Ansprüche gegen den Vermieter. Wird dem Hauptmieter gekündigt, müssen die anderen Mitglieder der WG (die ja Untermieter sind) mit ihm die Wohnung räumen. Über das Untermietsverhältnis siehe Seite **10**.

Zum Abschluß noch ein Tip für Wohngemeinschaften: die Mitglieder einer WG sollten bei der Gründung ihr rechtliches Verhältnis untereinander in einem schriftlichen Vertrag regeln, insbesondere Fragen wie Mietzahlung, Kündigung einzelner etc..

Dies sieht zwar bürokratisch aus, aber solche Verträge können dazu beitragen, ein Ende im Streit zu verhindern.

Vertragsabschluß durch Minderjähr.

Minderjährige (Personen unter 18 Jahren) sind noch nicht voll geschäftsfähig und bedürfen deshalb zum Abschluß eines Mietvertrages der Einwilligung ihrer gesetzlichen Vertreter, also meist der Eltern. Fehlt diese Einwilligung, so ist der Vertrag schwebend unwirksam. Das heißt, daß er von Anfang an voll wirksam wird, wenn der gesetzliche Vertreter seine Zustimmung nachträglich erteilt, jedoch als von Anfang an unwirksam anzusehen ist, wenn diese Zustimmung verweigert wird. Mit Eintritt der Volljährigkeit geht das Genehmigungsrecht auf den (dann nicht mehr) Minderjährigen über. Vom rein mietrechtlichen her gesehen gibt es also keine Ausnahmen für Minderjährige.

Vertragsabschluß über Makler

Häufig wird es sich wegen der Wohnraumknappheit nicht umgehen lassen, die Dienste eines Wohnungsvermittlers (Makler) in Anspruch zu nehmen. Das kommt auf jeden Fall teuer. Noch teurer wird die Geschichte auch dadurch, daß manche Makler die Unkenntnis der meisten Wohnungssuchenden auf dem Gebiet des Wohnungsvermittlungsrechts skrupellos ausnützen.

Am 4.11.1971 trat das "Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung" in Kraft. Wohnungsvermittler im Sinne des Gesetzes ist, wer den Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume nachweist. Ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume steht dem Makler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder seines Nachweises ein Mietvertrag zustandekommt. Das heißt: wer die vom Makler

Abschluß eines Mietvertrages

Vertragsabschluß über Makler

angebotene Wohnung nicht nimmt, braucht nicht zu zahlen. Ein Anspruch auf Provision steht dem Makler ferner nicht zu, wenn

1. durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
2. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter der Makler ist, oder
3. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person (z.B. Gesellschaft) ist, an der der Makler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Das gleiche gilt, wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer, Verwalter oder Vermieter von Wohnräumen ist, und ihrerseits von einer juristischen Person, die sich als Makler betätigt, rechtlich beteiligt ist. Beispiel: Maier ist Eigentümer einer Wohnung und gleichzeitig Gesellschafter eines Wohnungsvermittlungunternehmens. Vermittelt das Unternehmen die Wohnung des Herrn Maier, entfällt ihm Anspruch auf Provision.

Der Anspruch auf Provision entfällt ebenfalls, wenn der Mietvertrag über öffentlich geförderte Wohnungen oder über sonstige preisgebundene Wohnungen abgeschlossen wird, die nach dem 20.6. 1948 bezugsfähig geworden sind oder bezugsfähig werden.

Diese diversen Kriterien sind nicht für jeden leicht zu durchschauen, insbesondere die Frage, ob der Makler an bestimmten Unternehmen etc. beteiligt ist oder nicht. Es ist daher ratsam, über solche möglichen Zusammenhänge Erkundigungen einzuholen.

Sämtliche getroffenen Vereinbarungen mit dem Makler, die von den gesetzlichen Vorschriften abweichen, sind unwirksam.

Ansprüche des Maklers auf Provision entstehen erst bei Abschluß eines Mietvertrages; er ist daher nicht berechtigt, Vorschüsse zu kassieren. Ebenfalls rechtswidrig, d.h. verboten ist es, den Wohnungssuchenden Beträge als Einschreibgebühr, Schreibgebühren oder auch Aufwendungsersatz abzufordern. Dies gilt jedoch nicht, wenn die nachgewiesenen Auslagen eine Monatsmiete (der zu vermittelnden Wohnung) übersteigen. Bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages können die nachweisbar entstandenen Auslagen gefordert werden, allerdings nur, wenn dies vorher vereinbart wurde. Die Höhe der Provision ist gesetzlich nicht geregelt und regional verschieden. "Wucher" ist also leider legal. Nur wenn der Makler unangemessen hohe Provision fordert, macht er sich einer Ordnungswidrigkeit schuldig. Unangemessen sind nur solche Provisionen, die wesentlich über dem ortsüblichen Satz liegen (in Freiburg: 2 Monatsmieten). Falls ein Makler überhöhte Provision zu verlangen scheint, empfiehlt es sich, bei der Staatsanwaltschaft Anzeige (kostenfrei !) zu erstatten.

Wichtig: rechtswidrig abgeforderte Gelder können binnen eines Jahres zurückgefordert werden. Also: wer unnötigerweise zuviel gezahlt hat, kann sein Geld zurückverlangen, sofern nicht schon ein Jahr vergangen ist.



Abschluß eines Mietvertrages

Formularmietverträge Verbotene Klauseln

Eine Vereinbarung, daß bei Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen eine Vertragsstrafe zu zahlen ist, ist zulässig. Vertragsstrafe darf jedoch weder 10% der Provision übersteigen, noch darf sie über 50.- DM liegen.

Der Makler ist verpflichtet, Höhe des Mietpreises und eventuelle Nebenkosten der zu vermittelnden Wohnung anzugeben. Er darf ferner schwere Mängel in der Wohnung nicht verschweigen; tut er dies dennoch, entfällt sein Anspruch auf Provision.

Vereinbarungen mit dem Makler, die den Wohnungssuchenden verpflichten, Waren (z.B. Möbel) zu beziehen, sind unwirksam. Davon ausgenommen ist die Verpflichtung, Ausstattungsgegenstände des bisherigen Wohnungsinhabers zu übernehmen.

Zum Schluß noch ein Tip: die Bestimmungen des Wohnungsschutzgesetzes, die hier aufgeführt werden, sind zwingendes Recht. Enthält der Maklervertrag abweichende Regelungen, so sind diese unwirksam. Man kann solche Verträge ruhig unterschreiben, sich also zum Schein auf diese Klauseln einlassen, der Makler hat keine Möglichkeit, diese rechtswidrigen Forderungen durchzusetzen.



Formularmietverträge

Sehr oft werdet Ihr vom Vermieter einen fertigen, gedruckten Vertragsentwurf vorgelegt bekommen, einen sog. Formularmietvertrag. Wie schon im Kapitel über die Entwicklung des Deutschen Mietrechts erwähnt, kam und kommt solchen Formularverträgen im Deutschen Mietrecht eine entscheidende Bedeutung zu. Sehr viele Regelungen des BGB sind dispositives Recht, d.h. sie können im Mietvertrag durch Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter verändert oder weggelassen werden. Da die Vermieter naturgemäß kein besonderes Interesse an mieterfreundlichen Verträgen haben, ließen und lassen sie Musterverträge ausarbeiten, in denen von den mieterfreundlichen Regelungen des BGB oft nicht mehr allzuviel übrig bleibt. Allerdings, alles ist hier nicht erlaubt, denn es gibt sogenannte verbotene Klauseln.

Gesetzlich verboten und daher unwirksam sind folgende Klauseln:

- Vereinbarungen, nach denen der Vermieter auch aus anderen als den im Gesetz genannten Gründen fristlos kündigen kann (§ 554 b BGB)
- Vereinbarungen, die das Recht, sich gegen eine ungerechtfertigte Vermieterkündigung zu wehren, und das Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel zu Ungunsten des Mieters abändern (§ 556 a, Abs. 7 BGB)
- Vereinbarungen, nach denen nach dem Tod des Mieters die Ehefrau oder der Ehemann oder ein in der Wohnung lebendes Familienmitglied nicht in das Mietverhältnis eintreten kann oder die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht ablehnen kann (§ 569 a Abs. 7 BGB)

Abschluß eines Mietvertrages

Formularmietverträge

nicht abgeändert werden können auch folgende Vorschriften:

- die im Gesetz über die Miethöhe enthaltene Einschränkung des Vermieters bei Mieterhöhungen (Art. 3, § 10 2. WKSchG)
- das Verbot einer Vertragsstrafe (§ 550 a BGB)
- das Recht, Einbauten beim Wegzug wegzunehmen, es sei denn, daß vom Vermieter ein angemessener Ausgleich gewährt wird (§ 547 a BGB)
- das Recht des Mieters bei unbefristetem Mietverhältnis zu jedem Monatsletzten unter Einhaltung der Kündigungsfrist zu kündigen (§ 565 Abs. 2 BGB)
- das Recht des Mieters auf Mietminderung (§ 537 BGB)
- das Recht des Mieters auf Rückzahlung eines über dem Beendigungszeitpunkt hinaus bezahlten Mietzinses (§ 557 a Abs. 2 BGB)
- das Recht des Mieters, gegen die Mietzinsforderung mit einer ihm zustehenden Ersatzforderung wegen Mängel der Mietsache aufzurechnen (§ 552 a BGB)



Obwohl solche Klauseln, kommen sie in Verträgen vor, unwirksam sind, werden sie doch immer wieder in Mietverträge aufgenommen zur Einschüchterung des Mieters und in der Hoffnung auf seine Rechtsunkenntnis. Das beste Mittel gegen solche Klauseln ist, den Vertrag zu unterschreiben und gegebenenfalls, d.h. wenn der Vermieter gegen einen "Vertragsbruch" protestiert, auf die Ungültigkeit der Klausel hinzuweisen.

Daneben gibt es eine Anzahl von Klauseln, die in regelmäßiger Rechtsprechung, also von den Gerichten, als nichtig angesehen werden. Da Gerichte aber an Urteile von anderen Gerichten nicht gebunden sind, könnte ein einzelnes Gericht evt. einmal anders entscheiden. Zu dieser Art von Klauseln gehören insbesondere die Gestattungspflichten des Vermieters, die durch Vereinbarung im Mietvertrag nicht ausgeschlossen werden dürfen. Dazu mehr auf S.13 unter "Pflichten des Vermieters".

Unzulässige Klauseln sind rechtsunwirksam. Bei Verboten z.B. kann der entsprechenden Klausel gefahrlos zuwidergehandelt werden. Der Vermieter kann in solchen Fällen nicht wegen Vertragsverletzung kündigen. Versucht er dies dennoch, so empfiehlt es sich, ihm einen Brief zu schreiben, in dem man seine Kündigung unter Hinweis auf die Rechtsunwirksamkeit des entsprechenden Verbotes für unwirksam erklärt

Es kann auch vorkommen, daß einzelne Klauseln unklar formuliert sind. Läßt sich auch durch Auslegung der Klausel keine Klarheit gewinnen, so geht das zu Lasten dessen, auf dessen Veranlassung das Formular verwendet wurde, also in der Regel zu Lasten des Vermieters.

Abschluß eines Mietvertr.

Hausordnung Besichtigungsprotokoll Mustermietvertrag 76

Hausordnung

Oft wird in Mietverträgen auf eine Hausordnung Bezug genommen, die dann Bestandteil des Mietvertrages ist und bestimmte Pflichten des Mieters beinhaltet, z.B. Reinigungspflichten. Eine Hausordnung kann auch nach Vertragsabschluß vom Vermieter einseitig erlassen oder abgeändert werden, letzteres aber nur, wenn sie nicht Bestandteil des Mietvertrages ist. Durch Änderungen ohne Zustimmung des Mieters dürfen dem Mieter keine zusätzlichen Pflichten auferlegt werden. Niemals können durch eine Hausordnung dem Mieter finanzielle Verpflichtungen entstehen.

Zum Schluß dieses Kapitels noch einige Hinweise: Viele der nicht abdingbaren (dispositiven) Regelungen des Mietrechts sind bei Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet wird, bei möblierten Zimmern etc. durchaus durch Vereinbarungen abdingbar. Daher unbedingt das Kapitel auf S.11 beachten!

Sehr wichtig:

Besichtigt vor Abschluß des Mietvertrages die Wohnung/das Zimmer. Nehmt dabei einen Zeugen mit, fertigt ein Protokoll an über das, was vereinbart oder zugesagt wurde. Schaut auch noch nach vorhandenen Mängeln in der Wohnung und weist den Vermieter darauf hin. Falls es später mit dem Vermieter zu Auseinandersetzungen darüber, wer die Kosten für notwendige Reparaturen tragen soll, kommt, seit Ihr in einer günstigeren Beweissituation. Oft nämlich ist im Mietvertrag eine Erklärung des Mieters darüber enthalten, daß man die Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand vorgefunden habe, z.B. in der Klausel "übernommen, wie besehen". Damit wird die Haftung des Vermieters für zur Zeit vorhandene Schäden oder Mängel an der Wohnung ausgeschlossen, da diese als erkannt gelten. Schäden, die der Mieter bei Vertragsabschluß kennt und nicht rügt, braucht der Vermieter nämlich nicht auf seine Kosten reparieren lassen.



Mustermietvertrag 76

Anfang 1976 stellte das Bundesjustizministerium einen Mustermietvertrag 76 vor, der in ZMR 76,68 abgedruckt ist. Es ist allerdings anzunehmen, daß dieser Mustermietvertrag, der vom Zentralverband der Deutschen Haus- Wohnungs- und Grundeigentümer abgelehnt wird, wegen seiner mieterfreundlichen Ausgestaltung von informierten Vermietern nicht akzeptiert werden wird. Trotzdem, ein Versuch kann nichts schaden.



Abschluß eines Mietvertrages

Fehlerhafter Vertragsabschluß Wucher

Fehlerhafter Vertragsabschluß Wucher

Nichtig ist ein (Miet)Vertrag, wenn er wirksam angefochten wird. Bis zur Erklärung der Anfechtung ist der Vertrag voll wirksam; mit der (berechtigten) Anfechtung wird er rückwirkend "vernichtet". Anfechten kann, wer durch Drohung, arglistige Täuschung oder durch einen Irrtum zum Vertragsabschluß bestimmt wurde (§§ 119, 123 BGB). Anfechten kann z. B. ein Mieter, der entdeckt, dass sein Komfortapartment auch einigen Rattenfamilien als Unterkunft dient. Die Einzelheiten des Anfechtungsrechts sind wenig bedeutsam und bei Mietverträgen ist die Anfechtung praktisch unbedeutend.

Nichtig sind auch (Miet)Verträge, die gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstoßen. Wichtigster Fall von Nichtigkeit wegen Gesetzes- und Sittenverstoßes bei Mietverträgen ist der Wucher: "Nichtig ist insbesondere ein Rechtsgeschäft, durch das jemand unter Ausbeutung einer Zwangslage der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche eines anderen sich oder einem Dritten für eine Leistung Vermögensvorteile versprechen oder gewähren läßt, die in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung stehen" (§ 138 Abs. 2 BGB).

Liegt Wucher vor und ist der Mietvertrag damit nichtig, so kann der Mieter für die Zeit, in der er in der übersteuerten Wohnung gewohnt hat, die eine angemessene Miete übersteigenden Beträge zurückfordern. Nichtig ist der Mietvertrag in der Regel nur in bezug auf die erhöhte Mietpreisvereinbarung. Zum angemessenen Mietspreis bleibt er gültig. Wer also ein Zimmer für 12 Monate zum überhöhten Preis von 180.- DM gemietet hat (angemessene ortsübliche Vergleichsmiete: 140.- DM) kann, wenn dieser Vertrag nach 4 Monaten wegen Wuchers für nichtig erklärt wird, nicht nur für die 4 Monate den überschießenden Betrag von $4 \times 40.- = 160.-$ DM zurückfordern, sondern auch verlangen, daß er die restlichen 8 Monate für 140.- DM dort wohnen bleiben kann.

Diese Aussichten bieten sich aber nur, wenn der Wucher gerichtlich oder amtlich festgestellt ist. Um das mit einer Klage gegen den Vermieter verbundene Prozeßrisiko zu vermeiden, empfiehlt es sich, wenn man sich von Wucher betroffen fühlt, unter genauer Schilderung des Sachverhaltes eine Anzeige gegen den Vermieter bei der Staatsanwaltschaft oder beim Regierungspräsidium zu erstatten. Wucher ist nämlich nach § 302a StGB und nach § 5 WiStG strafbar! Diese Behörden ermitteln dann von Amts wegen. Dieses Verfahren kostet den Mieter nichts, außerdem bleibt er zunächst gegenüber dem Vermieter anonym. Führt das amtliche Verfahren zu einer Bestrafung oder einem Bußgeldbescheid gegen den Vermieter, so hat auch eine Zivilklage vor dem Amtsgericht gute Aussichten auf Erfolg und der Mieter entsprechende Chancen, sein Geld wieder zu bekommen.

Abschluß eines Mietvertrages

Untermiete

Untermiete

Untermiete liegt vor, wenn der Mieter die ihm mietweise überlassene Sache ganz oder teilweise einem Dritten, nämlich dem Untermieter, zum Gebrauch überläßt, wobei dem Dritten ein eigenes selbständiges Besitzrecht eingeräumt werden muß. Mieter und Untermieter sind Vertragspartner im Sinne des § 535 BGB. Für ihre Rechtsbeziehungen gelten die §§ 535 bis 580 a BGB. Im Verhältnis zum Untermieter ist der Mieter also Vermieter, der Untermieter ist Mieter.

Das heißt: zwischen dem Eigentümer einer Wohnung, der diese Wohnung an den Mieter vermietet und dem Untermieter, dem der Mieter einen Teil seiner Wohnung vermietet hat, bestehen keine vertraglichen Beziehungen. Vertragspartner des Untermieters ist allein der Mieter (Hauptmieter) nicht der Vermieter (Eigentümer). Vermieter und Untermieter haben also gegeneinander keinerlei Rechtsansprüche.

Zwischen Mieter und Untermieter besteht ein Mietsvertragsverhältnis, das beiden Teilen alle Rechte und Pflichten der §§ 535 f. BGB auferlegt. Zwischen Mieter und Untermieter gelten also dieselben Regeln, die auch zwischen einem Vermieter und einem Mieter bestehen. Der Unterschied zwischen (Haupt)mietverhältnis und Untermietersverhältnis liegt also nur darin, daß dem Untermietersverhältnis der "Vermieter" nicht der Hauseigentümer ist, sondern selbst (als Hauptmieter) zur Miete wohnt. Daraus ergibt sich allerdings folgende Abweichung: der Untermietvertrag ist in seinem Bestand von demjenigen des Hauptmietvertrages abhängig. Wird dem Hauptmieter gekündigt, (auch fristlos) so hat der Untermieter gegenüber dem Hauseigentümer keine eigenen Rechte. Der Untermieter muß dann zusammen mit dem Hauptmieter ausziehen. Der Hauseigentümer hat gegenüber dem Untermieter also einen selbständigen Räumungsanspruch, das ist aber auch schon alles.



Unter Umständen bleiben aber dem Untermieter in Fällen der Beendigung des Hauptmietverhältnisses Schadensersatzforderungen gegen den Hauptmieter und zwar vor allem in folgenden Situationen:

- Der Hauptmieter hat dem Untermieter verschwiegen, daß sein (befristetes) Mietverhältnis ausläuft oder sein unbefristetes ordentlich gekündigt wurde und er "überfällt" den Untermieter kurzfristig mit der Mitteilung, er müsse ausziehen.
- Dem Hauptmieter wurde wegen vertragswidrigen Verhaltens vom Vermieter fristlos gekündigt.

Beides stellt gegenüber dem Untermieter eine Vertragsverletzung des Hauptmieters dar, die den Hauptmieter in der Regel zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet, wie Umzugskosten des Untermieters, den höheren Mietzins des Untermieters für ein anderes etwa gleich gutes Zimmer etc.

Abschluß eines Mietvertrages

Möblierte Zimmer - Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch

Die Annahme, als Untermieter sei man Mieter minderen Rechts, ist also falsch. Sie ruht wohl darauf, daß Untermietsverhältnisse häufig über möblierte Zimmer abgeschlossen werden, die zur Wohnung des Hauptmieters gehören, und die deswegen z.B. nur beschränkten Kündigungsschutz genießen. Daher ist folgendes festzuhalten: welche Rechte man bezügl. Kündigungsschutz, Fristen etc. hat, richtet sich nicht danach, ob man Haupt- oder Untermieter ist, sondern danach, welche Art von Wohnraum (möbliert und zur Vermieterwohnung gehörend etc.) man bewohnt. Daher unbedingt das folgende Kapitel beachten.

Möblierte Zimmer Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch



Für einige Arten von Wohnraum und Mietverhältnisse trifft das BGB und das ihm angeschlossene Mietrecht Ausnahmeregelungen, nämlich für Wohnraum, den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat und der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie bestimmt ist (Legaldefinition in § 564 b Abs. 7 BGB) und für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Für Mietverhältnisse dieser Art gelten folgende Vorschriften nicht:

- § 556 a BGB (Sozialklausel): Widerspruchsrecht des Mieters gegen Kündigung
- § 564 a BGB : Schriftform der Kündigung
- § 564 b BGB : Kündigungsschutz der Wohnraummieter
- § 565 BGB (Kündigungsfristen) : Hier gelten wesentlich kürzere Fristen
- 2. WkSchG Art. 2 : Verlängerung von Mietverträgen auf bestimmte Zeit
- 2. WkSchG Art. 3 : Gesetz zur Regelung der Miethöhe

Zunächst aber zur Definition des oben bezeichneten Wohnraums:

Wohnraum ist dann vom Vermieter mit Einrichtungsgegenständen zumindest überwiegend ausgestattet, wenn der Wert der vom Mieter eingebrachten Sachen geringer ist als der Wert der vom Vermieter gestellten. Dabei kommt es aber auch auf die Gebrauchsnotwendigkeit der Gegenstände an. Hat z.B. der Mieter den gesamten Hausrat im Wert von 5.000 DM eingebracht, und stellt der Vermieter ein Bild im Wert von 10.000 zur Verfügung, so ist die Wohnung nicht überwiegend vom Ver-

Abschluß eines Mietvertrages

Möblierte Zimmer - Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch

mieter ausgestattet. Die Verpflichtung des Vermieters, den vermieteten Wohnraum mit Einrichtungsgegenständen auszustatten, muß im Mietvertrag festgelegt sein. Im Übrigen sind die tatsächlichen Verhältnisse maßgebend und nicht etwa eine nicht der Wahrheit entsprechende Klausel im Mietvertrag.

Der Wohnraum muß Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung sein. Der Gesetzgeber gebraucht hier zwei Begriffe: Wohnraum und Wohnung. Als Maßstab zur begrifflichen Klärung kann hier Blatt 1 des Normblattes DIN 283 gelten: eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Ausgüsse und Abort. Nach dieser Definition gebrauchen Mieter, die den Haushalt nicht führen können, ohne den Wohnungsabschluß des Vermieters in Anspruch zu nehmen, keine Wohnung im Sinne des BGB. Anders ist es, wenn sie einen zusätzlichen Raum des Vermieters außerhalb seines Wohnungsabschlusses benutzen. Voraussetzung ist im übrigen stets, daß der Vermieter seine Wohnung selbst bewohnt. Das ist mehr als der unmittelbare Besitz oder der Wohnsitz. Der Vermieter muß gegenwärtig durch den Mieter in seinem Lebensbereich beeinträchtigt werden können (Schubert, Aufsatz in WM 75, 2). Hier liegt wohl auch das Motiv für die Sonderregelung: dem Vermieter soll in seinem Lebensbereich gegen seinen Willen auf längere Dauer kein Mieter aufgezwungen werden (Hans, Mietrecht, Rn 2 b § 265). Ein weiterer Grund für diese Regelung ist wohl in der Auffassung zu suchen, daß bei Mietverhältnissen dieser Art der Wohnraum nicht den zentralen Mittelpunkt der Lebensverhältnisse des Mieters bildet, ihm mithin nicht ein Heim bietet. (Roquette, Neues soziales Mietrecht, Rn 13 § 556 a). Die, die diese Auffassung vertreten, verkennen dabei, daß für die Hauptbetroffenen dieser Regelung, nämlich Studenten und Schüler, solcher Wohnraum sehr wohl den zentralen Mittelpunkt der Lebensverhältnisse bildet. Die Tatsache, daß Familien von dieser Ausnahmeregelung nicht betroffen sind, läßt den Schluß zu, daß es dem Gesetzgeber wohl nicht nur darauf ankam, den Vermieter in seinem Lebensbereich zu schützen, als vielmehr allen, die außerhalb eines "geordneten Familienstandes" leben, praktisch der Willkür des Vermieters auszuliefern. Eine 13- bis 16 tägige Kündigungsfrist (s.u.) bedeutet nämlich nichts anderes.



Ausgenommen sind, wie gesagt, Familien, die zum dauernden Gebrauch in der Wohnung leben. Was hier nun genau als Familie anzusehen ist, ist unklar; nach herrschender Auffassung gelten sowohl ein kinderloses Ehepaar als auch ein Elternteil mit Kind als Familie.

Abschluß eines Mietvertr.

Möblierte Zimmer - Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch

1 Besonderheiten

Unter die Regelung fällt ferner Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Auch dieser Begriff ist unklar. Ein Gebrauch ist nicht allein deshalb nicht dauernd, weil feststeht, daß er einmal endet. Daher kann als "nur vorübergehender Gebrauch" nur ein kurzfristiger Gebrauch verstanden werden. Der Mieter muß bei Abschluß des Mietvertrages die Absicht gehabt haben, den gemieteten Wohnraum nur kurzfristig zu gebrauchen, und diese Absicht muß dem Vermieter bekannt gewesen sein, sie muß darüber hinaus auch Vertragsinhalt geworden sein. Man muß also auf die voraussichtliche Dauer der Mietzeit abstellen und festhalten, daß ein Gebrauch, der erkennbar über einen Urlaubsaufenthalt, über die Dauer eines Studiensemesters etc. hinausgeht, mehr als vorübergehender Gebrauch, nämlich dauernder Gebrauch ist.

Es bleibt also festzuhalten: Von bestimmten gesetzlichen Regelungen sind folgende Ausnahmetatbestände ausgenommen:

- Mietverhältnisse über vom Vermieter zu möblierenden Wohnraum, der Teil der Vermieterwohnung ist und nicht zum dauernden Gebrauch von einer Familie vermietet ist. Hier müssen drei Bedingungen erfüllt sein:
 - der Wohnraum muß vom Vermieter möbliert sein und
 - der Wohnraum muß Teil der Vermieterwohnung sein und
 - der Wohnraum darf nicht zum dauernden Gebrauch an eine Familie vermietet sein.Ist eine der drei Bedingungen nicht erfüllt, gelten die gesetzlichen Regeln über "normale" Wohnungen!
- Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist.



1 Für diese beiden Ausnahmetatbestände gelten folgende Regeln nicht:

- Der Kündigungsschutz für Wohnraummieter (§ 564 b BGB) will der Vermieter kündigen, so braucht er kein berechtigtes Interesse nachzuweisen.
- Die Sozialklausel (§ 556 a BGB) der Mieter kann einer ordentlichen Kündigung des Vermieters nicht widersprechen.
- Die Bestimmungen des Art. 2 des 2. WKSchG über befristete Mietverträge. Der Mieter kann gegen den Willen des Vermieters nicht die Verlängerung befristeter Mietverträge verlangen.
- Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Art. 3 des 2. WKSchG), wonach eine Mieterhöhung nur unter bestimmten Voraussetzungen gestattet ist.
- Die Erfordernis der Schriftform der Kündigung (§ 564 a BGB)

Abschluß eines Mietvertr.

Möblierte Zimmer etc Kündigungsfristen

Verlängerung befristeter Mietvertr.

- Die langen Kündigungsfristen des § 565 BGB. An ihre Stellen treten wesentlich kürzere; die Kündigung ist zulässig:
 - wenn der Mietzins nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag für den Ablauf des nächsten Tages.
 - wenn der Mietzins nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche für den Ablauf des folgenden Sonnabends.
 - wenn der Mietzins nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am 15. eines Monats für den Ablauf dieses Monats.

Damit ist der Vermieterwillkür Tür und Tor geöffnet. Paßt dem Vermieter etwas am Verhalten des Mieters nicht, so kann er ihn jederzeit binnen kürzester Frist vor die Tür setzen. Der Mieter kann sich gegen den Vermieter praktisch nicht zur Wehr setzen. Verbietet der Vermieter dem Mieter den Empfang jeglichen Besuchs, so könnte der Vermieter den Mieter selbst nach für diesen erfolgreichen Prozeß (wenn es dazu überhaupt kommt) jederzeit kündigen.



Verlängerung befristeter Mietvertr.

Um sich wenigstens vor dem Schlimmsten zu bewahren, empfiehlt es sich daher, Mietverträge über Wohnungen solcher Art befristet abzuschließen. Dann ist nämlich nur noch fristlose Kündigung möglich, wobei den Vermieter die Beweislast trifft. Auch kann die Miete, sofern nicht ausdrücklich vereinbart, nicht erhöht werden. Will man nun von vornherein eine Verlängerung eines solchen befristeten Mietverhältnisses nicht ausschließen, sollte man entsprechende Verlängerungsklauseln einbauen. Dabei gibt es zwei verschiedene Möglichkeiten:

Die für den Mieter günstigste ist das Optionsrecht. Unter einem Mietvertrag mit Optionsrecht versteht man einen zeitlich befristeten Vertrag, bei dem eine Partei das Recht hat, durch einseitige Erklärung eine Verlängerung des Mietvertrages herbeizuführen.

Wird von der Option Gebrauch gemacht, so wird ein neues Mietverhältnis mit den in der Option genannten Bedingungen begründet. Dieses neue Mietverhältnis kann entweder fest befristet oder auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden. Die Option muß aber vor Beendigung des alten Vertrags ausgeübt werden. Die Ausübung der Option erfolgt formlos; die Optionsvereinbarung (also die Klausel im Vertrag) unterliegt aber der Schriftform.



Abschluß eines Mietvertrages

Verlängerung befristeter Mietverträge

Die zweite Möglichkeit ist der Einbau einer Verlängerungsklausel in den Mietvertrag. Mietverträge mit Verlängerungsklauseln laufen im allgemeinen dahin, der Vertrag werde auf eine bestimmte Zeit fest abgeschlossen und er verlängere sich dann jeweils um eine weitere, in der Verlängerungsklausel festzusetzende Zeit, falls er nicht vorher gekündigt werde, falls also weder Mieter noch Vermieter der Verlängerung widersprechen.

Der Unterschied zwischen beiden Regelungen ist folgender: Durch das Optionsrecht hat der Mieter das Recht, durch eine (einseitige) Erklärung eine Verlängerung des Mietverhältnisses herbeizuführen, ein Widerspruch des Vermieters ist dann nicht ohne weiteres möglich. Dagegen ist bei der Verlängerungsklausel das Einverständnis des Vermieters erforderlich; ist er mit der Verlängerung nicht einverstanden, kann er das Mietverhältnis fristgerecht zum Vertragsablauf kündigen. Versucht also, falls Ihr ein befristetes Mietverhältnis abschließt, den Vermieter zur Einräumung eines Optionsrechts zu überreden.

Um sich die Möglichkeit eines frühzeitigen Auszuges offenzuhalten, sollte man außerdem noch eine Nachfolgeklausel (s. S. 24) einbauen.

Nach Möglichkeit sollte man sich aber auf ein Mietverhältnis über möblierte Zimmer etc. nicht einlassen.

Mini-Mustermietvertrag

1. Herr Hans-Jürgen Meier mietet von Herrn Kurt Müller die 65 qm große Zweizimmerwohnung Nr. 5 im 1. Stock des Hauses Lindenallee 10. Der Mietzins beträgt 280,- DM. Für die Ölzentralheizung werden monatlich 40,- DM erhoben.

2. Das Mietverhältnis läuft bis zum 1. Juli 1980 und kann daraufhin durch Erklärung des Mieters auf unbestimmte Zeit (oder für 2 weitere Jahre) fortgesetzt werden. (Oder ... und wird daraufhin auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, sofern keine Partei der Fortsetzung widerspricht.) (Verlängerungsklausel)

3. Der Vertrag wird vorzeitig aufgehoben, wenn der Mieter einen zumutbaren Ersatzmieter stellt. (Nachfolgeklausel)

4. Für das Vertragsverhältnis gelten im übrigen die gesetzlichen Bestimmungen.

gez. (Vermieter)

gez. (Mieter)

Pflichten des Vermieters

Gewährleistungspflicht Nebenpflichten

Pflichten des Vermieters

Hauptverpflichtung des Vermieters aus dem Mietvertrag ist es, dem Mieter den Gebrauch an der Mietsache zu gewähren (§ 535 BGB). Diese Hauptpflicht wird durch § 536 BGB näher ausgestaltet. Dort heißt es nämlich, der Vermieter habe den Gebrauch nicht bloß zu überlassen, sondern auch zu gewährleisten. Er muß also zum einen prüfen, ob sich die Mietsache noch in einem vertragsmäßigen Zustand befindet, zum anderen muß er erforderliche Ausbesserungen vornehmen. Bei der Wohnungsmiete muß der Vermieter sowohl das Gebäude als auch die Mieträume instand halten. Dieser Instandhaltungspflicht unterliegen an sich auch die sog. Schönheitsreparaturen, die allerdings nach spezieller Vereinbarung meist dem Mieter auferlegt werden. Die Vorstellung aber, der Mieter habe grundsätzlich die Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen, ist falsch; nur im Falle einer diesbezügl. Vereinbarung sind Schönheitsreparaturen auf Kosten des Mieters durchzuführen (näheres auf S. 17).

Zu diesen beiden Hauptpflichten des Vermieters kommen noch eine Reihe von Neben- und Gestattungspflichten hinzu. Die Nebenpflichten umfassen u. a. folgendes:

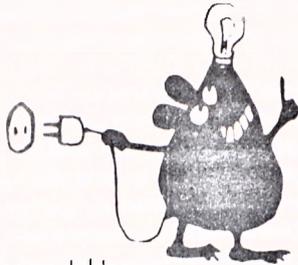
- Auch ohne diesbezügl. Bestimmung im Mietvertrag bestehe eine Verpflichtung des Vermieters, den Mieter mit Wasser zu versorgen; bestimmt der Mietvertrag nichts anderes, ist das entsprechende Entgelt im Mietzins enthalten.
- Aus der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht folgt, daß der Vermieter verpflichtet ist, für eine Beleuchtung aller dem Mieter zugänglichen Räume, die nicht seinem alleinigen Gebrauch unterliegen, zu sorgen. Darunter fallen z.B. Treppenhaus, Waschkraum, Keller etc., nicht aber z.B. das Schlafzimmer des Mieters. Auch hier hängt die Frage der finanziellen Beteiligung des Mieters von den getroffenen Vereinbarungen ab.
- Sind Räume vermietet, deren Beheizung durch eine Zentralheizung erfolgt, so hat der Mieter einen einklagbaren Anspruch auf Lieferung angemessener Wärme. Die Heizperiode umfaßt regelmäßig die Zeit vom 1.10. bis 30.4. des Kalenderjahres. Dies schließt aber nicht aus, daß der Vermieter die Zentralheizung schon im September in Betrieb nehmen muß, wenn die Außentemperaturen dies erfordern. Umgekehrt braucht er aber im Oktober nicht zu heizen, wenn die Außentemperaturen eine angemessene Innentemperatur gewährleisten. Im allgemeinen muß die Innentemperatur in den üblichen Aufenthaltsräumen zwischen 19 und 20 Grad sein, in Kochküchen und Schlafzimmern darf sie niedriger sein. Der Mieter kann aber eine höhere Temperatur fordern, wenn ihm andernfalls eine Gesundheitsgefährdung droht, etwa, wenn eine erhöhte Feuchtigkeit beseitigt werden soll. Für die finanzielle Regelung gilt das gleiche wie bei Licht/Wasser. Hat der Mieter die gelieferte Wärme gesondert zu zahlen, so dürfen nicht nur die reinen Brennstoffkosten, sondern auch die Bedienungskosten umgelegt werden.

Pflichten des Vermieters

1 Duldungspflichten

Über das bisher Gesagte hinaus treffen den Vermieter noch weitere Duldungspflichten, die vielfach auch als Gestattungspflichten bezeichnet werden. Sie bestehen auch dann, wenn der Mietvertrag hierzu schweigt, unter Umständen sogar, wenn der Mietvertrag etwas Gegenteiliges enthält. Diese Gestattungspflichten des Vermieters umfassen u. a. folgendes:

- Der Vermieter muß den Besuchern des Mieters den freien Zugang zu den Mieträumen ermöglichen. Er muß auch längeren Besuch dulden, es sei denn, der Besuch würde zu einer Überlastung des Wohnraums führen. Stören Besucher den Hausfrieden, kann der Vermieter gegenüber diesen Besuchern ein Hausverbot aussprechen. Das Hausverbot ist allerdings nur solange wirksam, als die betreffenden Besucher des Mieters schwerwiegende Verletzungen des Hausfriedens verursachen. (DWW, 1971, 370)
- Der Vermieter muß die Aufnahme von Personen in den Haushalt des Mieters dulden, wenn es sich um einen nahen Familienangehörigen des Mieters handelt und die Aufnahme nicht zu einer Überbelastung des Wohnraums oder zu einer Störung des Hausfriedens führt. In jedem Falle ist der bei Abschluß des Mietvertrages unverheiratete Mieter berechtigt, nach Eheschließung seinen Gatten in die Wohnung aufzunehmen.



Der Vermieter hat ferner zu dulden:

- Die Anbringung von Außenantennen für Rundfunk und Fernsehen, sofern keine Gemeinschaftsantenne zur Verfügung steht
- Die Installierung eines Fernsprechers; insbesondere hat der Mieter Anspruch darauf, daß der Vermieter gegenüber der Post die von dieser geforderten Einverständniserklärung des Hauseigentümers abgibt.
- Das Aufstellen einer neuzeitlichen Wasch- oder Geschirrspülmaschine, sofern der Anschluß ordnungsgemäß erfolgt, andere Hausbewohner durch den Betrieb der Maschine nicht belästigt und die Mietsache nicht gefährdet wird. Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag das Waschen in der Wohnung verbietet (AG Kassel in WM 1969, 182).
- Der Vermieter muß in der Regel eine für das Mietobjekt ungefährliche Modernisierung der Heizanlagen gestatten. Der Mieter ist nicht verpflichtet, z. B. von einem aufgestellten Kohlenofen Gebrauch zu machen, er darf elektrisch heizen, wenn die Stromleitung nicht überbeansprucht wird.
- Der Mieter ist befugt, unter Rücksichtnahme auf die übrigen Hausbewohner in der Wohnung Rundfunk, Fernsehen, Tonbandgeräte etc. zu betätigen und Hausmusik auf Instrumenten aller Art zu machen. Der Schutz anderer Hausbewohner vor unzu-

Pflichten des Vermieters

Vorgehen gegen den Vermieter

mutbarer Geräuschbelastigung gebietet es jedoch, stets die sog. „Zimmerlautstärke“ einzuhalten und während der üblichen Ruhestunden (13.00 - 15.00, 22.00 - 8.00 Uhr) andere Hausbewohner schlechthin nicht zu tangieren.

- Streitig ist das Problem der Zulässigkeit der Tierhaltung. Hier empfiehlt sich eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag. Sieht der Mietvertrag ein Verbot der Tierhaltung vor, so ist der Mieter daran gebunden. Sieht der Mietvertrag eine Bestimmung über Tierhaltung nicht vor, so liegt ihre Genehmigung regelmäßig im freien Ermessen des Vermieters. Im allgemeinen darf er die Tierhaltung verbieten.

Vorgehen gegen den Vermieter

Wichtig wird die Frage, wie der Vermieter zu zwingen ist, seinen Pflichten nachzukommen, in der Regel nur bei der Instandhaltung der Wohnung. Vertragsklauseln, die den Vermieter von seinen Gestattungspflichten entbinden, sind nichtig. Enthält der Vertrag z. B. das Verbot Besuche zu empfangen, so kann man sich getrost darüber hinwegsetzen, dies berechtigt den Vermieter nicht zur außerordentlichen Kündigung (siehe S. 16)

Vorweg: Verschlechterungen oder gar Beschädigungen, die durch Unachtsamkeit des Mieters verursacht werden, muß der Vermieter in keinem Fall beseitigen lassen. Der Mieter haftet andererseits nicht für Zufallsschäden. (Blitzschlag, Sturm etc.)

Sind Mängel, die der Vermieter beseitigen muß, vorhanden, und der Vermieter beseitigt sie nicht von sich aus, bestehen folgende Möglichkeiten:

- Man kann den Vermieter auf Beseitigung der Mängel verklagen. Dies geht aber nur, wenn es sich um Mängel handelt, die so schwer sind, daß die Wohnung oder ein Teil der Wohnung nicht mehr richtig benutzt werden kann (z. B. Putz bröckelt von Wänden oder Decken, Fenster schließen nicht etc.)
- Einfacher ist folgendes Vorgehen: nach § 537 BGB hat der Mieter das Recht, einen geringeren Mietzins zu zahlen, bis der Schaden behoben ist. Dieses Recht kann durch entsprechende Vertragsklauseln nicht aufgehoben werden (§ 537, Abs. 3 BGB). Es muß allerdings auch hier ein nicht unbedeutender Mangel vorliegen. Daher empfiehlt sich folgende Vorgehensweise: man macht den Vermieter auf den Schaden aufmerksam und bittet ihn um Beseitigung. Lehnt er das ab, überweist man ihm zum nächsten Ersten einen geringeren Mietzins, der sich nach Schwere des Mangels richtet (in der Regel um 10 bis 30% herabgesetzt). Gleichzeitig schreibt man an den Vermieter einen entsprechenden Brief.
- Oft hilft dies aber nicht, da man vor allem die Mängel beseitigt haben will. In diesem Fall kann man den Schaden selbst beheben und vom Vermieter die Kosten ersetzt verlangen. Dabei gibt man dem Vermieter zunächst den Schaden bekannt und fordert ihn zur Beseitigung auf (schriftlich!). Reagiert der Vermieter hierauf nicht, so muß eine zweite Aufforderung

Rechte und Pflichten des Mieters

Hausrecht

(= Mahnung) ergehen. Erst wenn dann noch immer nichts geschieht, kann man den Schaden selbst beheben lassen und dann vom Vermieter die Auslagen zurückverlangen. Wenn man es mindestens einen Monat vorher ankündigt, kann man die Auslagen auch einfach gegen den Mietzins aufrechnen, d.h. den entsprechenden Betrag vom nächsten Mietzins einbehalten. Auch dieses Recht kann nicht durch Vereinbarung im Mietvertrag abgedungen werden (§ 552 a BGB). Das gleiche gilt übrigens für Ausgaben, die man zur Abwendung einer Gefahr für die Wohnung auf sich genommen hat. Typische Beispiele: Beseitigung eines Wasserrohrbruches, Wiedereinsetzung von zerbrochenen Fensterscheiben. Solche Ausgaben, auch als notwendige Verwendungen bezeichnet, können jederzeit vom Vermieter zurückgefordert werden (§ 547 Abs. 1 BGB) oder aber mit der nächsten Miete verrechnet werden.



Rechte und Pflichten des Mieters

Rechte und Pflichten des Vermieters und des Mieters bedingen sich gegenseitig, d.h. der eine hat ein Recht darauf, daß der andere seinen Pflichten nachkommt. Da die Pflichten des Vermieters (z.B. Gestattungspflichten) schon im vorigen Kapitel abgehandelt wurden, braucht in diesem Kapitel auf die Rechte des Mieters nicht mehr umfassend eingegangen werden. Von Bedeutung sind lediglich die Fragen des Hausrechts und des sog. Besuchsverbotes.

1 Mit Abschluß des Mietvertrages und der Übergabe der Wohnung steht dem Mieter an den Räumen und an den Zugängen zu diesen das Hausrecht zu. Er allein kann bestimmen, wer sich berechtigterweise in den Mieträumen und den mitgemieteten gemeinschaftlich genutzten Räumen aufhält. Dieses Hausrecht gilt auch gegenüber dem Vermieter, dessen unberechtigten Zutritt der Mieter gegebenenfalls sogar mit Gewalt verhindern kann. Widerrechtlich eindringende oder gegen den ausdrücklichen Willen des Mieters in den Räumen verbleibende Personen begehen strafbaren Hausfriedensbruch!



Rechte und Pflichten des Mieters

Duldungspflicht des Mieters

Besichtigungsrecht des Vermieters

Besuch des Mieters

Duldungspflicht des Mieters

Der Mieter von Räumen hat Einwirkungen auf die Mietsache zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind. (1) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes hat der Mieter zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann. Aufwendungen, die der Mieter infolge dieser Maßnahmen machen mußte, hat der Vermieter ihm in einem den Umständen nach angemessenen zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Voranschuß zu leisten (2) (§ 541 a BGB).

Das heißt: der Mieter muß Maßnahmen des Vermieters, die für die Erhaltung des wirtschaftlichen Bestandes der Mieträume oder des Gebäudes notwendig sind, schlechthin dulden, auch wenn diese Maßnahmen ihn vorübergehend am vertragsgemäßen Gebrauch hindern sollten. In diesem Fall hat er gegen den Vermieter keine Aufwendungsersatzansprüche. Ein Mieter eines Zimmers im Dachgeschoß müßte eventuell seine Bude vorübergehend räumen, wenn das Dach erneuert werden muß.

Der Mieter muß auch Maßnahmen dulden, die lediglich die Wohnverhältnisse verbessern sollen. Dies aber nur, wenn sie ihm zumutbar sind. Bei solchen Maßnahmen hat er aber Aufwendungsersatzansprüche gegen den Vermieter.

Zu diesen Duldungspflichten gehört auch das Recht des Vermieters oder seines Vertreters, auch ohne vertragliche Regelung, die Mieträume vor Zeit zu Zeit zu betreten, um die Notwendigkeit dringender Instandsetzungsarbeiten festzustellen. Der Vermieter darf aber nicht eigenmächtig in die Wohnung des Mieters eindringen, wenn dieser ihm den Zutritt verweigert, sondern muß entweder Duldungsklage erheben oder eine einstweilige Verfügung erwirken (AG Kassel, WM 71, 118). Meist allerdings wird ohnehin in Mietverträgen eine Regelung über ein Besichtigungsrecht des Vermieters getroffen.

Besuch des Mieters

Keine gesetzliche Regelung trifft das BGB über Art und Umfang des Besuchsrechts des Mieters. So bleiben Rechtslehre und Rechtsprechung freie Hand. Für die Rechtsprechung ist Anknüpfungspunkt das gesetzliche Merkmal des vertragsgemäßen Gebrauchs (§§ 550, 553 BGB). Ein Gebrauch der Mietsache ist dann vertragswidrig, wenn er nicht vertragsgemäß ist; ein Gebrauch der Mietsache ist dann vertragsgemäß, wenn er nicht vertragswidrig ist (Roquette, Das Mietrecht des BGB, § 550 Anm. 4,5). Aufgrund dieser gesicherten Erkenntnis bestimmt die Rechtsprechung Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Besuchen, Übernachtungen des Freundes oder der Freundin und wilder Ehe des Mieters.

Den Umfang des Besuchsrechtes allein aus diesem Merkmal herzuleiten wäre geeignet, das Hausrecht des Mieters weitgehend zu entwerten. Da es so verstanden lediglich Ausschließungsfunktion gegenüber dem Vermieter hätte, könnte der Mieter im Rahmen seines Hausrechtes und des vereinbarten Vertragsrechtes nicht mehr bestimmen, wer ihn wann und wie lange besuchen kann. Selbst von ihrem Ausgangspunkt kommt die Rechtsprechung zum

Rechte und Pflichten des Mieters

Besuch des Mieters

Ergebnis, daß ein allgemeines Besuchsverbot für Mietraum unzulässig, weil sittenwidrig, ist. Der Empfang von Besuch gehört zum häuslichen Leben und ist damit vertragsgemäß (Roquette, aaO. Anm. 14).

Da das Hausrecht des Mieters an den gemieteten Räumen auch die Zugänge zum Mietraum umfaßt, bestimmt er, wer ihn besuchen darf. Hier endet das Hausrecht des Vermieters. Besucher des Mieters begehen also, wenn sie mit Einwilligung des Mieters oder dessen zu vermutender Einwilligung das Haus betreten, keinen Hausfriedensbruch. Das Besuchsrecht findet nur da seine Grenzen, wo es zu einer dauernden und übermäßigen Belästigung anderer Mitmieter führt.

Da die Überschreitung eines allgemeinen Besuchsverbotes keinen Grund für eine fristlose Kündigung darstellt, ist eine hierauf gestützte fristlose Kündigung mangels -Kündigungsgrund unwirksam. An einer ordentlichen Kündigung ist der Vermieter nicht gehindert. Dieser ordentlichen Kündigung kann aber vom Mieter aufgrund der Sozialklausel (siehe S. 23) widersprochen werden (dies gilt nicht bei möblierten Zimmern etc.).

Aus dem Umfang des Hausrechts des Mieters ergibt sich, daß der Vermieter Besuche bestimmter Personen auch dann nicht verbieten kann, wenn sie ihm unsympathisch sein sollten oder wenn er mit ihnen im Streit lebt. (LG Berlin in ZMR 1967, 306). Andere Gerichte entschieden anders. Das OLG Köln (in NJW 1966, 265) sichert dem Vermieter ein umfassendes Kontrollrecht über den Besuch des Mieters zu: "Der Vermieter braucht solche Besuche seines Mieters nicht zu dulden, die seinen Ruf oder den Charakter des Hauses gefährden oder andere Hausbewohner erheblich belästigen, z. B. beim Empfang nächtlicher Damen- oder Herrenbesuche, von Landstreichern oder in Fällen einer aus sittlichen Gründen bedenklichen Nutzung durch den Mieter."



Da auch das OLG Köln für dieses Ergebnis eine juristische Begründung benötigte, erfand es eine stillschweigend zwischen den Parteien vorausgesetzte Vertragsgrundlage, die auch noch verschieden sein kann, je nach dem, ob es sich um ein Einzelzimmer oder eine Wohnung handelt. "Auch die Person des Mieters kann dafür, ob und in welchem Umfang die Raumd disposition stillschweigend beschränkt ist, von Bedeutung sein."



Rechte und Pflichten des Mieters

Besuch des Mieters

In einer Anmerkung zu einem Urteil des LG Bochum (in WM 1971, 165) über die Zulässigkeit einer Besuchszeitbeschränkung in Studentenwohnheimen wird die Ansicht vertreten, für die Frage der Besuchszeitbeschränkung sei zwischen Vermietung von möbliertem und unmöbliertem Wohnraum zu unterscheiden. Dabei komme es aber weniger auf die Möblierung an, als vielmehr darauf, ob der Vermieter die Bettwäsche stellt und reinigt (!). Bei dieser Anmerkung erübrigt sich jeder Kommentar.

Vom Hausrecht des Mieters bleibt bei derart extensiver Interpretation des "vertragsgemäßen Gebrauches" nur mehr die reine Ausschlußfunktion gegenüber dem Vermieter übrig. Dem Mieter bleibt das Hausrecht weitgehend abgesprochen. Das Hausrecht, das dem Vermieter nur bei mißbräuchlicher Ausübung durch den Mieter wieder zusteht, wird ihm in einem derartigen Umfang zugestanden, daß letztlich er bestimmt, wer den Mieter als Besucher aufsuchen darf. Hält der Mieter sich auch nach Abmahnung nicht an die Anweisung, so liegt "vertragswidriger Gebrauch" vor. Der Bevormundung des Mieters durch den Vermieter ist also Tür und Tor geöffnet.



Zur Begründung einer fristlosen Kündigung wegen sexueller Betätigung des Mieters muß wiederum der "vertragsgemäße Gebrauch" erhalten. Stellt sich Dauerbesuch des anderen Geschlechts ein, wird häufig wechselnder Damen- oder Herrenbesuch empfangen, so ist der vertragsgemäße Gebrauch überschritten und es liegt eine zur fristlosen Kündigung berechtigende erhebliche Belästigung des Vermieters vor. So dienen die unbestimmten Begriffe "vertraglicher Gebrauch" und "erhebliche Belästigung" als Einfallstor, um in das Mietverhältnis antiquierte Moralvorstellungen und überholte Vorstellungen sexuellen Verhaltens einfließen zu lassen. Auf dem Umweg über die staatlichen Gerichte wird auf dem Sektor des Mietrechts dem Idealbild der lebenslänglichen Eihe und der Ächtung außerehelichen sexueller Betätigung Geltung verschafft. Der an sich im Rahmen der Privatautonomie zwischen den Parteien ausgehandelte Vertrag wird zum repressiven Disziplinierungsinstrument, dessen Wirksamkeit angesichts der immer noch vorhandenen Wohnungsnot und der Wehrlosigkeit der hauptsächlich von kurzen Kündigungsfristen betroffenen noch Jahre hinaus gesichert wird, zumal sich moralinsaure Verteidiger überkommener Moralvorstellungen auf ebenso moralinsaurer höchstrichterliche Urteile berufen können. Wenn auch zu diesen Urteilen heute so recht niemand mehr stehen mag, so haben sie aber doch als höchstrichterliche Sprüche eine unheilvolle Auswirkung gehabt, die der zimmersuchende Student auch heute noch zu spüren bekommt. Diese Urteile sind Kennzeichen für die Tendenz der fünfziger Jahre, den "alten Sitten und Normen der christlich-abendländischen Kultur" wieder zum Durchbruch zu verhelfen. Es wurde versucht, die sich aufgrund der Kriegszeit, der Nachkriegswirren, des katastrophalen Wohnungsmangels abzeichnenden Liberalisierungstendenzen möglichst abzublocken. Dies ist auch weitgehend gelungen.

Rechte und Pflichten des Mieters

Besuch des Mieters

Aber auch in den 50er Jahren gab es Urteile, die als rühmende Ausnahme zitiert zu werden verdienen. Das AG Kiel (in JZ 1951, 91) hatte eine fristlose Kündigung des Vermieters für unzulässig erklärt, die damit begründet worden war, die Mieterin lebe mit einem verheirateten Mann in wilder Ehe. Weniger des Ergebnisses, als vielmehr der Begründung wegen, hat dieses Urteil einen Sturm moralischer Entrüstung ausgelöst. "Wir leben nicht mehr in einer Zeit, in der man in der Ehe eine heilige Einrichtung sieht, die nur der Tod kann scheiden. Ehescheidungen sind so zahlreich, daß niemand etwas besonderes mehr daran findet, daß zwei Eheleute auseinanderlaufen. Aber auch, daß eine Frau mit einem anderweitig verheirateten Mann umgeht und ihn in ihre Wohnung nimmt, ist heute nichts aussergewöhnliches mehr. Ungezählte Frauen, die rechtlich noch verheiratet sind, leben heute mit anderen, gleichfalls noch verheirateten Männern zusammen, ohne dass die Gesellschaft sie deswegen ächtet... Es ist grundsätzlich davon auszugehen, daß die Wohnung für den Mieter seine Burg ist, in der er sein eigener Herr ist und sein Leben so einrichten kann wie es ihm paßt. Was er in der Wohnung treibt, wen er dort empfängt, und wie lange sich der Besuch bei ihm aufhält, ist, sofern er dadurch andere Hausbewohner nicht greifbar belästigt, allein seine Sache". Die Kommentare zu diesem Urteil reichen von "wir leben in einer Zeit, in der niemand weiß, wie das sechste Gebot wirklich heißt" (JZ 1951, 91) über "es steht einem deutschen Gericht schlecht an, gelockerte Sittenauffassungen in der feierlichen Form eines Urteils anzuerkennen" (MDR 1950, 341) bis hin zu einer mehr als bedenklichen Argumentation aus Art. 6 GG (Ehe und Familie stehen unter dem besonderen Schutz des Staates). Diese Urteilsbesprechungen verkennen neben dem Umstand, daß sich die Auslegung dessen, was Sitte und Moral ist, nach den Normen der Verfassung zu vollziehen hat, nicht umgekehrt, daß gerade die Anschauung von Ehe, Familie und dem Zusammenleben zweier Menschen einem ständigen Wandel unterworfen sind. Es steht daher einem Gericht mindestens genauso schlecht an, sich mit Hilfe der Generalklauseln zu einem Restaurateur vergangener Moralvorstellungen aufzuschwingen, nur weil es Anschauungen anhängt, die durch die Zeitläufe obsolet geworden sind.



Auch das AG Tübingen hat in einem Urteil (Az 6 C 635/68 v. 7.10.68) ausgesprochen, daß die Übernachtung einer Person des anderen Geschlechts keinen Grund zur fristlosen Kündigung darstellt. Dem Vermieter sei der gelegentliche nächtliche Damenbesuch zumutbar, für den Mieter sei es dagegen unzumutbar, sich von seinem Vermieter praktisch zum Zöllner verurteilen zu lassen. Danach ist die Vereinbarung, daß der Empfang nächtlichen Damen- oder Herrenbesuches für den Vermieter einen Grund zur fristlosen Kündigung darstelle, unwirksam.

Rechte und Pflichten des Mieters

Schönheitsreparaturen

Der derzeitige Stand der Dinge (also der Rechtsprechung) läßt sich folgendermaßen darstellen: zwar ist dem Vermieter der gelegentliche Besuch einer Person des anderen Geschlechts beim Mieter zumutbar und stellt daher keinen Grund zur fristlosen Kündigung dar, aber bei dem Verstoß gegen ein Besuchsverbot kann eine ordentliche Kündigung jederzeit erfolgen. Begründung bedarf es keiner. Ein Grund mehr, einen befristeten schriftlichen Mietvertrag abzuschließen, der dem Vermieter das Prozeßrisiko aufbürdet, weil er, kümmert sich der Mieter nicht um die ausgesprochene Kündigung, Räumungsklage erheben und den Grund für die fristlose Kündigung beweisen muß. Ob auch bei häufigem Besuch wechselnder Partner die Gerichte ebenso entscheiden werden, ist zweifelhaft.

Schönheitsreparaturen

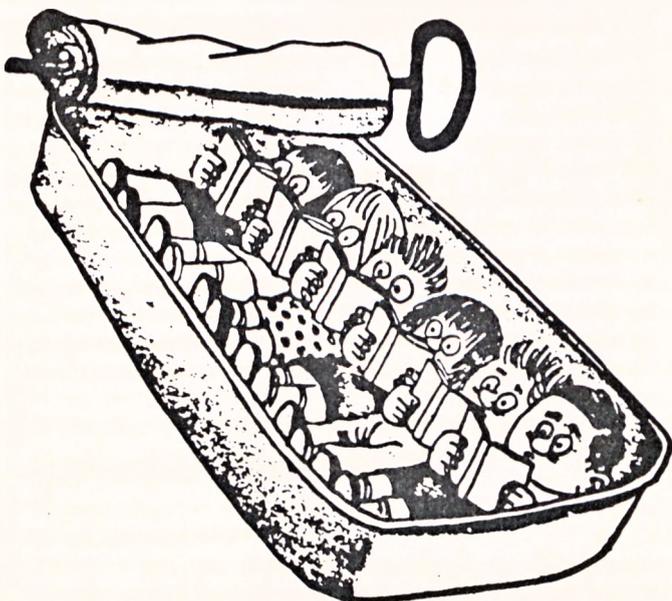
Wie schon im vorigen Kapitel erwähnt, wälzen die Vermieter sehr oft die Pflicht zur Instandhaltung der Wohnung auf die Mieter ab. Der Mieter hat zwar Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, nicht zu vertreten (§ 5 48 BGB) doch ist es den Beteiligten unbenommen, von der Regelung des § 548 BGB abzuweichen und dem Mieter auch die Haftung für die normale Abnutzung der Mietsache aufzuerlegen. Es bleibt aber auf jeden Fall Pflicht des Vermieters, die Räume in einem zum vertragsmäßigen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Deshalb ist die erstmalige Herrichtung der Räume bei Beginn des Mietverhältnisses Sache des Vermieters. Erst wenn sich im Verlaufe des Mietverhältnisses infolge des normalen Gebrauchs Mängel der Mieträume zeigen, setzt die vom Mieter übernommene Verpflichtung ein. Wenn sich dagegen an Wänden, Decken, Fußböden, Fenstern, Heizkörpern, Türen etc. Mängel zeigen, die auf andere Ursachen zurückzuführen sind, dann handelt es sich bei der Beseitigung solcher Schäden nicht um Schönheitsreparaturen, dann trifft die Instandsetzungspflicht den Vermieter. Also: Maurer-, Glaser-, Gipser-, Installationsarbeiten gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen. Im wesentlichen bestehen sie aus den von Zeit zu Zeit notwendig werdenden Maler- und Tapezierarbeiten. Zur Erledigung dieser Arbeiten kann sich der Mieter den billigsten Weg aussuchen, es ist also möglich, solche Arbeiten selbst durchzuführen, sofern nicht im Mietvertrag ausdrücklich verlangt ist, Handwerker damit zu beauftragen.



Rechte und Pflichten des Mieters

Im Mietvertrag kann jedoch auch vereinbart werden, daß der Mieter über den Umfang von Schönheitsreparaturen hinausgehenden Maßnahmen auf seine Kosten durchführt oder durchführen läßt, insbesondere daß er die Wohnung beim Einzug auf seine Kosten herrichtet. Gerade für Vermieter von Altbauten ist dies ein Mittel zur Profitsteigerung, von dem auch reger Gebrauch gemacht wird, denn auch der § 536 BGB (Instandsetzungs/Instandhaltungspflicht des Vermieters) ist eine abdingbare Vorschrift. Und das sieht dann oft so aus: "Eventuell notwendige Reparaturen und Renovierungsarbeiten im Mietbereich müssen vom Mieter vor Einzug ausgeführt werden". Als vom Mieter zu tragende Schönheitsreparaturen sind fällig: "Innenanstrich der Türen, Fenster, Fußleisten, Heizkörper, sowie die Ausbesserung von Schäden am Verputz der Wände und Decken und am Bodenbelag. Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit alle Störungen im Mietbereich an Gas-, Wasser- und Lichtenanlagen sowie an den angeschlossenen Geräten (Ausnahme Rohrbrüche) auf eigene Kosten zu beseitigen. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit in erneuertem (renoviertem) Zustand, sach- und fachgerecht nach den Regeln der Verdingungsordnung für das Baugewerbe ausgeführt, zu übergeben". (SPIEGEL, 31. Jhg. Nr. 29 v. 11.7.77 S. 53 ff.) In vielen Miethäusern sieht es dann auch entsprechend aus: rieselnder Kalk, Wasser und Schwamm an den Mauern, der Wind bläst durch die Fensterfugen...

Solche Vereinbarungen sind leider zulässig. Aber: der Mieter ist nur verpflichtet, entsprechende Arbeiten ausführen zu lassen, wenn dies im Mietvertrag auch ausdrücklich vereinbart wurde. Steht im Mietvertrag nichts über Schönheitsreparaturen, Instandsetzungsarbeiten etc., so geht dies alles zu Lasten des Vermieters gemäß §§ 536, 547, 548 BGB!



Mieterhöhung

Voraussetzung einer Mieterhöhung 1

Mieterhöhung I

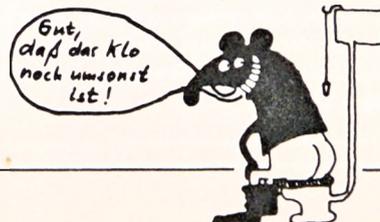
Mit dem 2. WKSchG trat am 18.12.1974 das "Gesetz zur Regelung der Miethöhe" (MHG) in Kraft. Mit diesem Gesetz wurden die Möglichkeiten der Vermieter, willkürlich die Mieten zu erhöhen, erheblich eingeschränkt. Das MHG ist zwingendes Recht, d.h., Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von seinen Vorschriften abweichen, sind unwirksam. Das MHG gilt jedoch nicht für möblierte Zimmer etc.!

Nach dem MHG kann der Vermieter die Zustimmung zu einer Erhöhung des Mietzinses verlangen:

1. wenn der Mietzins (abgesehen von einer Erhöhung nach Punkt 2 und 3) seit einem Jahr unverändert ist und der verlangte Mietzins die "ortsübliche Vergleichsmiete" nicht übersteigt. (§ 2 MHG) Dieses Mieterhöhungsverlangen muß der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Der Mieter hat bei einem solchen Mieterhöhungsverlangen zunächst einmal zwei Monate Zeit, die Sache zu prüfen. Nach Ablauf dieser zwei Monate (nach Zugang des Erhöhungsverlangens) hat er folgende Möglichkeiten:
 - er kann zustimmen
 - er kann die Zustimmung verweigern. Der Vermieter kann dann bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen. Versäumt er diese Frist, so kann er ein neues Erhöhungsverlangen frühestens neun Monate nach Ablauf dieser Klagefrist stellen.
 - Der Mieter kann aber auch innerhalb der zwei Kalendermonate nach Zugang des Erhöhungsverlangens für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

Wird die Zustimmung erteilt (freiwillig oder per Gerichtsbeschluß) so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von Beginn des 4. Kalendermonats an, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Also: bleibt der Mieter in der Wohnung wohnen, so muß er 4 Monate nach Zugang des Erhöhungsverlangens den erhöhten Mietzins zahlen; ansonsten muß er bis zu diesem Termin ausziehen.

2. Wenn der Vermieter bauliche Änderungen durchgeführt hat, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern (z.B. Bad einbauen oder Einbau eines Fahrstuhles). Dasselbe gilt auch, wenn der Vermieter bauliche Änderungen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt hat (z.B. Umstellung auf Erdgas). Der Vermieter kann dann die Jahresmiete um 14% der für den Umbau entstandenen Kosten erhöhen (nach 7 Jahren hat er sein Geld vom Mieter wieder). Der Vermieter kann jedoch nicht immer die gesamten Baukosten umlegen; er muß sich Zinsersparnis durch billige oder zinslose öffentliche Darlehen anrechnen lassen, ebenso Mieterdarlehen oder Zuwendungen Dritter. Kommen die Umbauarbeiten mehreren Wohnungen oder dem gesamten Haus



Mieterhöhung

zugute, so muß die Erhöhung anteilig auf die Mieter umgelegt werden. Baut der Vermieter in das Haus z.B. eine Zentralheizung für 5.000 DM ein, so kann er nicht von jedem Mieter 700 DM mehr im Jahr verlangen, sondern er muß diesen Betrag auf alle Mieter umlegen. Nicht angerechnet werden können Instandhaltungs- oder Instandsetzungsarbeiten, die nur der Erhaltung des Gebrauchswertes dienen wie z.B. Erneuern von Fußböden etc..

Der Vermieter soll den Mieter vor Durchführung der Bauarbeiten auf die voraussichtliche Höhe der entstandenen Kosten und die sich daraus ergebende Mieterhöhung hinweisen. Der Vermieter muß seinen Anspruch auf Erhöhung der Miete nach Durchführung der Arbeiten schriftlich geltend machen. Diese Erklärung (das Erhöhungsverlangen) ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten einschließlich Abzüge berechnet wird.

Ist die Erhöhung nach dem Gesetz berechtigt, so muß der Mieter den erhöhten Mietzins erstmals für den auf die Erklärung folgenden Monat bezahlen; wird die Erklärung mit dem Mieterhöhungsverlangen erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so schuldet der Mieter die Erhöhung erst vom übernächsten Monat an. Diese Fristen verlängern sich um 3 Monate, wenn der Vermieter seiner obigen Informationspflicht nicht nachgekommen ist.



Wenn der Vermieter zum Kauf, Wiederherstellen oder Modernisieren des Hauses ein Darlehen aufgenommen hat und die Zinsen sich für dieses Darlehen erhöhen, so kann er diese Erhöhung durch Erklärung an die Mieter weitergeben. Die Erhöhung muß allerdings auf Umständen beruhen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (wenn er z.B. zu einer teureren Bank wechselt, so gilt diese Regelung nicht). Die Erklärung wird jedoch nur wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter in ihr den Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert hat. Der Mieter schuldet den höheren Mietzins ab dem auf die Erklärung folgenden Monat, wird die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so schuldet der Mieter die Erhöhung erst vom übernächsten Monat an. Ermäßigt sich der Zinssatz oder hat der Vermieter infolge der Tilgung des Darlehens keine Zinsen mehr zu entrichten, so muß er die Ermäßigung sofort weitergeben.

Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach Punkt 2 und 3 (§ 3, 5 MHG) so kann der Mieter spätestens am 3. Werktag des Kalendermonats, von dem an der Mietzins erhöht werden soll, den Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Tut er dies, tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Mieterhöhung bei befristeten Mietverträgen

Nebenkosten

Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften des MHG abweichen, sind unwirksam. Im beiderseitigen Einvernehmen kann die Miete jedoch für den konkreten Einzelfall um eine bestimmte Summe erhöht werden. Künftige Mieterhöhungen werden durch eine solche Erhöhung jedoch nicht "abgesegnet". Am besten läßt man sich auf eine solche Vereinbarung gar nicht erst ein.

Verboten ist die Kündigung durch den Vermieter, um eine Mieterhöhung durchzusetzen (§ 1 Satz 1 MHG). Mit Inkrafttreten des MHG wurden sämtliche Wertsicherungs- und Gleitklauseln in Mietverträgen unwirksam. Eine Mieterhöhung nach dem MHG ist ausgeschlossen, wenn dies zwischen Mieter und Vermieter ausdrücklich vereinbart wurde.

Bei befristeten Mietverhältnissen kann die Miete nur erhöht werden, wenn der Mietvertrag eine Klausel enthält, nach der eine Erhöhung nach den Regeln des MHG nicht ausgeschlossen wurde.

Nebenkosten

Die Frage, wer Nebenkosten (= Betriebskosten) trägt, richtet sich nach der vertraglichen Vereinbarung. Fehlt diese, so trägt die Nebenkosten der Vermieter. Wird in dem Vertrag eine Pauschale vereinbart, so ist nur diese zu zahlen, unabhängig von der tatsächlichen Höhe der Nebenkosten. Sind im Vertrag Vorauszahlungen vereinbart (allerdings nur in angemessener Höhe) so muß darüber jährlich detailliert angerechnet werden (§ 4 Abs 1 MHG). Die Erhöhung der Betriebskosten kann der Vermieter durch schriftliche Erklärung anteilig auf die Mieter umlegen. In dieser Erklärung muß der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert werden.



Der Mieter schuldet seinen Anteil an der erhöhten Umlage ab dem Monat, der auf die Erhöhung folgt oder, wenn die Erklärung nach dem 15. eines Monats abgegeben worden ist, vom übernächsten Monat an. Eine rückwirkende Erhöhung der Umlage bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Erhöhung der Kosten - höchstens jedoch bis zu Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres - ist möglich. Der Vermieter muß aber spätestens 3 Monate, nachdem er selbst von der Erhöhung erfahren hat, die Umlage erklären.

Eine Erhöhung der Nebenkosten gegen den Willen des Mieters ist nicht möglich, wenn eine Mieterhöhung im Mietvertrag ausgeschlossen ist, ebenso bei befristeten Mietverträgen ohne entsprechende Klausel (s.o.) oder wenn eine echte Pauschale vereinbart wurde.

Beendigung des Mietverhältnisses

- 1 Kündigungsschutz
- 2 Formalitäten

Beendigung des Mietverhältnisses (Kündigung)

Das Mietverhältnis endet bei befristeten Mietverträgen durch Zeitablauf, sofern keine Verlängerungsklausel vereinbart worden ist, bei unbefristeten Mietverträgen durch ordentliche Kündigung; sowohl bei befristeten als auch bei unbefristeten Mietverhältnissen ist eine Aufhebung durch außerordentliche, listlose Kündigung oder durch einen einverständlichen Aufhebungsvertrag möglich.

Wenn der Vermieter das Haus verkauft, jemand das Grundstück mit dem Haus erbt oder in der Zwangsversteigerung erwirbt, so endet dadurch das Mietverhältnis (von wenigen Ausnahmen bei der Zwangsversteigerung abgesehen) nicht. Der neue Eigentümer tritt dann vielmehr voll in die Rechte und Pflichten des alten ein. Die Miete muß dann an den neuen Eigentümer gezahlt werden. Der neue Vermieter kann eine bereits an den alten Vermieter bezahlte Miete aber nicht nochmals verlangen. Bei Eigentumsübergang an Grundstücken und Häusern gilt also der Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete (§§ 571, 580 BGB)

Bei Wohnraummietverhältnissen gelten die Grundsätze des Kündigungsschutzes, mit folgenden Ausnahmen:

- Bei Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist,
- bei Wohnraum, der vom Vermieter ganz oder teilweise möbliert wurde und der zur Wohnung des Vermieters gehört und nicht zum dauernden Gebrauch einer Familie überlassen ist (s. S. 11)
- bei sog. Einliegerwohnungen.

Grundsätze des Kündigungsschutzes sind folgende: anders als der Mieter, der ein unbefristetes Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen kann, ist der Vermieter nicht befugt, den Mieter ohne Angabe von Gründen auf die Straße zu setzen. Er muß hierzu vielmehr ein "berechtigtes Interesse" haben und nachweisen (s. S. 21). Aber auch wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat, kann unter Umständen die sog. Sozialklausel eingreifen. Der Kündigung durch den Vermieter kann dann vom Mieter widersprochen werden und das Mietverhältnis muß fortgesetzt werden, wenn die Kündigung für den Mieter aus bestimmten Gründen eine besondere Härte darstellen würde (s. S. 22).

Bei jeder Kündigung gelten folgende Regeln:

- sie muß schriftlich erfolgen (§ 564a, Abs. 1 BGB)
- sie muß vom Wortlaut her eindeutig zum Ausdruck bringen, daß das Mietverhältnis beendet werden soll (daher sollte auch das Wort "kündigen" auch im Kündigungsschreiben enthalten sein)

Beendigung des Mietverhältnisses

Ordentl. Kündigung durch den Mieter Kündigungsfristen

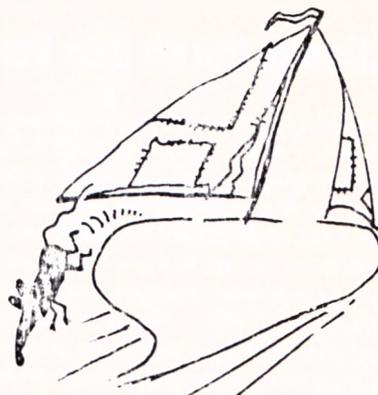
- aus der Kündigung sollte sich ergeben, zu welchem Termin das Mietverhältnis beendet werden soll, ansonsten tritt sie zum nächstmöglichen Termin in Kraft
- die Kündigung muß dem Adressaten zugehen, daher empfiehlt es sich, das Kündigungsschreiben per Einschreiben zuzustellen. Im Streitfall muß derjenige, der sich auf die Kündigung beruft, ihre Existenz beweisen. Verweigert der Adressat die Annahme des Kündigungsschreibens, weil er annimmt, der Brief enthalte die Kündigung, so gilt sie als zugegangen!
- Widerruf oder Zurücknahme einer Kündigung sind unzulässig. Sie enthalten Wirksamkeit nur, wenn sie vor oder spätestens mit der Kündigung dem Adressaten zugehen!

Ordentl. Kündigung durch den Mieter

Der Mieter kann ein unbefristetes Mietverhältnis jederzeit ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Diese Fristen bestimmen sich nach § 565 BGB folgendermaßen: (sie gelten auch bei Kündigung durch den Vermieter)

- Mindestfrist sind 3 Monate
- 6 Monate, wenn das Mietverhältnis mehr als 5 Jahre gedauert hat
- 9 Monate, wenn das Mietverhältnis mehr als 8 Jahre gedauert hat
- 12 Monate, wenn das Mietverhältnis mehr als 10 Jahre gedauert hat.

Vereinbarungen, nach denen der Vermieter (nicht der Mieter!) zur Kündigung unter Einhaltung einer kürzeren Frist berechtigt sein soll, sind unwirksam, ebenso Vereinbarungen, nach denen die Kündigung nur für den Schluß bestimmter Kalendermonate zulässig sein soll. Die Kündigung muß spätestens am 3. Werktag des ersten zur Frist zählenden Monats dem Empfänger zugegangen sein.



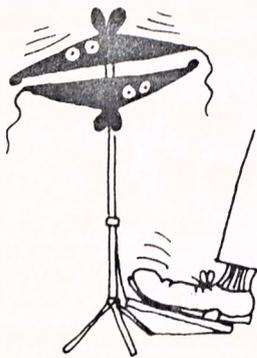
Beendigung des Mietverhältnisses

**Fristl. Kündigung durch den Mieter
Ordentl. Kündig. durch den Vermieter**

Fristl. Kündigung durch den Mieter

Die fristlose Kündigung wird sofort wirksam. Sie berechtigt den Mieter zum sofortigen Auszug, sowie zur Mietzinsverweigerung ab Auszug. Sie ist dem Mieter in drei Fällen möglich:

- bei Nichtgewährung des Gebrauchs, z. B. wenn der Vermieter die Wohnung nicht rechtzeitig zur Verfügung stellt, wenn er ein mitgemietetes Zimmer eigenmächtig selbst benutzt. In allen Fällen muß der Vermieter vom Mieter unter Bestimmung einer angemessenen Frist zur Beseitigung der Störung aufgefordert werden (schriftlich!) (§ 542 BGB)
- bei Gesundheitsgefährdung, wenn die Wohnung oder ein anderer zum Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum so beschaffen ist, daß die Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist (§ 544 BGB)
- bei unzumutbarem Mietverhältnis, wenn der Vermieter seine Verpflichtungen in solchem Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, daß dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. (§ 554a BGB)



Vereinbarungen, die Gegenteiliges aussagen, sind unwirksam.

Ordentl. Kündig. durch den Vermieter

Das Vermieterkündigungsrecht ist seit der Einfügung des § 564b in das BGB durch Art. 1 des 2. WKSchG vom 18.12.1974 relativ mieterfreundlich ausgestaltet. Ein unbefristetes Mietverhältnis (bei befristeten Mietverhältnissen scheidet ordentliche Kündigung ja aus) kann nämlich vom Vermieter nur gekündigt werden (unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen s. o.), wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 564b, Abs. 1 BGB). Das heißt, der Vermieter muß bei der Kündigung bestimmte Gründe angeben, die im Kündigungsschreiben enthalten sind. Bestreitet der Mieter das Vorliegen solcher Gründe, muß sie der Vermieter beweisen. Was nun solche Gründe sind, bestimmt § 564b Abs. 2 BGB:

Beendigung des Mietverhältnisses

**Voraussetzungen einer ordentlichen
Kündigung durch den Vermieter**

1. Nicht unerhebliche, schuldhafte Verletzung seiner vertraglichen Verpflichtungen durch den Mieter. Allgemeine Richtlinien, was nun im einzelnen darunter zu verstehen ist, lassen sich nicht aufstellen. Regelmäßig ist diese Voraussetzung erfüllt, wenn der Vermieter auch eine fristlose Kündigung aussprechen könnte (s. S. 23). Aber auch Fälle von geringerer Bedeutung und Schwere kommen in Betracht, sofern sie nicht einzeln abgeschlossene Pflichtverletzungen darstellen. Der Vermieter muß im Kündigungsschreiben Art, Dauer und Zeitpunkt der Pflichtverletzung benennen. Es empfiehlt sich, bei einer Kündigung wegen angeblicher Pflichtverletzung Widerspruch zu erheben (s. S. 22). Wenn der Vermieter es nicht wagt, auf die Pflichtverletzung eine für ihn günstigere fristlose Kündigung zu stützen; so wird sich oft auf diese Pflichtverletzung auch keine ordentliche Kündigung stützen lassen.
2. Eigenbedarf des Vermieters an der Mieterwohnung = wenn der Vermieter die Räume für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen als Wohnung benötigt. Umfaßt wird also der Personenkreis, dem gegenüber rechtlich oder moralisch eine Fürsorgepflicht des Vermieters besteht. Auch hier lassen sich keine festen Richtlinien aufstellen. Wird dem Mieter also wegen Eigenbedarf des Vermieters gekündigt und ist der Mieter an der Beibehaltung der Wohnung interessiert, so empfiehlt es sich, umfassenden rechtlichen Rat einzuholen.
3. Wirtschaftliches Interesse des Vermieters = der Vermieter würde durch Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche wirtschaftliche Nachteile erleiden. Diese "Spekulantenvorschrift" wirkt sich in der Praxis so aus: ältere, aber noch guterhaltene Wohnhäuser läßt man bewußt vergammeln, dann wird behauptet, sie seien nicht mehr wirtschaftlich verwertbar; das Ende heißt Abriß, Errichtung teurer Apartementshäuser. Beispiele gibt's genug: Belfortstr., Frankfurter Westend.

Betroffen werden von dieser Praxis sozial Schwache; auch von den Gerichten ist hierbei bislang wenig Schutz zu erwarten. Die Entscheidung des AG Wiesbaden (WM 72, 194; WM 73, 7) die Abbruchgenehmigung begründe kein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, blieb eine rühmliche Ausnahme.



Trotzdem sollte man bei einer Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen nicht den Mut verlieren, wenn man an der Beibehaltung der Wohnung interessiert ist und der Kündigung widersprechen. Zu prüfen ist dabei: hat der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben deutlich gemacht, daß er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an der wirtschaftlichen Verwertung des Hauses gehindert wäre, und würde ihm das Unterlassen der Kündigung erhebliche, nicht zumutbaren Schaden bringen? Nicht zulässig ist eine Kündigung, die den Zweck verfolgt, durch anderweitige Vermietung einen höheren Mietzins zu verlangen. (§ 564b Abs. 2 Nr. 3 Satz 2 BGB)

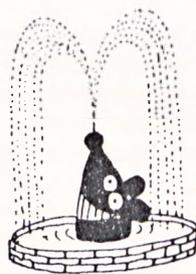
Beendigung des Mietverhältnisses

- ① Studentenwohnheime
 - ② Einliegerwohnungen
 - ③ Kündigungsfristen
- ### Sozialklausel

Besonderheiten bei ordentlicher Vermieterkündigung

- ① Auch Zimmer in Studentenwohnheimen fallen unter diese Bestimmungen. Nach Ansicht des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages liegt ein berechtigtes Interesse an einer Kündigung in Wohnheimen immer dann vor, wenn die Voraussetzungen für die Überlassung des Heimplatzes nicht mehr gegeben sind (z.B. nach Beendigung der Ausbildung). Das Kündigungsrecht des Vermieters bei Wohnheimen richtet sich also am Ende nach der vom Träger des Heimes aufgestellten Satzung.
- ② Eine Ausnahme gilt für sog. Einliegerwohnungen (Wohnung im Zweifamilienhaus, wobei der Vermieter eine der Wohnungen bewohnt). Hier braucht sich der Vermieter nicht auf ein berechtigtes Interesse berufen, sondern kann ohne Angaben für Gründe kündigen, wobei sich die Kündigungsfrist um jeweils 3 Monate verlängert. (§ 554b Abs. 4 BGB)
- ③ Die Kündigungsfristen sind ansonsten die gleichen wie bei der ordentlichen Kündigung durch den Mieter (s. S. 20) (§ 565 BGB).

Häufig versuchen die Vermieter, die Bedingungen durch Vertrag zu ihren Gunsten abzuändern. Zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind aber unwirksam! (§ 564b, Abs. 6 BGB).



Die Sozialklausel

Nach § 556a BGB kann der Mieter der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses widersprechen (schriftlich!) und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Diese Regelung bezieht sich auf die Kündigung durch den Vermieter aufgrund der "berechtigten Interessen" nach § 564b BGB. Sie gilt nicht für möblierte Zimmer etc. (§ 556a, 8 BGB), wenn der Mieter selbst vorher das Mietverhältnis gekündigt hatte oder wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt (§ 556a Abs. 4 BGB). Diese Sozialklausel gilt also auch für Einliegerwohnungen. Die Sozialklausel greift im Übrigen auch bei befristeten Mietverträgen (S. 24) ein (§ 556b BGB).

Beendigung des Mietverhältnisses

Sozialklausel Vorgehen gegen ordentl. Kündigung

Macht nun der Mieter, nachdem ihm gekündigt wurde, Härtegründe geltend, so sind diese Gründe abzuwägen gegen das "berechtigtes Interesse" des Vermieters. Zu entscheiden hat aber das Gericht, nachdem es zum Prozeß gekommen ist. Das Gesetz selbst definiert nur einen Härtefall, nämlich das Fehlen angemessenen Ersatzwohnraums (§ 556a Abs. 1 BGB), wobei die Beweislast beim Mieter liegt. Ansonsten ist aber der Rechtsprechung die Entscheidung überlassen. Bisher wurden als Härtefälle anerkannt: Examensvorbereitung (LG Mainz, WM 70, 101), Schwangerschaft, Alter, Krankheit (MDR 74, 1007; 66, 55; NJW 65, 2204), wenn der Mieter kurze Zeit vor der Kündigung in der berechtigten Erwartung, noch lange in der Wohnung bleiben zu können, erhebliche Kosten in die Erhaltung und Verbesserung der Wohnung investiert hat (WM 72, 144; 70, 111). Gibt das Gericht den berechtigten Interessen des Vermieters den Vorrang, so bleibt die Kündigung gültig. Der Mieter muß dann nach Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen. Erkennt das Gericht dagegen die Härtegründe des Mieters als berechtigt an, so kann der Mieter verlangen, daß das Mietverhältnis solange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist (§ 556a Abs. 2 BGB), d.h. solange, bis die Härtegründe wegfallen. Ist dieser Zeitpunkt nicht abzusehen, so kann das Gericht anordnen, daß das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

Die Regelung des § 556a BGB ist im übrigen bindend, sie kann nicht durch Vereinbarungen außer Kraft gesetzt werden.

Vorgehen gegen ordentl. Kündigung

Zunächst wird geprüft, ob der Vermieter die Formalitäten eingehalten hat. Ist dies nicht der Fall, ist die Kündigung unwirksam und braucht nicht weiter beachtet werden. Danach überprüft man den vom Vermieter angegebenen Berechtigungszeitraum. Hat er sich z.B. verrechnet, so wird die Kündigung zum nächstmöglichen Termin wirksam.



Nimmt die Wohnung am Kündigungsschutz teil (s. S. 20) so überprüft man das "berechtigtes Interesse" des Vermieters (man läßt sich dabei am besten juristisch beraten). Ist dieses Interesse nicht gegeben, so widerspricht man der Kündigung, es kommt dann in der Regel zum Prozeß. Der Kündigung zu widersprechen lohnt sich aber nur bei ernsthaften Erfolgsaussichten. Hat der

Beendigung des Mietverhältnisses

Außerordentliche (fristlose) Kündigung durch den Vermieter

Vermieter sein "berechtigtes Interesse" dargelegt, so bleibt noch die Möglichkeit der Anwendung der Sozialklausel. Dazu schreibt man dem Vermieter einen entsprechenden Brief, in dem auch die Gründe enthalten sein sollten. Auch hier gilt: Prozeßrisiko beachten.

Hilft dies alles nichts oder unterliegt die Wohnung nicht dem Kündigungsschutz, so bleibt noch die Möglichkeit, eine Räumungsfrist zu beantragen. (In der Regel werden die Gerichte diese Frist bei Räumungsprozessen ohnehin einräumen, nämlich dann, wenn die Situation des Mieters zwar nicht zur Anerkennung von Härtegründen ausreicht, trotzdem aber gewisse Härten birgt, oder aber wenn aufgrund des Nichteingreifens des Kündigungsschutzes die Sozialklausel trotz Vorliegen ausreichender Härten nicht zur Anwendung kommen kann). Dazu schreibt man an den Vermieter spätestens zwei Wochen vor Beendigung des Mietverhältnisses einen Brief, in dem man unter Angabe von Gründen eine bestimmte Räumungsfrist beantragt. Läßt sich der Vermieter darauf nicht ein, so empfiehlt es sich, in eindeutigen Fällen einfach wohnen zu bleiben; ist der Vermieter damit nicht einverstanden, so muß er Räumungsklage erheben, es kommt zum Räumungsprozeß (s.o.). Im Prozeß dann beantragt der Mieter lediglich, daß das Gericht ihm die Räumungsfrist zubillige. Das Prozeßrisiko ist dann gering.



Außerordentliche Kündigung durch den Vermieter

Zur außerordentlichen Kündigung ist der Vermieter in folgenden Fällen berechtigt:

- bei vertragswidrigem Gebrauch durch den Mieter (§ 553 BGB). Der Gebrauch einer Mietsache ist dann vertragswidrig, wenn er gegen Inhalt und Zweck des Mietvertrages verstößt. Soll vertragswidriger Gebrauch eine fristlose Kündigung des Vermieters rechtfertigen, so müssen die Rechte des Vermieters im erheblichen Maß verletzt worden sein. Praktisch wichtigster Fall ist die Überlassung des Wohnraums an einen Unbefugten, also zum Beispiel Untermiete ohne Einverständnis des Vermieters. Dieser Fall ist im Gesetz auch angesprochen. Die Frage, ob die dauernde (nicht nur besuchsweise) Aufnahme einer Person, die nicht Mietvertragspartner ist, eine fristlose Kündigung rechtfertigt, ist streitig. Das AG Köln vertrat die Ansicht (WM-75,191), die ständige Aufnahme

Beendigung des Mietverhältnisses

Folgen einer fristlosen Kündigung

des Hausfreundes stelle, wenn sie unentgeltlich ist, keine genehmigungspflichtige Untermiete dar, und, da der Mieter den Gebrauch der Wohnung auch noch selbst ausübt, auch keine unzulässige Gebrauchsüberlassung. Das AG Köln stellte darüber hinaus fest, ein entsprechendes Verbot verstoße gegen das Grundrecht der freien Entfaltung der Persönlichkeit. Andere Gerichte haben aber bereits anders entschieden.

Als weiteren Fall nennt das Gesetz die "Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt" z.B. wenn der Mieter eine eingeschlagene Scheibe längere Zeit nicht reparieren läßt und der Wohnung dadurch ein Dauerschaden droht. Des weiteren können darunter fallen: Geräuschbelästigung etc.

Der Kündigung muß eine Mahnung (Abmahnung) des Vermieters vorausgegangen sein, in der er den Mieter aufforderte, seine vertragswidrigen Handlungen zu unterlassen. Erst wenn der Mieter hierauf nicht reagiert, darf der Vermieter kündigen.

- Mietrückstand. Nach § 554 BGB kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine mit der Errichtung des Mietzinses oder eines erheblichen Teils davon in Verzug ist. Erheblich ist ein Rückstand nur, wenn er mehr als eine Monatsmiete beträgt. Dasselbe gilt, wenn sich der Mietrückstand über mehr als 2 nicht unbedingt aufeinanderfolgende Zahlungstermine erstreckt und der Gesamtrückstandbetrag mindestens 2 Monatsmieten erreicht. Eine solche Kündigung wird unwirksam, wenn der Mieter den rückständigen Betrag zahlt oder sich eine öffentliche Stelle (Sozialamt) zur Zahlung verpflichtet.
- Bei unzumutbarem Mietverhältnis: hier gilt dasselbe wie beim Mieter, daher siehe S. 21.

Vereinbarungen, die von den gesetzlichen Regelungen abweichen, sind nach §§ 554 Abs. 2, 554b BGB nichtig!



Folgen einer fristlosen Kündigung

Die außerordentliche Kündigung wird sofort mit Zugang wirksam und löst Räumungspflicht aus. Der Vermieter darf allerdings nicht zur Selbsthilfe greifen, sondern muß ggf. Räumungsklage erheben. In der Regel wird er dem Mieter bis zu 2 Wochen Zeit lassen müssen für die Räumung der Wohnung. Er braucht jedoch keine Rücksicht darauf zu nehmen, ob der Mieter eine andere Wohnung gefunden hat. Den im voraus entrichteten Mietzins hat der Vermieter nach Maßgabe des § 555 BGB zurückerstatten. Vielfach wird der Vermieter jedoch mit einem Schadensersatzanspruch aufrechnen können, z.B. wenn das vertragswidrige Verhalten des Mieters schuldhaft war und wenn die vorzeitige Auflösung des Vertragsverhältnisses etwa wegen Fehlen eines Nachfolgemieters zu einem Schaden führt (Mietausfall).

Beendigung des Mietverhältnisses Vorgehen gegen fristlose Kündigung Verlängerung befristeter Mietverträge Mietaufhebungsvertrag

Beendigung des Mietverhältnisses Nachfolgeklausel (Ersatzmieter) Rückgabe der Mietsache - Auszug

Vorgehen gegen fristlose Kündigung

Da eine fristlose Kündigung mit erheblichen Unannehmlichkeiten und finanziellen Einbußen (Schadensersatzforderung) verbunden sein kann, empfiehlt es sich, in nicht ganz eindeutigen Fällen sich zur Wehr zu setzen. Das heißt, der Mieter bleibt wohnen und wartet ab, bis der Vermieter auf die Kündigung hin Räumung verlangt. Reagiert der Mieter darauf nicht, muß der Vermieter Räumungsklage erheben. Für den Mieter bedeutet dies auf jeden Fall einen Zeitgewinn, und Zeit ist Geld. Bis die Gerichte entscheiden, kann gewisse Zeit vergehen.



Besonderheiten: Verlängerung befristeter Mietverträge

Für befristete Mietverträge, die nach dem 28.11.1971 abgeschlossen worden sind, gilt folgendes: Nach Art. 2 Abs. 1 des 2. WKSchG kann der Mieter spätestens 2 Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn nicht der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. § 564b BGB (berechtigtes Interesse des Vermieters, s. S. 21) gilt entsprechend. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Der Mieter kann die Ablehnung des Vermieters aufgrund des § 556a BGB (Sozialklausel s. S. 22) widersprechen. Möblierter Wohnraum etc. ist von dieser Regelung ausgenommen (s. S. 11).

Mietaufhebungsvertrag

Jedes Mietverhältnis kann auch im Einverständnis zwischen Mieter und Vermieter aufgehoben werden. Ein solcher Mietaufhebungsvertrag ist dann zustande gekommen, wenn sich Mieter und Vermieter einig sind, zu welchem Zeitpunkt und zu welchen sonstigen Bedingungen die Aufhebung eintreten soll.



Nachfolgeklausel - Ersatzmieter

Sowohl bei befristetem als auch bei unbefristetem Mietverhältnis empfiehlt es sich, in den Vertrag eine Nachfolgeklausel einzubauen, etwa folgende Wortlautes: "Der Vertrag wird vorzeitig aufgehoben, wenn der Mieter einen zumutbaren Nachmieter stellt". Der Vorteil einer solchen Klausel ist, daß der Mieter, will er ausziehen, nicht mehr an die gesetzlichen Kündigungsfristen gebunden ist, sofern er einen dem Vermieter zumutbaren Nachmieter stellt. Zumutbar ist ein Ersatzmieter, der bereit ist, zu denselben Vertragsbedingungen abzuschließen wie sein Vorgänger und gegen den keine persönlichen oder wirtschaftlichen Gründe sprechen. Dabei zählen nur erhebliche Bedenken gegen den Ersatzmieter, nicht bloße Vermutungen.



Für längerfristige Mietverhältnisse gilt nach der Rechtsprechung der Gerichte: der Mieter darf an längerfristigen Mietverhältnissen nicht festgehalten werden. Bietet er dem Vermieter drei zumutbare Ersatzmieter an, so muß der Vermieter ihn aus dem Vertrag entlassen und darf vom Mieter keine Miete mehr verlangen. (LG Hannover, WM 75, 242; OLG Frankfurt, ZMR 70, 48). Das gleiche gilt, wenn der Vermieter vom Ersatzmieter zusätzliche belastende Vertragsbedingungen verlangt, die dieser ablehnt und wenn sich der Vermieter von vornherein kategorisch weigert, Ersatzmieter zu akzeptieren.

Eine kurzfristige Doppelmietzahlung wird aber als für den Mieter zumutbar angesehen.

Rückgabe der Mietsache - Auszug

Der Mieter ist verpflichtet, die gemiete Sache nach der Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben. (§ 556, Abs. 1 BGB). Das heißt also, der Mieter von Wohnraum muß nach Ablauf des Mietvertrages ausziehen. Darüber hinaus bestehen aber noch eine Reihe von Nebenpflichten für den Mieter: er muß die Schlüssel dem Vermieter übergeben; Schlüssel, die er selbst hat anfertigen lassen, müssen ebenfalls übergeben, zumindest aber vernichtet werden. Der Vermieter hat Anspruch auf Rückgabe der Mietsache in dem Zustand, in dem sie dem Mieter übergeben worden war; daher muß der Mieter von ihm vorgenommene bauliche Veränderungen beseitigen, es sei denn, er hätte die Wohnung durch diese baulichen Veränderungen erst in einen ordnungsgemäßen Zustand versetzt. Darüber hinaus

Beendigung des Mietverhältnisses

1 Übergabeprotokoll Kautionszahlung und Rückzahlung

können noch weitere Ansprüche bestehen, z.B. der Anspruch des Vermieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter oder der Anspruch des Mieters auf Entfernung von von ihm angebrachten Einrichtungen (Fußbodenbeläge etc.) Alle diese Ansprüche verjähren in 6 Monaten (§ 558 BGB). Der Vermieter muß ferner eine für die Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses im voraus entrichteten Mietzins zurückerstatten (§ 557a BGB). Dieser Anspruch (wie auch ein evtl. Anspruch des Vermieters auf Zahlung noch ausstehender Miet- und Nebenkosten) verjährt in 4 Jahren. Im übrigen gilt die 30jährige Verjährung.

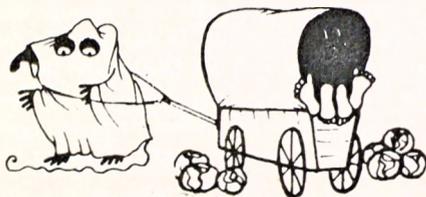
1 Tip: Beim Auszug soll ein Übergabeprotokoll angefertigt werden, das vom Mieter und Vermieter unterzeichnet wird und das auch eventuell streitige Punkte enthält. Ein möglicher Prozeß wird dann auf die festgestellten Punkte begrenzt. Nachträgliche Forderungen kann der Vermieter dann nicht mehr nachschieben. Verweigert der Vermieter die Unterschrift, so empfiehlt sich die Mitnahme von Zeugen und das Anfertigen von Fotos.



Kautionszahlung und Rückzahlung

In der Regel verlangen die Vermieter bei Vertragsabschluß die Stellung einer Kautionszahlung von 2 - 3 Monatsmieten. Dies muß aber im Vertrag vereinbart sein. Die Kautionszahlung darf dem Vermieter nur zur Absicherung für den Fall dienen, daß der Mieter Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht nachkommt. Die für den Mieter günstigste Regelung ist folgende:

Der Mieter zahlt den Betrag auf ein Sparkonto ein, über das nur er und der Vermieter gemeinsam verfügen können (Sperrvermerk). Das Konto lautet auf den Namen des Mieters. Der Mieter übergibt dem Vermieter das Sparbuch. Beim Auszug wird der Sperrvermerk zu Gunsten des Vermieters gelöscht, das Buch erhält der Mieter zurück und verfügt damit wieder über die Kautionssumme samt Zinsen.



Beendigung des Mietverhältnisses

Literaturverzeichnis Abkürzungen

Grundsätzlich stehen dem Mieter die Zinsen zu (mindestens 4%, bei gewinnbringender Anlage mehr), sofern im Mietvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde.

Nach dem Auszug muß der Vermieter dem Mieter die Kautionszahlung zurückzahlen, und zwar innerhalb einer angemessenen Zeit, in der sich der Vermieter Klarheit darüber verschaffen kann, ob ihm noch Ansprüche zustehen. Hat der Vermieter die Rückzahlung vorbehaltlos abgenommen, so muß er die Kautionszahlung sofort zurückzahlen. Mit vollständiger Rückzahlung der Kautionszahlung erlöschen automatisch sämtliche Schadensersatzansprüche des Vermieters.

Hat der Mieter ein dringendes wirtschaftliches Bedürfnis, so kann er den Teil der Kautionszahlung, den der Vermieter offensichtlich nicht benötigt, sofort zurückverlangen.

Hat während der Mietzeit der Eigentümer gewechselt, so kann der Mieter vom alten Eigentümer verlangen, daß dieser die Kautionszahlung zurückzahlt.



Literaturverzeichnis

- | | |
|----------------|--------------------------------------------------------------------|
| Hans, | Das neue Mietrecht, Stand 1.6.1975,
Verlag R. S. Schulz, Percha |
| Roquette, | Das Mietrecht des BGB,
Mohr, Tübingen 1966 |
| Roquette, | Neues soziales Mietrecht
Mohr, Tübingen 1969 |
| Kerstan, | Ein neuer Mustermietvertrag
Domus-Verlag, Bonn 1974 |
| AStA Tübingen, | Mieter contra Vermieter, 2. überarbeitete
Auflage 1973 |
| Endriß u. a. | Mieterrechte der Studenten, Inform-Verlag,
Freiburg 1976 |

Abkürzungen

- | | |
|------|----------------------------------------------------------------------|
| BGH | Bundesgerichtshof |
| OLG | Oberlandesgericht |
| LG | Landgericht |
| AG | Amtsgericht |
| BGHZ | Entscheidungen des BGH in Zivilsachen,
zitiert nach (Band, Seite) |
| NJW | Neue Juristische Wochenschrift
zitiert nach (Jahrgang, Seite) |
| MDR | Monatsschrift für Deutsches Recht |
| JZ | Juristenzeitung |
| ZMR | Zeitschrift für Miet- und Raumrecht |
| WM | Wohnungswirtschaft und Mietrecht |
| DWW | Deutsche Wohnungswirtschaft |

Anhang

Nützliche Adressen

Asta-Info Mietrecht

Nützliche Adressen

Wohnheime :
STUDENTENWERK MÜNSTER
Wohnheimabteilung, Am Stadtgraben 50
tel.: 40355 Öffnungszeiten :
Mo & Do 9 - 13 h

Alle Wohnheimadressen im :
S O Z I A L - I N F O

ASTA Zimmervermittlung
Frauenstr. 24
Mo - Fr 9.30 - 15 h

Mieterverein für Münster &
Umgebung e.V.
Königstr. 44 tel.: 43280

Betr.: Wohngeld/Wohnberechtigungs-
schein für Sozialwohnungen :
Amt für Wohnungswesen, Hafenstr. 29/31
tel.: 492/1
Mo 8 - 12 h & 15 - 16.30
Mi 8 - 12 h

Vermittlung von Wohnungen für
Wohngemeinschaften :
Martinswerk e.V.
Frauenstr. 3-7 (KSG)

ASTA Rechtsberatung :
Schloßplatz 1
Mo & Do 14 - 16 h

Mieter Initiative Münster (MIM)
(speziell "Nordviertel")
H. Korhammer , Schulstr. 19

Die Ergänzung zum Miet-Info:

SOZIAL

INFO

WOHNEN

Die Wohnsituation in Münster- Liste aller
Studentenwohnheime - Wie bekomme ich Wohn-
geld? -

BAFÖG / Studienförderung

Von der Verabschiedung des BAFÖG bis zur
5. Novellierung - Praktische Hinweise zum
BAFÖG (Antrag und Bewilligung, Fachrich-
tungswechsel, Förderungshöchstdauer, Lei-
stungsnachweise, Rechtsmittel, etc.) -Hin-
weise zum Ausfüllen der Formblätter - Sprech-
stunden der Sachbearbeiter - weitere För-
derungsmöglichkeiten - u.a.

ESSEN

Wo kann man am preiswertesten Essen? - Aus-
einandersetzungen um die Mensa II - u.a.

STUDENTENWERK

Was leistet das Studentenwerk? - Kinder-
tagesstätte und Kinderkrippe - Darlehen-u.a.

KRANKENKASSE

Was steht im neuen Gesetz über die Kranken-
versicherung der Studenten?

Hinweise / Tips

Wo kann ich mich in welchen Fragen beraten
lassen? - Arbeitsvermittlung - Versteige-
rungen - Befreiung von Rundfunk- und Fern-
sehgebühren - KDV-Adressen - § 218 - u.a.

MUFFEL



Darf ich fragen,
warum du
muffelst?



Ich muffeln? Na, wie
ich das finde!
ICH und muffeln!



Du machst den Mund
nicht auf - wenn du das nicht
muffeln nennst... Ich mach
den Mund nicht
auf, weil **DU** seit einer
halben Stunde muffelst.



ICH soll muffeln?
Seit ich zu Hause
bin, hast du kein Wort
gesagt.



Also das kann doch nicht wahr
sein! **DU** kommst nach Hause und
muffelst, und dann soll ich
diejenige sein, die muffelt!
Hör mal, du brauchst
doch bloß zu sagen, heute
habe ich Lust zu muffeln.
Das kommt vor, und ich
weiß Bescheid!

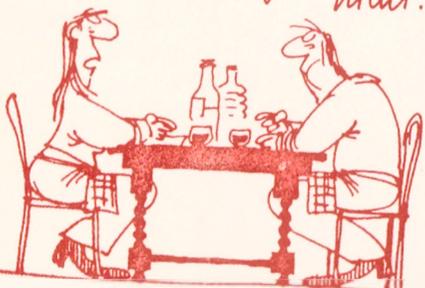


**ICH MUFFEL NICHT!
DU MUFFELST!**

Schön, wenn du
schreien willst,
Schrei!



TYPISCH!
Mach nur so
weiter. Diese
Masche kenn ich
auswendig!
Bitte,
bitte,
genier dich
nicht.



Schade, daß
ich kein
Tonbandgerät
hab! **DU** bedauerst
das? Das ist
echt gut!



... aber da du
muffelst, gib's nicht
viel aufzunehmen... **ICH** ?
muffeln?



**ICH MUFFEL NICHT.
ALS ICH KAM, WAR
DIE LUFT ZUM
SCHNEIDEN!**

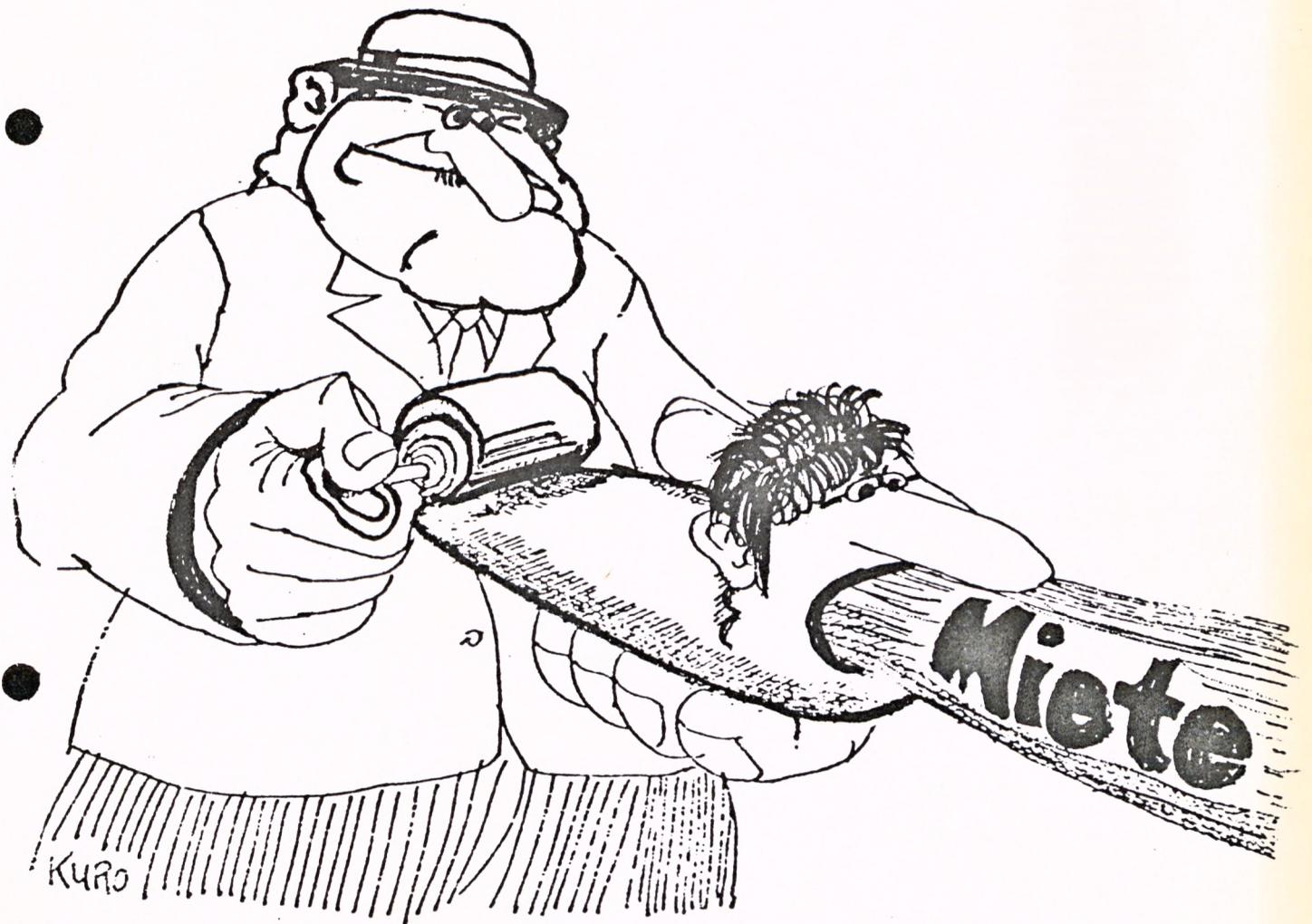


ICH muffeln? Das ist
echt gut!
ICH soll muffeln!...



und so fort...
BRETECHER

asta info



Mietrecht

Mietrecht

LIEBE KOMMILITONINNEN UND KOMMILITONEN

Dieses ASTA-Mietinfo soll Euch einen kurzen Überblick über die rechtliche Situation von Wohnraummieter*innen geben und Euch bei eventuell auftauchenden Problemen helfen. Die Erfahrung, daß häufig Studenten mit Mietproblemen die Rechtsberatung und das ASTA-Sozialreferat aufsuchen hat uns veranlaßt, diesen kurzen Abriß des Mietrechts herauszugeben. Diese Zusammenfassung ist etwas umfangreicher als im alten Sozialinfo und erscheint deshalb getrennt von unserer Broschüre "Student in Mainz", die der ASTA zusammen mit dem Studentenwerk und den anderen Asten hier in Mainz herausgegeben hat.

Bei diesem Info sollte man besonders auf die Seiten 12 - 14 achten, die sich mit Rechten und Pflichten des Mieters auseinandersetzen, damit Euch nicht am Ende Eurer Mietzeit unerwartete Forderungen von Seiten des Vermieters erreichen.

Dieses Info ist nach vier Schwerpunkten gegliedert:

- System und Entwicklung des Mietrechts: hier werden einzelne Hintergründe der heutigen Situation aufgezeigt.
- Vertragsabschluß: wer einen Mietvertrag abschließen, also eine neue Bude beziehen will, findet hier all die Dinge, die er beachten sollte. Hier werden auch "Problemfälle" wie Untermiete, möblierte Zimmer etc. behandelt.
- Rechte und Pflichten von Vermieter und Mieter: hier werden die rechtlichen Beziehungen zwischen Vermieter und Mieter während bestehender Vertragsverhältnisse behandelt, z.B. Schönheitsreparaturen etc.
- Beendigung des Mietverhältnisses: hier findet man alles, was bei einer Kündigung (durch den Vermieter oder durch den Mieter) zu beachten ist.

Wer nach Inanspruchnahme dieses Infos noch ungelöste Mietprobleme haben sollte, wende sich an die Sozialreferenten oder die Rechtsberatung unseres ASTA.

Renate Lintz Udo Puster

IMPRESSUM

Herausgeber: Allgemeiner Studentenausschuß der Johannes-Gutenberg Universität

Als Vorlage für dieses Info dienten das Mietrecht-Info des ASTAs der Uni Münster und Publikationen des ASTAs der Uni Freiburg.

Inhaltsverzeichnis

2

Mietrecht - System und historische Entwicklung	3
Abschluß eines Mietvertrages	
- Mieterfragebogen	6
- Vermittlung durch den Makler	6
- Besichtigungsprotokoll	7
- Abschluß eines Mietvertrages	7
- Schriftform ?	7
- Befristet oder unbefristet	7
- Formularmietverträge	7
- Verbotene Klauseln	7
- Unklare Klauseln	8
- Hausordnung	8
- Vertragsabschluß durch Minderjährige	8
- Vertragsabschluß durch Ehepaare	8
- Vertragsabschluß durch Wohngemeinschaften und unverheiratete Paare	8
- Mustermietverträge	8
- Mustermietvertrag '76	8
- Mini-Muster-Mietvertrag	8
- Untermiete	9
- Möblierter Wohnraum und Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch	9
- Verlängerung befristeter Mietverträge	10
- Ersatzmieterklausel	10
- Nichtiger Mietvertrag	11
- Wucher	11
Pflichten des Vermieters	
- Gewährungspflicht	11
- Nebenpflichten	11
- Gestaltungspflichten	11
- Vorgehen gegen den Vermieter	12
Pflichten und Rechte des Mieters	
- Hausrecht	12
- Duldungspflichten	12
- Besuchsverbot ?	12
- Schönheitsreparaturen	13
Mieterhöhung	
- Voraussetzungen	14
- Mieterhöhung bei befristeten Mietverträgen	14
Nebenkosten	14
Beendigung des Mietverhältnisses (Kündigung)	
- Grundsätze	14
- Formalitäten	15
- Ordentliche Kündigung durch den Mieter	15
- Kündigungsfristen	15
- Fristlose Kündigung durch den Mieter	15
- Ordentliche Kündigung durch den Vermieter	15
- Einliegerwohnungen	15
- Kündigungsfristen	16
- Studentenwohnheime	16
- Sozialklausel	16
- Vorgehen gegen ordentliche Kündigung	16
- Außerordentliche (fristlose) Kündigung durch den Vermieter	16
- Folgen der fristlosen Kündigung	16
- Vorgehen gegen eine fristlose Kündigung	17
- Mietaufhebungsvertrag	17
- Rückgabe der Mietsache (Auszug)	17
- Kautions	17
Literaturverzeichnis	17
Abkürzungen	17
Anhang	
- Wohngeld	18
- Sozialschein	18
- Termine der Rechtsberatung	18

Mietrecht — System und historische Entwicklung

Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den Gebrauch der vermieteten Sache während der Mietzeit zu gewähren. Der Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter den vereinbarten Mietzins zu entrichten. (§ 535 BGB) Ein Mietverhältnis hat also die Überlassung des Gebrauchsrechts an einer Sache durch den Eigentümer an den Mieter gegen Entrichtung eines bestimmten Entgelts, des Mietzinses, zum Gegenstand. Praktisch wichtigster Fall ist die Miete von Wohnraum.

Grundsätzlich herrscht im Mietrecht — wie auch im gesamten bürgerlichen Recht — das Prinzip der Vertragsfreiheit. Das heißt, die inhaltliche Ausgestaltung ihrer rechtlichen Beziehung ist den Vertragspartnern überlassen. Die Bestimmungen, die als §§ 535 ff. in das BGB aufgenommen wurden, greifen zum größten Teil nur ein, wenn die Vertragspartner keine anderweitige Regelung getroffen haben.

Wie der wirtschaftliche Liberalismus mit seinem Grundsatz der Vertragsfreiheit zur rein individualistischen Ausgestaltung des Arbeitsverhältnisses im Dienstvertragsrecht des BGB geführt hatte, so zeitigte auch im Wohnungsmietrecht das BGB gleichermaßen rein individualrechtliche Züge mit der Folge, daß der Inhalt der einzelnen Mietverhältnisse nicht durch das Gesetz, sondern durch den Rechtsgestaltungswillen der Beteiligten bestimmt wurde. Wie sich aber die Arbeitsbedingungen oft nur allzu äußerlich aus freiem Vertragsabschluß, materiell dagegen aus dem meist einseitigen Diktat des Unternehmers ergaben, dem sich der Arbeitnehmer des Lebensunterhalts willen beugen mußte, so bewirkte die Vertragsfreiheit im Wohnungsmietrecht häufig ein Diktat des wirtschaftlich stärkeren Vermieters, der den wirtschaftlich schwachen Wohnungssuchenden seine Vertragsbedingungen aufzwingen konnte. Im Arbeitsrecht führte die individualistische Vertragsgestaltung bekannterweise zu einer heute kaum mehr vorstellbaren Ausbeutung auf dem Gebiet der Wohnungsmiete zu einem gleichfalls kaum mehr vorstellbaren Wohnungselend mit unbeschreiblichen hygienischen Zuständen (bei Ausländerwohnungen ist dies heute noch zum Teil der Fall). Dabei erscheinen Wohnungen wie Arbeitsplatz als gleichermaßen sozial schutzwürdige Rechtsgüter (Art. 12.13 GG): sie bilden die Lebensgrundlage des Menschen. Der Gesetzgeber hatte geglaubt, mit der Regelung des Mietrechts im BGB nunmehr auf lange Sicht den Gang der Rechtsentwicklung der Mieter bestimmt zu haben. Jedoch schon vor Inkrafttreten des BGB am 1. 1. 1900 wurde auf dem Verbandstag der Deutschen Hausbesitzervereine in Wiesbaden 1898 eine Resolution mit 15 Leitsätzen verabschiedet, die die Mitglieder beim Abschluß von Mietverträgen beachten sollten, damit „eine Gefährdung der Rechte des Vermieters durch das BGB“ vorgebeugt werde. Insbesondere wurde dort die Gewährleistungspflicht des Vermieters (siehe Kapitel auf S. 12) weitgehend ausgeschlossen. So setzte bald nach dem Inkrafttreten des BGB eine neben dem BGB einherlaufende Rechtsentwicklung ein, die sich die bestimmende Herrschaft im bürgerlichen Rechtsverkehr eroberte und die an sich recht mieterfreundliche Regelung der Mieter im BGB fast bis zur Bedeutungslosigkeit zurückdrängte. Der bestimmende Faktor dieser Rechtsentwicklung war nicht der Gesetzgeber, der soeben erst gesprochen hatte, sondern der Rechtsverkehr selbst oder besser gesagt: die wirtschaftlich stärkere Seite im Rechtsverkehr, die Vermieter.

Der sachliche Grund für diese eigenartige Erscheinung im Rechtsleben ist in zwei Umständen zu suchen. Der eine Grund lag in der zu starken Abstraktion der gesetzlichen Regelung, die die konkreten Erscheinungen des Lebens zu Gunsten eines logischen Rechtsaufbaus vernachlässigt. Das BGB machte grundsätzlich keinen Unterschied zwischen Fahrnismiete und Grundstücksmietete. Der Gesetzgeber hatte gänzlich verschiedene Tatbestände über einen Leisten geschlagen, indem er „die Mieter einer Wohnung und die Mieter eines Esels den gleichen Normen unterwarf“ (v. Giercke). Der zweite Grund lag in der abdingbaren Natur der gesetzlichen Regeln des BGB begründet. Das Mietrecht des BGB war, wie auch das sonstige Vertragsrecht des BGB, auf dem Gedanken der Vertragsfreiheit aufgebaut, d. h. die gesetzlichen Bestimmungen beanspruchten erst dann Geltung, wenn nicht Vereinbarungen der Vertragsteile dem einzelnen Mietverhältnis einen anderen Inhalt gaben. So wurde nach dem Grundgedanken des Gesetzes der Inhalt des einzelnen Mietverhältnisses nicht durch das Gesetz, sondern durch den Rechtsgestaltungswillen der Beteiligten bestimmt. Den Beteiligten war das Mittel in die Hand gegeben, mit dem sie die den Mieter begünstigende Rechtsstellung, wie sie der Gesetzgeber in das BGB eingebaut hatte, insbesondere die sozialen Schutzgedanken, soweit sie nicht zwingenden Rechts waren, aufheben konnten.

Von dieser Möglichkeit machte der Rechtsverkehr denn auch alsbald nach dem Inkrafttreten des BGB regen Gebrauch und es zeigte sich gerade hier im Mietrecht der Nachteil des herrschenden Grundsatzes des Vertragsrechts: die Vertragsfreiheit gab dem wirtschaftlich stärkeren die Freiheit, dem wirtschaftlich Schwächeren seine Vertragsbedingungen aufzuzwingen. Anders als bei der Miete eines Esels, um beim obigen Beispiel zu bleiben, ist der Mieter einer Wohnung gezwungen, die Bedingungen des Vermieters zu akzeptieren, da er auf ein Dach über dem Kopf angewiesen ist, während der besägte Esel zum Transportieren von Sachen z. B. nicht unbedingt notwendig ist. Und da Grund und Boden knapp sind und nicht jeder das Kapital zur Verfügung hat, selbst ein Haus zu bauen, jeder aber ein Dach über dem Kopf braucht, kommen hier die Mechanismen der freien Marktwirtschaft voll zur Geltung: die Nachfrage (Wohnungssuchende) ist groß, das Angebot (Wohnungen) knapp — und der Preis entsprechend.

Das Mittel, dessen sich der Rechtsverkehr bediente, war die Aufstellung von Formblattverträgen. Die beiden großen Interessengruppen, Hausbesitzer- und Mieterverbände, ließen Vertragsmuster ausarbeiten und diese als gedruckte Formblätter in den Verkehr bringen. Aus den oben genannten Gründen setzen sich natürlich nicht die Formblattverträge der Mieter durch, sondern die der Hausbesitzer. Diese trugen allein den Interessen des Grundbesitzers Rechnung und schalteten die Rechte des Mieters, soweit das Gesetz dies irgendwie zuließ, aus. Von Jahr zu Jahr wurde der Inhalt der Formblattverträge aufgrund der Erfahrungen der Praxis und anhand der Entscheidungen der Gerichte ergänzt und erweitert, so daß schließlich die Rechte und die Interessen der Mieter fast völlig den Interessen der Grundbesitzer geopfert wurden. So setzte schon bald nach Inkrafttreten des BGB eine neue Linie der Rechtsentwicklung ein, die neben dem BGB einherlaufend einerseits den Bedürfnissen durch Aufteilung der Miete in Fahrnismiete und Raummiete Rechnung trug, andererseits jedoch das Mietrecht des BGB für die Raummiete aus dem Rechtsverkehr verdrängte. Neben dem Mietrecht des BGB entstand also ein Mietrecht der Formblattverträge, das vor den gesetzlichen Regelungen Geltung hatte.

Auf dem Gebiet des Wohnungsmietrechts sind deshalb in der Folgezeit — wie im Arbeitsrecht — vor allem zwei Wege zur Beseitigung der Mißstände beschritten worden: das staatliche Eingreifen im Wege der Gesetzgebung und die Selbsthilfe der Beteiligten. Während

aber im Arbeitsrecht die Selbsthilfe der Beteiligten gegenüber der staatlichen Sozialpolitik insbesondere durch die Bildung von Gewerkschaften und die kollektive Festsetzung der Arbeitsbedingungen mittels Tarifvertrags von Erfolg gekrönt war, versagte die Selbsthilfe der Wohnungssuchenden in fast kläglicher Weise.

Der 1. Weltkrieg führte in ein neues Stadium der Rechtsentwicklung über. Bald nach Kriegsausbruch trat eine Wohnraumverknappung ein, die infolge der großen Nachfrage eine ständig fortschreitende Mietsteigerung zur Folge hatte. Ein Mieter, dem gekündigt wurde, lief Gefahr, eine neue Wohnung nicht zu erhalten und mußte daher dem Vermieter den von diesem verlangten höheren Mietzins bewilligen. Er konnte dabei von anderen Bewerbern, die ebenfalls in Wohnungsnot geraten waren, durch höhere Mietangebote ausgestattet werden. Das verringerte Einkommen großer Volkskreise führte dazu, daß die erhöhten Mietzinsforderungen nicht getragen werden konnten und daß viele der Wohnungslosigkeit anheimfielen. Um Mieter gegen Mietsteigerungen und Kündigungen zu schützen, mußte der Staat mit einem damals als besonders schwer empfundenen Eingriff in die Vertragsfreiheit eingreifen. Der Staat mußte zur Linderung der im Krieg entstandenen Wohnungsnot die Vertragsfreiheit im Mietrecht einengen und direkten Einfluß auf das Mietwesen nehmen. Es entstand das sog. Mietnotrecht, das nach tastenden Vorversuchen des Gesetzgebers schließlich das Reichsmietengesetz von 1922, das Mieterschutzgesetz und das Wohnungsmangelgesetz von 1923 umfaßte.

Das Mieterschutzgesetz war für das Mietvertragsformularwesen besonders wichtig, weil es die freie Kundbarkeit des Mietverhältnisses durch den Vermieter beseitigte und nur noch die rechtsgestaltende gerichtliche Aufhebung durch Urteil in bestimmten, gesetzlich normierten Fällen zuließ. Die starke staatliche Einwirkung blieb jedoch nicht lange erhalten. Um 1925 setzte die Lockerung der Wohnungszwangswirtschaft ein. Nach und nach wurden einzelne Gebiete und verschiedene Gruppen von Mieträumen durch Verordnungen aus dem Geltungsbereich der drei Gesetze ausgeklammert, bis schließlich nur noch einige Gebiete und bestimmte Mietverhältnisse den Bestimmungen dieser Gesetze unterlagen.

Dadurch wurde wieder die Mietrechtsregelung des BGB maßgebend und die Formblattmietverträge erlangten erneut ihre Bedeutung. Langfristige Mietverträge, die noch nach alten (d. h. vor dem Mietnotrecht üblichen) Formularen abgeschlossen waren, zwischenzeitlich aber den Einschränkungen des Mieterschutzgesetzes unterlagen, traten wieder voll in Kraft. Alle einseitigen Klauseln galten somit erneut. Die Zustände ähnelten denen vor dem Ersten Weltkrieg, denn die Formularverträge erfuhren eine Ausbreitung von nie geahnter Ausdehnung, neue Formblattverträge orientierten sich weitgehend an den alten Formblattverträgen. Zum Teil wurden sogar die früheren Formulare weiter verwandt. Durch die Wohnraumverknappung wurde die Überlegenheit der Vermieter noch weiter verstärkt. Oft waren die Formulare so umfangreich und verklaustriert abgefaßt, daß der Mieter bei Abschluß des Vertrages das Ausmaß der übernommenen Verpflichtungen nicht überschauen konnte. So entstand der Eindruck, der Mieter habe nur ein einziges Recht, nämlich das der Mietzahlung, sonst aber nur Verpflichtungen.

Der Mieter wurde gegen diese Mißstände von der Rechtsordnung nur schwach geschützt, denn das Vorgehen der Vermieterorganisationen stand im Einklang mit dem Prinzip der Vertragsfreiheit. Nur in krassten Fällen griffen Gerichte aufgrund des

§ 138 BGB (sittenwidriges Rechtsgeschäft; Wucher) ein, denn nur selten engten die Formblattbestimmungen die Rechtsposition des Mieters so stark ein, daß sie nach dem Verständnis des BGB als sittenwidrig zu bezeichnen waren. Hinzu kam, daß viele Mieter sich grundsätzlich scheuten, wegen unbilliger Vertragsbedingungen einen Prozeß gegen den Vermieter zu führen, da dadurch auf jeden Fall ein gespanntes Verhältnis zwischen den Vertragsparteien entstand.

Es fehlte nicht an Vorschlägen zur Änderung dieses Zustandes. Doch diese Vorschläge blieben ohne Wirkung und führten keine Änderung der Gesetzgebung herbei. Unverändert wurde das Mietrecht des BGB durch ein vermietergerechtes Formularrecht ersetzt. Es entstanden Vertragsvordrucke, in denen

- der Vermieter fristlos die Räumung der Wohnung in den nächsten Tagen verlangen konnte, wenn der Mieter den Mietzins verspätet oder nur zum Teil bezahlte.
- der Mieter ersatzlos bauliche Änderungen bis zur Dauer eines Monats erdulden mußte,
- der Mieter bei Gefahr der sofortigen Räumung nur eine bestimmte Anzahl von Personen in seine Wohnung aufnehmen durfte etc.

Angesichts solcher Auswüchse und des buntscheckigen Rechtszustandes, der durch die Wohnungszwangswirtschaft, die im Verlaufe ihres Abbaus erlassenen Vorschriften und die verschiedenen im Gebrauch befindlichen Formulare entstanden war, wird verständlich, daß der „Ausschuß für Bürgerliches Recht der Akademie für Deutsches Recht“ 1934 erklärte, die Neufassung und Neuregelung des Mietrechtes sei seine vordringlichste Aufgabe. Zwar wurde damals das Mietrecht des BGB nicht geändert, aber 1934 entstand der „Deutsche Einheitsmietvertrag“ (DEMV), der das Mietformularwesen in erheblichem Umfange veränderte.

Wegen der großen Interessengegensätze zwischen Mietern und Vermietern waren Zweifel geäußert worden, daß sich beide Gruppen unter unparteiischem Vorsitz bereinigen könnten, einen gemeinsamen Mietvertragsentwurf zu erarbeiten. Trotz dieser Bedenken einigten sich die Organisationen beider Gruppen über ein gemeinsames Mietvertragsformular, das sie ihren Mitgliedern zur Anwendung empfehlen wollten. Unter sanftem Druck des Reichsjustizministeriums konnten sich der Zentralverband Deutscher Haus- und Grundbesitzervereine und der Bund Deutscher Mietervereine aber auf einen Mustermietvertrag einigen. Am 7. 3. 1934 wurde er im Amtsblatt des Reichsjustizministeriums veröffentlicht. Als Reaktion auf die manchmal unerträgliche Benachteiligung der Mieter enthielt das neue Vertragsmuster eine gewisse Tendenz zum Schutz des Mieters. Trotzdem begünstigte der DEMV die Vermieter immer noch weitgehend. Der Mieter wurde mit den Rechten ausgestattet, die er zur Verwirklichung einer „vertrauensvollen Hausgemeinschaft“ benötigte, der Vermieter jedoch bekam mehr Rechte als das BGB vorsah. Die Herstellung einer solchen „vertrauensvollen Hausgemeinschaft“ bildete den Grundgedanken des Vertrages. Mieter und Vermieter versprachen im § 7 Abs. 1 des DEMV in gegenseitiger Rücksichtnahme im Sinne einer vertrauensvollen Hausgemeinschaft zusammenzuleben. Die Generalklausel der „vertrauensvollen Hausgemeinschaft“ hatte für das Mietrecht die gleiche Bedeutung wie die Begriffe „Treu und Glauben“ und die „guten Sitten“ für das übrige Recht. Sollten dem einzelnen bewußt machen, daß er in die Gesellschaft eingegliedert ist und mit den Rechten auch Pflichten gegen die Gesellschaft erwirbt. Bei dieser „vertrauensvollen Hausgemeinschaft“ ist wohl deutlich die nationalsozialistische Idee der Volksgemeinschaft als Ursprung zu erkennen.

Soziale Gesichtspunkte lassen sich vor allem in einer detaillierten Regelung der Kündigungsmöglichkeit bei Zahlungsrückstand, in der Zulassung der Aufrechnung durch den Mieter und in den Bestimmungen über die Untervermietung erkennen. Der Vertragstext bemüht sich ferner, durch knapp gefaßte, möglichst unkomplizierte Vorschriften jedem das Verständnis des Mietvertrages zu erleichtern. Dadurch sollte auch der Rechtsunkundige bei Abschluß des Vertrages den Umfang seiner Rechte und Pflichten erkennen können und nicht, wie häufig bei den alten Formularen, erst im Streitfall gewahr werden, wozu er sich eigentlich verpflichtet hatte.

Der DEMV tastete den Grundsatz der Vertragsfreiheit nicht an; von staatlicher Seite bestand kein Zwang, den neuen Vertrag anzuwenden; dem Vertragsmuster fehlten Gesetzeskraft und Allgemeinverbindlichkeit. Seine Bedeutung erhielt er durch die freiwillig übernommene Verpflichtung der Hausbesitzer- und Mieterverbände, ihre Mitglieder zur alleinigen Ausgabe der neuen Vordrucke anzuhalten. Obwohl die Zugehörigkeit zu einem der beiden Verbände nicht zum Gebrauch des DEMV verpflichtete, setzte er sich gut durch, nicht zuletzt dadurch, daß getreu dem damaligen „Führerprinzip“ von den Verbandsführungen ein gewisser Druck auf die Mitglieder ausgeübt wurde. Eine wichtige Ergänzung des DEMV bildeten die sogenannten „mißbilligten Klauseln“. Es handelt sich hierbei um eine Liste von Klauseln, die in den bisherigen Mietverträgen häufig verwandt wurden, in besonders ausgeprägtem Maße die Rechte der Mieter einschränken und das Entstehen einer „vertrauensvollen Hausgemeinschaft“ verhinderten. Nach übereinstimmenden Erklärungen der Mieter- und Vermieterverbände stimmten diese (insgesamt 14) Klauseln nicht mehr mit dem herrschenden Rechtsempfinden überein und waren deshalb zu mißbilligen. Sie wurden als unsozial und als gegen die guten Sitten verstoßend angesehen.



Die mißbilligten Klauseln haben später besonders stark die weitere Entwicklung des Mietrechts beeinflusst. Deutlich wird das daran, daß 8 der 14 Klauseln inzwischen durch Änderung des BGB gesetzlich ausgeschlossen sind.

Wenn der DEMV auch ohne staatlichen Zwang zu einer Umgestaltung der Mietrechtspraxis geführt hat, so darf doch nicht verkannt werden, daß der fehlende Zwang sich auch negativ auswirkte. Es konnte nicht verhindert werden, daß von Anfang an auch Formulare in Umlauf gesetzt wurden, die mehr oder weniger starke Abweichungen vom DEMV enthielten. Auch nach dem Zweiten Weltkrieg wurde dieses Vertragsmuster noch verwendet, wie eine Reihe von Gerichtsurteilen, die sich mit ihm befassen, beweist. Die Urteile zeigen jedoch, daß oft vom Original abweichende Muster in den Verkehr gebracht wurden, zum Teil unter dem Titel „DEMV neuer Fassung“. Doch darf nicht verschwiegen werden, daß Verbreitung und Bedeutung des DEMV nach 1945 abgenommen haben; anders als die mißbilligten Klauseln hat er mehr und mehr an Bedeutung eingebüßt und spielt in seiner ursprünglichen Form heute keine Rolle mehr.

Trotz der Schaffung des DEMV blieb der Gesetzgeber nicht untätig. Auf der Entwicklung des Mietrechtes während der NS- und Nachkriegszeit bis 1950 sei hier nicht weiter eingegangen. Sie läßt sich in folgenden Ergebnissen zusammenfassen: umfassender

Kündigungsschutz für Miet- und Pachtverhältnisse über Wohnraum, lückenlose Preisbindung für Mietverhältnisse jeder Art aufgrund der staatlichen Preiskontrolle und ebenso lückenlose staatliche Bewirtschaftung des Wohnraums. Die mit dem Jahr 1950 einsetzende Phase der Rechtsentwicklung hat einen wesentlichen Strukturwandel auf dem Gebiet des Kündigungsschutzrechtes und des Mietpreisrechtes gebracht und auch die Wohnraumbewirtschaftung nicht unwesentlich umgestaltet.

Bereits zu Beginn der 50er Jahre schrumpfte der Umfang des Geltungsbereiches des Kündigungsschutzes aufgrund sog. Ausnahmetatbestände so sehr zusammen, daß praktisch die Tatbestände, für die der Kündigungsschutz noch galt, selbst nur als Ausnahme gegenüber einer allgemeinen Regel anzusehen waren. Der Gesetzgeber war hier von dem Gedanken ausgegangen, daß der Kündigungsschutz einen Teil der Raumzwangswirtschaft sei und daß diese wie auf anderen Gebieten auch auf dem Gebiet der Kündigung beseitigt werden müsse. Dabei wurde verkannt, welche Stellung das Mieterschutzgesetz im Laufe der Entwicklung im Rechtssystem erlangt hatte: als Bestandteil der sozialen Rechtsordnung gewährte es dem Mieter Schutz. Auch in das Mietpreisrecht wurde gleich zu Beginn eingegriffen: so wurde z. B. für die frei finanzierten Wohnungen die Erhebung der Marktmiete (Angebot und Nachfrage regeln ...) gestattet. Hinzu kam eine Reihe von weiteren Tatbeständen der Mietpreisfreigabe, die sich im Ergebnis mit den Tatbeständen der Freistellung vom Kündigungsschutz deckten. Parallel der Entwicklung auf dem Gebiet des Kündigungsschutzes und des Mietpreisrechtes blieb auch die Entwicklungslinie bei der Wohnraumbewirtschaftung. Auch hier wurde eine Reihe von Ausnahmetatbeständen entwickelt, die sich mit denen bei Kündigungsschutz und Mietpreisrecht fast völlig deckten.

Das 1. Bundesmietengesetz (BMietG) stellte 1955 das gesamte Mietpreisrecht auf eine neue Rechtsgrundlage und führte eine weitere Lockerung des Mietpreisrechtes ein. Ziel dieses Gesetzes war, die „Wirtschaftlichkeit“ des Hausbesitzers durch eine „wohl abgewogene“ Ermächtigung zur Erhöhung der Mieten unter gleichzeitiger Berücksichtigung sozialer Härten durch Sicherstellung von Beihilfen zu steigern. Das Gesetz stellte einen weiteren Schritt zur Auflockerung der Mietpreiserbindung und den Übergang zur Marktmiete dar. Ganz unauffällig wurde dabei auch das Reichsmietengesetz aufgehoben. Praktische Auswirkungen hatte das nicht, da das RMietG de facto aus dem Rechtsleben ausgeschieden war. Nach der Reichspräsidentenverordnung vom 8. 12. 1931, also nach einer mit Gesetzeskraft versehenen Bestimmung war jedoch die Außerkraftsetzung des RMietG von der gleichzeitigen Ausgestaltung des Mietrechtes des BGB nach sozialen Gesichtspunkten abhängig gemacht worden. Von dieser Bedingung war bei Außerkraftsetzung des RMietG durch das 1. BMietG jedoch keine Rede mehr.

Den Schlüsselstein der Rechtsentwicklung seit 1950 setzte das „Gesetz über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht“ (Abbau G) vom 23. 6. 1960. Es zielte darauf ab, „die nunmehr seit mehreren Jahrzehnten bestehende Wohnungszwangswirtschaft in dem Maße schrittweise abzubauen, wie die Wohnungsnot beseitigt ist, und dabei ein soziales Miet- und Wohnrecht zu schaffen, das jedem Staatsbürger und jeder Familie angemessen Wohnraum auch bei unverschiedener wirtschaftlicher Notlage sichert“ (Bundestagsdrucks. 1850 v. 15. 1. 60). Es sah einen stufenweisen Abbau der Wohnraumbewirtschaftung, des Mietpreisrechtes und des Mieterschutzes vor, wobei als letzter Termin der 31. 12. 1965 in Aussicht genommen wurde. Spätestens mit diesem Zeitpunkt sollte dann auch das Mieterschutzgesetz außer

Kraft treten. Zugleich sollte dann aber das „Soziale Miet- und Wohnrecht“ in Kraft treten. Tatsächlich trat das MSchG erst am 31. 12. 1967 im größten Teil des Bundesgebietes mit Ausnahme der sogenannten Schwarzen Kreise (z. B. Freiburg, Berlin, München) außer Kraft.

Seit diesem Zeitpunkt fußt das Mietrecht wieder in erster Linie auf dem BGB, wobei allerdings einige nicht abdingbare (nicht dispositive) Vorschriften durch diverse Mietrechtsbindungsgesetze zum Schutz der Mieter geschaffen wurden.

Zu der Entwicklung des Mietrechts seit dem Zweiten Weltkrieg läßt sich abschließend folgendes feststellen:

Die Fülle von Rechtsnormen wie Wohnraumbewirtschaftung, Mieterschutzgesetz, Mietpreisbindung, die das Mietrecht äußerst unübersichtlich machen und die Rechte der Vermieter stark einschränken, lag nicht im Interesse der Vermieterverbände. In den 50er und 60er Jahren gelang es dann auch deren Interessenvertretern, die schrittweise Aufhebung dieser mieterschutzrechtlichen Vorschriften durchzusetzen. Begründet wurde die Rückkehr zum BGB und damit zur Vertragsfreiheit damit, daß durch den starken Wohnungsbau keine drückende Mangellage auf dem Wohnungsmarkt mehr herrsche. So kam es, daß praktisch mit Gründung der BRD der klassische Liberalismus und die „freie“ Marktwirtschaft, wobei mit „Freiheit“ die der wirtschaftlich stärkeren gemeint ist, „voll zuschlagen“ konnten.

Erst zu Beginn der 70er Jahre reichte dann beim Gesetzgeber die Erkenntnis, daß die Lage doch nicht so sozial und ruhig sei. Um wenigstens die ärgsten Mißstände zu beseitigen, erging 1971 das erste Wohnraumkündigungsschutzgesetz (1. WKSchG), das 1974 durch das 2. WKSchG abgelöst wurde. Seine wichtigsten Bestandteile sind das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (MHG; siehe Seite 4) sowie die Kündigungsschutzbestimmungen des § 564b BGB (siehe Seite 4).

Diese Regelungen sind natürlich nicht im Sinne der Vermieter. Der Verband der Berliner Haus- und Grundstücksbesitzervereine sah dann auch den einzigen Vorteil das 2. WKSchG darin, „daß wir nunmehr insoweit endlich eine bundeseinheitliche Gesetzlage haben und der Kampf gegen das soziale Mietrecht... geschlossen... geführt werden kann“. Und zu Beginn des Jahres 1977 stellten sie fest, „daß die Schwierigkeiten in Bezug auf die Auflösung eines Mietverhältnisses keineswegs geringer geworden sind“. Denn die meisten Gerichte haben die Absicht des Gesetzgebers, die Mieter vor Kündigung weitgehend zu schützen, erkannt (nicht so das AG Kappeln und das LG Flensburg, die feststellten: „Arbeitslosigkeit, geringes Einkommen und eine Vielzahl von Kindern sind keine Härte“ (im Sinne des § 556 a BGB) und dem Vermieter, der das Haus verkaufen wollte, erlaubten, den Mieter auf die Straße zu setzen. (WM 78, S. 70). Die Vermieter sehen sich daher durch das Gesetz und seine Handhabung an der freien Verfügung über ihr Eigentum gehindert.

Vor allem aber stören sie die Bestimmungen des MHG. Durch das in § 2 MHG festgelegte Vergleichsmietensystem (s. o.) wird der Vermietung in der Mietpreisgestaltung gebunden. Während eines Mietverhältnisses kann er den Mietzins nur in einem bestimmten Rahmen, der eben durch die „Vergleichsmieten“ festgelegt wird, erhöhen. Bei Neuabschluß eines Mietvertrages können aber die Miet- und die umzuliegenden Nebenkosten nach den Vorschriften des MHG grundsätzlich frei vereinbart werden. Hier greifen aber die Vorschriften über die ordnungswidrige Mieterhöhung des § 5 WiStG und über den Wucher (§ 302 a StGB) ein:

— Nach den 1973 von den Wirtschaftsministern der Länder beschlossenen Richtlinien zu § 5 WiStG liegt „Wucher“ im Sinne des WiStG vor, wenn der geforderte Mietzins um mehr als 10% (in Ausnahmefällen 20%) höher liegt als der obere Wert, der sich aus der Bandbreite der festgestellten ortsüblichen Mieten ergibt.

In diesen Fällen muß der Vermieter mit einer Geld- oder Haftstrafe rechnen, der Mieter kann vom Vermieter das zuviel gezahlte Geld zurückverlangen. Also: Während eines Mietverhältnisses darf nicht über die Vergleichsmieten erhöht werden. Bei Neuabschluß von Mietverträgen darf der Mietzins nicht mehr als 10% über den Vergleichswerten liegen. Die Mieten können somit nur noch langsam steigen. Tatsächlich hat diese Regelung auch mit dazu beigetragen, daß mittlerweile die Steigerung des Gesamtmietpreises unter den Preisindex für die Lebenshaltungskosten aller privaten Haushalte gesunken ist (1977: Mieten + 3,4%; Lebenshaltungskosten + 3,9%), während er früher deutlich darüber lag.

Die Hauseigentümer nun beklagen sich, Hauseigentum rentiere sich nicht mehr, die Mieten deckten nicht einmal die für die Erhaltung des Hauses anfallenden Kosten, die enge Handhabung des § 4 WiStG verhindere das Herausbilden einer Marktmiete und langfristig seien Qualitätsminderungen bestehender Wohnungen und Wohnungsmangel zu erwarten, da das geltende Mietrecht der Grund für die Zurückhaltung der Investoren im Mietwohnungsbau sei; außerdem halten sie das 2. WKSchG für verfassungswidrig. Der Zentralverbandstag 1977 des Zentralverbandes der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer forderte daher Bundes- und Bundesregierung auf, „die unpraktikablen und überzogenen gesetzlichen Regelungen für notwendige Mietanpassungen aufzuheben, dafür zu sorgen, daß die Mieten ohne formelle Schwierigkeiten den wirtschaftlichen Gegebenheiten und Erfordernissen angemessen angepaßt werden können“.

Konkret wird gefordert:

— an die Stelle der derzeitigen Vorschriften zum Mieterhöhungsverfahren soll eine Regelung treten, die es dem Vermieter gestattet, wirtschaftlich notwendige Mietanpassungen durchzusetzen. Die Mietpreisbildung soll dem Markt überlassen bleiben (Marktmiete).

— die Richtlinien der Länder-Wirtschaftsminister zu § 5 WiStG sollen so abgeändert werden, daß eine marktorientierte Mietvereinbarung bei Neu- und Wiedervermietung nicht kriminalisiert wird.

— einzelne dadurch entstehende Härten für Mieter sollen durch individuelle Förderung von staatlicher Seite ausgeglichen werden.

Das ist die alte marktwirtschaftliche Leier: Die wirtschaftlich Stärkeren wollen die Mittel bekommen. Ihre Profitinteressen durchzusetzen (und daß die Vermieter die Stärkeren sind belegen sowohl die Tatsache, daß jeder ein Dach überm Kopf braucht als auch die Entwicklung des Mietrechts seit seinem Inkrafttreten am 1. 1. 1900). Um aber zu verhindern, daß die schwächeren Mieter zu sehr geschöpft werden, soll doch bitte schon der Staat helfend eingreifen. Damit wird der Profit weniger auf die Gemeinschaft „umgelegt“. Was ist von den Argumenten der Vermieter zu halten?

— drohender Qualitätsverlust bestehender Wohnungen? Der Vermieter kann nach § 3 MHG die ihm entstandenen Kosten für bauliche Änderungen seiner Mietwohnungen, die deren Gebrauchswert nachhaltig erhöhen, auf die Mieter umlegen, indem er die Jahresmiete um 14% der für den Umbau entstandenen Kosten erhöht. Nach sieben Jahren hat er also sein Geld wieder. Der Mieter seinerseits hat nach § 541 a BGB solche Verbesserungsmaßnahmen zu dulden, wenn sie ihm zumutbar sind. Die Kosten der durch Ab-

nutzung und Verschleiß notwendigen Reparaturarbeiten (z. B. Wände streichen) werden in der Regel ohnehin dem Mieter auferlegt, indem er vertraglich zur Durchführung von Schönheitsreparaturen verpflichtet wird.

Nach § 5 MGH kann der Vermieter eine Erhöhung der Zinsen für Darlehen, die er zum Kauf, Wiederherstellen oder Modernisieren des Hauses aufgenommen hat, sowie eine Erhöhung der Betriebskosten der Wohnung (Heizung, Strom etc.) direkt an den Mieter weitergeben. Das geltende Mietrecht kann daher wohl kaum die Ursache eines angeblich drohenden Qualitätsverlustes der Wohnung sein.

— Hausbesitz unrentabel, Rückgang der Investitionen auf dem Wohnungsbaumarkt, Wohnungslücke? Der Wohnungsbau ist in den letzten Jahren stark zurückgegangen. 1974 wurden 36,6% weniger Baugenehmigungen für Wohnungen in Wohn- und Nichtwohnbauten erteilt als 1973, 1975 wurden 39% weniger Wohnungen fertiggestellt als 1973, auch 1977 ergaben sich keine nennenswerten Steigerungen, die Zahl der Baugenehmigungen sank gegenüber 1976 sogar um 7,8%. Insgesamt wurden 1977 409.000 Wohnungen fertiggestellt und 350.786 Baugenehmigungen erteilt. Der stärkste Rückgang war also im Zeitraum 1973—75 zu verzeichnen, also vor Inkrafttreten des 2. WKSchG. Allerdings galt zu dieser Zeit das 1. WKSchG, das für die Mieter teilweise günstiger war.

Nach neuesten Prognosen muß mittelfristig mit einer Stagnation, möglicherweise mit einer Verringerung der privaten Haushalte gerechnet werden. Gleichzeitig nimmt aber die Zahl der kleinen Haushalte mit im Schnitt größerer Wohnflächennachfrage pro Kopf weiter zu, so daß sich hier Impulse für einen Nachfragezuwachs ergeben. Die Einkommen steigen derzeit geringer als früher, größere Einkommenssteigerungen sind derzeit nicht abzusehen. Folglich haben sich die privaten Haushalte in ihrem Ausgabeverhalten für die Wohnungsnutzung auf geringere Zuwächse einzustellen.

Unter diesen Rahmenbedingungen kann deshalb mittelfristig nur von einer Nachfrage von etwa 400.000 bis 450.000 Wohnungen pro Jahr ausgegangen werden. Das Problem der künftigen Wohnungsversorgung ist weniger ein Mengen- als ein Verteilungsproblem: denn während das städtische Umland und die ländlichen Gebiete ausreichend bzw. überversorgt sind, zeigen sich in den Kernstädten Angebotsengpässe. Vor allem der freifinanzierte Wohnungsbau ist beim städtischen Wohnungsbau ein Problem. Derzeit werden 20—30.000 freifinanzierte Wohnungen jährlich fertiggestellt, das „Soll“ liegt aber bei 50—70.000! Doch den privaten (Miets-)Hausbauern fehlt es an Anreizen zum Wohnungsbau, da die Voraussetzungen für Investitionen im freifinanzierten Wohnungsbau nicht gegeben sind:

— die am Markt erzielbaren Anfangsmieten sollen zumindest die laufenden Kosten (vor allem Fremdkapitalkosten, Zinsen) decken. Die Anfangsmieten müßten heute 11 betragen, am Markt lassen sich aber nur 6—8 DM/qm erzielen.

— das Mietobjekt soll einem für den Bauherrn (Investor) überschaubaren Zeitraum in die Kostendeckung hineinwachsen, in der Regel innerhalb von 5 Jahren. Das ist bei den derzeitigen Anfangsmieten unmöglich.

— der Investor möchte Gewißheit haben, daß ein Wohnungsneubau sich insgesamt mehr rentiert als vergleichbare Anlagemöglichkeiten. Auch das ist nicht sicher.

Doch die Gründe für diese Situation sind wohl kaum im Mietrecht zu suchen: im dem Bauboom Anfang der 70er Jahre stiegen die Bau-, Grundstücks- und Finanzierungskosten in traumhafte Höhen. In nur wenigen

Jahren verdoppelte sich die zur Kostendeckung erforderliche Anfangsmiete. Seit 1973 liegen die am Markt (also vor allem bei Neuvermietung) erzielbaren (Anfangsmieten unter den laufenden Kosten der teuren Neubauwohnungen, die sich daher nur mit Verlust vermieten lassen. Viele Neubauwohnungen ließen und lassen sich überhaupt nicht vermieten, mehrere 100.000 Miet- und Eigentumswohnungen standen noch vor 3 Jahren leer, und dies aus mehreren Gründen: sie waren am Bedarf vorbei geplant, standen am falschen Standort (Trabantenstädte auf der grünen Wiese, weit entfernt von den Arbeitsplätzen der Mieter), ohne Infrastruktureinrichtungen (Verkehrsmittel, Kommunikationszentrum), hatten eine schlechte Bau- und Wohnqualität, sie waren zu teuer und waren daher nicht zu vermieten oder zu verkaufen. Die vorhergesagten weiteren Wertsteigerungen von Grundstücken und Wohnungen blieben aus, wer auf hohe Gewinne spekuliert hatte, sah sich getäuscht. Daß dies alles nicht zu Investitionen auf dem Baumarkt lockte, ist verständlich. Vor allem kleine private Bauwillige werden und wurden durch die Pleiten der Bauherren vom Mietwohnungsbau abgeschreckt. Hier sind die Ursachen für die geringe Investitionslust im freifinanzierten Wohnungsbau zu suchen und nicht im Mietrecht. Die Panikmache der Hauseigentümerverbände mag ihren Teil zu dieser Situation beigetragen haben. Doch scheint sie ihre Wirkung zu haben: Wohnungsbauminister Haack (SPD) will auf eine Änderung der Richtlinien der Länder zu § 5 WiStG hinwirken und CDU/CSU sowie F.D.P.-Wohnungsbauexperte Gattermann wollen die Regeln des MHG im Sinne der Vermieter ändern.

Es darf wieder Profit gemacht werden.

Soviel zur bisherigen Entwicklung des Mietrechts: der heutige Stand ist Gegenstand dieses Informs.

Abschluß eines Mietvertrages:

Vor dem Mietvertrag: Mieterfragebogen?

Seit einiger Zeit verlangen manche Vermieter, insbesondere Großvermieter und Maklerbüros von ihren Mietinteressenten die Beantwortung von Fragebogen über ihre persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen.

- Gefragt wird z. B. nach:
- Name/Vorname, Ehefrau, Anschrift, Alter/Beruf, Staatsangehörigkeit, monatliches Nettoeinkommen, Arbeitgeber, Familienstand (Leben Sie mit einem ausländischen Partner zusammen? Ist dieses Verhältnis auf Dauer angelegt?); Kinder (Zahl und Alter)
 - Wer hat das jetzige Mietverhältnis gekündigt? Vermieter oder Mieter? Am Ende des Fragebogens muß der Mietinteressent folgende Erklärung unterschreiben:
 - Ich erkläre mich bereit, die Wohnung ... zum ... zu mieten. Sollte das Mietverhältnis in meiner Person liegenden Gründen nicht zustande kommen, verpflichte ich mich zur Zahlung des dem/der Eigentümer/in entstandenen Mietausfalls für langstens drei Monate. Der/die Eigentümer/in ist berechtigt, vom Vertrags zurückzutreten, wenn wesentlich falsche Angaben gemacht wurden.

Durch solche Fragebogen wird zweifellos in die Intimsphäre des Mietinteressenten eingegriffen. Die Frage ist, ob das zulässig ist, ob also der Vermieter an diesen Auskünften ein berechtigtes Interesse hat, und wenn nicht, wie sich die Mietinteressenten gegen solche Praktiken wehren können.

Hinter der Frage nach Alter und Beruf des Mietinteressenten steht wohl das Interesse des Vermieters an einer sozial und altersmäßig homogenen „Hausgemeinschaft“. Es ist aber nicht Sache des Vermieters, sondern des Mietinteressenten, die Bewohnerstruktur des Hauses, in das er einziehen will, festzustellen, und falls ihm diese Bewohnerstruktur nicht gefällt, irgendwo anders einzuziehen. Diese Frage ist daher wohl unzulässig.

Natürlich hat jeder Vermieter ein Interesse an pünktlicher Mietzahlung und damit auch ein Interesse an Mietern mit gesicherten Einkommensverhältnissen und Arbeitsplätzen. Dennoch kann dieses Interesse die Frage nach dem Nettoeinkommen und dem Arbeitgeber nicht rechtfertigen: das Risiko der Mietzahlung liegt beim Mieter, und der Vermieter ist durch die einschlägigen kündigungsrechtlichen Bestimmungen ausreichend geschützt. (Etwas anderes gilt natürlich für Interessenten für Sozialwohnungen und für Mieter, die Wohngeld beantragen; hier soll die Angabe über die Einkommensverhältnisse die Feststellung ermöglichen, ob die Betroffenen berechtigt sind, eine Sozialwohnung oder Wohngeld zu beziehen). Familienstand und Kinder des Mietinteressenten sind allenfalls für die Wohnungsgröße von Bedeutung, jedoch darf sich daraus keine Diskriminierung ergeben: im Gegenteil, eine große Kinderzahl des Mieters kann im Kündigungsfall oder im Räumungsverfahren zur Verlängerung des Mietverhältnisses oder zur Gewährung einer Räumungsfrist führen. Dieser im Mietrecht enthaltene Schutz wird durch diese Frage aber geradezu ins Gegenteil gekehrt: die kinderfeindliche Haltung mancher Vermieter und Hausverwaltung ist ja geradezu sprichwörtlich. Darüberhinaus hat der Vermieter kein schutzwürdiges Interesse, nur an Familien oder möglichst nur an Ehepaare ohne Kinder zu vermieten. Der Schutz der Familie ist zwar durch Art. 6 Abs. 1 GG ein besonderes Rechtsgut (mit dem eine Diskriminierung von kinderreichen Familien unvereinbar ist), das heißt aber nicht, daß Formen des Zusammenlebens außerhalb der Ehe nicht respektiert werden müssen. Auch diese Frage läuft auf die Legalisierung der Diskriminierung kinderreicher Familien und „unbürgerlicher“ Formen des Zusammenlebens hinaus und ist daher wohl als unzulässig anzusehen. Durch die Frage nach der Nationalität besteht die Gefahr der Diskriminierung ausländischer Mietinteressenten (Wohnsituation der Gastarbeiter), vor der diese durch keine mietrechtliche Bestimmung geschützt sind. Durch diese Frage, wäre sie zulässig, würde die Diskriminierung ausländischer Mietinteressenten de facto legitimiert. Die Frage, wer das alte Mietverhältnis aufgelöst hat, hat wohl kaum eine Bedeutung für das neue; sie erschwert lediglich Wohnungssuchenden, denen gekündigt wurde die Wohnungssuche noch mehr und bedeutet für diese Gruppe von Mietinteressenten eine unzulässige Diskriminierung. Auch diese Frage erscheint also nicht zulässig.

Wie soll sich der einzelne Mietinteressent gegen einen solchen, rechtlich unzulässigen Fragebogen wehren?

In der vom Mietinteressent am Ende des Fragebogens zu unterzeichnenden Erklärung behält sich der Vermieter ein Rücktrittsrecht und ein Aufrechnungsrecht vor, wenn der Mieter den Fragebogen wesentlich falsch beantwortet. Die in dem Fragebogen abgefragten Umstände sind jedoch keine wesentlichen Eigenschaften des Mieters in Bezug auf das Mietverhältnis; der Ver-

mieter kann sich auch nicht auf die Arglist des Mieters berufen, da dies voraussetzte, daß der Mieter auf zulässige Fragen geantwortet hat. Eine Anfechtung des Mietvertrages nach §§ 119, 123 BGB scheidet also aus.

Ebenso wenig wird der Vermieter den Mieter um Anerkennung des Rücktrittsrechts festhalten können: wer selbst nicht rechtens handelt, kann von seinem Vertragspartner nicht verlangen, daß dieser sich an ein im Zusammenhang des mit rechtlich unzulässigen Inhalten ausgestatteten Geschäfts abgegebenes Versprechen hält. (Mehr zu der Problematik in WM 78, 61).

Wer mit einem solchen Fragebogen konfrontiert wird, sollte sich umgehend an die örtliche Vertretung des Deutschen Mieterbundes und an das zuständige AStA-Sozialreferat wenden! Nur durch ein koordiniertes Vorgehen aller Mieter kann dieser Praxis ein Ende bereitet werden. Fürs erste reicht jedoch eine Nicht- oder Falschbeantwortung des Fragebogens, um unzulässige Eingriffe in die Intimsphäre des Betroffenen abzuwehren.

Vermittlung durch Makler

Häufig wird es sich wegen der Wohnraumknappheit nicht umgehen lassen, die Dienste eines Wohnungsvermittlers (Makler) in Anspruch zu nehmen. Das kommt auf jeden Fall teuer. Noch teurer wird die Geschichte auch dadurch, daß manche Makler die Unkenntnis der meisten Wohnungssuchenden auf dem Gebiet des Wohnungsvermittlungsrechts skrupellos ausnützen.

Am 4. 11. 1971 trat das „Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung“ in Kraft. Wohnungsvermittler im Sinne des Gesetzes ist, wer den Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume vermittelt oder die Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume nachweist. Ein Anspruch auf Entgelt für die Vermittlung oder den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluß von Mietverträgen über Wohnräume steht dem Makler nur zu, wenn infolge seiner Vermittlung oder seines Nachweises ein Mietvertrag zustandekommt. Das heißt: wer die vom Makler angebotene Wohnung nicht nimmt, braucht nicht zu zahlen. Ein Anspruch auf Provision steht dem Makler ferner nicht zu, wenn

1. durch den Mietvertrag ein Mietverhältnis über dieselben Wohnräume fortgesetzt, verlängert oder erneuert wird,
2. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter der Makler ist, oder
3. der Mietvertrag über Wohnräume abgeschlossen wird, deren Eigentümer, Verwalter oder Vermieter eine juristische Person (z. B. Gesellschaft) ist, an der der Makler rechtlich oder wirtschaftlich beteiligt ist. Das gleiche gilt, wenn eine natürliche oder juristische Person Eigentümer, Verwalter oder Vermieter von Wohnräumen ist, und ihrerseits von einer juristischen Person, die sich als Makler betätigt, rechtlich beteiligt ist. Beispiel: Maier ist Eigentümer einer Wohnung und gleichzeitig Gesellschafter eines Wohnungsvermittlungsunternehmens. Vermittelt das Unternehmen die Wohnung des Herrn Maier, entfällt ihm Anspruch auf Provision.

Der Anspruch auf Provision entfällt ebenfalls, wenn der Mietvertrag über öffentlich geförderte Wohnungen oder über sonstige preisgebundene Wohnungen abgeschlossen wird, die nach dem 20. 6. 1948 bezugsfähig geworden sind oder bezugsfähig werden.

Diese diverse Kriterien sind nicht für jeden leicht zu durchschauen, insbesondere die Frage, ob der Makler an bestimmten Unternehmen etc. beteiligt ist oder nicht. Es ist daher ratsam, über solche möglichen Zusammenhänge Erkundigungen einzuholen.

Samtliche getroffenen Vereinbarungen mit dem Makler die von den gesetzlichen Vorschriften abweichen, sind unwirksam.

Ansprüche des Maklers auf Provision entstehen erst bei Abschluß eines Mietvertrages; er ist daher nicht berechtigt, Vorschüsse zu kassieren. Ebenfalls rechtswidrig, d. h. verboten ist es, den Wohnungssuchenden Beträge als Einschreibgebühr, Schreibgebühren oder auch Aufwendersatz abzufordern. Dies gilt jedoch nicht, wenn die **nachgewiesenen** Auslagen eine Monatsmiete (der zu vermittelnden Wohnung) übersteigen. Bei Nichtzustandekommen eines Mietvertrages können die **nachweisbar** entstandenen Auslagen gefordert werden, allerdings nur, wenn dies vorher vereinbart wurde. Die Höhe der Provision ist gesetzlich nicht geregelt und regional verschieden. „Wucher“ ist also leider legal. Nur wenn der Makler unangemessen hohe Provision fordert, macht er sich einer Ordnungswidrigkeit schuldig. Unangemessen sind nur solche Provisionen, die wesentlich über dem ortsüblichen Satz liegen. Falls ein Makler überhöhte Provision zu verlangen scheint, empfiehlt es sich, bei der Staatsanwaltschaft Anzeige (kostenfrei!) zu erstatten.

Wichtig: rechtswidrig abgeforderte Gelder können binnen eines Jahres zurückgefordert werden. Also: wer unnötigerweise zuviel gezahlt hat, kann sein Geld zurückverlangen, sofern nicht schon ein Jahr vergangen ist.

Eine Vereinbarung, daß bei Nichterfüllung von vertraglichen Verpflichtungen eine Vertragsstrafe zu zahlen ist, ist zulässig. Vertragsstrafe darf jedoch weder 10% der Provision übersteigen, noch darf sie über 50,— DM liegen.

Der Makler ist verpflichtet, Höhe des Mietpreises und eventuelle Nebenkosten der zu vermittelnden Wohnung anzugeben. Er darf ferner schwere Mängel in der Wohnung nicht verschweigen; tut er dies dennoch, entfällt sein Anspruch auf Provision.

Vereinbarungen mit dem Makler, die den Wohnungssuchenden verpflichten, Waren (z. B. Möbel) zu beziehen sind unwirksam. Davon ausgenommen ist die Verpflichtung, Ausstattungsgegenstände des bisherigen Wohnungsinhabers zu übernehmen.

Zum Schluß noch ein Tip: die Bestimmungen des Wohnungsschutzgesetzes, die hier aufgeführt werden, sind zwingendes Recht. Enthält der Maklervertrag abweichende Regelungen, so sind diese unwirksam. Man kann solche Verträge ruhig unterschreiben, sich also zum Schein auf diese Klauseln einlassen, der Makler hat keine Möglichkeit, diese rechtswidrigen Forderungen durchzusetzen.

Besichtigungsprotokoll

Besichtigt vor Abschluß des Mietvertrages die Wohnung/ das Zimmer. Nehmt dabei einen Zeugen mit, fertigt ein Protokoll an über das, was vereinbart und zugesagt wurde. Schaut auch noch nach vorhandenen Mängeln in der Wohnung und weist den Vermieter darauf hin. Falls es später mit dem Vermieter zu Auseinandersetzungen darüber, wer die Kosten für notwendige Reparaturen tragen soll, kommt, seit Ihr in einer günstigeren Beweissituation. Oft nämlich ist im Mietvertrag eine Erklärung des Mieters darüber enthalten, daß man die Wohnung in ordnungsgemäßem Zustand vorgefunden habe, z. B. in der Klausel „übernommen, wie beesehen“. Damit wird die Haftung des



Vermieters für zur Zeit vorhandene Schäden oder Mängel an der Wohnung ausgeschlossen, da diese als erkannt gelten. Schäden, die der Mieter bei Vertragsabschluß kennt und nicht rügt, braucht der Vermieter nämlich nicht auf seine Kosten reparieren lassen.

Abschluß eines Mietvertrages

Ein Mietvertrag kommt, wie jeder Vertrag durch Einigung der Vertragspartner zustande. Aus dem Mietvertrag muß hervorgehen, auf welches Mietobjekt (Wohnungen/Zimmer) er sich bezieht, wie hoch der Mietzins (Mietpreis) sein soll, zu welchem Zeitpunkt das Mietverhältnis beginnen soll. Ferner müssen alle weiteren Regelungen im Vertrag aufgenommen werden, wenn sie von einer Partei verlangt werden und die andere Partei mit ihnen einverstanden ist. Soweit zwischen den Vertragspartnern keine besonderen Absprachen getroffen worden sind, gelten die Vorschriften der §§ 535 ff BGB.

Schriftform?

Mietverträge bedürfen der Schriftform nur, wenn sie für längere Zeit als ein Jahr abgeschlossen werden; wird die Schriftform nicht eingehalten, so ist der Vertrag jedoch nicht unwirksam, sondern er gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann dann jederzeit, nicht aber vor Ablauf eines Jahres unter Einhaltung der gesetzlichen oder vereinbarten Kündigungsfristen gekündigt werden. (§§ 566, 580 BGB)

Es empfiehlt sich aber, einen Mietvertrag immer schriftlich abzufassen, zumindest aber in Gegenwart von Zeugen, um im Streitfall Beweismittel zu haben.

Befristet oder unbefristet?

Ein Mietverhältnis endet mit dem Ablauf der Zeit, für die es eingegangen war. Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jeder Teil das Mietverhältnis nach den Vorschriften des § 565 (gesetzliche Kündigungsfristen) kündigen (§ 564 BGB)

Die Bestimmung des Endes der Mietzeit kann auf verschiedene Arten erfolgen, etwa: „Der Vertrag endet am (oder: läuft bis zum) 31. 12. 1977“ (oder: Ostern 1978, denn dieser Termin läßt sich kalendermäßig bestimmen) oder: „Der Vertrag beginnt am 1. 10. 1977 und wird auf die Dauer von zwei Jahren geschlossen.“ Ende in diesem Fall: 30. 9. 1979. Ein befristeter Mietvertrag ist unkundbar; er kann nur „außerordentlich“, also nicht ohne wichtigen Grund gekündigt werden. (zur außerordentlichen Kündigung kommen wir später auf Seite 15/16). Ein nichtbefristetes Mietverhältnis kann dagegen jederzeit nach den Vorschriften des § 565 BGB gekündigt werden. (Zu den gesetzlichen Kündigungsfristen des § 565 kommen wir auf Seite 15).

Was spricht nun für ein befristetes, was für ein unbefristetes Mietverhältnis?

Ein befristetes Mietverhältnis kann vor Ablauf der Frist nur unter bestimmten Umständen durch eine außerordentliche Kündigung (siehe Seite 15/16) gekündigt werden. Sowohl Mieter als auch Vermieter sind daher an den Vertrag gebunden. (Das schließt eine Auflösung des Mietverhältnisses in beiderseitigem Einvernehmen nicht aus). Das ist allerdings ein zweischneidiges Schwert. Im Mietvertrag wird auch die Höhe des Mietzinses geregelt; daher ist bei einem befristeten Mietvertrag eine Mieterhöhung ausgeschlossen. Der Vermieter ist auch bei langfristigen, befristeten Mietver-

trägen einem festvereinbarten Mietzins verbunden, er kann sich auch nicht auf die Geldentwertung berufen (BGH ZMR 70. 135).

Natürlich ist es auch möglich, eine Verlängerung des befristeten Mietvertrages von vornherein nicht auszuschießen. Dazu und zu den Voraussetzungen unter denen ein befristeter Mietvertrag gekündigt werden kann, später (15/16) mehr. Prinzipiell raten wir Euch zum Abschluß eines befristeten Mietverhältnisses. Was dabei aber unbedingt beachtet werden soll, steht auf Seite 10 und Seite 11.

Formularmietverträge

Sehr oft werdet Ihr vom Vermieter einen fertigen, gedruckten Vertragsentwurf vorgelegt bekommen, einen sog. Formularmietvertrag. Wie schon im Kapitel über die Entwicklung des Deutschen Mietrechts erwähnt, kam und kommt solchen Formularverträgen im Deutschen Mietrecht eine entscheidende Bedeutung zu. Sehr viele Regelungen des BGB sind dispositives Recht, d. h. sie können im Mietvertrag durch Vereinbarung zwischen Mieter und Vermieter verändert oder weggelassen werden. Da die Vermieter naturgemäß kein besonderes Interesse an mieterfreundlichen Verträgen haben, ließen und lassen sie Musterverträge ausarbeiten, in denen von den mieterfreundlichen Regelungen des BGB oft nicht mehr allzuviel übrig bleibt. Allerdings, alles ist hier nicht erlaubt, denn es gibt sogenannte verbotene Klauseln.

Verbotene Klauseln

Gesetzlich verboten und daher unwirksam sind folgende Klauseln:

- Vereinbarungen, nach denen der Vermieter auch aus anderen als den im Gesetz genannten Gründen fristlos kündigen kann (§ 554 b BGB)
- Vereinbarungen, die das Recht, sich gegen eine ungerechtfertigte Vermieterkündigung zu wehren, und das Widerspruchsrecht nach der Sozialklausel zu Ungunsten des Mieters abändern (§ 556 a Abs. 7 BGB)
- Vereinbarungen, nach denen nach dem Tod des Mieters die Ehefrau oder der Ehemann oder ein in der Wohnung lebendes Familienmitglied nicht in das Mietverhältnis eintreten kann oder die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht ablehnen kann (§ 569 a Abs. 7 BGB)
- nicht abgeändert werden können auch folgende Vorschriften:
 - die im Gesetz über die Miethöhe enthaltene Einschränkung des Vermieters bei Mieterhöhungen (Art. 3, § 10 2. WKSchG)
 - das Verbot einer Vertragsstrafe (§ 550 a BGB)
 - das Recht, Einbauten beim Wegzug wegzunehmen, es sei denn, daß vom Vermieter ein angemessener Ausgleich gewährt wird (§ 547 a BGB)
 - das Recht des Mieters bei unbefristetem Mietverhältnis zu jedem Monatsletzten unter Einhaltung der Kündigungsfrist zu kündigen (§ 565 Abs. 2 BGB)
 - das Recht des Mieters auf Mietminderung (§ 537 BGB)
 - das Recht des Mieters auf Rückzahlung eines über dem Beendigungszeitpunkt hinaus bezahlten Mietzinses (§ 557 a Abs. 2 BGB)
 - das Recht des Mieters, gegen die Mietzinsforderung mit einer ihm zustehenden Ersatzforderung wegen Mängel der Mietsache aufzurechnen (§ 552 a BGB)

Obwohl solche Klauseln, kommen sie in Verträgen vor, unwirksam sind, werden sie doch immer wieder in Mietverträge aufgenommen zur Einschüchterung des Mieters und in der Hoffnung auf seine Rechtsunkenntnis. Das beste Mittel gegen solche Klauseln ist, den Vertrag zu unterschreiben und gegebenenfalls, d. h. wenn der Vermieter gegen einen „Vertragsbruch“ protestiert, auf die Ungültigkeit der Klausel hinzuweisen.

Unzulässige Klauseln sind rechtsunwirksam. Bei Verboten z. B. kann der entsprechenden Klausel gefahrlos zuwidergehandelt werden. Der Vermieter kann in solchen Fällen nicht wegen Vertragsverletzung kündigen. Versucht er dies dennoch, so empfiehlt es sich, ihm einen Brief zu schreiben, in dem man seine Kündigung unter Hinweis auf die Rechtsunwirksamkeit des entsprechenden Verbotes für unwirksam erklärt. Daneben gilt es eine Anzahl von Klauseln, die in regelmäßiger Rechtsprechung also von den Gerichten als nichtig angesehen werden. Da Gerichte aber an Urteile von anderen Gerichten nicht gebunden sind, konnte ein einzelnes Gericht evtl. einmal anders entscheiden. Zu dieser Art von Klauseln gehören insbesondere die Gestattungspflichten des Vermieters, die durch Vereinbarung im Mietvertrag nicht ausgeschlossen werden dürfen. Dazu mehr auf S. 11 unter „Pflichten des Vermieters“.

Unklare Klauseln

Es kann auch vorkommen, daß einzelne Klauseln unklar formuliert sind. Laßt sich auch durch Auslegung der Klausel keine Klarheit gewinnen, so geht das zu Lasten dessen, auf dessen Veranlassung das Formular verwendet wurde, also in der Regel zu Lasten des Vermieters.

Hausordnung

Oft wird in Mietverträgen auf eine Hausordnung Bezug genommen, die dann Bestandteil des Mietvertrages ist und bestimmte Pflichten des Mieters beinhaltet, z. B. Reinigungspflichten. Eine Hausordnung kann auch nach Vertragsabschluß vom Vermieter einseitig erlassen oder abgeändert werden, letzteres aber nur, wenn sie nicht Bestandteil des Mietvertrages ist, durch Änderungen ohne Zustimmung des Mieters dürfen dem Mieter keine zusätzlichen Pflichten auferlegt werden. Niemals können durch eine Hausordnung dem Mieter finanzielle Verpflichtungen entstehen.

Vertragsabschluß durch Minderjährige

Minderjährige (Personen unter 18 Jahren) sind noch nicht voll geschäftsfähig und bedürfen deshalb zum Abschluß eines Mietvertrages der Einwilligung ihrer gesetzlichen Vertreter, also meist der Eltern. Fehlt diese Einwilligung, so ist der Vertrag schwebend unwirksam. Das heißt, daß er von Anfang an voll wirksam wird, wenn der gesetzliche Vertreter seine Zustimmung nachträglich erteilt, jedoch als von Anfang an unwirksam anzusehen ist, wenn diese Zustimmung verweigert wird. Mit Eintritt der Volljährigkeit geht das Genehmigungsvorrecht auf den (dann nicht mehr) Minderjährigen über. Vom rein mietrechtlichen her gesehen gibt es also keine Ausnahme für Minderjährige.



Vertragsabschluß durch Ehepaare

Sind beide Ehegatten Vertragspartner des Vermieters geworden, so haben beide die vollen Mieterrechte, der Vermieter hat jedoch auch gegen jeden der beiden die vollen Ansprüche aus dem Mietvertrag. Das heißt, unterschreiben beide, so haften auch beide auf Erfüllung der Miete (Zahlung des Mietzinses etc.); andererseits kann der Vermieter eine Kündigung wirksam auch nur beiden gegenüber erklären. Hat nur ein Ehegatte den Mietvertrag geschlossen und ist nichts dafür ersichtlich, daß er zugleich in Vollmacht des anderen Ehegatten gehandelt hat, so ist nur der vertragschließende Ehegatte Mieter. Nur er hat die Rechte aus dem Mietvertrag, nur er ist aus dem Mietvertrag verpflichtet. Nur ihm kann gekündigt werden, nur er selbst kann kündigen. Das heißt, haben beide Ehegatten den Vertrag unterzeichnet, kann sich der Vermieter an beiden schadlos halten. Hat nur einer den Vertrag unterzeichnet, kann sich der Vermieter nur an ihm schadlos halten. Da jedermann das Recht hat, seinen Ehegatten in die von ihm gemietete Wohnung aufzunehmen, ist es für den Mieter günstiger, wenn nur ein Ehepartner als Mieter im Mietvertrag auf-taucht.

Vertragsabschluß durch Wohngemeinschaften und unverheiratete Paare

Für unverheiratete Paare und WGs ist das Recht auf Zusammenleben längst nicht so klar und unbestritten. Hier sind ebenfalls zwei Konstruktionen denkbar.

Mieten alle Mitglieder der WG eine Wohnung gemeinsam, indem jeder den Mietvertrag unterschreibt, so sind sämtliche Mitglieder der WG Hauptmieter. Dies hat zur Folge, daß jeder Mieter dem Vermieter auf die Zahlung der Miete haltet, der Vermieter kann also von jedem Mieter die Miete für die gesamte Wohnung verlangen (insgesamt natürlich nur einmal). Der Vermieter kann allen Mietern gegenüber nur einheitlich kündigen (BGHZ 26, 102), nicht jedoch einem einzelnen. Will von den Mietern nur ein Mieter aus dem Mietverhältnis ausscheiden, so ist dies nur im gegenseitigen Einverständnis aller Beteiligten möglich. Der Vermieter kann gegen seinen Willen nicht gezwungen werden, aus einer Mehrheit von Mietern nur einen aus dem Vertrag zu entlassen und das Vertragsverhältnis mit den verbleibenden Mietern fortzusetzen. In solch einem Fall mußte der Vertrag von allen Mietern gekündigt werden, was aber dann auch zur Folge hat, daß er für alle endet. Es empfiehlt sich daher, bei dieser Alternative (sämtliche Mitglieder der WG sind Hauptmieter) Vorkehrungen für den Fall zu treffen, daß ein Mitglied aus der WG ausscheidet und die übrigen wohnen bleiben wollen.

Denkbar sind zwei Konstruktionen: Am einfachsten ist es, wenn in dem Mietvertrag eine Klausel aufgenommen wird, nach der ein einzelner Hauptmieter jederzeit berechtigt ist, aus dem Mietverhältnis auszuscheiden, wenn er einen (zumutbaren) Ersatzmieter benennt, der bereit ist, zu den gleichen Bedingungen zu kontrahieren. Diese Regelung setzt aber das Einverständnis des Vermieters voraus. Die andere Regelung sieht so aus: das ausscheidende Mitglied der Wohngemeinschaft bleibt dem Vermieter gegenüber Mieter der Wohnung. Es tritt jedoch alle seine Rechte und Pflichten aus dem Mietvertrag an das neue Mitglied bzw. an die restlichen Mitglieder der Wohngemeinschaft ab, die sich wiederum verpflichten, das ausscheidende Mitglied von allen Ansprüchen des Vermieters freizuhalten.

Beide Regelungen sollten aber bereits beim Einzug mit dem Vermieter bzw. untereinander getroffen werden!

Die andere Möglichkeit ist, daß nur einer die Wohnung als Hauptmieter mietet, d. h. nur einer unterschreibt den Mietvertrag (am besten der, der voraussichtlich am längsten in der Wohnung bleiben möchte) und die übrigen Mitglieder der WG Untermieter sind. In diesem Fall hat der Vermieter lediglich gegen den Hauptmieter Ansprüche, andererseits auch nur dieser Ansprüche gegen den Vermieter. Wird dem Hauptmieter gekündigt, müssen die anderen Mitglieder der WG (die ja Untermieter sind) mit ihm die Wohnung räumen. Über das Untermietverhältnis siehe Seite 9.

Wohngemeinschaften sollten prinzipiell bei der Gründung ihr rechtliches Verhältnis untereinander schriftlich regeln. Wenn zwischen den Mitgliedern nichts vereinbart wurde, so ist die Wohngemeinschaft als eine Gemeinschaft im Sinne der §§ 741 ff BGB anzusehen (WM 77, 31).

Dies sieht zwar bürokratisch aus, aber solche Verträge können dazu beitragen, ein Ende im Streit zu verhindern.

Wichtiger Hinweis!

Viele der nicht abdingbaren (dispositiven) Regelungen des Mietrechts sind bei Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet wird, bei möblierten Zimmern etc. durchaus durch Vereinbarung abdingbar. Daher unbedingt das Kapitel auf S. 9 beachten!

Mustermietvertrag '76

Anfang 1976 stellte das Bundesjustizministerium einen Mustermietvertrag '76 vor, der in ZMR 76, 68 abgedruckt ist. Es ist allerdings anzunehmen, daß dieser Mustermietvertrag, der vom Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer abgelehnt wird, wegen seiner mieterfreundlichen Ausgestaltung von informierten Vermietern nicht akzeptiert werden wird. Trotzdem, ein Versuch kann nichts schaden.

Mini-Muster-Mietvertrag

1. Herr Hans-Jürgen Meier mietet von Herrn Kurt Müller die 65 qm große Zweizimmerwohnung Nr. 5 im 1. Stock des Hauses Lindenallee 10. Der Mietzins beträgt 280,— DM. Für die Ölzentralheizung werden monatlich 40,— DM erhoben.
2. Das Mietverhältnis läuft bis zum 1. Juli 1980 und kann daraufhin durch Erklärung des Mieters auf unbestimmte Zeit (oder: für 2 weitere Jahre) fortgesetzt werden. (Oder ... und wird daraufhin auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, sofern keine Partei der Fortsetzung widerspricht.) (Verlängerungsklausel)
3. Der Vertrag wird vorzeitig aufgehoben, wenn der Mieter einen zumutbaren Ersatzmieter stellt. (Nachfolgeklausel)!
4. Für das Vertragsverhältnis gelten im übrigen die gesetzlichen Bestimmungen.

gez. (Vermieter)
gez. (Mieter)

Untermiete

Untermiete liegt vor, wenn der Mieter die ihm mietweise überlassene Sache ganz oder teilweise einem Dritten, nämlich dem Untermieter, zum Gebrauch überläßt, wobei dem Dritten ein eigenes selbständiges Besitzrecht eingeräumt werden muß. Mieter und Untermieter sind Vertragspartner im Sinne des § 535 BGB. Für ihre Rechtsbeziehungen gelten die §§ 535 bis 580 a BGB. Im Verhältnis zum Untermieter ist der Mieter also Vermieter, der Untermieter ist Mieter.

Das heißt: zwischen dem Eigentümer einer Wohnung, der diese Wohnung an den Mieter vermietet und dem Untermieter, dem der Mieter einen Teil seiner Wohnung vermietet hat, bestehen keine vertraglichen Beziehungen. Vertragspartner des Untermieters ist allein der Mieter (Hauptmieter) nicht der Vermieter (Eigentümer). Vermieter und Untermieter haben also gegeneinander keinerlei Rechtsansprüche.

Zwischen Mieter und Untermieter besteht ein Mietvertragsverhältnis, das beiden Teilen alle Rechte und Pflichten der §§ 535 f. BGB auferlegt. Zwischen Mieter und Untermieter gelten also dieselben Regeln, die auch zwischen einem Vermieter und einem Mieter bestehen. Der Unterschied zwischen (Hauptmietverhältnis und Untermietsverhältnis liegt also nur darin, daß der Vermieter nicht der Hauseigentümer ist, sondern selbst (als Hauptmieter) zur Miete wohnt.

Daraus ergibt sich allerdings folgende Abweichung: der Untermietvertrag ist in seinem Bestand von demjenigen des Hauptmietvertrages abhängig. Wird dem Hauptmieter gekündigt, (auch fristlos) so hat der Untermieter gegenüber dem Hauseigentümer dem Hauptmieter keine eigenen Rechte. Der Untermieter muß dann zusammen mit dem Hauptmieter ausziehen. Der Hauseigentümer hat gegenüber dem Untermieter also einen selbständigen Räumungsanspruch, das ist aber auch schon alles.

Unter Umständen bleiben aber dem Untermieter in Fällen der Beendigung des Hauptmietverhältnisses Schadenersatzforderungen gegen den Hauptmieter und zwar vor allem in folgenden Situationen:

— Der Hauptmieter hat dem Untermieter verschwiegen, daß sein (befristetes) Mietverhältnis ausläuft oder sein unbefristetes ordentlich gekündigt wurde und er „überfällt“ den Untermieter kurzfristig mit der Mitteilung, er müsse ausziehen.

— Dem Hauptmieter wurde wegen vertragswidrigen Verhaltens vom Vermieter fristlos gekündigt.

Beides stellt gegenüber dem Untermieter eine Vertragsverletzung des Hauptmieters dar, die den Hauptmieter in der Regel zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet, wie Umzugskosten des Untermieters, den höheren Mietzins des Untermieters für ein anderes etwa gleich gutes Zimmer etc.

Die Annahme, als Untermieter sei man Mieter minderen Rechts, ist also falsch. Sie ruht wohl darauf, daß Untermietsverhältnisse häufig über möblierte Zimmer abgeschlossen werden, die zur Wohnung des Hauptmieters gehören, und die deswegen z. B. nur beschränkten Kündigungsschutz genießen. Daher ist folgendes festzuhalten: welche Rechte man bezüglich Kündigungsschutz, Fristen etc. hat, richtet sich nicht danach, ob man Haupt- oder Untermieter ist, sondern danach, welche Art von Wohnraum (möbliert und zur Vermieterwohnung gehörend etc.) man bewohnt. Daher unbedingt das folgende Kapitel beachten.

Möchte ein Mieter einen Teil seiner Wohnung einem Dritten zum Gebrauch überlassen, also weitervermieten, so braucht er dazu nach § 549, Abs. 1 BGB die Erlaubnis des Vermieters. Diese Erlaubnis kann er nach § 549, Abs. 2 BGB verlangen, wenn ihm nach Abschluß des Mietvertrages ein berechtigtes Interesse an einer Weiter- oder Untervermietung entstanden ist.

Die Feststellung, ob ein berechtigtes Interesse vorliegt, treffen im Streitfall die Gerichte. Als beachtenswertes Urteil sei hier nur ein Urteil des AG Wuppertal (WM 78, 107) auszugsweise zitiert: „Frau St. und der Beklagte (Untermieter) sind zur Gestaltung ihres weiteren Lebens in einer eheähnlichen Gemeinschaft. Dieser Wunsch entspricht den höchstpersönlichen Interessen der meisten Menschen und ist in seiner Motivation, einer auf die Dauer möglicherweise bedrückenden Einsamkeit zu entgehen, zu akzeptieren“. Aber auch beschränkte finanzielle Möglichkeiten werden ein berechtigtes Interesse hervorrufen können.

Der Hauptmieter, der einen Teil seiner Wohnung weiter vermieten möchte, sollte auf keinen Fall ohne Erlaubnis des Vermieters mit dem Untervermieter einen Mietvertrag abschließen. Kann er nämlich wegen der fehlenden Erlaubnis des Vermieters die Räume nicht dem Untermieter überlassen, so hat der Untermieter einen Schadensersatzanspruch gegen ihn.

Am günstigsten für den Mieter ist es, wenn er sich schon von vorneherein durch eine entsprechende Klausel im Mietvertrag vom Vermieter das Recht zur Untervermietung einräumen läßt, z. B.: „Der Mieter hat das Recht, . . . Person(en) als Untermieter in seine Wohnung aufzunehmen.“

Ist ein gültiger Untermietsvertrag zustande gekommen, so bestehen nur zwischen dem Hauptmieter und dem Untermieter vertragliche Beziehungen (s. o.), nicht zwischen dem Vermieter und dem Untermieter. Das heißt aber, daß der Vermieter sich für Verfehlungen des Untermieters am Hauptmieter schadlos halten kann (§ 549, Abs. 3 BGB).

Der Vermieter braucht die Erlaubnis zu einer Untervermietung jedoch nicht zu erteilen, wenn in der Person des Untermieters ein wichtiger Grund vorliegt, weswegen der Vermieter diesen Untermieter ablehnt, der Vermieter darf aber z. B. Ausländer als Untermieter nicht allein wegen ihrer Herkunft ablehnen (LG Köln, WM 78, 50). Weiter braucht der Vermieter die Erlaubnis zur Untervermietung nicht zu erteilen, wenn die Wohnung des Mieters übermäßig belegt wurde oder ihm sonst eine Untervermietung nicht zugemutet werden kann. Allein der Umstand, daß der Mieter und der/die Untermieter/in, ohne verheiratet zu sein, in einem eheähnlichen Verhältnis miteinander leben, begründet eine mangelnde Zumutbarkeit jedoch nicht (AG Wuppertal, aaO, ähnlich LG Bonn, NJW 1976, 1690).

Der Vermieter kann sich übrigens seine Zumutbarkeitsgrenze auch durch finanzielle Zuwendungen durch den Mieter herabsetzen lassen: wenn ihm nämlich eine Untervermietung nur bei einer angemessenen Erhöhung des Mietzinses zuzumuten ist, kann er seine Erlaubnis von einer Mieterhöhung abhängig machen. (549, Abs. 2 BGB).



Möblierter Wohnraum und Vermietung zum vorübergehenden Gebrauch

Für einige Arten von Wohnraum und Mietverhältnisse trifft das BGB und das ihm angeschlossene Mietrecht Ausnahmeregelungen, nämlich für Wohnraum, den der Vermieter ganz oder überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat und der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie bestimmt ist (Legaldefinition in § 564 Abs. 7 BGB) und für Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.

Wohnraum ist dann vom Vermieter mit Einrichtungsgegenständen zumindest überwiegend ausgestattet, wenn der Wert der vom Mieter eingebrachten Sachen geringer ist als der Wert der vom Vermieter gestellten. Dabei kommt es aber auch auf die Gebrauchsnotwendigkeit der Gegenstände an. Hat z. B. der Mieter den gesamten Hausrat im Wert von 5.000 DM eingebracht, und stellt der Vermieter ein Bild im Wert von 10.000 DM zur Verfügung, so ist die Wohnung nicht überwiegend vom Vermieter ausgestattet. Die Verpflichtung des Vermieters, den vermieteten Wohnraum mit Einrichtungsgegenständen auszustatten, muß im Mietvertrag festgelegt sein. Im übrigen sind die tatsächlichen Verhältnisse maßgebend und nicht etwa eine nicht der Wahrheit entsprechende Klausel im Mietvertrag.

Der Wohnraum muß Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung sein. Der Gesetzgeber gebraucht hier zwei Begriffe: Wohnraum und Wohnung. Als Maßstab zur begrifflichen Klärung kann hier Blatt 1 des Normblattes DIN 283 gelten: eine Wohnung ist die Summe der Räume, welche die Führung eines Haushaltes ermöglichen, darunter stets eine Küche oder ein Raum mit Kochgelegenheit. Zu einer Wohnung gehören außerdem Wasserversorgung, Ausgüsse und Abort. Nach dieser Definition gebrauchten Mieter, die den Haushalt nicht führen können, ohne den Wohnungsabschluß des Vermieters in Anspruch zu nehmen, keine Wohnung im Sinne des BGB. Anders ist es, wenn sie einen zusätzlichen Raum des Vermieters außerhalb seines Wohnungsabschlusses benutzen. Voraussetzung ist im übrigen stets, daß der Vermieter seine Wohnung selbst bewohnt. Das ist mehr als der unmittelbare Besitz oder der Wohnsitz. Der Vermieter muß gegenwärtig durch den Mieter in seinem Lebensbereich beeinträchtigt werden können (Schubert, Aufsatz in WM 75, 2). Hier liegt wohl auch das Motiv für die Sonderregelung: dem Vermieter soll in seinem Lebensbereich gegen seinen Willen auf längere Dauer kein Mieter aufgezungen werden (Hans, Mietrecht, Rn 2 b § 265).

Ein weiterer Grund für diese Regelung ist wohl in der Auffassung zu suchen, daß bei Mietverhältnissen dieser Art der Wohnraum nicht den zentralen Mittelpunkt der Lebensverhältnisse des Mieters bildet, ihm mithin nicht ein Heim bietet. (Roquette, Neues soziales Mietrecht, Rn 13 § 556 a). Die, die diese Auffassung vertreten, verkennen dabei, daß für die Hauptbetroffenen dieser Regelung, nämlich Studenten und Schüler, solcher Wohnraum sehr wohl den zentralen Mittelpunkt der Lebensverhältnisse bildet. Die Tatsache, daß Familien von dieser Ausnahmeregelung nicht betroffen sind, läßt den Schluß zu, daß es dem Gesetzgeber wohl nicht nur darauf ankam, den Vermieter in seinem Lebensbereich zu schützen, als vielmehr allen, die außerhalb eines „geordneten Familienstandes“ leben,

praktisch der Willkür des Vermieters auszuliefern. Eine 13- bis 16tägige Kündigungsfrist (s. u.) bedeutet nämlich nichts anderes.

Ausgenommen sind, wie gesagt, Familien, die zum dauernden Gebrauch in der Wohnung leben. Was hier nun genau als Familie anzusehen ist, ist unklar; nach herrschender Auffassung gelten sowohl ein kinderloses Ehepaar als auch ein Elternteil mit Kind als Familie.

Unter der Regelung fällt ferner Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist. Auch dieser Begriff ist unklar. ein Gebrauch ist nicht allein deshalb nicht dauernd, weil feststeht, daß er einmal endet. Daher kann als „nur vorübergehender Gebrauch“ nur ein kurzfristiger Gebrauch verstanden werden. Der Mieter muß bei Abschluß des Mietvertrages die Absicht gehabt haben, den gemieteten Wohnraum nur kurzfristig zu gebrauchen, und diese Absicht muß dem Vermieter bekannt gewesen sein, sie muß darüber hinaus auch Vertragsinhalt geworden sein. Man muß also auf die voraussichtliche Dauer der Mietzeit abstellen und festhalten, daß ein Gebrauch, der erkennbar über einen Urlaubsaufenthalt, über die Dauer eines Studiensemesters etc. hinausgeht, mehr als vorübergehender Gebrauch, nämlich dauernder Gebrauch ist. Über die Besonderheiten bei Studentenwohnheimen siehe Seite 16

Es bleibt also festzuhalten: Von bestimmten gesetzlichen Regelungen sind folgende Ausnahmetatbestände ausgenommen:

— Mietverhältnisse über vom Vermieter zu möblierenden Wohnraum, der Teil der Vermieterwohnung ist und nicht zum dauernden Gebrauch an eine Familie vermietet ist. Hier müssen drei Bedingungen erfüllt sein:

- der Wohnraum muß vom Vermieter möbliert sein und
- der Wohnraum muß Teil der Vermieterwohnung sein und
- der Wohnraum darf nicht zum dauernden Gebrauch an eine Familie vermietet sein.

Ist eine der drei Bedingungen nicht erfüllt, gelten die gesetzlichen Regeln über „normale“ Wohnungen!

— Mietverhältnisse über Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist.

Für diese beiden Ausnahmetatbestände gelten folgende Regeln nicht:

- Der Kündigungsschutz für Wohnraummieter (§ 564 b BGB) will der Vermieter kündigen, so braucht er kein berechtigtes Interesse nachzuweisen.
- Die Sozialklausel (§ 556 a BGB) der Mieter kann einer ordentlichen Kündigung des Vermieters nicht widersprechen.
- Die Bestimmungen des Art. 2 des 2. WKSchG über befristete Mietverträge. Der Mieter kann gegen den Willen des Vermieters nicht die Verlängerung befristeter Mietverträge verlangen.
- Das Gesetz zur Regelung der Miethöhe (Art. 3 des 2. WKSchG), wonach eine Mieterhöhung nur unter bestimmten Voraussetzungen gestattet ist.
- Die Erfordernis der Schriftform der Kündigung (§ 564 a BGB)

— Die langen Kündigungsfristen des § 565 BGB. An ihre Stellen treten wesentlich kürzere; die Kündigung ist zulässig:

- wenn der Mietzins nach Tagen bemessen ist, an jedem Tag für den Ablauf des nächsten Tages.
- wenn der Mietzins nach Wochen bemessen ist, spätestens am ersten Werktag einer Woche für den Ablauf des folgenden Sonnabends.
- wenn der Mietzins nach Monaten oder längeren Zeitabschnitten bemessen ist, spätestens am 15. eines Monats für den Ablauf dieses Monats.

Damit ist der Vermieterwillkür Tür und Tor geöffnet. Paßt dem Vermieter etwas am Verhalten des Mieters nicht, so kann er ihn jederzeit binnen kürzester Frist vor die Tür setzen. Der Mieter kann sich gegen den Vermieter praktisch nicht zur Wehr setzen. Verbieta der Vermieter dem Mieter den Empfang jeglichen Besuchs, so könnte der Vermieter den Mieter selbst nach für diesen erfolgreichen Prozeß (wenn es dazu überhaupt kommt) jederzeit kündigen.

Verlängerung befristeter Mietverträge

Um sich wenigstens vor dem Schlimmsten zu bewahren, empfiehlt es sich daher, Mietverträge über Wohnungen solcher Art befristet abzuschließen. Dann ist nämlich nur noch fristlose Kündigung möglich, wobei den Vermieter die Beweislast trifft. Auch kann die Miete, sofern nicht ausdrücklich vereinbart, nicht erhöht werden. Will man nun von vornherein eine Verlängerung eines solchen befristeten Mietverhältnisses nicht ausschließen, sollte man entsprechende Verlängerungsklauseln einbauen. Dabei gibt es zwei verschiedene Möglichkeiten:

Die für den Mieter günstigste ist das Optionsrecht. Unter einem Mietvertrag mit Optionsrecht versteht man einen zeitlich befristeten Vertrag, bei dem eine Partei das Recht hat, durch einseitige Erklärung eine Verlängerung des Mietvertrages herbeizuführen.

Wird von der Option Gebrauch gemacht, so wird ein neues Mietverhältnis mit den in der Option genannten Bedingungen begründet. Dieses neue Mietverhältnis kann entweder fest befristet oder auf unbestimmte Zeit abgeschlossen werden. Die Option muß aber vor Beendigung des alten Vertrages ausgeübt werden. Die Ausübung der Option erfolgt formlos; die Optionsvereinbarung (also die Klausel im Vertrag) unterliegt aber der Schriftform.

Die zweite Möglichkeit ist der Einbau einer Verlängerungsklausel in den Mietvertrag. Mietverträge mit Verlängerungsklauseln laufen im allgemeinen dahin, der Vertrag werde auf eine bestimmte Zeit fest abgeschlossen und er verlängere sich dann jeweils um eine weitere, in der Verlängerungsklausel festzusetzende Zeit, falls er nicht vorher gekündigt werde, falls also weder Mieter noch Vermieter der Verlängerung widersprechen. Der Unterschied zwischen beiden Regelungen ist folgender: Durch das Optionsrecht hat der Mieter das Recht, durch eine (einseitige) Erklärung des Mietverhältnisses herbeizuführen, ein Widerspruch des Vermieters ist dann nicht ohne weiteres möglich. Dagegen ist bei der Verlängerungsklausel das Einverständnis des Vermieters erforderlich; ist er mit der Verlängerung nicht einverstanden, kann er das Mietverhältnis fristgerecht zum Ver-

tragsablauf kündigen. Versucht also, falls Ihr ein befristetes Mietverhältnis abschließt, den Vermieter zur Einräumung eines Optionsrecht zu überreden.

Um sich die Möglichkeit eines frühzeitigen Auszuges offenzuhalten, sollte man außerdem noch eine Nachfolgeklausel einbauen.

(Nach Möglichkeit sollte man sich aber auf ein Mietverhältnis über möblierte Zimmer etc. nicht einlassen.)

Für befristete Mietverträge, die nach dem 28. 11. 1971 abgeschlossen worden sind, gilt folgendes: Nach Art. 2 Abs. 1 des 2. WKSchG kann der Mieter spätestens 2 Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses durch schriftliche Erklärung gegenüber dem Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn nicht der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. § 564 b BGB (berechtigtes Interesse des Vermieters, s. S. 15) gilt entsprechend. Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam. Der Mieter kann die Ablehnung des Vermieters aufgrund des § 566 a BGB (Sozialklausel s. S. 16) widersprechen. Moblierter Wohnraum etc. ist von dieser Regelung ausgenommen (s. S. 9).

Ersatzmieterklausel

Sowohl bei befristetem als auch bei unbefristetem Mietverhältnis empfiehlt es sich, in den Vertrag eine Nachfolgeklausel einzubauen, etwa folgenden Wortlautes: „Der Vertrag wird vorzeitig aufgehoben, wenn der Mieter einen zumutbaren Nachmieter stellt“. Der Vorteil einer solchen Klausel ist, daß der Mieter, will er ausziehen, nicht mehr an die gesetzlichen Kündigungsfristen gebunden ist, sofern er einem dem Vermieter zumutbaren Nachmieter stellt. Zumutbar ist ein Ersatzmieter, der bereit ist, zu denselben Vertragsbedingungen abzuschließen wie sein Vorgänger und gegen den keine persönlichen oder wirtschaftlichen Gründe sprechen. Dabei zählen nur erhebliche Bedenken gegen den Ersatzmieter, nicht bloße Vermutungen. Der Vermieter darf einen Ersatzmieter z. B. nicht ablehnen, weil dieser Ausländer ist (LG Hannover, WM 77, 223), wohl aber sehen einige Gerichte unverheiratet zusammenlebende Personen als unzumutbare Ersatzmieter an (so AG Regensburg, DWW 77, 186).

Für längerfristige Mietverhältnisse gilt nach der Rechtsprechung der Gerichte: der Mieter darf an längerfristigen Mietverhältnissen nicht festgehalten werden. Bietet er dem Vermieter drei zumutbare Ersatzmieter an, so muß der Vermieter ihn aus dem Vertrag entlassen und darf vom Mieter keine Miete mehr verlangen. (LG Hannover, WM 75, 242; OLG Frankfurt, ZMR 70, 48). Das gleiche gilt, wenn der Vermieter vom Ersatzmieter zusätzlich belastende Vertragsbedingungen verlangt, (LG Darmstadt, BIGBW 77, 137) die dieser ablehnt und wenn sich der Vermieter von vornherein kategorisch weigert, Ersatzmieter zu akzeptieren.

Eine kurzfristige Doppelmietzahlung wird aber als für den Mieter zumutbar angesehen. Der Vermieter braucht einen Ersatzmieter dann nicht in den Mietvertrag aufzunehmen, wenn damit lediglich eine kurze Kündigungsfrist bis zum baldigen Vertragsende überbrückt werden soll (z. B. 2 Monate) und zwar auch dann nicht, wenn der Ersatzmieter bereit ist, einen langfristigen Mietvertrag, abzuschließen (LG Mannheim, DWW 77, 186).

Nichtigiger Mietvertrag

Nichtig ist ein (Miet)Vertrag, wenn er wirksam angefochten wird. Bis zur Erklärung der Anfechtung ist der Vertrag voll wirksam mit der (berechtigten) Anfechtung wird er rückwirkend „vernichtet“. Anfechten kann, wer durch Drohung, arglistige Täuschung oder durch einen Irrtum zum Vertragsabschluß bestimmt wurde (§§ 119, 123 BGB). Anfechten kann z. B. ein Mieter, der entdeckt, daß sein Kornfortapartment auch einigen Rattenfamilien als Unterkunft dient. Die Einzelheiten des Anfechtungsrechts sind wenig bedeutend und bei Mietverträgen ist die Anfechtung praktisch unbedeutend.

Wucher

Nichtig sind auch (Miet)Verträge, die gegen ein gesetzliches Verbot oder gegen die guten Sitten verstoßen. Wichtigster Fall von Nichtigkeit wegen Gesetzes- und Sittenverstoßes bei Mietverträgen ist der Wucher: „Nichtig ist insbesondere ein Rechtsgeschäft, durch das jemand unter Ausbeutung einer Zwangslage der Unerfahrenheit, des Mangels an Urteilsvermögen oder der erheblichen Willensschwäche eines anderen sich oder einem Dritten für eine Leistung Vermögensvorteile versprechen oder gewähren läßt, die in einem auffälligen Mißverhältnis zu der Leistung stehen“ (§ 138 Abs. 2 BGB)

Wucher ist aber nicht nur zivilrechtlich durch das BGB sanktioniert, sondern auch ein strafrechtliches Delikt nach § 302 a StGB sowie nach § 5 Wirtschaftsstrafgesetz (WiStG) ist Wucher strafbar. Nach den 1973 von den Wirtschaftsministern der Länder beschlossenen Richtlinien zum WiStG liegt Wucher im Sinne des § 5 WiStG vor, wenn der geforderte Mietzins um mehr als 10% höher liegt als der obere Mietwert, der sich aus der Bandbreite der festgestellten ortsüblichen Mieten ergibt, oder aber, nach der ständigen Rechtsprechung der Gerichte: eine Überschreitung der ortsüblichen Vergleichsmiete um 20—30% ist für die Anwendbarkeit des § 5 WiStG ausreichend. Bei der ortsüblichen Vergleichsmiete können aber nur marktgerecht gebildete Mietentgelte berücksichtigt werden; die Obergrenze der zulässigen Mietpreise für zumindest gleichwertigen Wohnraum bestimmt werden (LG Heidelberg, BIGW 78, 120). Dagegen ist der objektive Tatbestand des § 302 a StGB erst bei einer Überhöhung um mindestens 50% erfüllt.

Liegt Wucher vor, so ist aber in der Regel nicht der gesamte Mietvertrag nichtig, sondern nur die Bestimmungen des Mietvertrages über den Mietzins. Der Mietvertrag bleibt also gültig, und der Mieter braucht nur noch die angemessene Miete zu zahlen. Außerdem kann der Mieter die zuviel gezahlten Beträge zurückfordern (Rechtsgrundlage: § 812 BGB; § 823, Abs. 2 BGB i. V. m. § 5 WiStG bzw. § 302 a StGB). Beispiel: Jemand hat ein Zimmer für 180,— DM gemietet. Die angemessene ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 140,— DM. Wird der Mietvertrag nach 6 Monaten für nichtig erklärt, so kann der Mieter für die 6 Monate den überschießenden Betrag von $6 \times 40 = 240,—$ DM zurückfordern und außerdem für monatlich 140,— DM in dem Zimmer wohnen bleiben.

Diese Aussichten bieten sich aber nur, wenn der Wucher gerichtlich oder amtlich festgestellt ist. Um das mit einer Klage gegen den Vermieter verbundene Prozeßrisiko zu vermeiden, empfiehlt es sich, wenn man sich von Wucher betroffen fühlt, gegen den Vermieter beim Regierungspräsidium (zuständig für Wirtschaftsstrafsachen) oder, in extremen Fällen, bei der Staatsanwaltschaft (zuständig für StGB) zu erstatten. Diese Behörden ermitteln dann von Amts wegen. Das Verfahren kostet den Mieter nichts, außerdem bleibt er zunächst gegenüber dem Vermieter

anonym. Führt das amtliche Verfahren zu einer Bestrafung oder einem Bußgeldbescheid gegen den Vermieter, so hat auch eine Zivilklage vor dem Amtsgericht gute Aussichten auf Erfolg und der Mieter entsprechend Chancen, sein Geld wieder zu bekommen.



Pflichten des Vermieters

Gewährleistungspflicht

Hauptverpflichtung des Vermieters aus dem Mietvertrag ist es, dem Mieter den Gebrauch an der Mietsache zu gewähren (§ 535 BGB). Diese Hauptpflicht wird durch § 536 BGB näher ausgestaltet. Dort heißt es nämlich, der Vermieter habe den Gebrauch nicht bloß zu überlassen, sondern auch zu gewährleisten. Er muß also zum einen prüfen, ob sich die Mietsache noch in einem vertragsmäßigen Zustand befindet, zum anderen muß er erforderliche Ausbesserungen vornehmen. Bei der Wohnungsmiete muß der Vermieter sowohl das Gebäude als auch die Mieträume instand halten. Dieser Instandhaltungspflicht unterliegen an sich auch die sog. Schönheitsreparaturen, die allerdings nach spezieller Vereinbarung meist dem Mieter auferlegt werden. Die Vorstellung aber, der Mieter habe grundsätzlich die Kosten der Schönheitsreparaturen zu tragen, ist falsch; nur im Falle einer diesbezüglichen Vereinbarung sind Schönheitsreparaturen auf Kosten des Mieters durchzuführen (näheres auf S. 13).

Nebenpflichten

Zu diesen beiden Hauptpflichten des Vermieters kommen noch eine Reihe von Neben- und Gestattungspflichten hinzu. Die Nebenpflichten umfassen u. a. folgendes:

- Auch ohne diesbezügliche Bestimmung im Mietvertrag besteht eine Verpflichtung des Vermieters, den Mieter mit Wasser zu versorgen; bestimmt der Mietvertrag nichts anderes, ist das entsprechende Entgelt im Mietzins enthalten.
- Aus der allgemeinen Verkehrssicherungspflicht folgt, daß der Vermieter verpflichtet ist, für eine Beleuchtung aller dem Mieter zugänglichen Räume, die nicht seinem alleinigen Gebrauch unterliegen, zu sorgen. Darunter fallen z. B. das Schlafzimmer des Mieters. Auch hier hängt die Frage der

finanziellen Beteiligung des Mieters von den getroffenen Vereinbarungen ab.

- Sind Räume vermietet, deren Beheizung durch eine Zentralheizung erfolgt, so hat der Mieter einen einlagbaren Anspruch auf Lieferung angemessener Wärme. Die Heizperiode umfaßt regelmäßig die Zeit vom 1. 10. bis 30. 4. des Kalenderjahres. Der Vermieter muß aber bei entsprechenden Außentemperaturen auch in der Zeit vom 1. 5. bis 30. 9. ausreichend heizen. (LG Berlin, GE 78, 286). Umgekehrt braucht er aber im Oktober nicht zu heizen, wenn die Außentemperatur eine angemessene Innentemperatur gewährleistet. Im allgemeinen muß die Innentemperatur in den üblichen Aufenthaltsräumen zwischen 18 und 22 Grad sein, in Kochküchen und Schlafzimmern darf sie niedriger sein (15 Grad). Kommt der Vermieter seinen Heizpflichten nicht nach, so kann der Mieter seine Mietzahlungen nach § 537 BGB senken. Der Mieter kann eine höhere Temperatur fordern, wenn ihm anderfalls eine Gesundheitsgefährdung droht, etwa wenn eine erhöhte Feuchtigkeit beseitigt werden soll. Für die finanzielle Regelung gilt das gleiche wie bei Licht/Wasser. Hat der Mieter die gelieferte Wärme gesondert zu zahlen, so dürfen nicht nur die reinen Brennstoffkosten, sondern auch die Bedienungskosten umgelegt werden.

Gestattungspflichten

Über das bisher Gesagte hinaus treffen den Vermieter noch weitere Duldungspflichten, die vielfach auch als Gestattungspflichten bezeichnet werden. Sie bestehen auch dann, wenn der Mietvertrag hierzu schweigt, unter Umständen sogar, wenn der Mietvertrag etwas Gegenteiliges enthält. Diese Gestattungspflichten des Vermieters umfassen u. a. folgendes:

Antennen, Telefon, Waschmaschine

- Der Vermieter muß den Besuchern des Mieters den freien Zugang zu den Mieträumen ermöglichen. Er muß auch längeren Besuch dulden, es sei denn, der Besuch würde zu einer Überlastung des Wohnraums führen. Stören Besucher den Hausfrieden, kann der Vermieter gegenüber diesen Besuchern ein Hausverbot aussprechen. Das Hausverbot ist allerdings nur solange wirksam, als die betreffenden Besucher des Mieters schwerwiegende Verletzungen des Hausfriedens verursachen. (DWW, 1971, 370)
- Der Vermieter muß die Aufnahme von Personen in den Haushalt des Mieters dulden, wenn es sich um einen nahen Familienangehörigen des Mieters handelt und die Aufnahme nicht zu einer Überbelastung des Wohnraums oder zu einer Störung des Hausfriedens führt. In jedem Falle ist der bei Abschluß des Mietvertrages unverheiratete Mieter berechtigt, nach Eheschließung seinen Gatten in die Wohnung aufzunehmen. Der Vermieter hat ferner zu dulden.
- Die Anbringung von Außenantennen für Rundfunk und Fernsehen, sofern keine Gemeinschaftsantenne zur Verfügung steht
- Die Installation eines Fernsprechers; insbesondere hat der Mieter Anspruch darauf, daß der Vermieter gegenüber der Post die von dieser geforderten Einverständniserklärungen des Hauseigentümers abgibt.
- Das Aufstellen einer neuzeitlichen Wasch- oder Geschirrspülmaschine, sofern der Anschluß ordnungsgemäß erfolgt, andere Hausbewohner durch den Betrieb der Maschine nicht belastigt und die Mietsache nicht gefährdet wird. Dies gilt auch dann, wenn der Mietvertrag das Waschen in der Wohnung verbietet (AG Kassel in WM 1969, 182).

- Der Vermieter muß in der Regel eine für das Mietobjekt ungefährliche Modernisierung der Heizanlagen gestatten. Der Mieter ist nicht verpflichtet, z. B. von einem aufgestellten Kohleofen Gebrauch zu machen, er darf elektrisch heizen, wenn die Stromleitung nicht überansprucht wird.
- Der Mieter ist befugt, unter Rücksichtnahme auf die übrigen Hausbewohner in der Wohnung Rundfunk, Fernsehen, Tonbandgeräte etc. zu betätigen und Hausmusik auf Instrumenten aller Art zu machen. Der Schutz anderer Hausbewohner vor unzumutbarer Geräuschbelastung gebietet es jedoch, stets die sog. Zimmerlautstärke einzuhalten und während der üblichen Ruhestunden (13.00 — 15.00, 22.00 — 8.00 Uhr) andere Hausbewohner schlechthin nicht zu tangieren.
- Streitig ist das Problem der Zulässigkeit der Tierhaltung. Hier empfiehlt sich eine ausdrückliche Regelung im Mietvertrag. Sieht der Mietvertrag ein Verbot der Tierhaltung vor, so ist der Mieter daran gebunden. Wurde im Mietvertrag keine Vereinbarung über die Tierhaltung getroffen, so ist der Mieter auch ohne Genehmigung des Vermieters berechtigt, Tiere in der Wohnung zu halten, sofern andere Mieter oder Mitbewohner des Hauses nicht erheblich beeinträchtigt werden (WM 77, 69).

Vorgehen gegen den Vermieter

Wichtig wird die Frage, wie der Vermieter zu zwingen ist, seinen Pflichten nachzukommen, in der Regel nur bei der Instandhaltung der Wohnung. Vertragsklauseln die den Vermieter von seinen Gestaltungspflichten entbinden, sind nicht. Enthält der Vertrag z. B. das Verbot Besuche zu empfangen, so kann man sich getrost darüber hinwegsetzen, dies berechtigt den Vermieter nicht zur außerordentlichen Kündigung (siehe S 45).

Vorweg: Verschlechterungen oder gar Beschädigungen, die durch die Unachtsamkeit des Mieters verursacht werden, muß der Vermieter in keinem Fall beseitigen lassen. Der Mieter haftet andererseits nicht für Zufallschäden. (Blitzschlag, Sturm etc.)

Sind Mängel, die der Vermieter beseitigen muß, vorhanden, und der Vermieter beseitigt sie nicht von sich aus, bestehen folgende Möglichkeiten:

- Man kann den Vermieter auf Beseitigung der Mängel verklagen. Dies geht aber nur, wenn es sich um Mängel handelt, die so schwer sind, daß die Wohnung oder ein Teil der Wohnung nicht mehr richtig benutzt werden kann (z. B. Putz bröckelt von Wänden oder Decken, Fenster schließen nicht etc.)
- einfacher ist folgendes Vorgehen: nach § 537 BGB hat der Mieter das Recht, einen geringeren Mietzins zu zahlen, bis der Schaden behoben ist. Dieses Recht kann durch entsprechende Vertragsklauseln nicht aufgehoben werden (§ 537, Abs. 3 BGB). Es muß allerdings auch hier ein nicht unbedeutender Mangel vorliegen. Daher empfiehlt sich folgende Vorgehensweise: man macht den Vermieter auf den Schaden aufmerksam und bittet ihn um Beseitigung. Lehnt er das ab, überweist man ihm zum nächsten Ersten einen geringeren Mietzins, der sich nach Schwere des Mangels richtet (in der Regel um 10 bis 30% herabgesetzt). Gleichzeitig schreibt man an den Vermieter einen entsprechenden Brief.
- Oft hilft dies aber nicht, da man vor allem die Mängel beseitigt haben will. In diesem Fall kann man den Schaden selbst beheben und vom Vermieter die Kosten ersetzt verlangen. Dabei gibt man dem Vermieter zunächst den Schaden bekannt und fordert ihn zur Beseitigung auf (schriftlich). Reagiert der Vermieter hierauf nicht, so muß eine zweite Aufforderung (= Mahnung) ergehen. Erst wenn dann, noch immer nichts geschieht, kann man den Schaden

selbst beheben lassen und dann vom Vermieter die Auslagen zurückverlangen. Wenn man es mindestens einen Monat vorher ankündigt, kann man die Auslagen auch einfach gegen den Mietzins aufrechnen, d. h. den entsprechenden Betrag vom nächsten Mietzins einbehalten. Auch dieses Recht kann nicht durch Vereinbarung im Mietvertrag abgedungen werden (§ 552 a BGB). Das gleich gilt übrigens für Ausgaben, die man zur Abwendung einer Gefahr für die Wohnung auf sich genommen hat. Typische Beispiele: Beseitigung eines Wasserrohrbruchs, Wiedereinsetzung von zerbrochenen Fensterscheiben. Solche Ausgaben, auch als notwendige Verwendungen bezeichnet, können jederzeit vom Vermieter zurückgefordert werden (§ 547 Abs. 1 BGB) oder aber mit der nächsten Miete verrechnet werden.

Rechte und Pflichten des Mieters

Rechte und Pflichten des Vermieters und des Mieters bedingen sich gegenseitig, d. h. der eine hat ein Recht darauf, daß der andere seinen Pflichten nachkommt. Da die Pflichten des Vermieters (z. B. Gestaltungspflichten) schon im vorigen Kapitel abgehandelt wurden, braucht in diesem Kapitel auf die Rechte des Mieters nicht mehr umfassend eingegangen werden. Von Bedeutung sind lediglich die Fragen des Hausrechts und des sog. Besuchsverbotes.

Hausrecht

Mit Abschluß des Mietvertrages und der Übergabe der Wohnung steht dem Mieter an den Räumen und an den Zugängen zu diesen das Hausrecht zu. Er allein kann bestimmen, wer sich berechtigterweise in den Mieträumen und den mitgemieteten gemeinschaftlich genutzten Räumen aufhält. Dieses Hausrecht gilt auch gegenüber dem Vermieter, dessen unberechtigten Zutritt der Mieter gegebenenfalls sogar mit Gewalt verhindern kann. Widerrechtlich eindringende oder gegen den ausdrücklichen Willen des Mieters in den Räumen verbleibende Personen begehen strafbaren Hausfriedensbruch!

Duldungspflichten

Der Mieter von Räumen hat Einwirkungen auf die Mietsache zu dulden, die zur Erhaltung der Mieträume oder des Gebäudes erforderlich sind. (1) Maßnahmen zur Verbesserung der gemieteten Räume oder sonstigen Teile des Gebäudes hat der Mieter zu dulden, soweit ihm dies zugemutet werden kann. Aufwendungen, die der Mieter infolge dieser Maßnahmen machen mußte, hat der Vermieter ihm in einem den Umständen nach angemessenen zu ersetzen; auf Verlangen hat der Vermieter Vorschuß zu leisten (2) (§ 541 a BGB). Das heißt: der Mieter muß Maßnahmen des Vermieters, die für die Erhaltung des wirtschaftlichen Bestandes der Mieträume oder des Gebäudes notwendig sind, schlechthin zu dulden, auch wenn diese Maßnahmen ihn vorübergehend am vertragsgemäßen Gebrauch hindern sollten. In diesem Fall hat er gegen den Vermieter keine Aufwendungsersatzansprüche. Ein Mieter eines Zimmers im Dachgeschoß müßte eventuell seine Bude vorübergehend räumen, wenn das Dach erneuert werden muß.

Der Mieter muß auch Maßnahmen dulden, die lediglich die Wohnverhältnisse verbessern sollen. Dies aber nur, wenn sie ihm zumutbar sind. Ein Mieter darf z. B. wegen des Einbaus einer Dusche nicht gezwungen werden, seinen bisherigen Wohnraum verkleinern zu lassen (AG Lubeck, WM 77, 182). Bei solchen Maßnahmen hat er aber Aufwendungsersatzansprüche gegen den Vermieter.

Zu den Duldungspflichten gehört das Recht des Vermieters oder seines Vertreters, auch ohne vertragliche Regelung die Mieträume von Zeit zu Zeit zu betreten, um z. B. die Notwendigkeit dringender Instandsetzungsarbeiten festzustellen. Der Vermieter begehrt aber verbotene Eigenmacht, wenn er die Wohnung gegen den Willen des Mieters betritt, und zwar auch dann, wenn der Mieter ihm früher einmal erlaubt hatte, die Wohnung jederzeit zu betreten (OLG Köln, GE 77, 210). In solche einem Falle mußte der Vermieter entweder Duldungsklage erheben oder gegen den Mieter eine einstweilige Verfügung erwirken. Meist allerdings wird ohnehin in Mietverträgen eine Regelung über ein Besichtigungsrecht des Vermieters getroffen.

Besuchsverbot?

Keine gesetzliche Regelung trifft das BGB über Art und Umfang des Besuchsrechts des Mieters. So bleiben Rechtslehre und Rechtsprechung freie Hand. Für die Rechtsprechung ist Anknüpfungspunkt das gesetzliche Merkmal des vertragsgemäßen Gebrauchs (§§ 550, 553 BGB). Ein Gebrauch der Mietsache ist dann vertragsgemäß, wenn er nicht vertragswidrig ist, ein Gebrauch der Mietsache ist dann vertragsgemäß, wenn er nicht vertragswidrig ist (Roquette, Das Mietrecht des BGB, § 550 Anm. 4, 5). Aufgrund dieser gesicherten Erkenntnis bestimmt die Rechtsprechung Zulässigkeit oder Unzulässigkeit von Besuchen, Übernachtungen des Freundes oder der Freundin und wilder Ehe des Mieters.

Der Umfang des Besuchsrechts allein aus diesem Merkmal herzuleiten wäre geeignet, das Hausrecht des Mieters weitgehend zu entwerten. Da es so verstanden lediglich Ausschließungsfunktion gegenüber dem Vermieter hätte, könnte der Mieter im Rahmen seines Hausrechtes und des vereinbarten Vertragsrechtes nicht mehr bestimmen, wer ihn wann und wie lange besuchen kann. Selbst von ihrem Ausgangspunkt kommt die Rechtsprechung zum Ergebnis, daß ein allgemeines Besuchsverbot für Mietraum unzulässig, weil sittenwidrig, ist. Der Empfang von Besuch gehört zum häuslichen Leben und ist damit vertragsgemäß (Roquette, aaO. Anm. 14).

Da das Hausrecht des Mieters an den gemieteten Räumen auch die Zugänge zum Mietraum umfaßt, bestimmt er, wer ihn besuchen darf. Hier endet das Hausrecht des Vermieters. Besucher des Mieters begehen also, wenn sie mit Einwilligung des Mieters oder dessen zu vermutender Einwilligung das Haus betreten, keinen Hausfriedensbruch. Das Besuchsrecht findet nur da seine Grenzen, wo es zu einer dauernden und übermäßigen Belastung anderer Mieter führt.

Da die Überschreitung eines allgemeinen Besuchsverbotes keinen Grund für eine fristlose Kündigung darstellt, ist eine hierauf gestützte fristlose Kündigung mangels Kündigungsgrund unwirksam. An einer ordentlichen Kündigung ist der Vermieter nicht gehindert. Dieser ordentlichen Kündigung kann aber vom Mieter aufgrund der Sozialklausel (siehe S. 16) widersprochen werden (dies gilt nicht bei mobilisierten Zimmern etc.)

Aus dem Umfang des Hausrechts des Mieters ergibt sich, daß der Vermieter Besuche bestimmter Personen auch dann nicht verbieten kann, wenn sie ihm unsympathisch sein sollten oder wenn er mit ihnen im Streit lebt. (LG Berlin in ZMR 1967, 306). Andere Gerichte entschieden anders. Das OLG Köln (in NJW 1966, 265) sichert dem Vermieter ein umfassendes

Kontrollrecht über den Besuch des Mieters zu: „Der Vermieter braucht solche Besuche seines Mieters nicht zu dulden, die seinen Ruf oder den Charakter des Hauses gefährden oder andere Hausbewohner erheblich belastigen, z. B. beim Empfang nachtllicher Damen- oder Herrenbesuche, von Landstreichern oder in Fällen einer aus sittlichen Gründen bedenklichen Nutzung durch den Mieter.“

Da auch das OLG Köln für dieses Ergebnis eine juristische Begründung benötigte, erfindet es eine stillschweigend zwischen den Parteien vorausgesetzten Vertragsgrundlage, die auch noch verschieden sein kann, je nach dem, ob es sich um ein Einzelzimmer oder eine Wohnung handelt. „Auch die Person des Mieters kann dafür, ob und in welchem Umfang die Raumdisposition stillschweigend beschränkt ist, von Bedeutung sein.“

In einer Anmerkung zu einem Urteil des LG Bochum (in WM 1971, 165) über die Zulässigkeit einer Besuchszeitbeschränkung in Studentenwohnheimen wird die Ansicht vertreten, für die Frage des Besuchszeitbeschränkung sei zwischen Vermietung von möbliertem und unmöbliertem Wohnraum zu unterscheiden. Dabei komme es aber weniger auf die Möblierung an, als vielmehr darauf, ob der Vermieter die Bettwäsche stellt und reinigt (!) Bei dieser Anmerkung erubrigt sich jeder Kommentar.

Vom Hausrecht des Mieters bleibt bei derart extensiver Interpretation des „vertragsgemäßen Gebrauches“ nur mehr die reine Ausschlußfunktion gegenüber dem Vermieter übrig. Dem Mieter bleibt das Hausrecht weitgehend abesprochen. Das Hausrecht, das dem Vermieter nur bei mißbräuchlicher Ausübung durch den Mieter wieder zusteht, wird ihm in einem derartigen Umfang zugestanden, daß letztlich er bestimmt, wer den Mieter als Besucher aufsuchen darf. Hält der Mieter sich auch nach Abmahnung nicht an die Anweisung, so liegt „vertragswidriger Gebrauch“ vor. Der Bevormundung des Mieters durch den Vermieter ist also Tür und Tor geöffnet.

Zur Begründung einer fristlosen Kündigung wegen sexueller Betätigung des Mieters muß wiederum der „vertragsgemäße Gebrauch“ erhalten. Stellt sich Dauerbesuch des anderen Geschlechts ein, wird häufig wechselnder Damen- oder Herrenbesuch empfangen, so ist der vertragsgemäße Gebrauch überschritten und es liegt eine zur fristlosen Kündigung berechnete erhebliche Belästigung des Vermieters vor. So dienen die unbestimmten Begriffe „vertraglicher Gebrauch“ und „erhebliche Belästigung“ als Einfallstor, um in das Mietverhältnis antiquierte Moralvorstellungen und überholte Vorstellungen sexuellen Verhaltens einfließen zu lassen. Auf dem Umweg über die staatlichen Gerichte wird auf dem Sektor des Mietrechts dem Idealbild der lebenslänglichen Eihe und der Ächtung außer-ehehlichen sexueller Betätigung Geltung verschafft. Der an sich im Rahmen der Privatautonomie zwischen den Parteien ausgehandelte Vertrag wird zum repressiven Disziplinierungsinstrument, dessen Wirksamkeit angesichts der immer noch vorhandenen Wohnungsnot und der Wehrlosigkeit der hauptsächlich von kurzen Kündigungsfristen Betroffenen noch Jahre hinaus gesichert wird, zumal sich moralinsaurer Verteidiger überkommener Moralvorstellungen auf ebenso moralinsaurer hochstrichterliche Urteile berufen können. Wenn auch zu diesen Urteilen heute so recht niemand mehr stehen mag, so haben sie aber doch als höchstrichterliche Sprüche eine unheilvolle Auswirkung gehabt, die der zimmersuchende Student auch heute noch zu spüren bekommt. Diese Urteile sind Kennzeichen für die Tendenz der fünfziger Jahre, den „alten Sitten und Normen der christlich-abendlichen Kultur“ wieder zum Durchbruch zu verhelfen. Es wurde versucht, die sich aufgrund der Kriegszeit, der Nachkriegswirren, des katastrophalen Wohnungsmangels abzeichnenden Liberalisierungstendenzen möglichst abzublocken. Dies ist auch weitgehend gelungen.

Aber auch in den 50er Jahren gab es Urteile, die als rühmende Ausnahme zu verzeichnen sind. Das AG Kiel (in JZ 1951, 91) hatte eine fristlose Kündigung des Vermieters für unzulässig erklärt, die damit begründet worden war, die Mieterin lebe mit einem verheirateten Mann in wilder Ehe. Weniger des Ergebnisses, als vielmehr der Begründung wegen, hat dieser Urteil einen Strum moralischer Entrüstung ausgelöst. „Wir leben nicht mehr in einer Zeit, in der man in der Ehe eine heilige Einrichtung sieht, die nur der Tod kann scheiden. Ehescheidungen sind so zahlreich, daß niemand etwas Besonderes mehr daran findet, daß zwei Eheleute auseinanderlaufen. Aber auch, daß eine Frau mit einem anderweitig verheirateten Mann umgeht und ihn in ihre Wohnung nimmt, ist heute nichts außergewöhnliches mehr. Ungezählte Frauen, die rechtlich noch verheiratet sind, leben heute mit anderen, gleichfalls noch verheirateten Männern zusammen, ohne daß die Gesellschaft sie deswegen ächtet. Es ist grundsätzlich davon auszugehen, daß die Wohnung für den Mieter seine Burg ist, in der er sein eigener Herr ist und sein Leben so einrichten kann wie es ihm paßt. Was er in der Wohnung treibt, wen er dort empfängt, und wie lange sich der Besuch bei ihm aufhält, ist, sofern er dadurch andere Hausbewohner nicht greifbar belästigt, allein seine Sache“. Die Kommentare zu diesem Urteil reichen von „wir leben in einer Zeit, in der niemand weiß, wie das sechste Gebot wirklich heißt“ (JZ 1951, 91) über „es steht einem deutschen Gericht schlecht an gelockerte Sittenauffassungen in der feierlichen Form eines Urteils anzuerkennen“ (MDR 1950, 341) bis hin zu einer mehr als bedenklichen Argumentation aus Art. 6 GG (Ehe und Familie stehen unter dem besonderen Schutz des Staates). Diese Urteilsbesprechungen verkennen neben dem Umstand, daß sich die Auslegung dessen, was Sitte und Moral ist, nach den Normen der Verfassung zu vollziehen hat, nicht umgekehrt, daß gerade die Anschauung von Ehe, Familie und dem Zusammenleben zweier Menschen einem ständigen Wandel unterworfen sind. Es steht daher einem Gericht mindestens genauso schlecht an, sich mit Hilfe der Generalklauseln zu einem Restaurateur vergangener Moralvorstellungen aufzuschwingen, nur weil es Anschauungen anhängt, die durch die Zeitläufe absolet geworden sind.

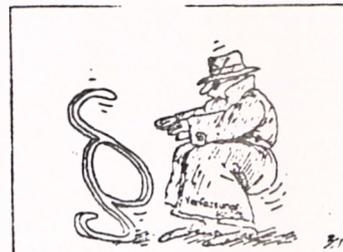
Auch das AG Tübingen hat in einem Urteil (Az. 6 C 635/68 v. 7. 10. 68) ausgesprochen, daß die Übernachtung einer Person des anderen Geschlechts keinen Grund zur fristlosen Kündigung darstellt. Dem Vermieter sei der gelegentliche nachtlliche Damenbesuch zumutbar, für den Mieter sei es dagegen unzumutbar, sich von seinem Vermieter praktisch zum Zölibat verurteilen zu lassen. Danach ist die Vereinbarung, daß der Empfang nachtllicher Damen- oder Herrenbesuchs für den Vermieter einen Grund zur fristlosen Kündigung darstelle, unwirksam.

Der derzeitige Stand der Dinge (also der Rechtsprechung) läßt sich folgendermaßen darstellen: zwar ist dem Vermieter der gelegentliche Besuch einer Person des anderen Geschlechts beim Mieter zumutbar und stellt daher keinen Grund zur fristlosen Kündigung dar, aber bei dem Verstoß gegen ein Besuchsverbot kann eine ordentliche Kündigung jederzeit erfolgen. Begründung bedarf es keiner. Ein Grund mehr, einen befristeten schriftlichen Mietvertrag abzuschließen, der dem Vermieter das Prozeßrisiko aufburdet, weil er, kündigt sich der Mieter nicht um die ausgesprochene Kündigung, Raumungsklage erheben und den Grund für die fristlose Kündigung beweisen muß. Ob auch bei häufigem Besuch wechselnder Partner die Gerichte ebenso entscheiden werden, ist zweifelhaft.

Schönheitsreparaturen

Wie schon im vorigen Kapitel erwähnt, wälzen die Vermieter sehr oft die Pflicht zur Instandhaltung der Wohnung auf die Mieter ab. Der Mieter hat zwar Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten

Sache, die durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt werden, nicht zu vertreten (§ 548 BGB) doch ist es den beteiligten unbenommen, von der Regelung des § 548 BGB abzuweichen und dem Mieter auch die Haftung für die normale Abnutzung der Mietsache aufzuerlegen. Es bleibt aber auf jeden Fall Pflicht des Vermieters, die Räume in einem zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu übergeben. Deshalb ist die erstmalige Herrichtung der Räume bei Beginn



„beugen... strecken... beugen“

des Mietverhältnisses Sache des Vermieters. Erst wenn sich im Verlaufe des Mietverhältnisses infolge des normalen Gebrauchs Mängel der Mieträume zeigen, setzt die vom Mieter übernommene Verpflichtung ein. Wenn sich dagegen an Wänden, Decken, Fußböden, Fenstern, Heizkörpern, Türen etc. Mängel zeigen, die auf andere Ursachen zurückzuführen sind, dann handelt es sich bei der Beseitigung solcher Schäden nicht um Schönheitsreparaturen, dann trifft die Instandsetzungspflicht den Vermieter. Also: Maurer-, Glaser-, Gips-, Installationsarbeiten gehören nicht zu den Schönheitsreparaturen. Im wesentlichen bestehen sie aus den von Zeit zu Zeit notwendig werdenden Maler- und Tapezierarbeiten. Zur Erledigung dieser Arbeiten kann sich der Mieter den billigsten Weg aussuchen, es ist also möglich, solche Arbeiten selbst durchzuführen, sofern nicht im Mietvertrag ausdrücklich verlangt ist, Handwerker damit zu beauftragen.

Im Mietvertrag kann jedoch auch vereinbart werden, daß der Mieter über den Umfang von Schönheitsreparaturen hinausgehenden Maßnahmen auf seine Kosten durchführt oder durchführen läßt, insbesondere daß er die Wohnung beim Einzug auf seine Kosten herrichtet. Gerade für Vermieter von Altbauten ist dies ein Mittel zur Profitsteigerung, von dem auch reger Gebrauch gemacht wird, denn auch der § 536 BGB (Instandsetzungs-/haltungspflicht des Vermieters) ist eine abdingbare Vorschrift. Und das sieht dann oft so aus: „Eventuell notwendige Reparaturen und Renovierungsarbeiten im Mietbereich müssen vom Mieter vor Einzug ausgeführt werden“. Als vom Mieter zu tragende Schönheitsreparaturen sind fällig: „Innenanstrich der Türen, Fenster, Fußleisten, Heizkörper, sowie die Ausbesserung von Schäden am Verputz der Wände und Decken und am Bodenbelag. Der Mieter verpflichtet sich, während der Mietzeit alle Störungen im Mietbereich an Gas-, Wasser- und Lichtanlagen sowie an den angeschlossenen Geräten (Ausnahme Rohrbrüche) auf eigene Kosten zu beseitigen. Die Mieträume sind bei Beendigung der Mietzeit in erneuertem (renoviertem) Zustand sach- und fachgerecht nach den Regeln der Verdingungsordnung für das Baugewerbe ausgeführt, zu übergeben.“ (SPIEGEL, 31. Jhg. Nr. 29 v. 11. 7. 77 S. 53 ff.) In vielen Miethäusern sieht es dann auch entsprechend aus: rieselnder Kalk, Wasser und Schwamm an den Mauern, der Wind bläst durch die Fensterfugen, ...

Solche Vereinbarungen sind leider zulässig. Aber: der Mieter ist nur verpflichtet, entsprechende Arbeiten ausführen zu lassen, wenn dies im Mietvertrag auch ausdrücklich vereinbart wurde. Steht im Mietvertrag nichts über Schönheitsreparaturen, Instandsetzungsarbeiten etc., so geht dies alles zu Lasten des Vermieters gemäß §§ 536, 547, 548 BGB!

Zu den einzelnen, am häufigsten vorkommenden Regelungen noch einige Hinweise:

- enthält der Mietvertrag eine Klausel, nach der der Mieter beim Auszug die Räume in denselben Zustand wie beim Einzug zu versetzen hat, so richtet sich der Umfang seiner Verpflichtung allein nach dem tatsächlichen Zustand der Räume im Zeitpunkt des Einzugs (LG Mannheim, WM 77, 202). (Tip: beim Einzug Photos anfertigen!!)
- der Mieter braucht die vertraglichen Renovierungspflichten nicht zu erfüllen, wenn die Durchführung der Arbeiten für den Vermieter wegen geplanter Modernisierungsmaßnahmen wirtschaftlich ohne Interesse ist (LG Köln, WM 77, 253).
- der Vermieter hat keinen Anspruch auf Ausführung der Schönheitsreparaturen, wenn die Wohnung von dem Mieter an den Nachmieter ohne Beanstandung übergeben worden ist (AG Offenbach, BIGBW 78, 16).

Kommt der Mieter seiner Verpflichtung nicht nach, so hat der Vermieter gegen ihn einen Anspruch auf Schadensersatz. Zieht der Mieter aus, ohne die ihm auferlegten Schönheitsreparaturen durchgeführt zu haben, so darf der Vermieter die Wohnung nur solange auf Kosten des Mieters leerstehen lassen, wie das zur Erledigung dieser Arbeiten unbedingt erforderlich ist; er muß eine mögliche Weitervermietung vornehmen, wenn noch kleine Reparaturen unerledigt sind.

Mieterhöhung

Mit dem 2. WKSchG trat am 18. 12. 1974 das „Gesetz zur Regelung der Miethöhe“ (MHG) in Kraft. Mit diesem Gesetz wurden die Möglichkeiten der Vermieter willkürlich die Mieten zu erhöhen, erheblich eingeschränkt. Das MHG ist zwingendes Recht, d. h. Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von seinen Vorschriften abweichen, sind unwirksam. Das MHG gilt jedoch nicht für möblierte Zimmer etc!

1. Wenn der Mietzins (abgesehen von einer Erhöhung nach Punkt 2 und 3) seit einem Jahr unverändert ist und der verlangte Mietzins die „ortsübliche Vergleichsmiete“ nicht übersteigt. (§ 2 MHG) Dieses Mieterhöhungsverlangen muß der Vermieter dem Mieter gegenüber schriftlich geltend machen und begründen. Der Mieter hat bei einem solchen Mieterhöhungsverlangen zunächst einmal zwei Monate Zeit, die Sache zu prüfen. Nach Ablauf dieser zwei Monate (nach Zugang des Erhöhungsverlangens) hat er folgende Möglichkeiten:

- er kann zustimmen
- er kann die Zustimmung verweigern. Der Vermieter kann dann bis zum Ablauf von weiteren zwei Monaten auf Erteilung der Zustimmung klagen. Versäumt er diese Frist, so kann er ein neues Erhöhungsverlangen frühestens neun Monate nach Ablauf dieser Klagefrist stellen.
- Der Mieter kann aber auch innerhalb der zwei Kalendermonate nach Zugang des Erhöhungsverlangens für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen.

Wird die Zustimmung erteilt (freiwillig oder per Gerichtsbeschluß) so schuldet der Mieter den erhöhten Mietzins von Beginn des 4. Kalendermonats an, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Also: bleibt der Mieter in der Wohnung wohnen, so muß er 4 Monate nach Zugang des Erhöhungsverlangens den erhöhten Mietzins zahlen; ansonsten muß er bis zu diesem Termin ausziehen.

2. Wenn der Vermieter bauliche Änderungen durchgeführt hat, die den Gebrauchswert der Mietsach nachhaltig erhöhen oder die allgemeinen Wohnverhältnisse auf die Dauer verbessern (z. B. Bad einbauen oder Einbau eines Fahrstuhles). Dasselbe gilt auch, wenn der Vermieter bauliche Änderungen aufgrund von Umständen, die er nicht zu vertreten hat, durchgeführt hat (z. B. Umstellung auf Erdgas). Die Änderung muß jedoch dem Mieter auch wirklich zu gute kommen. Der Mieter muß den baulichen Änderungen zugestimmt haben (LG Hamburg, WM 78, 34). Der Vermieter kann dann die Jahresmiete um 14% der für den Umbau entstandenen Kosten erhöhen (nach 7 Jahren hat er sein Geld vom Mieter wieder). Der Vermieter kann jedoch nicht immer die gesamten Baukosten umlegen; er muß sich Zinsersparnis durch billige oder zinslose öffentliche Darlehen anrechnen lassen, ebenso Mieterdarlehen oder Zuwendungen Dritter. Kommen die Umbauarbeiten mehreren Wohnungen oder dem gesamten Haus zugute, so muß die Erhöhung anteilig auf die Mieter umgelegt werden. Baut der Vermieter in das Haus z. B. eine Zentralheizung für 5 000 DM ein, so kann er nicht von jedem Mieter 700 DM mehr im Jahr verlangen, sondern er muß diesen Betrag auf alle Mieter umlegen. Nicht angerechnet werden können Instandsetzungs- oder Instandhaltungsarbeiten, die nur der Erhaltung des Gebrauchswertes dienen wie z. B. Erneuern von Fußboden etc.

Der Vermieter soll den Mieter vor Durchführung der Bauarbeiten auf die voraussichtliche Höhe der entstandenen Kosten und die sich daraus ergebende Mieterhöhung hinweisen. Der Vermieter muß seinen Anspruch auf Erhöhung der Miete nach Durchführung der Arbeiten schriftlich geltend machen. Diese Erklärung (das Erhöhungsverlangen) ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten einschließlich Abzüge berechnet wird.

Ist die Erhöhung nach dem Gesetz berechtigt, so muß der Mieter den erhöhten Mietzins erstmals für den auf die Erklärung folgenden Monat bezahlen; wird die Erklärung mit dem Mieterhöhungsverlangen erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so schuldet der Mieter die Erhöhung erst vom übernächsten Monat an. Diese Fristen verlängern sich um 3 Monate, wenn der Vermieter seiner obigen Informationspflicht nicht nachgekommen ist.

3. Wenn der Vermieter zum Kauf, Wiederherstellen oder Modernisieren des Hauses ein Darlehen aufgenommen hat und die Zinsen für dieses Darlehen erhöhen, so kann er diese Erhöhung durch Erklärung an die Mieter weitergeben. Die Erhöhung muß allerdings auf Umständen beruhen, die der Vermieter nicht zu vertreten hat (wenn er z. B. zu einer teureren Bank wechselt, so gilt diese Regelung nicht). Die Erklärung wird jedoch nur wirksam, wenn der Vermieter dem Mieter in ihr den Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert hat. Der Mieter schuldet den höheren Mietzins ab dem auf die Erklärung folgenden Monat, wird die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats abgegeben, so schuldet der Mieter die Erhöhung erst vom übernächsten Monat an.

Ermäßigt sich der Zinssatz oder hat der Vermieter infolge der Tilgung des Darlehens mehr zu entrichten, so muß er die Ermäßigung sofort weitergeben. Verlangt der Vermieter eine Mieterhöhung nach Punkt 2 und 3 (§§ 3,5 MHG) so kann der Mieter spätestens am 3. Werktag des Kalendermonats, von dem an der Mietzins erhöht werden soll, für den Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Tut er dies, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

Vereinbarungen, die zum Nachteil des Mieters von den Vorschriften des MHG abweichen, sind unwirksam. Im bellerseligen Einvernehmen kann die Miete jedoch für den konkreten Einzelfall um eine bestimmte Summe erhöht werden. Künftige Mieterhöhungen werden durch eine solche Erhöhung jedoch nicht „abgesegnet“. Am besten läßt man sich auf eine solche Vereinbarung gar nicht ein.

Verboten ist die Kündigung durch den Vermieter, um eine Mieterhöhung durchzusetzen (§ 1 Satz 1 MHG). Mit Inkrafttreten des MHG wurden sämtliche Wertsicherungs- und Gleitklauseln in Mietverträgen unwirksam. Eine Mieterhöhung nach dem MHG ist ausgeschlossen, wenn dies zwischen Mieter und Vermieter ausdrücklich vereinbart wurde.

Mieterhöhung bei befristeten Mietverträgen

Bei befristeten Mietverhältnissen kann die Miete nur erhöht werden, wenn der Mietvertrag eine Klausel enthält, nach der eine Erhöhung nach den Regeln des MHG nicht ausgeschlossen wurde.

Nebenkosten

Die Frage, wer Nebenkosten (= Betriebskosten) trägt, richtet sich nach der vertraglichen Vereinbarung. Fehlt diese, so trägt die Nebenkosten der Vermieter. Wird in dem Vertrag eine Pauschale vereinbart, so ist nur diese zu zahlen, unabhängig von der tatsächlichen Höhe der Nebenkosten. Sind im Vertrag Vorauszahlungen vereinbart (allerdings nur in angemessener Höhe) so muß darüber jährlich detailliert angerechnet werden (§ 4 Abs. 1 MHG). Die Erhöhung der Betriebskosten kann der Vermieter durch schriftliche Erklärung anteilig auf die Mieter umlegen. In dieser Erklärung muß der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert werden.

Der Mieter schuldet seinen Anteil an der erhöhten Umlage ab dem Monat, der auf die Erhöhung folgt oder, wenn die Erklärung nach dem 15. eines Monats abgegeben worden ist, vom übernächsten Monat an. Eine rückwirkende Erhöhung der Umlage bis zum Zeitpunkt der tatsächlichen Erhöhung der Kosten — höchstens jedoch bis zu Beginn des der Erklärung vorausgegangenen Kalenderjahres — ist möglich. Der Vermieter muß aber spätestens 3 Monate, nachdem er selbst von der Erhöhung erfahren hat, die Umlage erklären.

Eine Erhöhung der Nebenkosten gegen den Willen des Mieters ist nicht möglich, wenn eine Mieterhöhung im Mietvertrag ausgeschlossen ist, ebenso bei befristeten Mietverträgen ohne entsprechende Klausel (s. o.) oder wenn eine echte Pauschale vereinbart wurde.

Beendigung des Mietverhältnisses Kündigung

Das Mietverhältnis endet bei befristeten Mietverträgen durch Zeitablauf, sofern keine Verlängerungsklausel vereinbart worden ist, bei unbefristeten Mietverträgen durch ordentliche Kündigung: sowohl bei befristeten als auch bei unbefristeten Mietverhältnissen ist eine Aufhebung durch außerordentliche, fristlose Kündigung oder durch einen einverständlichen Aufhebungsvertrag möglich.

Wenn der Vermieter das Haus verkauft, jemand das Grundstück mit dem Haus erbt oder in der Zwangsversteigerung erwirbt, so endet dadurch das Mietverhältnis (von wenigen Ausnahmen bei der Zwangsversteigerung abgesehen) nicht. Der neuen Eigentümer tritt dann vielmehr voll in die Rechte und Pflichten des alten ein. Die Miete muß dann an den

neuen Eigentümer gezahlt werden. Der neue Vermieter kann eine bereits an den alten Vermieter bezahlte Miete aber nicht nochmals verlangen. Bei Eigentumsübergang an Grundstücken und Häusern gilt also der Grundsatz: Kauf bricht nicht Miete (§§ 571, 580 BGB).

Bei Wohnraumverhältnissen gelten die Grundsätze des Kündigungsschutzes, mit folgenden Ausnahmen:

- Bei Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist.
- bei Wohnraum, der vom Vermieter ganz oder teilweise möbliert wurde und der zur Wohnung des Vermieters gehört und nicht zum dauernden Gebrauch einer Familie überlassen ist (s. S. 9)
- bei sog. Einliegerwohnungen.

Grundsätze des Kündigungsschutzes sind folgende: anders als der Mieter, der ein unbefristetes Mietverhältnis jederzeit unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen kann, ist der Vermieter nicht befugt, den Mieter ohne Angabe von Gründen auf die Straße zu setzen. Er muß hierzu vielmehr ein „berechtigtes Interesse“ haben und nachweisen (s. u.). Aber auch wenn der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Kündigung hat, kann unter Umständen die sog. Sozialklausel eingreifen. Der Kündigung durch den Vermieter kann dann vom Mieter widersprochen werden und das Mietverhältnis muß fortgesetzt werden, wenn die Kündigung für den Mieter aus bestimmten Gründen eine besondere Härte darstellen würde (s. S. 11).

Formalitäten

Bei jeder Kündigung gelten folgende Regeln

- sie muß schriftlich erfolgen (§ 564 a, Abs. 1 BGB)
- sie muß vom Wortlaut her eindeutig zum Ausdruck bringen, daß das Mietverhältnis beendet werden soll (daher sollte auch das Wort „kündigen“ auch im Kündigungsschreiben enthalten sein)
- aus der Kündigung sollte sich ergeben, zu welchem Termin das Mietverhältnis beendet werden soll, ansonsten tritt sie zum nächstmöglichen Termin in Kraft
- die Kündigung muß dem Adressaten zugehen, daher empfiehlt es sich, das Kündigungsschreiben per Einschreiben zuzustellen. Im Streitfall muß derjenige, der sich auf die Kündigung beruft, ihre Existenz beweisen. Verweigert der Adressat die Annahme des Kündigungsschreibens, weil er annimmt, der Brief enthalte die Kündigung, so gilt sie als zugegangen!
- Widerruf oder Zurücknahme einer Kündigung sind unzulässig. Sie enthalten Wirksamkeit nur, wenn sie vor oder spätestens mit der Kündigung dem Adressaten zugehen!

Ordentliche Kündigung durch den Mieter Kündigungsfristen

Der Mieter kann ein unbefristetes Mietverhältnis jederzeit, ohne Angabe von Gründen unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen. Diese Fristen bestimmen sich nach § 565 BGB folgendermaßen: (sie gelten auch bei Kündigung durch den Vermieter)

- Mindestens sind 3 Monate
- 6 Monate, wenn das Mietverhältnis mehr als 5 Jahre gedauert hat
- 9 Monate, wenn das Mietverhältnis mehr als 8 Jahre gedauert hat

— 12 Monate, wenn das Mietverhältnis mehr als 10 Jahre gedauert hat.

Vereinbarungen, nach denen der Vermieter (nicht der Mieter!) zur Kündigung unter Einhaltung einer kürzeren Frist berechtigt sein soll, sind unwirksam, ebenso Vereinbarungen, nach denen die Kündigung nur für den Schluß bestimmter Kalendermonate zulässig sein soll. Die Kündigung muß spätestens am 3. Werktag des ersten zur Frist zählenden Monats dem Empfänger zugegangen sein.

Fristlose Kündigung durch den Mieter

Die fristlose Kündigung wird sofort wirksam. Sie berechtigt den Mieter zum sofortigen Auszug, sowie zur Mietzinsverweigerung ab Auszug. Sie ist dem Mieter in drei Fällen möglich:

- bei Nichtgewährung des Gebrauchs, z. B. wenn der Vermieter die Wohnung nicht rechtzeitig zur Verfügung stellt, wenn er ein mitgemietetes Zimmer eigenmächtig selbst benutzt. In allen Fällen muß der Vermieter vom Mieter unter Bestimmung einer angemessenen Frist zur Beseitigung der Störung aufgefordert werden (schriftlich!) (§ 542 BGB)
- bei Gesundheitsgefährdung, wenn die Wohnung oder ein anderer zum Aufenthalt von Menschen bestimmter Raum so beschaffen ist, daß die Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist (§ 544 BGB). Dies gilt aber nicht, wenn er die Ursachen für die Gesundheitsgefährdung selbst zu vertreten hat.
- bei unzumutbarem Mietverhältnis, wenn der Vermieter seine Verpflichtungen in solchem Maße verletzt, insbesondere den Hausfrieden so nachhaltig stört, daß dem Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann (§ 554 a BGB).

Vereinbarungen, die Gegenteiliges aussagen, sind unwirksam.

Ordentliche Kündigung durch den Vermieter

Das Vermieterkündigungsrecht ist seit der Einfügung des § 564 b in das BGB durch Art. 1 des 2. WKSchG vom 18. 12. 1974 relativ mieterfreundlich ausgestaltet. Ein unbefristetes Mietverhältnis (bei befristeten Mietverhältnissen scheidet ordentliche Kündigung ja aus) kann nämlich vom Vermieter nur gekündigt werden (unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen s. o.), wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat (§ 564 b, Abs. 1 BGB). Das heißt, der Vermieter muß bei der Kündigung bestimmte Gründe angeben, die im Kündigungsschreiben enthalten sind. Bestreitet der Mieter das Vorliegen solcher Gründe, muß sie der Vermieter beweisen. Was nun solche Gründe sind, bestimmt § 564 b Abs. 2 BGB:

1. Nicht erhebliche, schuldhaftes Verletzung seiner vertraglichen Verpflichtungen durch den Mieter. Allgemeine Richtlinien, was nun im einzelnen darunter zu verstehen ist, lassen sich nicht aufstellen. Regelmäßig ist diese Voraussetzung erfüllt, wenn der Vermieter auch eine fristlose Kündigung aussprechen könnte (s. S. 11). Aber auch Fälle von geringerer Bedeutung und Schwere können in Betracht, sofern sie nicht einzeln abgeschlossene Pflichtverletzungen darstellen. Der Vermieter muß im Kündigungsschreiben Art, Dauer und Zeitpunkt der Pflichtverletzung benennen. Es empfiehlt sich, bei einer Kündigung wegen angeblicher Pflichtverletzung Widerspruch zu erheben

(s. S. 11). Wenn der Vermieter es nicht wagt, auf die Pflichtverletzung eine für ihn günstigere fristlose Kündigung zu stützen, so wird sich oft auf diese Pflichtverletzung auch keine ordentliche Kündigung stützen lassen.

2. Eigenbedarf des Vermieters an der Mieterwohnung = wenn der Vermieter die Räume für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen als Wohnung benötigt. Umfaßt wird also der Personenkreis, dem gegenüber rechtlich oder moralisch eine Fürsorgepflicht des Vermieters besteht. Auch hier lassen sich keine festen Richtlinien aufstellen. Wird dem Mieter also wegen Eigenbedarf des Vermieters gekündigt und ist der Mieter an der Beibehaltung der Wohnung interessiert, so empfiehlt es sich, umfassenden rechtlichen Rat einzuholen. Generell ist aber festzuhalten: bei einer leerstehenden Wohnung im gleichen Haus wird regelmäßig ein Bedarf an einer anderen Wohnung nicht gegeben sein (AG Osnabrück, WM 78, 107). Tauscht der Vermieter Eigenbedarf nur vor, so ist er dem Mieter zum Ersatz allen Schadens verpflichtet, wenn der Mieter im Vertrauen auf die Angaben des Vermieters ausgezogen ist (LG Freiburg, WM 78, 122; LG Düsseldorf, BIGBW 76, 139).
3. Wirtschaftliches Interesse des Vermieters = der Vermieter wurde durch Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erheblich wirtschaftliche Nachteile erleiden. Diese „Spekulantenvorschrift“ wirkt sich in der Praxis so aus: ältere, aber noch gut erhaltene Wohnhäuser läßt man bewußt vergammeln, dann wird behauptet, sie seien nicht mehr wirtschaftlich verwertbar, das Ende heißt Abriss. Errichtung teurer Apartmentshäuser. Beispiele gibt's genug. Belfortstr. Frankfurter Westend. Betroffen werden von dieser Praxis sozial Schwache; auch von den Gerichten ist hierbei bislang wenig Schutz zu erwarten. Die Entscheidung des AG Wiesbaden (WM 72, 194, WM 73, 7) die Abbruchgenehmigung begründe kein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses, blieb eine rühmliche Ausnahme.

Trotzdem sollte man bei einer Kündigung aus wirtschaftlichen Gründen nicht den Mut verlieren, wenn man an der Beibehaltung der Wohnung interessiert ist und der Kündigung widersprechen. Zu prüfen ist dabei: hat der Vermieter in seinem Kündigungsschreiben deutlich gemacht, daß er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an der wirtschaftlichen Verwertung des Hauses gehindert wäre, und würde ihm das Unterlassen der Kündigung erhebliche, nicht zumutbare Schäden bringen? Nicht zulässig ist eine Kündigung, die den Zweck verfolgt, durch anderweitige Vermietung einen höheren Mietzins zu verlangen. (§ 564 b Abs. 2 Nr. 3 Satz 2 BGB).

Einliegerwohnungen

Eine Ausnahme gilt für sog. Einliegerwohnungen (Wohnung im Zweifamilienhaus, wobei der Vermieter eine der Wohnungen bewohnt). Hier braucht sich der Vermieter nicht auf ein berechtigtes Interesse berufen, sondern kann ohne Angaben für Gründe kündigen, wobei, sich die Kündigungsfrist um jeweils 3 Monate verlängert. (§ 564 b Abs. 4 BGB).



Kündigungsfristen

Die Kündigungsfristen sind ansonsten die gleichen wie bei der ordentlichen Kündigung durch den Mieter (§ S. 45) (§ 565 BGB). Häufig versuchen die Vermieter, die Bedingungen durch Vertrag zu ihren Gunsten abzuändern. Zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarungen sind aber unwirksam! (§ 564 b, Abs. 6 BGB).

Studentenwohnheime

Auch Zimmer in Studentenwohnheimen fallen unter diese Bestimmungen. Nach Ansicht des Rechtsausschusses des Deutschen Bundestages liegt ein berechtigtes Interesse an einer Kündigung in Wohnheimen immer dann vor, wenn die Voraussetzungen für die Überlassung des Heimplatzes nicht mehr gegeben sind (z. B. nach Beendigung der Ausbildung). Einige Gerichte vertreten jedoch die Auffassung, Mietverhältnisse über Wohnräume in Studentenwohnheimen, die mit öffentlichen Mitteln gefördert worden sind, bezögen sich dann auf nur vorübergehenden Gebrauch, wenn die Wohnungsgewährung zu dem eindeutig vereinbarten Zweck erfolgt, den Bewohnern die Möglichkeit zu ungestörtem Studium und ruhiger wissenschaftlicher Arbeit zu geben. Insbesondere wenn die Zimmer/Wohnungen im Studentenwohnheim nur für einige Semester vermietet würden (Rotationsprinzip), sei anzunehmen, daß die Vermietung nur zum vorübergehenden Gebrauch erfolge (LG Hamburg, WM 77, 143; ähnlich LG Mannheim, DWW 77, 262).

Weshalb ein Student in einem Studentenwohnheim vorübergehender wohnt als in einer auf dem freien Wohnungsmarkt angemieteten Bude, ist der Weisheit dieser Gerichte vorbehalten (nebenbei: wer mietet denn zum ewigen Gebrauch?). Hier drängt sich der Verdacht auf, daß den Studentenwerken die Möglichkeit gegeben werden sollte, unliebsame Mieter schnell (d. h. binnen 14 Tagen) loszuwerden und Mieterhöhungen leichter durchdrücken zu können (denn für nur zum vorübergehenden Gebrauch vermieteten Wohnraum gilt das Miethoheitsgesetz nicht!). Leider sind gegenteilige Urteile (LG Marburg, NJW 77, 154) die Ausnahme. Das Kündigungsrecht des Vermieters bei Wohnheimen richtet sich also am Ende wohl nach der vom Träger des Heimes aufgestellten Satzung.

Die Sozialklausel

Nach § 556 a BGB kann der Mieter der Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum spätestens 2 Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses widersprechen (schriftlich) und vom Vermieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Diese Regelung bezieht sich auf die Kündigung durch den Vermieter aufgrund der „berechtigten Interessen“ nach § 564 b BGB. Sie gilt nicht für mobilierte Zimmer etc. (§ 556 a, 8 BGB) wenn der Mieter selbst vorher das Mietverhältnis gekündigt hatte oder wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist berechtigt (§ 556 a Abs. 4 BGB). Diese Sozialklausel gilt also auch für Einliegerwohnungen. Die Sozialklausel greift im übrigen auch bei befristeten Mietverträgen (§ 40) ein (§ 556 b BGB). Macht nun der Mieter nachdem ihm gekündigt wurde, Härtegründe geltend, so sind diese Gründe abzuwägen gegen das berechnete Interesse des Vermieters. Zu entscheiden hat aber das Gericht, nachdem es zum Prozeß gekommen ist. Das Gesetz selbst definiert nur einen Härtefall, nämlich das Fehlen angemessenen Ersatzwohnraums (§ 556 a Abs. 1 BGB), wobei die Beweislast beim Mieter liegt. Ansonsten ist aber der Rechts-

sprechung die Entscheidung überlassen. Bisher wurden als Härtefälle anerkannt: Examensvorbereitung (LG Mainz, WM 70, 101), Schwangerschaft, Alter, Krankheit (MDR 74, 1007, 66, 55; NJW 65, 2204), wenn der Mieter kurze Zeit vor der Kündigung in der berechtigten Erwartung, noch lange in der Wohnung bleiben zu können, erhebliche Kosten in die Erhaltung und Verbesserung der Wohnung investiert hat (WM 72, 144, 70, 111). Gibt das Gericht den berechtigten Interessen des Vermieters den Vorrang, so bleibt die Kündigung gültig. Der Mieter muß dann nach Ablauf der Kündigungsfrist ausziehen. Erkennt das Gericht dagegen die Härtegründe des Mieters als berechtigt an, so kann der Mieter verlangen, daß das Mietverhältnis solange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist (§ 556 a Abs. 2 BGB), d. h. solange, bis die Härtegründe wegfallen. Ist dieser Zeitpunkt nicht abzusehen, so kann das Gericht anordnen, daß das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

Die Regelung des § 556 a BGB ist im übrigen bindend, sie kann nicht durch Vereinbarungen außer Kraft gesetzt werden.

Vorgehen gegen ordentliche Vermieterkündigung

Zunächst wird geprüft, ob der Vermieter die Formalitäten eingehalten hat. Ist dies nicht der Fall, ist die Kündigung unwirksam und braucht nicht weiter beachtet werden. Danach überprüft man den vom Vermieter angegebenen Berechtigungszeitraum. Hat er sich z. B. verrechnet, so wird die Kündigung zum nächstmöglichen Termin wirksam.

Nimmt die Wohnung am Kündigungsschutz teil (§ S. 45) so überprüft man das „berechnete Interesse“ des Vermieters (man läßt sich dabei am besten juristisch beraten). Ist dieses Interesse nicht gegeben, so widerspricht man der Kündigung, es kommt dann in der Regel zum Prozeß. Der Kündigung zu widersprechen lohnt sich aber nur bei ernsthaften Erfolgsaussichten. Hat der Vermieter sein berechtigtes Interesse dargelegt, so bleibt noch die Möglichkeit der Anwendung der Sozialklausel. Dazu schreibt man dem Vermieter einen entsprechenden Brief, in dem auch die Gründe enthalten sein sollten. Auch hier gilt: Prozeßrisiko beachten!

Kündigung durch den Vermieter

Hilft dies alles nichts oder unterliegt die Wohnung nicht dem Kündigungsschutz, so bleibt noch die Möglichkeit, eine Räumungsfrist zu beantragen. (In der Regel werden die Gerichte diese Frist bei Räumungsprozessen ohnehin einräumen, nämlich dann, wenn die Situation des Mieters zwar nicht zur Anerkennung von Härtegründen ausreicht, trotzdem aber gewisse Härten birgt, oder aber wenn aufgrund des Nichteingetretens des Kündigungsschutzes die Sozialklausel trotz Vorliegen ausreichender Härten nicht zur Anwendung kommen kann). Dazu schreibt man an den Vermieter spätestens zwei Wochen vor Beendigung des Mietverhältnisses einen Brief, in dem man unter Angabe von Gründen eine bestimmte Räumungsfrist beantragt. Läßt sich der Vermieter darauf nicht ein, so empfiehlt es sich, in eindeutigen Fällen einfach wohnen zu bleiben; ist der Vermieter damit nicht einverstanden, so muß er Räumungsklage erheben, es kommt zum Räumungsprozeß (s. o.). Im Prozeß dann beantragt der Mieter lediglich, daß das Gericht ihm die Räumungsfrist zubillige. Das Prozeßrisiko ist dann gering.

Außerordentliche (fristlose) Kündigung durch den Vermieter

Zur außerordentlichen Kündigung ist der Vermieter in folgenden Fällen berechtigt:

- bei vertragswidrigem Gebrauch durch den Mieter (§ 553 BGB). Der Gebrauch einer Mietssache ist dann vertragswidrig, wenn er gegen Inhalt und Zweck des Mietvertrages verstößt. Soll vertragswidriger Gebrauch eine fristlose Kündigung des Vermieters rechtfertigen, so müssen die Rechte des Vermieters im erheblichen Maß verletzt worden sein. Praktisch wichtigster Fall ist die Überlassung des Wohnraums an einen Unbefugten, also zum Beispiel Untermiete ohne Einverständnis des Vermieters. Dieser Fall ist im Gesetz auch angesprochen. Die Frage, ob die dauernde (nicht nur besuchsweise) Aufnahme einer Person, die nicht Mietvertragspartner ist, eine Kündigung rechtfertigt, ist streitig. Das AG Köln vertrat die Ansicht (WM 75, 191), die ständige Aufnahme des Hausfreundes stelle, wenn sie unentgeltlich ist, keine genehmigungspflichtige Untermiete dar, und da der Mieter den Gebrauch der Wohnung auch noch selbst ausübt, auch keine unzulässige Gebrauchsüberlassung. Das AG Köln stellte darüber hinaus fest, ein entsprechendes Verbot verstöße gegen das Grundrecht der freien Entfaltung der Persönlichkeit. Andere Gerichte haben aber bereits anders entschieden.

Als weiteren Fall nennt das Gesetz die „Vernachlässigung der dem Mieter obliegenden Sorgfalt“ z. B. wenn der Mieter eine eingeschlagene Scheibe längere Zeit nicht reparieren läßt und der Wohnung dadurch ein Dauerschaden droht. Des weiteren können darunter fallen: Geräuschbelastung etc.

Der Kündigung muß eine Mahnung (Abmahnung) des Vermieters vorausgegangen sein, in der er den Mieter aufforderte, seine vertragswidrigen Handlungen zu unterlassen. Erst wenn der Mieter hierauf nicht reagiert, darf der Vermieter kündigen.

- Mietrückstand. Nach § 554 BGB kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Zahlungstermine mit der Errichtung des Mietzinses oder eines erheblichen Teils davon in Verzug ist. Erheblich ist ein Rückstand nur, wenn er mehr als eine Monatsmiete beträgt. Dasselbe gilt, wenn sich der Mietrückstand über mehr als 2 nicht unbedingt aufeinanderfolgende Zahlungstermine erstreckt und der Gesamtrückstandbetrag mindestens 2 Monatsmieten erreicht. Eine solche Kündigung wird unwirksam, wenn der Mieter den rückständigen Betrag zahlt oder sich eine öffentliche Stelle (Sozialamt) zur Zahlung verpflichtet.

- Bei unzumutbarem Mietverhältnis: hier gilt dasselbe wie beim Mieter, daher siehe S. 15

Vereinbarungen, die von den gesetzlichen Regelungen abweichen, sind nach §§ 554 Abs. 2, 554 b BGB nichtig!

Folgen einer fristlosen Kündigung

Die außerordentliche Kündigung wird sofort mit Zugang wirksam und löst Räumungspflicht aus. Der Vermieter darf allerdings nicht zur Selbsthilfe greifen, sondern muß ggf. Räumungsklage erheben. In der Regel wird er dem Mieter bis zu 2 Wochen Zeit lassen müssen für die Räumung der Wohnung. Er braucht jedoch keine Rücksicht darauf zu nehmen, ob der Mieter eine andere Wohnung gefunden hat. Den im voraus entrichteten Mietzins hat der Vermieter nach Maßgabe des § 555 BGB zu-

rückzuerstatten. Vielfach wird der Vermieter jedoch mit einem Schadenersatzanspruch aufrechnen können, z. B. wenn das vertragswidrige Verhalten des Mieters schuldhaft war und wenn die vorzeitige Auflösung des Vertragsverhältnisses etwa wegen Fehlen eines Nachfolgemieters zu einem Schaden führt (Mietausfall). Natürlich hat auch der Mieter Anspruch auf Ersatz des ihm entstandenen Schadens, wenn er den Mietvertrag fristlos gekündigt hätte.

Vorgehen gegen fristlose Vermieterkündigung

Da eine fristlose Kündigung mit erheblichen Unannehmlichkeiten und finanziellen Einbußen (Schadenersatzforderung) verbunden sein kann, empfiehlt es sich, in nicht ganz eindeutigen Fällen sich zur Wehr zu setzen. Das heißt, der Mieter bleibt wohnen und wartet ab, bis der Vermieter auf die Kündigung hin Raäumung verlangt. Reagiert der Mieter darauf nicht, muß der Vermieter Raäumungsklage erheben. Für den Mieter bedeutet dies nicht auf jeden Fall einen Zeitgewinn, und Zeit ist Geld. Bis die Gerichte entscheiden, kann gewisse Zeit vergehen.

Mietaufhebungsvertrag

Jedes Mietverhältnis kann auch im Einverständnis zwischen Mieter und Vermieter aufgehoben werden. Ein solcher Mietaufhebungsvertrag ist dann zustande gekommen, wenn sich Mieter und Vermieter einig sind zu welchem Zeitpunkt und zu welchen sonstigen Bedingungen die Aufhebung eintreten soll.

Rückgabe der Mietsache — Auszug

Der Mieter ist verpflichtet, die gemietete Sache nach der Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben (§ 556, Abs. 1 BGB). Das heißt also, der Mieter von Wohnraum muß nach Ablauf des Mietvertrages ausziehen. Darüber hinaus bestehen aber noch eine Reihe von Nebenpflichten für den Mieter: er muß die Schlüssel dem Vermieter übergeben; Schlüssel, die er selbst hat anfertigen lassen, müssen ebenfalls übergeben, zumindest aber vernichtet werden. Der Vermieter hat Anspruch auf Rückgabe der Mietsache in dem Zustand, in dem sie dem Mieter übergeben worden war; daher muß der Mieter von ihm vorgenommene bauliche Veränderungen beseitigen, es sei denn, er hatte die Wohnung durch diese baulichen Veränderungen erst in einen ordnungsmäßigen Zustand versetzt. Darüber hinaus können noch weitere Ansprüche bestehen, z. B. der Anspruch des Mieters auf Durchführung von Schönheitsreparaturen durch den Mieter (siehe Seite 14) oder der Anspruch des Mieters auf Entfernung von ihm angebrachten Einrichtungen (Fußbodenbeläge etc.). Alle diese Ansprüche verjähren in 6 Monaten (§ 558 BGB) und zwar gerechnet vom dem Zeitpunkt an, in dem der Vermieter die Wohnung zurückerhält, unabhängig davon, wann das Mietverhältnis endet. Der Vermieter muß ferner eine für die Zeit nach der Beendigung des Mietverhältnisses im voraus entrichteten Mietzins zurückerstatten (§ 557 a BGB). Dieser Anspruch (wie auch ein evtl. Anspruch des Vermieters auf Zahlung noch ausstehender Miet- und Nebenkosten) verjährt in 4 Jahren; im übrigen gilt die 30jährige Verjährung.

Übergabeprotokoll

Tip: Beim Auszug soll ein Übergabeprotokoll angefertigt werden, das vom Mieter und Vermieter unterzeichnet wird und das auch eventuell streitige Punkte enthält. Ein möglicher Prozeß wird dann auf die festgestellten Punkte begrenzt. Nachträgliche Forderungen kann der Vermieter dann nicht mehr nachschieben. Verweigert der Vermieter die Unterschrift, so empfiehlt sich die Mitnahme von Zeugen und das Anfertigen von Fotos.

Kautio

In der Regel verlangen die Vermieter bei Vertragsabschluß die Stellung einer Kautio von 2—3 Monatsmieten. Dies muß aber im Vertrag vereinbart sein. Die Kautio darf dem Vermieter nur zur Absicherung für den Fall dienen, daß der Mieter Verpflichtungen aus dem Mietvertrag nicht nachkommt. Die für den Mieter günstigste Regelung ist folgende:

Der Mieter zahlt den Betrag auf ein Sparkonto ein, über das nur er und der Vermieter gemeinsam verfügen können (Sperrvermerk). Das Konto lautet auf den Namen des Mieters. Der Mieter übergibt dem Vermieter das Sparbuch. Beim Auszug wird der Sperrvermerk zu Gunsten des Vermieters gelöscht, das Buch erhält der Mieter zurück und verfügt damit wieder über die Kautionssumme samt Zinsen.

Grundsätzlich stehen dem Mieter die Zinsen zu (mindestens 4% bei gewinnbringender Anlage mehr), sofern im Mietvertrag nicht ausdrücklich etwas anderes vereinbart wurde.

Nach dem Auszug muß der Vermieter dem Mieter die Kautio zurückzahlen, und zwar innerhalb einer angemessenen Zeit, in der sich der Vermieter Klarheit darüber verschaffen kann, ob ihm noch Ansprüche zustehen. Hat der Vermieter die Raäumung vorbehaltlos abgenommen, so muß er die Kautio sofort zurückzahlen. Mit vollständiger Rückzahlung der Kautio erloschen automatisch sämtliche Schadenersatzansprüche des Vermieters.

Hat der Mieter ein dringendes wirtschaftliches Bedürfnis, so kann er den Teil der Kautio, den der Vermieter offensichtlich nicht benötigt, sofort zurückverlangen.

Hat während der Mietzeit der Eigentümer gewechselt, so kann der Mieter vom alten Eigentümer verlangen, daß dieser die Kautio zurückzahlt.



Literaturverzeichnis

- Hans, Das neue Mietrecht, Stand 1. 6. 1975, Verlag R. S. Schulz, Percha.
- Roquette, Das Mietrecht des BGB, Mohr, Tübingen 1966.
- Roquette, Neues soziales Mietrecht, Mohr, Tübingen 1969.
- Kerstan, Ein neuer Mustermietvertrag, Domus-Verlag, Bonn 1974.
- ASTA Tübingen, Mieter contra Vermieter, 2. überarbeitete Auflage 1973.
- Endriß u. a., Mietrecht der Studenten, Inform-Verlag, Freiburg 1976.

Abkürzungen

- BGH Bundesgerichtshof
- OLG Oberlandesgericht
- LG Landgericht
- AG Amtsgericht
- BGHZ Entscheidungen des BGH in Zivilsachen, zitiert nach (Band, Seite)
- NJW Neue Juristische Wochenschrift, zitiert nach (Jahrgang, Seite)
- MDR Monatsschrift für Deutsches Recht
- JZ Juristenzeitung
- WM Wohnungswirtschaft und Mietrecht, herausgegeben vom Deutschen Mieterbund. Erscheint monatlich mit großer Rechtssprechungsübersicht.
- DWW Deutsche Wohnungswirtschaft, herausgegeben vom Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer (monatlich)
- GE Das Grundeigentum, herausgegeben vom Verband der Berliner Haus- und Grundbesitzervereine (14-tägig)
- BIGBW Blätter für Grundstücks-, Bau- und Wohnungsrecht

(Alle Zeitschriften werden zitiert nach (Jahrgang, Seite))

ASTA-Rechtsberatung
 montags ab 17.30 Uhr
 donnerstags ab 18 Uhr
 im Geschäftszimmer
 des ASTA 01-414

Sozialschein

Eine vage Möglichkeit zu einer relativ günstigen Wohnung zu kommen, besteht darin, einen Sozialschein zu beantragen, der einem das Anrecht auf eine Sozialwohnung sichert. Dieser Weg steht praktisch allen Studenten offen, da ein Alleinstehender mit maximal 18000,— DM Jahreseinkommen Anspruch auf 45 qm Wohnraum hat. Bei 2 Personen darf das Einkommen 27000,— DM betragen, für jede weitere Person werden 4200,— DM im Jahr angerechnet.

Für Jungehen gibt es nochmals einen Zuschlag von 4800,— DM. Für größere Wohnungen sind eigentlich nur Personen bezugsberechtigt, die in einem Verwandtschaftsverhältnis zueinander stehen, jedoch gibt es auch Vermieter von Sozialwohnungen, die an mehrere Einzelpersonen vermieten, wenn jeder einen Sozialschein vorweisen kann. Grundsätzlich gilt für den Sozialschein, daß es keine Rolle spielt, ob der erste Wohnsitz bei den Eltern oder am Studienort liegt. Er gilt im übrigen nur für ein Jahr.

Exakte Informationen erteilt das Wohnungsamt in der Rheinstraße (Brückenturm gegenüber Rathaus); dort muß man auch den Antrag stellen. Nicht-BAföG-Empfänger müssen einen Bescheid der Eltern über die monatliche Unterstützung vorlegen.

Wohngeld

Nach dem Wohngeldgesetz vom 29. 8. 77 erhält man Wohngeld als Zuschuß zu den Aufwendungen für Wohnraum. Man erhält diesen Zuschuß, wenn man

- Mieter einer Wohnung oder eine Zimmers
- Inhaber einer Genossenschafts- oder Stiftswohnung
- Bewohner eines Wohnheims (Studentenwohnheim) ist.

Es wird allerdings nicht jedem Studenten Wohngeld gewährleistet. Er muß dazu folgende Bedingungen erfüllen:

1. Er bekommt keine Ausbildungsförderung bzw. er bekommt Ausbildungsförderung nur als Darlehen. Ausgenommen sind BAföG-Empfänger, die
 - mit einem Ehepartner in einem Haushalt wohnen, der kein BAföG erhält
 - mit einem Kind in einem Haushalt leben.
2. Er muß einen eigenen Haushalt haben. Dies ist gewährleistet, wenn
 - er verheiratet ist
 - eine abgeschlossene Berufsausbildung hat
 - im Elternhaus keinen eigenen Wohnraum mehr zur Verfügung hat (Achtung!! Wird zuhause untervermietet, ist dies ein Indiz für vorhandenen Wohnraum!!)
 - mehr als zwei Jahre bei der Bundeswehr war
 - als Gegenleistung für ein Stipendium eine Anstellungsverpflichtung bei einer Firma eingegangen ist. (Tip: Familienunabhängigkeit wird auch oft schon bei Verlobung anerkannt).

Höhe des Wohngelds:

Dazu muß man 1. die Höhe des Einkommens und 2. die anrechenbare Miethöhe errechnen.

ASTA - Sozialreferat Tel: 39-2573

Sprechstunden: Mo, Di, Fr 10-12