



**BVS**

Wir bilden Bayern

# „Mietrecht“ April 2025

Tag 4 und 5

## Was haben wir noch vor ?

- Verjährung mietrechtlicher Ansprüche
- Mängel der Mietsache und deren Folgen
- Schäden an der Mietsache / Vertragsgemäßer Gebrauch
- (Bauliche) Veränderungen an der Mietsache
- Mieterhöhung
- Kündigung
- [Untervermietung
- Vermieterpfandrecht
- Überblick Mietpreisbremse]



# BVS

Wir bilden Bayern

## Verjährung von mietrechtlichen Ansprüchen

- Mieter M zahlt die vereinbarte Miete für April 2022 nicht.
- Auch die M im März 2022 zugestellte Betriebskostenabrechnung für 2021 zahlt er nicht.

Wann **verjähren** die Forderungen des Vermieters ?

- § 195 BGB
  - Die regelmäßige Verjährungsfrist beträgt drei Jahre.
  
- § 199 BGB
  - (1) Die regelmäßige Verjährungsfrist **beginnt**, soweit nicht ein anderer Verjährungsbeginn bestimmt ist, **mit dem Schluss** des Jahres, in dem
    1. der Anspruch entstanden ist **und**
    2. der Gläubiger von den den Anspruch begründenden Umständen und der Person des Schuldners Kenntnis erlangt oder ohne grobe Fahrlässigkeit erlangen müsste.

Mieter M zahlt die vereinbarte **Miete** für April 2022 nicht.

Auch die M im März 2022 zugestellte Betriebskostenabrechnung für 2020 zahlt er nicht.

Verjährungsbeginn:	Ablauf des 31.12.2022
Verjährungsende:	<b>31.12.2025</b>

Für beide Ansprüche !

Mieter M schlägt beim Auszug aus seiner Wohnung ein Fenster ein und führt auch keine Schönheitsreparaturen durch. Zudem lässt er einen neu verlegten Laminatboden in der Mietwohnung zurück.

Der Mietvertrag wurde zum 31.03.2025 gekündigt, M gibt Vermieter V die Wohnung am 29.03.2025 zurück.

- Wann verjähren die Ansprüche des **V gegen M**?
- Wann verjähren Ansprüche des **M gegen V** ?

## § 548 BGB

- (1) Die Ersatzansprüche des Vermieters wegen **Veränderungen** oder **Verschlechterungen** der **Mietsache** verjähren in **sechs Monaten**. Die Verjährung beginnt mit dem Zeitpunkt, in dem er die Mietsache **zurückerhält**. Mit der Verjährung des Anspruchs des Vermieters auf Rückgabe der Mietsache verjähren auch seine Ersatzansprüche.
- (2) Ansprüche des Mieters auf Ersatz von **Aufwendungen** oder auf **Gestattung der Wegnahme** einer Einrichtung verjähren in sechs Monaten **nach der Beendigung** des Mietverhältnisses.

Ende Mietvertrag:

**31.03.2025**

**Rechtliche** Beendigung

Ende 548-Frist:

**30.09.2025**

Übergabe Mietobjekt /  
Besitzeinräumung

**29.03.2025**

**Tatsächliche** Beendigung:

Ende 548-Frist:

**29.09.2025**

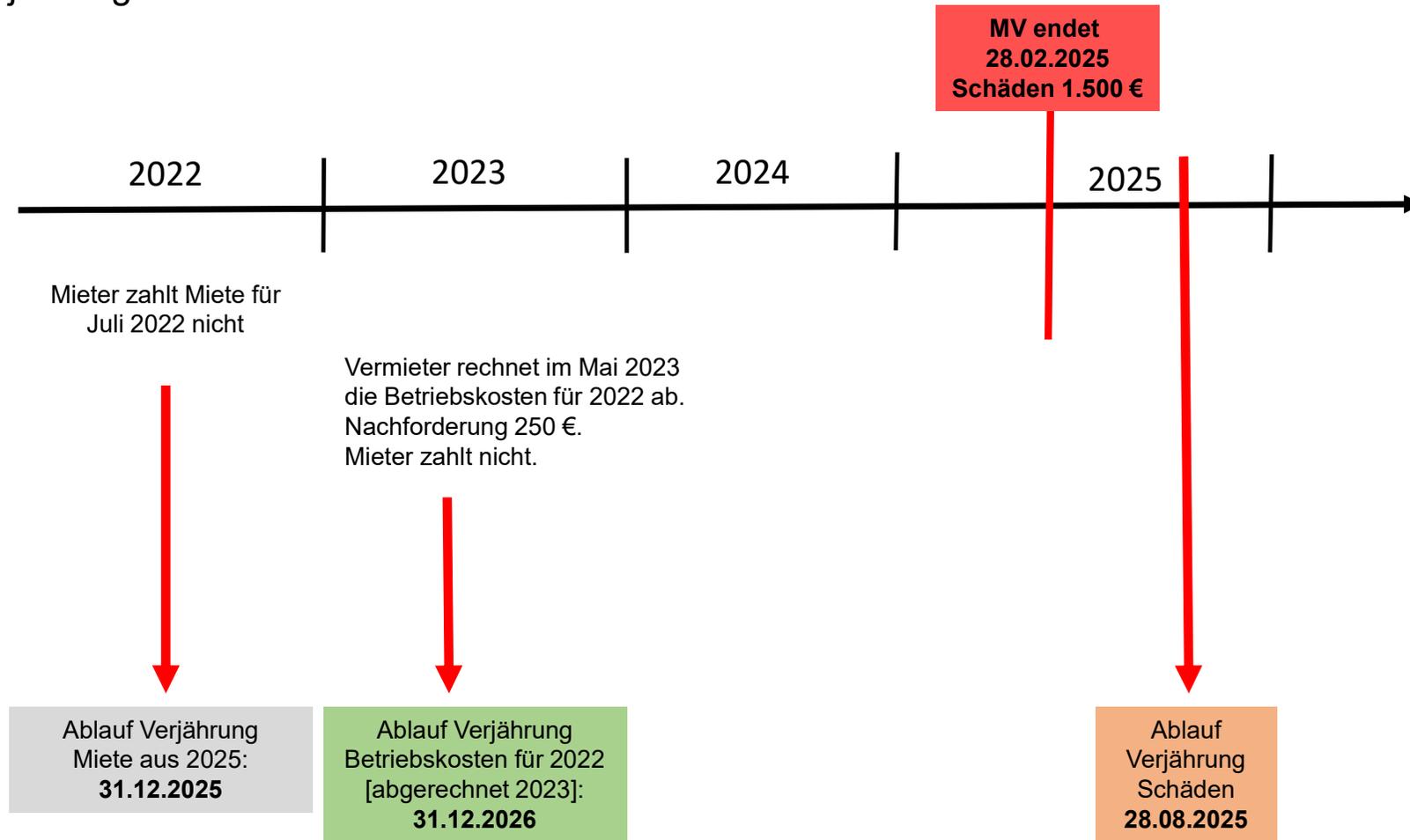
BGH, 27.02.2019, XII ZR 63/18:

**BGH, 29.01.2025, XII ZR 96/23:**

Die Verjährung von Ansprüchen des Vermieters beginnt nach § 548 Abs. 1 BGB mit dem Zeitpunkt, in dem er die **Mietsache zurückerhält**.

- Das setzt grundsätzlich zum einen eine **Änderung der Besitzverhältnisse** zu Gunsten des Vermieters voraus. Eine Besichtigung des Vermieters allein reicht nicht !
- Zum anderen ist eine **vollständige und unzweideutige Besitzaufgabe** des Mieters erforderlich.
- ❖ Für den Verjährungsbeginn ist der Rückerhalt der Mietsache auch dann maßgeblich, wenn der Mietvertrag noch nicht beendet ist mit der Folge, dass ein **Anspruch i.S.d. § 548 Abs. 1 Satz 1 BGB bereits vor Beendigung des Mietverhältnisses verjähren kann !**

# Verjährung



## BGH, 10.07.2024, VIII ZR 184/23: Aufrechnung und Kautio

Eine von den Parteien im Wohnraummietvertrag getroffene **Barkautionsabrede** ist typischerweise dahingehend **auszulegen**, dass die Möglichkeit des Vermieters, sich nach Beendigung des Mietverhältnisses im Rahmen der Kautionsabrechnung hinsichtlich etwaiger Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache durch Aufrechnung befriedigen zu können, nicht an einer fehlenden Ausübung der ihm nach § 249 Abs. 2 Satz 1 BGB zustehenden Ersetzungsbefugnis in unverjährter Zeit scheitern soll.

- Vermieter kann selbst dann gegenüber dem Kautionsrückzahlungsanspruch mit einem Schadensersatzanspruch wegen Beschädigung der Mietsache aufrechnen, wenn er den Anspruch auf Naturalrestitution erst nach Ablauf der Verjährungsfrist durch einen Zahlungsanspruch ersetzt.
- Jede andere Auslegung widerspräche den beiderseitigen Interessen der Parteien und würde der Ersetzungsbefugnis eine Stellung einräumen, die ihr die Parteien **jedenfalls im Wohnraummietverhältnis bei vereinbarter Barkautionsabrede** regelmäßig nicht zukommen lassen wollten.
- **Vorsicht bei Verpfändung von Sparbüchern:** Hier gilt § 216 BGB. Hier gilt für wiederkehrende Leistungen nach Absatz 3 etwas anderes, was bei der Aufrechnung wegen Mietrückständen, aber auch Betriebskostennachzahlungen (BGH, IMR 2016, 401) zu **einem anderen Ergebnis** führen kann.

Führen nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Lärm- und Schmutzmissionen von einer auf einem Nachbargrundstück betriebenen Baustelle zur Mietminderung?

Stellt es einen Mietmangel dar, wenn Tauben auftauchen und den Balkon mit Taubenkot verunreinigen?

Wenn ein Mieter einen Brand in der Mietwohnung verursacht:  
Mietminderung während der brandbedingten Unbewohnbarkeit der Wohnung?

Die Heizung fällt am 03.12. aus – nur unangenehm oder eine Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit?

Ist die Miete bei einer Legionellenbelastung oberhalb des Maßnahmenwerts von 100 KbE/100 ml Wasser, aber unter 10.000 KbE/100 ml Wasser gemindert?

Der Mieter schickt dem Vermieter per WhatsApp dieses Bild



2 Minuten später folgt die Frage  
„was er denn jetzt zu tun gedenken ?????????“

Was ist das jetzt?

§ 536c Während der Mietzeit auftretende Mängel; **Mängelanzeige durch den Mieter**

(1) Zeigt sich im Laufe der Mietzeit ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine nicht vorhergesehene Gefahr erforderlich, **so hat der Mieter dies dem Vermieter unverzüglich anzuzeigen**. Das Gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.

(2) **Unterlässt der Mieter die Anzeige**, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter nicht berechtigt,

1. die in § 536 bestimmten Rechte geltend zu machen,
2. nach § 536a Abs. 1 Schadensersatz zu verlangen oder
3. ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs. 3 Satz 1 zu kündigen.

## **Was sollte / muss der Vermieter nach einer Mängelrüge machen?**

- „Nichts“ - schließlich hat der Mieter ja nicht bewiesen, dass er nicht schuld ist ?
- Überprüfen der Mängelrüge ?
- Mangelbeseitigung oder Streiten mit dem Mieter ?

- **Nach einer Mängelanzeige** des Mieters ist der Vermieter verpflichtet, der Behauptung und der Existenz eines Mangels **nachzugehen** und hierzu i.d.R. den Mangel zu besichtigen.
  - Kommt der Vermieter einer Rüge nicht nach, kann er das Vorhandensein eines Mangels u.U. nicht mehr pauschal bestreiten.
  - ✓ Der Vermieter kann auch fachkundige Personen hinzuziehen und auch den Schaden dokumentieren (z.B. für die Versicherung, d.h. Fotos vom Schaden anfertigen; aber nur diesen, sonst nichts in der Wohnung!).
  - ✓ Eine Mängelrüge oder der begründete Verdacht eines Mangels **begründet ein Besichtigungsrecht** des Vermieters !
  
- ✓ **Aus Vermietersicht: Mängelrügen nachgehen.**
  - Es ist Ihr Kapital !
  - Sind die Mängel vom Vermieter zu vertreten, können zudem erhebliche Konsequenzen - bis zur Kündigung und Schadensersatz - folgen!
    - Denn wenn es jetzt weitergeht ....





Bedarf es einer **erneuten** Mängelanzeige des Mieters, wenn eine **Verschlimmerung** des Schadens aufgrund der unterlassenen Mängelbeseitigung eintritt?

**BGH, 18.3.2014, VIII ZR 317/13:**

**Unterlässt** der Vermieter trotz der bereits gerichtlich ausgeurteilten Mietminderung die Beseitigung von Baumängeln, die zu einem Feuchtigkeits- und Schimmelpilzbefall in der Mietwohnung geführt haben und **tritt eine Verschlimmerung des Schadens aufgrund der unterlassenen Mängelbeseitigung** ein, so trifft **den Mieter** vor Abzug eines entsprechend höheren Minderungsbetrags **keine erneute Anzeigepflicht** hinsichtlich der Ausweitung des Schadens.

## Wenn es zum Streit kommt : **Beweislast** bei Schimmelschäden Sphärentheorie / Gefahrkreisstheorie

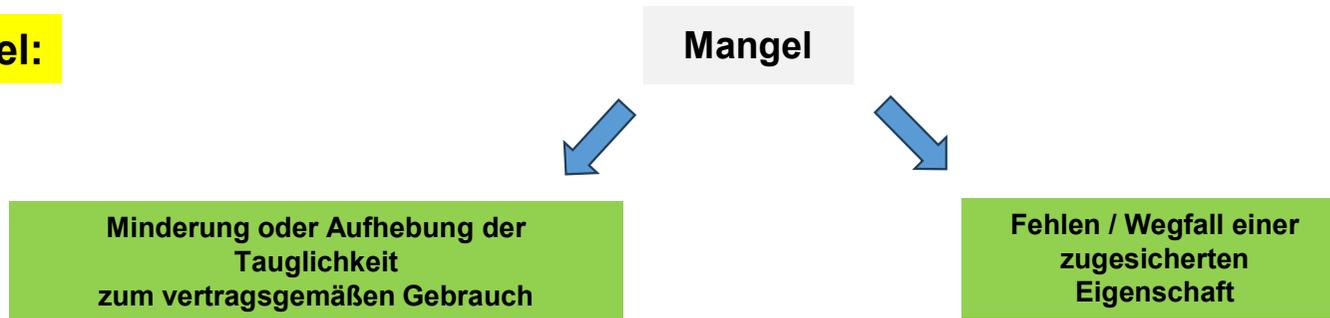
1

Der **Mieter** muss **beweisen**, dass überhaupt ein **Wohnungsmangel** vorliegt.

- Z.B. in Form von Feuchtigkeit und / oder Schimmel
- Dies geschieht meist durch die Vorlage von Fotos und die Vernehmung von Zeugen.



## Mietmangel:



### Vgl. § 536 Mietminderung:

(1) Hat die Mietsache zur Zeit der Überlassung an den Mieter einen **Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt**, oder entsteht während der Mietzeit ein solcher Mangel, so ist der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit. Für die Zeit, während der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. **Eine unerhebliche Minderung der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.**

...

(2) Absatz 1 Satz 1 und 2 gilt auch, wenn eine zugesicherte Eigenschaft fehlt oder später wegfällt.

### BGH, 19.07.2022, VIII ZR 194/21:

„Ein derartiger Mangel ist anzunehmen, **wenn der tatsächliche Zustand der Mietsache von dem für den vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand für den Mieter nachteilig abweicht**. Der **vertraglich geschuldete Zustand** bestimmt sich in erster Linie nach den **Beschaffenheitsvereinbarungen der Mietvertragsparteien**, die auch durch schlüssiges Verhalten (konkludent) getroffen werden können.“

## Mietmangel:

➤ Abweichung des Ist-Zustandes der Mietsache von deren Sollbeschaffenheit

Die **Sollbeschaffenheit** einer Mietsache wird bestimmt durch die

- **vereinbarte Beschaffenheit** (explizit oder schlüssig; insb. im Mietvertrag),
- ansonsten durch die **übliche Beschaffenheit**.
  - BGH, 19.07.2022, VIII ZR 194/21: „Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, ist der zum vertragsgemäßen Gebrauch geeignete Zustand im Sinne des § 535 Abs. 1 BGB nach den gesamten **Umständen des Mietverhältnisses** und den daraus in - gegebenenfalls ergänzender - Auslegung abzuleitenden **Standards, insbesondere nach der Mietsache und deren beabsichtigter Nutzung sowie der Verkehrsanschauung** unter Beachtung des in § 242 BGB normierten Grundsatzes von Treu und Glauben zu bestimmen.“
  - BGH, 23.09.2009, VIII ZR 300/08: Dabei sind insbesondere das **Alter, die Ausstattung und die Art des Gebäudes, aber auch die Höhe der Miete und eine eventuelle Ortssitte zu berücksichtigen**.
- Die Sollbeschaffenheit unterliegt damit einem stetigen Wandel. Der „übliche Standard“ ist bei Altbauten damit anders als bei Neubauten.
  - **Für Wohnungen: Muss aber zu Wohnzwecken geeignet sein. Schimmel gehört üblicherweise nicht dazu.**

Ein Mangel bestätigt sich – und jetzt ?

§ 535 I BGB

Durch den Mietvertrag wird **der Vermieter verpflichtet**, dem Mieter **den Gebrauch der Mietsache** während der Mietzeit zu gewähren.

**Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem zum **vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand** zu **überlassen** und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu **erhalten**.**

**Ausnahmen im Wohnraummietrecht:** Kleinreparaturklausel  
Schönheitsreparaturen

## Primärer Erfüllungsanspruch (BGH, 18.04.2007, XII ZR 139/05)

- „Der Mieter kann den Erfüllungsanspruch aus § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB auch dann noch geltend machen, wenn eine Minderung nach § 536 b BGB ausgeschlossen ist.“
- „Erfüllungsansprüche sind **nur dann ausgeschlossen**, wenn die Mietvertragsparteien einen bestimmten, bei Überlassung vorhandenen (schlechten) Zustand der Mietsache **als vertragsgemäß vereinbart** haben.“

D.H. ?

**BGH, 19.11.2014, VIII ZR 191/13:**

- Entsteht während der Mietzeit ein Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 BGB - wie z.B. in Gestalt des Brandschadens -, **schuldet der Vermieter** dessen Beseitigung im Rahmen seiner Erfüllungspflicht gemäß § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB **unabhängig davon, ob die Mangelursache in seinem eigenen oder im Gefahrenbereich des Mieters zu suchen ist.**
- Die Pflicht zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands **entfällt jedoch, soweit der Mieter den Mangel der Mietsache zu vertreten hat.** In diesem Fall steht dem Vermieter vielmehr bei einer Beschädigung der Mietsache ein Anspruch auf Schadensersatz - nach Wahl des Vermieters in Form der Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder des Geldersatzes (§ 249 Abs. 2 BGB) - gegen den Mieter zu.

**LG Landshut, 08.01.2025, 15 S 339/23:**

1. Entsteht während der Mietzeit ein Mangel der Mietsache, schuldet der Vermieter dessen Beseitigung im Rahmen seiner Erfüllungspflicht unabhängig davon, ob die Mangelursache in seinem eigenen oder im Gefahrenbereich des Mieters zu suchen ist.
2. Die Pflicht des Vermieters zur Wiederherstellung des vertragsgemäßen Zustands entfällt, **soweit der Mieter den Mangel der Mietsache zu vertreten hat, also hierfür die Ursache gesetzt hat.**

**Liegt ein Mangel vor muss der Vermieter beweisen,**

- dass der Mangel **nicht** aus seinem **Gefahrenkreis** herrührt, d.h. z.B. **nicht bauseitig** bedingt ist;
  - Dem Vermieter obliegt der Beweis, dass der Schimmel nicht bauwerksbedingt ist, dass also aus technisch-handwerklicher Sicht auszuschließen ist, dass der Schimmel auf Mängel in der Bausubstanz zurückzuführen ist und dass die Wohnung durch zumutbares Nutzungsverhalten schimmelfrei gehalten werden kann.
- oder dass der Mangel nur eine **unerhebliche Beeinträchtigung** der Mietsache darstellt;
- oder dass der Mieter von Anfang an von dem Mangel **wusste**;
- oder dass er infolge **der Unterlassung der Anzeige** den Mangel nicht beseitigen konnte (§ 536c II BGB)

➤ **Man braucht daher i.d.R. ein Sachverständigengutachten !**

**BGH, 23.09.2009, VIII ZR 300/08:**

- Gibt es zu bestimmten Anforderungen **technische Normen**, ist **jedenfalls** deren Einhaltung geschuldet. Dabei ist nach der Verkehrsanschauung grundsätzlich der bei **Errichtung des Gebäudes** **geltende Maßstab** anzulegen (so auch BGH, 05.12.2018, VIII ZR 271/17).
  - Das Maximum, was der Mieter ohne weitere Absprachen erwarten darf, ist, dass die Wohnung zum Zeitpunkt ihrer Errichtung „ordnungsgemäß“ war und dieser Standard auch heute nicht unterschritten wird.

**LG Paderborn, 06.03.2024, 1 S 72/22: Auch Wände in Altbauwohnungen dürfen nicht feucht sein!**

*„In der insofern vom Sachverständigen festgestellten bauseitsbedingten Durchfeuchtung der genannten Wohnungswände liegt **trotz des Umstandes, dass die Abdichtung des Gebäudes gemäß den Darlegungen des Sachverständigen den üblichen Ausführungen zur Zeit der Gebäudeerstellung entspricht, ein Mangel**. ... Die fehlende Abdichtung an sich stellt dabei aber auch nicht die eigentliche negative Abweichung der Soll- von der Ist-Beschaffenheit dar. **Diese Abweichung besteht vielmehr in der durch mehrere Ursachen (fehlende Abdichtung, bodengleiche Schwelle ohne Gefälle etc.) entstandene Feuchtigkeit** in den von der Klägerin genannten Wohnungswänden. ...Die angemieteten Räume weisen nach den Ausführungen des Sachverständigen, denen sich die Kammer anschließt, insofern keinen Wohnstandard auf, der bei vergleichbaren Wohnungen üblich ist, sodass hierin ein Mangel zu sehen ist.“*

BGH: 05.12.2018, VIII ZR 271/17  
05.12.2018, VIII ZR 67/18

### Schimmelgeneigtheit ist grundsätzlich kein Mangel

1. Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb - bei unzureichender Lüftung und Heizung - **bestehende Gefahr** einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, **nicht als Sachmangel** der Wohnung anzusehen, **wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht.**
2. **Welche Beheizung und Lüftung** einer Wohnung dem Mieter zumutbar ist, kann nicht abstrakt-generell und unabhängig insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie dem Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur **unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt** werden.

## Beschaffenheitskriterien einer Wohnung:

- Ein Mangel, der die **Tauglichkeit der Mietsache** zum vertragsgemäßen Gebrauch mindert, ist eine Abweichung des tatsächlichen Zustands der Mietsache vom **vertraglich vorausgesetzten Zustand**.
- Soweit Parteiabreden zur Beschaffenheit der Mietsache fehlen, wird der zum **vertragsgemäßen Gebrauch** geschuldete Zustand durch den vereinbarten **Nutzungszweck** – wie die **Nutzung als Wohnung** – bestimmt.
- Der Mieter kann erwarten, dass die von ihm angemieteten Räume einen Wohnstandard aufweisen, der bei **vergleichbaren Wohnungen üblich** ist.

➤ Der **Vermieter** muss damit im Streitfall nachweisen, dass

- das Gebäude nach dem – in der Regel vertraglich vorausgesetzten – **Stand der Technik zur Bauzeit** frei von wärmetechnischen Baumängeln ist
- **und hieran gemessen keine aus dem Rahmen fallende Beheizungs- oder Belüftungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, um den Schaden zu vermeiden.** Selbst wenn daher z.B. bauzeitbedingt Wärmebrücken bestehen, diese aber mit üblichem Beheizungs- oder Belüftungsmaßnahmen nicht zu einer Schimmelbildung führen, wäre der Nachweis des Vermieters geführt !

**Danach** muss der **Mieter beweisen**, dass er den Mangel **nicht durch ein fehlerhaftes Nutzerverhalten verschuldet** hat. [Diesen Beweis muss der Mieter **aber eben nur erbringen, wenn sich der Vermieter vorher** hinsichtlich seiner Verantwortung (nach seinem Gefahrenkreis) entlasten konnte.]

### Welches Nutzerverhalten ist fehlerhaft und welches zumutbar / normgemäß ?

- „Normverhalten“: 19°C-21°C und relative Luftfeuchtigkeit etwa 50 % (a.A. 40-60 %)?
- **BGH, 05.12.2018, VIII ZR 271/17: Keine abstrakt generelle Vorgabe !**
  - *„Welche Beheizung und Lüftung einer Wohnung dem Mieter zumutbar ist, kann nicht abstrakt-generell und unabhängig insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie dem Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden“*
  - Ist nichts vereinbart gilt:
    - Außentemperatur und Witterung,
    - Anzahl der Bewohner,
    - Wohnverhalten der Bewohner,
    - Querschnitt und Material der Außenwände,
    - Lage der Wohnung im Haus ,
    - Vorhandensein einer Dämmung,
    - Feuchtigkeitsgehalt des Mauerwerks,
    - Vorhandensein von Wärmebrücken,
    - Zuschnitt und Größe der Wohnung,
    - Anzahl und Größe der Fenster,
    - Vorhandene Möblierung,
    - ...

„Es kommt drauf an“

**LG Landshut, 08.01.2025, 15 S 339/23:**

3. Eine schuldhafte Schimmelferursachung durch den Mieter kommt **nur bei unzureichendem Heiz- und Lüftungsverhalten** in Betracht, da der Mieter nur diese Parameter beeinflussen kann. **Der Mieter muss allerdings grundsätzlich nicht wissen, in welchem Maß er heizen und lüften muss, um Schimmelbildung zu vermeiden.**
4. Sofern der Vermieter **kein** an die **konkrete Nutzung angepasstes Lüftungskonzept** zur Verfügung stellt, **schuldet der Mieter im Rahmen seiner Obhutspflicht nur das, was im Rahmen der Verkehrssitte allgemein üblich ist.**
  - ✓ **Aus Vermietersicht:** Bei „Problemimmobilien“ Beschaffenheitsvereinbarungen treffen und Mieter „kündig“ machen (Vorsicht vor Infoblättern, s.u.) / Verhaltenspflichten regeln!

**AG Köln, 04.09.2024, 206 C 17/23:**

- Kann die Wohnung bei zumutbarem Nutzungsverhalten schimmelfrei gehalten werden, liegt kein vom Vermieter zu vertretender Mangel vor.

Ist das **Verlangen** nach einer regelmäßigen Fensterlüftung, insb. in Form einer Stoßlüftung, und einer ausreichenden Beheizung der Räume (einschließlich Schlafzimmer) und die Aufforderung größere Möbelstücke von der Außenwand etwas abzurücken oder an anderer Stelle zu platzieren, **dem Mieter zumutbar**?

✓ **LG Hanau, 13.07.2022, 2 S 2/21:**

Weder das **Verlangen** nach einer regelmäßigen Fensterlüftung, insb. in Form einer Stoßlüftung, und einer ausreichenden Beheizung der Räume (einschließlich Schlafzimmer) **noch das Erfordernis, größere Möbelstücke von der Außenwand etwas abzurücken oder an anderer Stelle zu platzieren, stellen sich als nicht zumutbar dar, um Schimmel zu vermeiden.**

✓ **Aus Vermietersicht: Abrücken von Möbelstücken zur Wand als ausdrückliche Vereinbarung im Mietvertrag aufnehmen und eine Beschaffenheitsvereinbarung treffen!**

- Ist ohne Vereinbarung generell eine **Schadensvermeidung** durch den Mieter geschuldet ?
  - **Nach BGH: Kommt drauf an!**
  - Instanzgerichte:
    - ✓ LG Nürnberg WuM 1985, 20 , LG Braunschweig WuM 1998, 250: Mieter einer Wohnung in einem älteren Haus sind **ohne weiteres verpflichtet**, Schimmelpilzbildung durch erhöhten Heizeinsatz zu verhindern.
    - LG Braunschweig WuM 1985, 26, LG Hamburg NZM 1998, 571: Vom Mieter **dürfen keine unzumutbaren** Anstrengungen zur Schadensvermeidung verlangt werden, beispielsweise durch zu hohen Heizeinsatz oder übermäßiges Lüften.
  
- Muss der Mieter – ohne gesonderte Vereinbarung - größere **Möbelstücke von der Wand** weiter **abrücken** um Schimmelbildung zu verhindern.
  - ✓ **Bejahend:** LG Berlin GE 1988, 37, AG Wedding GE 1988, 527
  - **Verneinend:** LG Lübeck, 17.11.2017, 14 S 107/17, LG Hamburg WuM 1985, 21; LG Mannheim NJW 2007, 2499; AG Osnabrück NJW-RR 2006, 515

## Wie oft am Tag muss der (berufstätige) Mieter (Stoß-)Lüften?

### LG Frankfurt/M., 16.1.2015, 2-17 S 51/14:

- Das **tägliche drei- bis viermalige Stoßlüften** zur Vermeidung von Tauwasserbildung an Kältebrücken belastet auch **berufstätige Mieter nicht überobligatorisch**.
- Während der Abwesenheit des Mieters muss nicht gelüftet werden.

### LG Lübeck, 17.11.2017, 14 S 107/17:

- **Zwei Mal tägliches Stoßlüften von ca. 10 Minuten** bei einer Innentemperatur von durchschnittlich 20°C muss **ausreichen**, ein übliches Niveau von ca. 55% relativer Luftfeuchte zu halten.
- **Ist es notwendig, zur nachhaltigen Vermeidung von Schimmelpilzbefall die Wohnung drei Mal täglich für ca. 9 Minuten zu lüften, handle es sich bereits um das Erfordernis eines übermäßigen Lüftens.**

**LG Landshut, 08.01.2025, 15 S 339/23:**

5. Es ist **grundsätzlich üblich, zweimal täglich für ca. 10 Minuten** zu lüften **und Feuchtespitzen gesondert** abzuführen. Solche Feuchtespitzen sind zum Beispiel Duschen, Kochen, Wäschetrocknen und Ähnliches.

#### **Sonderfall Austausch Fenster :**

6. Mussten bisher aufgrund alter, undichter Fenster nur Feuchtespitzen durch Lüften abgeführt werden, genügt - nach Austausch der Fenster - **der Hinweis des Vermieters**, dass nun vermehrt und richtig gelüftet werden muss.
- **Aus Vermietersicht:** Bei Fenstertausch im laufenden Mietverhältnis ist ein **Hinweis nötig**, dass der Mieter sein bisheriges Lüftungsverhalten ändern muss (z.B. ebenso LG Lübeck, 09.01.1990, 14 S 60/89). Zieht der Mieter aber Jahre nach dem Austausch der Fenster ein, muss der Vermieter ihn nicht auf ein bestimmtes Lüftungsverhalten hinweisen (LG Hanau, 02.06.2023, 2 S 106/22; LG Detmold 07.10.2015, 10 S 42/15).

## LG Berlin, 06.04.2021, 67 S 358/20: Infoblatt „Lüften“ fehlerhaft

Ein Mangel der Mietsache liege **auch dann** vor, wenn die Schimmelbildung in den angemieteten Räumen nicht auf bauseitige Ursachen, sondern auf fehlerhafte Informationen zum Lüftungsverhalten zurückgeht :

### Problem:

Inhalt des **Infoblatts**: *„Feuchtigkeit kommt fast immer von innen und muss durch ausreichendes Lüften regelmäßig aus der Wohnung abgeführt werden.“*

- ✓ **Schimmelbefall war hier auch nicht auf Baumängel zurückzuführen.**
- Aber im Informationsblatt wurde von innen kommende Feuchtigkeit pauschal als Schimmelursache genannt, der durch regelmäßiges Lüften vorgebeugt werden muss. Dies ist nach den Feststellungen des gerichtlichen Sachverständigen falsch, da gerade die warme Luft im Sommer einen erheblichen Anteil an Feuchtigkeit mit sich führt, der beim Lüften tagsüber an den kälteren Innenwänden kondensiert.
- Folglich hätte das **Merkblatt nicht pauschal Lüften zur Vermeidung von Schimmelbildung vorschreiben** dürfen. Denn dies kann, wenn im Sommer tagsüber gelüftet wird, gerade zur Schimmelbildung führen (hier: **Schimmelbildung außerhalb der Heizperiode im Sommer !**).

Dem Mieter gelingt der Nachweis eines üblichen Nutzerverhaltens.

Und jetzt ?

**Situation:**

- ✓ Vermieter konnte nachweisen, kein Baumangel
- ✓ Mieter konnte nachweisen, dass sein Nutzerverhalten „üblich“ ist.
- ❖ Aber dennoch Schimmelbildung

➤ **Dann gilt das Prinzip des sog. „non liquet“**

➤ **Mieter hat Minderungs- und Beseitigungsanspruch!**

- Minderung ist verschuldensunabhängig (siehe unten)
- Beseitigungsanspruch ist Vermieteraufgabe (siehe unten), er konnte die Verursachung durch den Mieter nicht beweisen (siehe unten)

- Entsprechendes gilt auch im Fall, dass der **Vermieter Schadensersatzansprüche gegen den Mieter wegen einer schimmelbedingten Beeinträchtigung der Bausubstanz geltend** macht.
  - Hier muss Vermieter zunächst darlegen und beweisen, dass der Schimmel nicht von ihm zu verantworten ist. Wenn ausgeschlossen ist, dass der Schimmel seine Ursache außerhalb des unmittelbaren Einflussbereichs des Vermieters hat, trifft den Mieter die Beweislast, dass die Verschlechterung der Mietsache nicht von ihm verursacht und verschuldet worden ist. Gelingt der Nachweis, sind Schadensersatzansprüche des Vermieters gegen den Mieter – ebenfalls wegen non liquet – unbegründet.
  
- ❖ Macht der **Mieter Schadensersatzansprüche nach § 536a BGB gegenüber dem Vermieter** geltend – etwa weil durch die Feuchtigkeit in der Wohnung auch vom Mieter eingebrachtes Eigentum durch Schimmel beeinträchtigt wurde –, **greift die Gefahrenkreistheorie nicht**.
  - Der Mieter muss hier alle Voraussetzungen seines Schadensersatzanspruchs darlegen und beweisen. Damit ist der bloße Beweis des Vorhandenseins von Schimmel nicht genügend, sondern der Mieter muss auch darlegen und beweisen, dass der Vermieter für den Schimmel verantwortlich ist.

## Zurück zur Mängelbeseitigung:

**Wie** der Vermieter seiner Verpflichtung nachkommt, ist **seine Entscheidung**. Die **Art und Weise der Beseitigung eines Mangels** wird allein **durch den Vermieter** bestimmt.

- Verweigert der Mieter eine Beseitigungsmaßnahme, da er meint, diese sei nicht ausreichend, riskiert er nicht nur den Verlust des Rechts zur Minderung, ihm droht dann sogar wegen der Verhinderung von Instandsetzungsmaßnahmen die Kündigung (BGH, 15.04.2015, VIII ZR 281/13).
- ✓ Jedenfalls dann, wenn sich ein Schimmelbefall **regelmäßig wiederholt**, ist der Vermieter allerdings auch **zur grundlegenden Beseitigung verpflichtet, d.h. er muss die Ursachen** des Schimmelbefalls und nicht „nur den Schimmel selbst“ beseitigen (LG Bremen, 05.09.2018, 1 S 281/17).
- Kosten: Erhaltungsaufwendungen sind **keine umlegbaren Betriebskosten** (im Gewerberaum kann bzgl. derartigen Kosten etwas anderes vereinbart werden).
  - § 1 (2) BetrKV: Zu den Betriebskosten **gehören nicht**: 2. die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsmäßigen Gebrauchs aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung und Witterungseinwirkung entstehenden baulichen oder sonstigen Mängel ordnungsgemäß zu beseitigen (Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten).

## **Erhaltungsmaßnahmen - Fragen über Fragen:**

- Muss der Mieter den Vermieter immer und auf Zuruf „reinlassen“?
- Was muss der Mieter im Rahmen der Mangelbeseitigung eigentlich machen ? Gibt es eine „Mitwirkungspflicht“ ?
- Muss man dem Mieter ein Hotel zahlen ?
- Kann der Mieter die Mängelbeseitigung verweigern, diese selbst beseitigen und dann vom Vermieter die Kosten verlangen ?

## Ankündigung:

Der **Vermieter muss** eine Erhaltungsmaßnahme aber – bis auf den Fall von etwaigen Notmaßnahmen (z.B. bei einem Wasserrohrbruch) rechtzeitig **ankündigen** (§ 555a Abs. 2 BGB). **Erst dann muss ein Mieter diese Maßnahmen dann grundsätzlich dulden** (**Ausnahme:** Notmaßnahmen -> die sich dann anschließende Sanierung ist aber anzukündigen !)

LG Berlin, 01.02.2022, 67 S 175/21 (zur Frage der Verweigerung eines Zutrittsrechts)

- Was muss ein Vermieter dem Mieter bzgl. Mangelbeseitigung „anbieten“, um dessen Annahmeverzug i.S.d. § 293 BGB zu begründen ? Nach § 294 BGB muss der Schuldner die Leistung so, wie sie zu bewirken ist, tatsächlich anbieten. Nach dem LG Berlin muss ein Vermieter dafür die Mängelbeseitigung in Annahmeverzug begründenden Weise anbieten. **Hierfür müsse er unter anderem Termine angeben, zu denen die konkret in der Ankündigung zu benennenden auszuführenden Arbeiten stattfinden sollen.** Ein Mieter müsse von sich aus dem Vermieter im laufenden Mietverhältnis keine konkrete Terminvorschläge für eine Mangelbeseitigung nennen oder auf Anrufe Dritter reagieren !

§ 555a BGB erfordert weniger „Begründung“ als § 555b Abs. 2 BGB und enthält keine gesetzliche Ankündigungsfrist. **Ausreichend ist daher i.d.R. die Mitteilung** (in den wesentlichen Punkten) der **Art, des voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Maßnahme(n)** (vgl. BGH, 28.09.2011, VIII ZR 242/10).

**Rechtzeitige** Ankündigung: Der Mieter muss in der Lage sein, sich hierauf einstellen zu können (BGH, 04.03.2009, VIII ZR 110/08). Das können wenige Tage bis zu einigen Wochen bedeuten.

## „Dulden“:

- Dulden bedeutet **passives Stillhalten** (LG Berlin, WuM 1996, 143), keine aktive Mitwirkungspflicht. Ein Mieter muss also nicht zur Vorbereitung von Erhaltungsmaßnahmen Möbel beiseite schieben und abdecken oder sonstige aktiven Handlungen (bis auf das Öffnen der Türe) vornehmen.
  - ✓ Der BGH verlangt aber im Rahmen der Pflicht zur Duldung eine **Mitwirkung des Mieters an einer alsbaldigen Terminbestimmung** (BGH, 04.03.2009, VIII ZR 110/08).

## BGH, 10.04.2019, VIII ZR 12/18

- **Weigert sich der Mieter**, die Beseitigung von Mängeln durch den Vermieter, dessen Mitarbeiter oder von ihm beauftragte Handwerker zu dulden, **ist er ab diesem Zeitpunkt grundsätzlich zu einer weiteren Minderung nicht mehr berechtigt** und entfällt ein etwaiges Zurückbehaltungsrecht in der Weise, dass einbehaltene Beträge sofort nachzuzahlen sind und von den ab diesem Zeitpunkt fälligen Mieten ein Einbehalt nicht mehr zulässig ist.
- **Dies gilt auch dann**, wenn der Mieter die Mangelbeseitigung unter Berufung darauf verweigert, dass er im Hinblick auf einen anhängigen Rechtsstreit über rückständige Miete (hier: Prozess mit dem Rechtsvorgänger des Vermieters) den bestehenden mangelhaften Zustand aus Gründen der "Beweissicherung" erhalten will.

**Aufwendungen**, die der Mieter **infolge einer Erhaltungsmaßnahme** machen muss, sind nach § 555a Abs. 3 Satz 1 BGB in angemessenem Umfang zu ersetzen. Nach Satz 2 muss der Vermieter auf Verlangen Vorschuss leisten.

- Umfasst sind nur Aufwendungen im **Zusammenhang mit der Erfüllung der Duldungspflicht** (BGH, 31.10.2012, XII ZR 126/11; BGH, 22.06.2010, VIII ZR 192/09):
  - ✓ Kosten für die Reinigung der Räume während oder nach den Maßnahmen
  - ✓ Auslagerungskosten für Möbel
  - ✓ Kosten für die Demontage und den Aufbau der Einbauküche durch eine Fachfirma, sofern die Küchenmöbel einer umfassenden Sanierung im Weg stehen.
  - ✓ Hotelkosten (LG Hamburg 25.07.1986, 11 S 84/86), soweit notwendig. Werden im Badezimmer das Waschbecken und die Dusche erneuert, macht dies den Einzug in ein Hotelzimmer nach e.A. nicht erforderlich, wenn der Mieter sich beispielsweise in der Küche waschen könnte oder wenn er die Möglichkeit hat, dies bei Bekannten oder Nachbarn zu tun (so jedenfalls AG Hamburg 19.05.2009, 48 C 49/08).
  - ✓ Kosten eines betreuten Wohnens oder Pflegedienstleistungen kranker oder behinderter Mieter können - abzüglich ersparter Verpflegungskosten – derartige Aufwendungen sein.
  - ✓ Essen in der Gaststätte, wenn der Mieter sonst selbst gekocht hätte und die Küche hierzu nicht nutzbar ist
- **Nicht:** Zeitaufwand des Mieters, z.B. in Form verlorener Freizeit
- Der Mieter kann zudem einen angemessenen **Vorschuss** auf die Kosten der Aufwendungen verlangen. Dessen Höhe muss er unter gleichzeitiger Aufschlüsselung darlegen.

## Selbstvornahme § 536 II BGB

Der Mieter kann den Mangel selbst beseitigen und Ersatz der erforderlichen Aufwendungen verlangen, **wenn**

- (1) der Vermieter mit der Beseitigung des Mangels in **Verzug** ist oder
- (2) die **umgehende** Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache **notwendig** ist.

### Entweder Verzugslage

Im **Verzug** ist der Vermieter, wenn er nach Mangelanzeige und Mahnung (Aufforderung zur Mangelbeseitigung) die Mangel – trotz objektiver Möglichkeit – nicht in angemessener Frist beseitigt hat.



oder **umgehende** Beseitigung ist zur Bestandserhaltung oder – wiederherstellung **notwendig** !

**BGH, 16.1.2008, VIII ZR 222/06:**

„Beseitigt der Mieter **eigenmächtig** einen Mangel der Mietsache, **ohne** dass der Vermieter mit der Mangelbeseitigung in Verzug ist (§ 536 a Abs. 2 Nr. 1 BGB) oder die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist (§ 536 a Abs. 2 Nr. 2 BGB), so kann er die Aufwendungen zur Mangelbeseitigung

- **weder** nach § 539 Abs. 1 BGB
- **noch** als Schadensersatz gemäß § 536 a Abs.1 BGB

vom Vermieter ersetzt verlangen.“

## **Aufwendungsersatz bei begründeter Selbstvornahme:**

Der Vermieter muss nur die Aufwendungen ersetzen, die zur Mangelbeseitigung **erforderlich** waren. Das sind die Kosten, die nach Auffassung von Fachleuten zur Behebung des Mangels **notwendig** waren.

**Beispiel:** Ist die Reparatur des Wasserhahns durch Ersetzen des Drehknopfs möglich, darf kein neuer Wasserhahn angebracht werden.

✓ **Druckmittel ggü. dem Vermieter: Vorschussanspruch** (BGH, 28.5.2008, VIII ZR 271/07):

„Ist der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels der Mietsache in Verzug, kann der Mieter den Mangel selbst beseitigen (lassen) und zu diesem Zweck vom Vermieter einen **Vorschuss** in Höhe der **voraussichtlich erforderlichen Beseitigungskosten verlangen**.“

Dann kann der Mieter somit mit dem Geld des Vermieters den Mangel beseitigen !

## Minderung § 536 I BGB

*Hat die Mietsache zur Zeit der **Überlassung** an den Mieter einen Mangel, der ihre Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt, oder **entsteht während** der Mietzeit ein solcher Mangel, **so ist** der Mieter für die Zeit, in der die Tauglichkeit aufgehoben ist, von der Entrichtung der Miete befreit.*

*Für die Zeit, **während** der die Tauglichkeit gemindert ist, hat er nur eine angemessen herabgesetzte Miete zu entrichten. Eine **unerhebliche Minderung** der Tauglichkeit bleibt außer Betracht.*

**Mietminderung also dann möglich, wenn:**

- Mangel **von Anfang an** vorhanden ist;
- Mangel **während der Mietzeit** auftritt;
- Eine vom Vermieter **zugesicherte Eigenschaft** fehlt oder später wegfällt !

✓ Die Tauglichkeit darf aber nicht nur unerhebliche gemindert sein, da sonst eine Minderung ausscheidet.

- Eintritt der Minderung kraft Gesetz  
[unter Beachtung der §§ 536a-d BGB]
  - Anders als im Kaufrecht (vgl. dort § 441 BGB) ist beim Mietverhältnis **keine ausdrückliche Minderungserklärung notwendig!** Die Mietminderung tritt vielmehr „automatisch“ ein.
- Allerdings muss der Mieter dem Vermieter den Mangel **anzeigen** (vgl. § 536c Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BGB) und der Mieter darf den Mangel **bei Vertragsschluss oder Annahme nicht gekannt haben** (vgl. § 536 b BGB)
- **Kein Verschulden** des Vermieters für Minderungsanspruch notwendig !!!!

## Subjektive Betroffenheit für Mangleinrede notwendig?

Die Kläger sind seit Mai 2014 Mieter einer Wohnung. Die Parteien streiten über einen Defekt der Gastherme, weswegen die Mieter die Miete um 15% mindern. In der Wohnung lebt seit 2016 ausschließlich die Tochter der Mieter und deren Schwager, die auch die laufende Miete entrichten.

Der Vermieter weigert sich die Mängelbeseitigung vorzunehmen, da "sein Mieter" ja gar nicht mehr in der Wohnung lebt.

**Richtig?**

**BGH, 22.08.2018, VIII ZR 99/17:**

1. Solange das Mietverhältnis ungekündigt fortbesteht, trifft den Vermieter die Erhaltungspflicht gem. § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB.
2. Dabei ist es **unerheblich**, ob der Mieter die Sache tatsächlich nutzt oder sie Dritten berechtigt oder unberechtigt überlassen hat.
3. Es ist **nicht erforderlich**, dass der Mieter durch einen Mangel der Mietsache subjektiv beeinträchtigt wird.

# Minderung

## **Vollständige**

Aufhebung der Tauglichkeit 536 Abs. I  
BGB

**Minderung 100 %**

## **Teilweise**

Aufhebung der Tauglichkeit

**Minderung 1- 99 %**

**Wenn ein Mangel vorliegt: „Was“ wird / ist gemindert ?**

**Bemessungsgrundlage:**

- **Gemindert wird die MIETE !**
  - Minderung umfasst daher **auch die Betriebskosten**
  - und nicht nur die „Kaltmiete“ !
  
- **Risiko** bei falscher Minderungsquote geht allerdings zu Lasten des Mieters

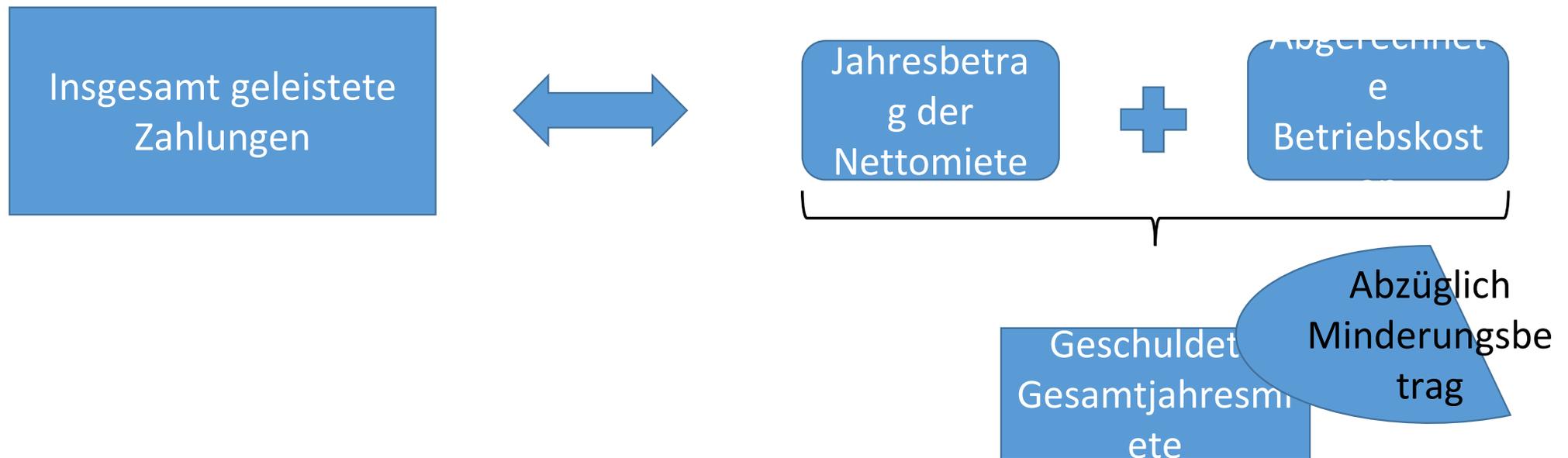
In der Wohnung des Mieters fällt am 05. Dezember komplett die Heizung aus. Ursache waren ein bereits vor Vertragsschluss defektes Ausdehnungsgefäß und defekte Heizungsventile. Der Mieter zeigt den Mangel unverzüglich an. Erst am 28.12. kommt der vom Vermieter am 06. Dezember bereits beauftragte Handwerker und repariert die Heizung

M hatte auch im Dezember, wie sonst auch, die volle Miete (Grundmiete von 400 € sowie 200 € Betriebskostenvorauszahlung) überwiesen.

Die tatsächlichen Betriebskosten des Mieters belaufen sich auf 2.200 €. Ein Gericht beziffert die Minderung auf 75 %.

Was heißt das jetzt „in Zahlen“?

Wie rechnet man dann eine Minderung ab? Tatsächliche Zahllast i.d.R. erst nach der Abrechnung zu bestimmen !



Tatsächlich gezahlt: 4.800,00 € Grundmiete  
2.400 € NBK-Vorauszahlung

Grundmiete: 4.800,00 €  
Tatsächlich angefallene Nebenkosten/Abrechnungsjahr: 2.200,00 €  
abzüglich Minderungsquote 75 % für Dezember komplett ?

➤ **Geschuldete Miete:**

Grundmiete (400 € x 12 Monate = **4.800 €**) **zuzüglich** der vom Mieter aufgrund der Jahresabrechnung zu tragenden Nebenkosten (**2.200 €**) **abzüglich** der Minderungsquote von 75 % für die Dauer der (teilweisen) Aufhebung der Gebrauchstauglichkeit [**05.-28.12.**, d.h. **24 Tage** (=6,58 % des Jahres, hiervon 75 % = **4,94 % Minderungsquote**)]

➤ **Geleistete Zahlungen:**

Diesem Betrag sind die vom Mieter im Abrechnungszeitraum **tatsächlich erbrachten** Zahlung (4.800 € + 2.400,00 €) gegenüber zu stellen.

➤ Daraus errechnet sich dann eine Rückforderungsanspruch für den Mieter in Höhe von **545,80 €**.

Überzahlung Betriebskosten: 200,00 €  
Minderungsbetrag: 345,80 €

„**Nachträgliche Mietminderung**“ trotz Kenntnis des Mangels und vorbehaltloser Zahlung?

Ein Wohnraummietvertrag bestand bis Ende März 2016.

Bereits am 14.03.2013 hatten die Mieter einen fauligen Geruch in der Wohnung angezeigt. Der bauseits verursachte Mangel konnte jedoch erst im Dezember 2015 behoben werden.

**Im Oktober/November 2015 baten die Mieter die Vermieterin in mehreren E-Mails vergeblich um Zustimmung zur Mietminderung.**

Die Vermieterin verlangte demgegenüber die Zahlung ausstehender Mieten für die Monate November 2015 sowie Januar und März 2016. Gegen die mit der Klage geltend gemachten Mietforderungen hatten die Mieter mit Ansprüchen wegen Minderung der Miete um monatlich 15% seit Januar 2011 aufgerechnet.

Das Amtsgericht gab der Klage weitgehend statt und berücksichtigte nur für den Monat November 2015 eine Minderung von 10%.

**BGH, 04.09.2018, VIII ZR 100/18:**

➤ **Rückforderungsausschluss für trotz Minderung gezahlter Mieten**

1. Der Kondiktionsausschluss des § 814 Alt. 1 BGB **greift erst ein**, wenn der Leistende nicht nur die Tatumstände kennt, aus denen sich ergibt, dass er nicht verpflichtet ist, sondern **auch weiß, dass er nach der Rechtslage nichts schuldet**.
  2. Von einer positiven Kenntnis einer Minderung nach § 536 BGB ist nicht erst dann auszugehen, wenn der Mieter über eine umfassende Kenntnis sämtlicher Elemente des Minderungsrechts nach § 536 BGB verfügt.
  3. Wegen der Schwierigkeiten der Ermittlung der richtigen Minderungsquote steht einem Kondiktionsausschluss nach § 814 Alt. 1 BGB **nicht entgegen**, dass sich der Mieter nur zu einer ungefähren Bestimmung einer Minderungsquote in der Lage sieht.
  4. **Geht der Mieter aber davon aus, dass die Mietminderung die Zustimmung des Vermieters voraussetzt**, dann kann er nach Mangelanzeige getätigte Zahlungen kondizieren und § 814 BGB greift nicht ein.
- **Für die Voraussetzungen des § 814 BGB ist der Vermieter darlegungs- und beweispflichtig; Beweiserleichterungen gibt es nicht.**

## Hilfe für (Gewerbe-)Vermieter?

OLG Brandenburg, 10.09.2019, 3 U 73/18

### **„Heutige Mieter kennen ihre Minderungsrechte“**

1. Ob ein bereicherungsrechtlicher Rückforderungsanspruch wegen Kenntnis der Nichtschuld nach § 814 BGB ausgeschlossen ist, hat der Tatrichter anhand der zu würdigenden konkreten Umstände des Einzelfalls zu beantworten. Die "übliche Rechtskenntnis in einschlägigen Kreisen" kann dabei zu einem Anscheinsbeweis führen.
2. **Der heutige Kenntnisstand der beteiligten (Mieter-)Kreise setzt einen Anscheinsbeweis dafür, dass Mieter ihre Minderungsrechte kennen.**
  - Entscheidung erging im Gewerberaummietrecht !

## Fazit Minderung:

- ✓ Minderung tritt kraft Gesetzes ein
- ✓ Es bedarf **keines Verschuldens** des Vermieters !
- ✓ **Vermieter muss bei einem nachträglichen Berufen auf eine Minderung / einer Rückforderung des Mieters beweisen, dass der Mieter „in Kenntnis der Nichtschuld“ zahlte – Mieter muss also bei Bezahlung gewusst haben, dass er nicht zahlen muss**
- ✓ **"Kennen müssen"** i.S.d. § 122 Abs. 2 BGB **genügt nicht !!**
- ✓ Der Einwand des Mieters *„er sei davon ausgegangen, dass er zur Minderung der Zustimmung, also Einverständnis des Vermieters, bedurft hätte“*, steht der Anwendung des § 814 BGB entgegen.
  - Daher aus Vermietersicht: Den Mieter „bösgläubig“ bzw. rechtskundig machen !
    - ✓ In der Korrespondenz
    - ✓ Im Mietvertrag

## Wann ist eine **Mietminderung ausgeschlossen** ?

### § 536 Mietminderung bei Sach- und Rechtsmängeln

(1a) Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer **energetischen Modernisierung** nach § 555b Nummer 1 dient.

### § 536b Kenntnis des Mieters vom Mangel bei Vertragsschluss oder Annahme

**Kennt** der Mieter bei Vertragsschluss den Mangel der Mietsache, so stehen ihm die Rechte aus den §§ 536 und 536a **nicht zu**.

Ist ihm der Mangel infolge **grober Fahrlässigkeit** unbekannt geblieben, so stehen ihm diese Rechte **nur** zu, wenn der Vermieter den Mangel arglistig verschwiegen hat.

Nimmt der Mieter eine mangelhafte Sache an, obwohl er den Mangel kennt, so kann er die Rechte aus den §§ 536 und 536a nur geltend machen, wenn er sich seine **Rechte bei der Annahme vorbehält**.

### § 536 c Abs. 1 BGB:

Zeigt sich **im Laufe der Mietzeit** ein Mangel der Mietsache oder wird eine Maßnahme zum Schutz der Mietsache gegen eine **nicht vorhergesehene** Gefahr erforderlich, so hat der Mieter dies dem Vermieter **unverzüglich anzuzeigen**. Das Gleiche gilt, wenn ein Dritter sich ein Recht an der Sache anmaßt.

### Folgen unterlassener Anzeige: § 536 c Abs. 2 BGB

**Unterlässt** der Mieter die Anzeige, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. **Soweit** der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter **nicht berechtigt**,

- (1) **die in § 536 bestimmten Rechte geltend zu machen**,
- (2) nach § 536a Abs. 1 **Schadensersatz** zu verlangen oder
- (3) ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs. 3 Satz 1 zu **kündigen**.

Der Mieter stellt - alkoholisiert und mutmaßlich auch übermüdet - einen Topf mit heißem Fett zurück auf die Herdplatte. Er ist im Glauben, die Herdplatte bereits ausgeschaltet zu haben. Er verlässt die Küche und bemerkte kurze Zeit später einen Brand. Der dadurch verursachte Schaden ist durch eine vom Vermieter abgeschlossene Sachversicherung gedeckt.

- Die mangelnde Nutzbarkeit der Wohnung war Folge eines vom Mieter verursachten Brands.
- **Minderung ?**

**LG Würzburg, 10.05.2023, 44 S 119/23:**

- ✓ Grundsätzlich kann sich der Mieter nicht auf eine Mietminderung berufen, wenn der Mangel auf sein Verhalten zurückzuführen oder von ihm zu vertreten ist.
- Ist jedoch ein vom Mieter verursachter Schaden durch eine vom Vermieter **abgeschlossene Sachversicherung gedeckt** und fällt dem Mieter hinsichtlich des Verschuldens **lediglich einfache Fahrlässigkeit** zur Last, so **bleibe die Befugnis des Mieters zur Minderung der Miete unberührt**.
  - Verweis auf die sog. versicherungsrechtliche Lösung des BGH (BGH, 19.11.2014, VIII ZR 191/13); Kosten der Wohngebäudeversicherung wurden auch von dem betroffenen Mieter anteilig getragen.

Mietmangel **aufgrund / nach** der Modernisierung ?

Minderung Fall 1:

Für den Einbau einer neuen Heizung (duldungspflichtige Modernisierungsmaßnahme) muss der mitgemietete Fahrradkeller von rund 49 m<sup>2</sup> auf knapp 7 m<sup>2</sup> verkleinert werden.

Minderung Fall 2 :

Defekt der Gastherme in der Wohnung. Es erfolgt der Anschluss an eine im Haus vorhandene zentrale Wärmeversorgungs- und Warmwasseranlage.

## **Mietmangel und Minderungsrecht aufgrund / nach der Modernisierung:**

### Minderung Fall 1:

BGH, 12.10.2021, VIII ZR 51/20: Das Recht des Mieters **zur Minderung bleibt** auch bei duldungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen unberührt.

### Minderung ? Fall 2:

BGH 19.07.2022, VIII ZR 194/21:

Mängelrechte des Mieters aufgrund von zu duldenen Modernisierungsmaßnahmen können **dadurch entstehend, dass diese mit einer für den Mieter nachteiligen Veränderung des vertraglich geschuldeten Zustands einhergehen.** Die Vornahme von duldungspflichtigen Modernisierungsmaßnahmen führt zu **keiner Änderung** der vertraglich geschuldeten Soll-Beschaffenheit.

- Die nachteilige Abweichung der Ist- von der Soll-Beschaffenheit könne darin gesehen werden, dass der Mieter bei einer Gasetagenheizung die alleinige Einflussmöglichkeit auf die Heizkosten, die Temperatur des Vorlaufs und den Zeitpunkt der Nutzung hat. Dies seien Vorteile, die bei einer Zentralheizung nicht bestünden und für die Anmietung einer Wohnung mit Gasetagenheizung den Ausschlag geben könnten

## BGH, 19.07.2022, VIII ZR 194/21:

- Die Vornahme von Modernisierungsarbeiten führt **nicht** zu einer Änderung der nach dem Mietvertrag geschuldeten Soll-Beschaffenheit der Mietsache. Hierfür gibt es keine Grundlage im Gesetz
- **Kein** einseitiges Gestaltungs- bzw. Leistungsbestimmungsrecht des Vermieters, den vertragsgemäßen Zustand der Mietsache im Rahmen von Modernisierungsmaßnahmen zu ändern.
  - BGH setzt sich leider nicht mit Gesetzesbegründung auseinander: „Durch die Modernisierung wird das Mietverhältnis einseitig umgestaltet. Der Mieter erhält ein verändertes Mietobjekt und muss hierfür eine höhere Miete zahlen, auch wenn die Veränderung von ihm nicht gewünscht ist oder er sich die erhöhte Miete nicht leisten kann“ (BT-Drs. 19/4672, 31). Diese spricht für ein einseitiges Gestaltungsrecht des Vermieters.
- „Mängelrechte“ bestehen nach dem BGH fort, außer Parteien vereinbaren den neuen „Ist-Zustand“ zum vertragsgemäßen Zustand (Soll-Beschaffenheit)
- Von dem Mieter zu dulden Modernisierungsmaßnahmen, die zu einer für den Mieter nachteiligen Veränderung des vertraglich geschuldeten Zustands der Mietsache führen, **können** deshalb Mängelrechte des Mieters auslösen !!

Was bedeutet das mit Blick auf das GEG?

- ✓ Ersetzt der Vermieter eine bei Vertragsschluss vorhandene Heizung durch eine neue, gegebenenfalls modernere Heizung, so begründet dies zwar nicht zwangsläufig einen Mangel.
- **Ein solcher kann aber dann be-/entstehen, wenn die neue Heizung nach Art und Funktionalität hinter der ursprünglich geschuldeten Heizung zurückbleibt, also die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch hierdurch nicht nur unerheblich gemindert wird.**
  - Eine Zentralheizung bleibt für sich genommen nicht notwendig hinter einer Gasetagenheizung zurück.
  - Im Fall des BGH war der Austausch für den Mieter aber offenbar mit Funktionsverlusten verbunden, die die Annahme eines Mangels rechtfertigen.

## Schadensersatz § 536 a I BGB

Ist ein Mangel im Sinne des § 536 bei Vertragsschluss vorhanden

oder

entsteht ein solcher Mangel später wegen eines Umstands, den der Vermieter zu vertreten hat,

oder

kommt der Vermieter mit der Beseitigung eines Mangels **in Verzug**, so kann der Mieter unbeschadet der Rechte aus § 536 **Schadensersatz** verlangen

**Anfänglicher Mangel :**

**Garantiehafung** des Vermieters



**verschuldensunabhängig**  
(anders als 311 a II BGB)

✓ Auch durch AGB abdingbar !

**Verschulden** notwendig bei

**später entstandenem Mangel** 536  
a I Alt. 2 BGB

oder

**Verzug** mit der Mangelbeseitigung  
§ 536 a I Alt. 3, 286 IV BGB

### **Beispiel1:**

Die Schrankwand des Mieters in der gemieteten Souterrainwohnung schimmelt, weil das Mauerwerk durch die Baufirma nicht ordnungsgemäß gegen aufsteigende Feuchtigkeit geschützt wurde.

### **Beispiel 2:**

Es werden Räume zum Betrieb einer Gaststätte vermietet. Die Behörde verweigert dem Mieter die Konzession mit einer Begründung, deren Ursache in der Beschaffenheit der Räume liegt.

**Beides stellen anfängliche Mängel dar !!**

## 536 d BGB **Einschränkung** der Gestaltungsmöglichkeiten

Auf eine Vereinbarung, durch die die Rechte des Mieters wegen eines Mangels der Mietsache ausgeschlossen oder beschränkt werden, kann sich der Vermieter **nicht berufen**, wenn er den Mangel **arglistig verschwiegen** hat [insbesondere Ausschluss der anfänglichen Garantiehaftung].

Daneben: **AGB - Problematik**

## § 536 c BGB Mangelanzeige

**Unterlässt der Mieter die Anzeige**, so ist er dem Vermieter zum Ersatz des daraus entstehenden Schadens verpflichtet. Soweit der Vermieter infolge der Unterlassung der Anzeige nicht Abhilfe schaffen konnte, ist der Mieter **nicht berechtigt**,

(1) die in § 536 bestimmten Rechte geltend zu machen,

(2) **nach § 536a Abs. 1 Schadensersatz** zu verlangen oder

(3) ohne Bestimmung einer angemessenen Frist zur Abhilfe nach § 543 Abs. 3 Satz 1 zu kündigen

Umfang des § 536 a I BGB: Weitreichend !

**Mangel – und Mangelfolgeschäden:**

- Gesundheitsschäden
- Sachschäden
- Einschl. Schäden Dritter nach den Grundsätzen des Vertrages mit Schutzwirkung für Dritte

## Kündigungsrecht bei Mängeln

- Außerordentlich fristlose Kündigung bei Gesundheitsgefährdung (§§ 543, 569 Abs. 1 BGB). In der Kündigung **muss** als Kündigungsgrund die Gesundheitsgefährdung genannt und dargelegt werden woraus sich diese ergibt. Unerheblich ist, ob Vermieter den Mangel zu verantworten hat.
- Allerdings **grundsätzlich** erst dann möglich, wenn dem Vermieter eine Frist zur Abhilfe gesetzt wurde und diese erfolglos verstrichen ist.

M **kann daher nicht** sofort außerordentlich fristlos kündigen. Er muss der V zunächst eine Frist zur Abhilfe setzen, §§ 543 Abs. 1 S. 1, Abs. 3 S. 1 BGB.

## Mängel der Mietsache – weitere Beispiele

## Grundausstattung - Strom

**BGH, 10.02. 2010, VIII ZR 343/08:**

Der Mieter hat grundsätzlich Anspruch auf eine Elektrizitätsversorgung, die zumindest den Betrieb eines größeren Haushaltsgeräts wie einer Waschmaschine und gleichzeitig weiterer haushaltsüblicher Geräte wie zum Beispiel eines Staubsaugers ermöglicht. **Auf eine unterhalb dieses Mindeststandards liegende Beschaffenheit kann der Mieter nur bei eindeutiger Vereinbarung verwiesen** werden. Dem **genügt** eine **Formularklausel**, nach der der Mieter in der Wohnung Haushaltsmaschinen nur im Rahmen der Kapazität der vorhandenen Installationen aufstellen darf, **nicht!**

## Schallschutz

### Dynamischer Mangelbegriff

- BGH, 17.06.2009, VIII ZR 131/08:

Eine Mietwohnung in einem älteren Gebäude weist, wenn nicht vertraglich etwas anderes vereinbart ist, in schallschutztechnischer Hinsicht keinen Mangel auf, sofern der Trittschallschutz den **zur Zeit der Errichtung des Gebäudes** geltenden DIN-Normen entspricht. Das gilt auch dann, wenn während der Mietzeit in der Wohnung darüber der Fußbodenbelag ausgetauscht wird und sich dadurch der Schallschutz gegenüber dem Zustand bei Anmietung der Wohnung verschlechtert (Abgrenzung zu Senatsurteil vom 6. Oktober 2004 - VIII ZR 355/03, NJW 2005, 218).

- BGH, 07.07.2010, VIII ZR 85/09

Ohne eine dahingehende vertragliche Regelung hat ein Wohnraummieter regelmäßig keinen Anspruch auf einen gegenüber den Grenzwerten der zur Zeit der Errichtung des Gebäudes geltenden DIN-Norm erhöhten Schallschutz

# Lärm

## Kinderlärm:

**22 BlmschG:** Nach dieser Regelung steht Kinderlärm unter einem besonderen Toleranzgebot der Gesellschaft. Geräusche spielender Kinder sind Ausdruck der kindlichen Entwicklung und Entfaltung und daher grundsätzlich zumutbar

### Aber:

**BGH, 22.06.2021, VIII ZR 134/20**

- Wird die **Grenze sozialadäquaten Kinderlärms** überschritten, kommt eine Kündigung in Betracht ! Geräuschemissionen, die ihren Ursprung in einem altersgerecht üblichen kindlichen Verhalten haben, sind gegebenenfalls auch unter Inkaufnahme erhöhter Grenzwerte für Lärm und entsprechender Begleiterscheinungen kindlichen Verhaltens, zwar grundsätzlich hinzunehmen, auf der anderen Seite hat jedoch die insoweit zu fordernde erhöhte **Toleranz auch Grenzen** hat. Diese sind jeweils im Einzelfall zu bestimmen unter Berücksichtigung namentlich von Art, Qualität, Dauer und Zeit der verursachten Geräuschemissionen, des Alters und des Gesundheitszustands des Kindes sowie der Vermeidbarkeit der Emissionen etwa durch objektiv gebotene erzieherische Einwirkungen.

**LG Berlin, 30.07.2021, 65 S 104/21**

- Der Vermieter kann nach Abmahnungen ein Wohnraummietverhältnis zumindest wirksam ordentlich kündigen, wenn der Mieter in seiner Wohnung insbesondere während der Ruhezeit nach 22 Uhr Lärm **u. a. durch Kinder nicht unterbindet bzw. verursacht und selbst gegen die Hausordnung verstößt, wodurch die direkten Nachbarmmieter des Hauses erheblich beeinträchtigt werden. Das Toleranzgebot gegenüber Kinderlärm ist nicht grenzenlos.**

**BGH, 29.04.2020, VIII ZR 31/18**  
**BGH, 29.4.2015, VIII ZR 197/14**

Regelmäßig keine Minderung bei **Baulärm!**

1. Nach Abschluss des Mietvertrags eintretende erhöhte Geräusch- und Schmutzmissionen begründen, auch wenn sie von einer auf einem Nachbargrundstück eines Dritten betriebenen Baustelle (hier: zur Errichtung eines Neubaus in einer Baulücke) herrühren, **bei Fehlen anderslautender Beschaffenheitsvereinbarungen grundsätzlich keinen gem. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn auch der Vermieter die Immissionen ohne eigene Abwehr- oder Entschädigungsmöglichkeit nach § 906 BGB hinnehmen muss.**
2. Eine anderslautende **Beschaffenheitsvereinbarung** der Mietvertragsparteien **kann nicht** mit der Argumentation bejaht werden, die Freiheit der Wohnung von Baustellenlärm werde regelmäßig stillschweigend zum Gegenstand einer entsprechenden Beschaffenheitsvereinbarung der Mietvertragsparteien. Die bei einer Mietsache für eine konkludent getroffene Beschaffenheitsvereinbarung erforderliche Einigung **kommt nicht** schon dadurch zustande, dass dem Vermieter eine bestimmte Beschaffenheitsvorstellung des Mieters (hier: hinsichtlich eines Fortbestands der bei Abschluss des Mietvertrags vorhandenen "Umweltbedingungen" der Wohnung) bekannt ist. **Erforderlich ist vielmehr, dass der Vermieter darauf in irgendeiner Form zustimmend reagiert.**

**Folgen: Z.B. LG Hamburg, 13.01.2023, 311 S 5/22:**

1. Nach Mietvertragsabschluss eintretende erhöhte Lärm- und Schmutzimmissionen von einer auf einem Nachbargrundstück betriebenen Baustelle begründen einen gem. § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB zur Mietminderung berechtigenden Mangel der Mietwohnung, wenn der Vermieter die Immissionen nur gegen eigene Entschädigungsansprüche nach § 906 BGB hinnehmen muss.
2. **Der Mieter** muss die erhebliche Beeinträchtigung seiner Mietwohnung durch Geräusch- und Schmutzimmissionen darlegen (Beschreibung der Art und Intensität der Beeinträchtigung) und beweisen. Gesundheitsgefährdung des Mieters ist für das Überschreiten der Wesentlichkeitsschwelle nicht nötig.
3. **Es wird gem. § 906 BGB vermutet, dass die Einhaltung von Grenz- und/oder Richtwerten nur zu einer unwesentlichen Beeinträchtigung des Mieters führt.**

Wohnfläche

10%-Rechtsprechung des BGH

**Grundsatz:**

Die **Angabe der Wohnfläche** im Mietvertrag ist regelmäßig

- als **Beschaffenheitsvereinbarung**

**und nicht** nur als

- **unverbindliche** Beschreibung,

anzusehen.

BGH, 24.03.2004, VIII ZR 295/03

- Weist eine gemietete Wohnung eine Wohnfläche auf, die **mehr als 10 %** unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt, stellt dieser Umstand **grundsätzlich** einen Mangel der Mietsache im Sinne des § 536 Abs. 1 Satz 1 BGB dar, der den Mieter zur Minderung der Miete berechtigt.
- Einer **zusätzlichen Darlegung** des Mieters, dass infolge der Flächendifferenz die Tauglichkeit der Wohnung zum vertragsgemäßen Gebrauch gemindert ist, **bedarf es nicht**.
- Bei einem **erheblichen** Flächenmangel spricht bereits eine **tatsächliche Vermutung** für eine **Beeinträchtigung der Gebrauchstauglichkeit**, die der Mieter nicht gesondert belegen muss.

Lösung ca. -Angabe ??

„Die Wohnfläche beträgt ca. 100 m<sup>2</sup>“



**NEIN !** BGH, 10.3.2010, VIII ZR 144/09

1. Auch wenn die als Beschaffenheit vereinbarte Wohnfläche mit einer "ca."-Angabe versehen ist, liegt ein zur Mietminderung berechtigender Sachmangel dann vor, wenn die tatsächliche Fläche mehr als 10 % unter der vereinbarten Quadratmeterzahl liegt. Bei der Beurteilung der Erheblichkeit des Mangels **ist nicht eine zusätzliche Toleranzspanne anzusetzen.**
2. Für die Berechnung der Minderung ist in diesem Fall ebenfalls die prozentuale Unterschreitung der vereinbarten Quadratmeterzahl maßgebend und **nicht** eine um eine Toleranzspanne verringerte Flächenabweichung.

## „Schwarzbau“ = Mangel ?

Wohnungsgröße im Mietvertrag ist mit 129,4 m<sup>2</sup> angegeben. Die ausgebauten Dachgeschossräume wurden von den Mietern als Wohnräume genutzt. Sie sollen aufgrund **öffentlich-rechtlicher Bestimmungen** nicht zu Wohnzwecken genehmigt sein.

Ohne diese Räume beträgt die Fläche nur 108,6 m<sup>2</sup>.

→ **Mangel?**

Mieter verlangen Rückzahlung von Mieten.

- Minderung wegen öffentlich-rechtlicher Nutzungsbeschränkungen scheidet aus, weil Nutzbarkeit der Räume **mangels Einschreiten** der zuständigen Behörden nicht eingeschränkt.
  - Öffentlich rechtliche Nutzungsbeschränkungen berechtigen den Mieter nicht zur Minderung, wenn der Mieter in seinem vertragsgemäßen Gebrauch mangels Einschreitens der Behörde nicht tatsächlich eingeschränkt ist (z.B. BGH, ZMR 2014, 266; OLG Dresden, 27.03.2023, 5 U 2520/22; KG, 16.03.2023, 8 U 76/21)

## Lösung der Flächenproblematik ??

Im Mietvertrag heißt es:

"Vermietet werden ... folgende Räume: Die Wohnung im Dachgeschoss rechts bestehend aus 2 Zimmer, 1 Küche, Bad, Diele zur Benutzung als Wohnraum, deren Größe ca. 54,78 m<sup>2</sup> beträgt. **Diese Angabe dient wegen möglicher Messfehler nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes.** Der räumliche Umfang der gemieteten Sache ergibt sich vielmehr aus der Angabe der vermieteten Räume."

BGH, 10.11.2010, VIII ZR 306/09:

Eine Mietminderung wegen Abweichung der tatsächlichen Wohnfläche von der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche um mehr als 10 % kommt nicht in Betracht, wenn die Parteien in dem Vertrag **deutlich bestimmt haben**, dass die Angabe der Quadratmeterzahl nicht zur Festlegung des Mietgegenstandes dient.

## Legionellen:

- Im April 2019 wurde aufgrund Legionellenbefalls im streitgegenständlichen Objekt ein Duschverbot ausgesprochen.
  - Dieses Verbot wurde im Juni 2019 wieder aufgehoben, nachdem im Objekt keine Legionellenkonzentration über 10.000 kbE/100 ml mehr nachgewiesen wurde. **Die Konzentration lag zwischen maximal 2.800 KBE/100 ml und mindestens 200 KBE/100.**
  - Im September 2021 erfolgte dann die endgültige Gefahrenfreimeldung.
  - Der Mieter hatte die Miete im Zeitraum Mai bis Oktober 2019 um 25% gemindert; ab November 2019 erfolgte bis zur Gefahrenfreimeldung eine Mietminderung i.H.v. 20%.
- Der Vermieter ließ das bestehende Mietverhältnis über die im sechsten Obergeschoss gelegene Wohnung im Mai 2022 fristlos hilfsweise ordentlich wegen Zahlungsverzugs kündigen. Nach Verweigerung der Räumung erhob der Vermieter eine kombinierte Räumungs- und Zahlungsklage.

## **Rechtsprechung: Uneinheitlich:**

### **AG Dresden, 16.02.2023, 143 C 2593/22:**

1. Hat der besonders empfindliche Mieter nichts Besonderes vereinbart, kann er nur die Einhaltung des für alle geltenden Standards erwarten.
2. Durch einen Legionellenbefall von 100 kbE/100 ml wird zwar der in der Trinkwasserverordnung genannte Maßnahmewert überschritten, der Gebrauch der Mietsache jedoch nicht beeinträchtigt.
3. Erst bei Überschreitungen ab 10.000 kbE/100 ml kann von einer möglichen Gesundheitsgefahr ausgegangen werden und liegt somit ein Mangel der Mietsache vor.

### **Bestätigt durch LG Dresden, 24.09.2024, 4 S 81/23 :**

- Bei einer Legionellenbelastung oberhalb des Maßnahmenwerts von 100 KbE /100 ml Wasser, aber weit unter 10.000 KbE /100 ml Wasser liegt noch kein (minderungsrelevanter) Mangel der Mietsache/Wohnung vor.
- Dies erschließe sich schon daraus, dass nach der TrinkwVO nur Untersuchungen und Kontrolle im Laufe eines Jahres zu erfolgen haben. Insoweit kommt es auf einen Durchschnittsnutzer an, nicht auf besondere subjektive Empfindlichkeiten eines Mieters.

## Rechtsprechung: Uneinheitlich:

### AG Frankfurt/Main, 03.07.2024, 33 C 377/23:

1. Die bloße Maßnahmewert-Überschreitung für Legionellen (100 KBE/100 ml) ist noch keine Tauglichkeitsbeeinträchtigung.
2. Ohne das Damoklesschwert einschränkender behördlicher Maßnahmen, wie z. B. Duschverbote o. Ä., kommt eine Mietminderung nicht in Betracht.

### Vgl. auch AG München, 25.06.2014, 452 C 2212/14:

*„Es besteht vorliegend kein Mangel aufgrund einer Gesundheitsgefährdung. Den vorgelegten Untersuchungsberichten, die den gesamten streitgegenständlichen Zeitraum abdecken, entnimmt das Gericht, dass zu keinem Zeitpunkt an keiner der Entnahmestellen eine Legionellenkonzentration über dem Grenzwert von 10000 kbE/100ml, ab dem von einer Gesundheitsgefährdung aus-zugehen und eine direkte Gefahrabwehr notwendig ist, gemessen wurde (vgl. DVGW - Arbeits-blatt W 551, Bl. 15, [http://www.legionellen-trinkwasserschutz.de/DVGW\\_Arbeitsblatt\\_W\\_551.pdf](http://www.legionellen-trinkwasserschutz.de/DVGW_Arbeitsblatt_W_551.pdf)). Festgestellt ist nur einmal ein etwas stärker erhöhter Legionellenbefall von einmal 1700 kbE/100 ml (vgl. Bl. 74 d.A.), allerdings nur an einer Entnahmestelle und nicht in der Wohnung des Beklagten. Auch dieser Wert liegt noch weit unter dem genannten Grenzwert. Das Gericht geht deshalb davon aus, dass eine konkrete Gesundheitsgefahr, die über das allgemeine Lebensrisiko hinausgeht, nicht vorlag.*

*Die Ansicht des Beklagten, es sei schon bei einer Überschreitung des sogenannten technischen Maßnahmewertes von 100 kbE/100 ml (**Anlage 3, Teil II der TrinwasserVO**) von einer Gesundheitsgefahr auszugehen, teilt das Gericht nicht. Dies ergibt sich zum einen aus den Handlungs-anweisungen aus dem zitierten Arbeitsblatt, dass in diesem Fall nur eine weitergehende Untersuchung anordnet. Dies lässt sich auch § 7 Abs. 1 S. 2 TrinkwasserVO entnehmen. Dort ist aus-drücklich bestimmt, dass die sonst verbindlichen für Trinkwasser einzuhaltenden Grenzwerte der Anlage 3 für Legionellen nicht gelten.“*

- Vgl. §§ 6 u. 8 Abs. 1 der Trinkwasserverordnung (bzw. § 7 Abs. 1 Satz 2 in der bis zum 23.06.2023 geltende Trinkwasserverordnung)

**Strenger:**

Mangel bereits bei Überschreiten des Grenzwertes von **100 KBE/100ml**, da **latente Gesundheitsgefahr**:

LG Berlin, 17.6.2021, 67 S 17/21: dort 3.700 KBE/100 ml) **10 % Minderung**

AG Köln, 15.05.2019, 201 C 177/17: dort über 100 aber unter 1000 KBW7100 ml) **20 % Minderung**

**Stellt es einen Mietmangel dar, wenn Tauben auftauchen und den Balkon mit Taubenkot verunreinigen?**

**AG Hanau, 25.10.2022, 94 C 21/22:**

- Dass Tauben grundsätzlich in einer Liegenschaft auftauchen und den Balkon mit Taubenkot verunreinigen können, ist bekannt und grundsätzliches Risiko jedes Wohnungsnutzers.
- Dies stellt keinen Mietmangel dar.
- Der Vermieter ist für das Verhalten wilder Tiere nicht verantwortlich.

## Beschädigungen - Schäden

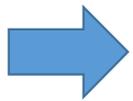
**Schäden**  
an der Mietsache

**Abnutzungen**  
durch  
**vertragsgemäßen**  
Gebrauch

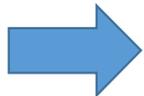
## **Keine** Haftung für übliche Abnutzungen

- Nach § **538 BGB** hat der Mieter für **Veränderungen** oder **Verschlechterungen** der gemieteten Sache, die durch den **vertragsmäßigen Gebrauch** herbeigeführt werden, nicht einzustehen.
- Veränderungen und Verschlechterungen in diesem Sinne sind zunächst diejenigen Abnutzungen und Verschleißerscheinungen, die im Verlauf der Mietzeit infolge des **üblichen Gebrauchs** der Mietsache eintreten.

## Vertragsgemäßer Gebrauch



Für solche Verschlechterungen kann der Vermieter **keinen Ersatz** verlangen

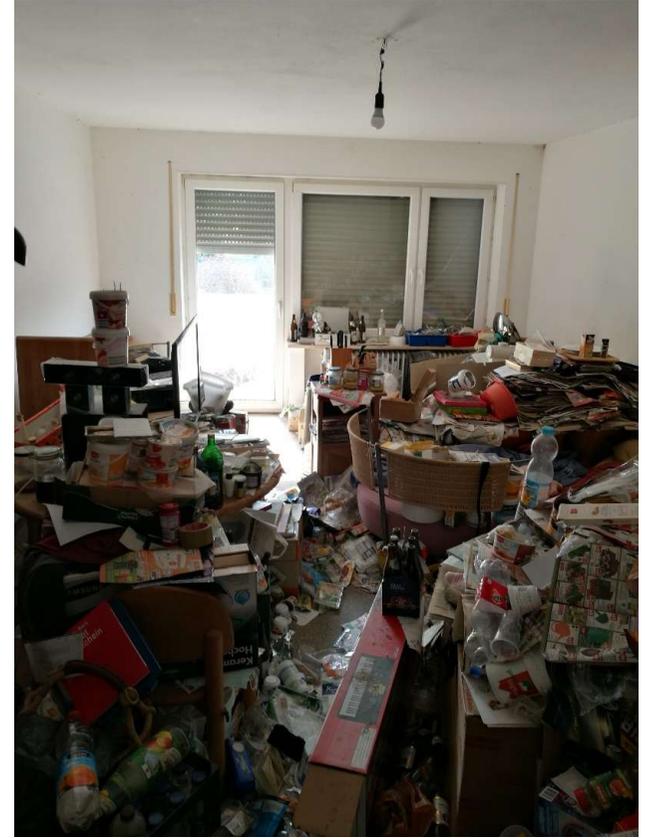


Allenfalls Umlage von Schönheitsreparaturen

## Vertragsgemäßer Gebrauch

- Abnutzung der Fußböden,
- Verfleckung der Tapeten,
- kleinere Risse im Verputz, Verblässen der Anstriche
- Druckspuren wegen des besonderen Gewichts üblicher Möbel im Bodenbelag (Die Abgrenzung kann im Einzelfall schwierig)
- Beschädigungen von "Pfennigabsätzen" sind bei Geschäftsraum mit Publikumsverkehr vertragsgemäß; bei der Wohnraummiete dagegen i.d.R. nicht.











Sehr geehrte Damen und Herren,

die gerade durchgeführte Räumung ist unvorhersehbar aufwändig und zeitintensiv.



Die Schuldnerin hinterlässt einen Berg an Müll und Unrat durchzogen von Maden und Ungeziefer. Es wird derzeit noch immer der Müll in Säcke gefüllt und vom 5. Stock in den Container der Firma Fisel gebracht.

Wir hoffen, dass wir bis heute 16.00 Uhr fertig werden.

Da die Räumung den von mir erwarteten Aufwand - und somit die zunächst angenommenen Kosten übersteigt - bitte ich schnellstmöglichst um die Überweisung eines weiteren Kostenvorschusses in Höhe von nochmals 3500.- Euro. Nach Rücksprache mit dem GF der Spedition sollte dies dann hoffentlich genügen, um sämtliche anfallenden Kosten und Gebühren zu decken.



Der Müll und Unrat - teilweise bereits selbst beweglich und lebendig - ist so unangenehm, dass sich ein Mitarbeiter bereits übergeben musste.

## Dübellöcher

- Unter § 538 BGB fallen auch solche Veränderungen, die zur **Herstellung des vertragsgemäßen Gebrauchs** vorgenommen werden, wie z.B. Bohrlöcher, soweit dies zur Anbringung notwendiger Einrichtungsgegenstände erforderlich ist
- Auch das Anbohren von Fliesen muss der Vermieter „im Rahmen“ entschädigungslos hinnehmen -> Anzahl der Löcher
  - Allerdings gilt hier die Verkehrssitte, dass der Mieter die Löcher bei Vertragsende wieder „beseitigen“ muss.

## LG Wuppertal, 16.07.2020, 9 S 18/20

1. **Dübel sind bei Beendigung des Mietverhältnisses zu entfernen und die Löcher fachgerecht zu verschließen.**
2. Wird der Wohnraummieter formularvertraglich verpflichtet, die Wohnung "weiß gestrichen" zurückzugeben, liegt darin eine unangemessene Einengung des Mieters hinsichtlich der Farbwahl. Dies kann zur **Unwirksamkeit** der formularmäßigen Abwälzung der Schönheitsreparaturen auf den Mieter insgesamt führen.
3. Sind die Wände durch den Mieter mit **kräftigen Latexfarben** angemalt, muss er dennoch die Kosten tragen, die für die erforderlichen Vorarbeiten betreffend der an den Wänden angebrachten kräftigen Latexfarben nötig sind.

*„Der Höhe nach konnte der Beklagte von den Klägern deshalb nur diejenigen Mehrkosten verlangen, welche die Renovierung der Wohnung im Vergleich zu normal durchzuführenden Schönheitsreparaturen erforderte (vergleiche BGH, VIII ZR 416/12). Das sind diejenigen Kosten, die für die Beseitigung der Dübellöcher, die Behebung des Tapetenschadens in der Küche und die erforderlichen Vorarbeiten betreffend der an den Wänden angebrachten kräftigen Latexfarben nötig waren.“*



## Nikotinverfärbungen



Nikotinverfärbungen  
BGH, 28.6.2006, VIII ZR 124/05

- Eine das Rauchen in der gemieteten Wohnung untersagende oder einschränkende Vereinbarung haben die Parteien ... **nicht getroffen**.
- **Liegt** eine solche Vereinbarung **nicht** vor, verhält sich ein Mieter, der in der gemieteten Wohnung raucht und hierdurch während der Mietdauer Ablagerungen verursacht, **grundsätzlich nicht vertragswidrig**.

Bis zum **Raucherexzess**  
**BGH, 05.03.2008, VIII ZR 37/07**

**Rauchen** in einer Mietwohnung geht **über** den vertragsgemäßen Gebrauch hinaus und **begründet eine Schadensersatzpflicht** des Mieters, wenn dadurch Verschlechterungen der Wohnung verursacht werden, die sich **nicht mehr durch Schönheitsreparaturen im Sinne des § 28 Abs. 4 Satz 3 der II. BV beseitigen lassen**, sondern darüber hinausgehende Instandsetzungsarbeiten erfordern.

- Das gilt unabhängig davon, ob ein Renovierungsbedarf bereits vorzeitig entsteht.

Vortrag des Mieters: „Verfärbungen durch Wetterseite“







- BGH, 18.2.2015, VIII ZR 186/14

Zwar kann sog. "**exzessives Rauchen**", das zu Verschlechterungen der Wohnung führt, die sich **mit normalen Schönheitsreparaturen** nicht mehr beseitigen lassen, **den vertragsgemäßen Gebrauch überschreiten** und eine **Schadensersatzpflicht** des Mieters zur Folge haben.

[Ein solcher Fall war durch den Vermieter **im Verfahren aber nicht geltend** gemacht worden, sondern dieser hatte seine **Kündigung** darauf gestützt, dass es zu **Geruchsbelästigungen im Treppenhaus** komme, weil der Mieter **in seiner Wohnung die Aschenbecher nicht leere und nicht ausreichend über die Fenster lüfte**. Es war im Verfahren daher davon auszugehen, dass sich das Rauchen des Mieters in seiner Wohnung im Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs hält.]

## Bauliche Veränderungen

- **Gibt es einen Anspruch auf bauliche Veränderung**
- In der Regel muss der Mieter das Mietobjekt so akzeptieren, wie er es angemietet hat.

## Gebrauchsrechte des Mieters

Der **vertragsgemäße** Gebrauch gestattet dem Mieter **aber zum einen** eine Reihe baulicher Maßnahmen, die nur dann erlaubnisbedürftig sind, wenn ein Erlaubnisvorbehalt vereinbart worden ist.

Ist ein solcher nicht vereinbart, kommt ein vertragsimmanenter Erlaubnisvorbehalt zur Anwendung, welcher unter Wertungsgesichtspunkten abzuwägen ist.

- Baulichen Veränderungen **geringfügiger Art** sind ohne Zustimmung des Vermieters möglich, da dieser dem Mieter nicht ohne triftigen und sachbezogenen Grund solche Maßnahmen verbieten darf.
- Der Rahmen des vertragsgemäßen Gebrauchs ist erfüllt, wenn solche **baulichen Maßnahmen rückgängig gemacht** werden können und ein Eingriff in die bauliche Substanz unterblieben ist, die Einheitlichkeit der Wohnanlage nicht beeinträchtigt wurde und **keine nachteiligen Folgewirkungen** entstehen.



Der Mieter hat bei baulichen Veränderungen folgende Grenzen zu beachten:

- **Kein Eingriff** in die konstruktive Substanz des Gebäudes
- Grundsätzlich **kein Eingriff** in das äußere Erscheinungsbild (nicht nur ganz unwesentliche Änderungen, beachte aber bei Eigentumswohnungen § 20 WEG !!)
- **Keine** Störung oder Belästigung anderer Bewohner
- Rückbaufähigkeit
  
- Das Einziehen oder Entfernen von Zwischenwänden, das Erstellen von Mauerdurchbrüchen oder der Einbau einer Etagenheizung sowie das Anbringen von Rauputz oder Styroporplatten stellt eine bauliche Veränderung dar, die der Zustimmung des Vermieters **bedarf**.

- Nimmt der Mieter **vertragswidrige** Maßnahmen vor, kann der Vermieter grundsätzlich die **sofortige Entfernung** nach Abmahnung verlangen.
  - § 541 BGB
  - Kein Anspruch, wenn Verlangen nach Rückbau noch während der Mietzeit **missbräuchlich** wäre.
  
- In besonderes schweren Fällen Kündigung nach § 573 Abs. II Nr. 1 BGB
  - Vorausgesetzt wird eine erhebliche Gefährdung der Vermieterinteressen.
    - **Verneint** etwa bei eigenmächtigem Umbau des Bades.
    - **Bejaht** bei erheblich störender Außenwirkung
  
- **Nochmals: Problematik Eigentumswohnung**

Wann verjährt der Anspruch des Vermieters auf **Unterlassen eines vertragswidrigen Gebrauchs** gegenüber dem Mieter ?

- Anspruch des Vermieters aus § 541 BGB unterliegt grundsätzlich der regelmäßigen Verjährung des § 195 BGB mit einer Frist von drei Jahren. Aber **wann beginnt** diese Frist zu laufen ?
- Beginn der Verjährung nach § **199 Abs. 5 BGB** (neben dem Vorliegen der Voraussetzungen gem. § 199 Abs. 1 Nr. 2 BGB).
  - Statt Zeitpunkt der Entstehung des Anspruchs grundsätzlich Zeitpunkt der Zuwiderhandlung

**BGH, 19.12.2018, XII ZR 5/18:**

1. Bei einer vertragswidrigen Handlung, die eine dauernde Beeinträchtigung nach sich zieht, entsteht der Anspruch auf Beseitigung beziehungsweise Unterlassung **bereits mit Beginn** der Beeinträchtigung.
  2. **Bei einem andauernden vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache wie der unerlaubten Nutzung von Gewerberäumen zu Wohnzwecken kann der Anspruch des Vermieters aus § 541 BGB während des bestehenden Mietverhältnisses nicht verjähren.**
- Der aus § 541 BGB folgende Anspruch des Vermieters gegen den Mieter auf Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache **verjährt während des laufenden Mietverhältnisses nicht, solange die zweckwidrige Nutzung andauert.**
- Der Schwerpunkt des vertragswidrigen Verhaltens des Mieters liegt nach dem BGGH nicht in der Aufnahme, sondern in der dauerhaften Aufrechterhaltung der unerlaubten Nutzung der Mietsache.

Der allein lebende Mieter A, putz munter und ohne Gebrechen bittet den Vermieter einer Sondereigentumseinheit darum, dass er die Wohnungseingangstür und die Zimmertüren verbreitern darf, damit ein Rollstuhl ohne weiteres in die Wohnung gelangen und sich dort bewegen kann.

Grund:

- Er arbeite in einer Behindertenwerkstatt und es könne durchaus sein, dass er einmal von einem Betreuten besucht werde
- Seine Großmutter säße im Rollstuhl, und diese könne ihn nicht besuchen
- Seine derzeitige Freundin säße im Rollstuhl und ohne die Arbeiten könne sie nicht zu ihm ziehen

## Gesetzliche Ausnahme vom „Veränderungsverbot“

### § 554 Barrierereduzierung, E-Mobilität und Einbruchsschutz

- (1) *Der Mieter kann verlangen, dass ihm der Vermieter bauliche Veränderungen der Mietsache erlaubt, die dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge oder dem Einbruchsschutz dienen. Der Anspruch besteht nicht, wenn die bauliche Veränderung dem Vermieter auch unter Würdigung der Interessen des Mieters nicht zugemutet werden kann. Der Mieter kann sich im Zusammenhang mit der baulichen Veränderung zur Leistung einer besonderen Sicherheit verpflichten; § 551 Absatz 3 gilt entsprechend.*
- (2) *Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.*

### § 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume

- (1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550, **554**, 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden

Berechtigtes Interesse des Mieters nötig ?

- § 554 BGB fordert kein „berechtigtes Interesse“ des Mieters.
- ✓ Es genügt also, dass die bauliche Veränderung den vom Gesetz als gesamtgesellschaftlich schützenswert erachteten Interessen des Mieters dem eigenen Gebrauch oder dem seiner Gäste dient.
- Daraus folgt, dass es nach der Norm zunächst einmal unerheblich ist, ob der Mieter oder ein Angehöriger des Hausstandes oder ein Dritter auf die bauliche Maßnahme angewiesen ist. Eine Selbstbetroffenheit des Mieters ist damit nicht erforderlich.
- Nur als Korrektiv sieht das Gesetz eine **Interessenabwägung** dann, wenn der Vermieter der baulichen Maßnahme ablehnend gegenüber steht. Aus diesem Grund verzichtet § 554 Abs. 1 S. 1 darauf, bereits die Entstehung des Anspruchs von einem berechtigten Interesse des Mieters abhängig zu machen.

## **Sicherheit**

Gemäß § 554 Abs. 1 S. 3 BGB kann der Vermieter seine Erlaubnis von der Sicherheit in Höhe der voraussichtlichen Beseitigungskosten (ggfs. mit Sicherheitsaufschlag von 10 %) abhängig machen, sie also bis zur Sicherheitsleistung verweigern. Die erforderliche Höhe muss im Streitfall aber wohl der Vermieter beweisen.

## **Rückbau**

Nach Beendigung des Mietverhältnisses hat der Vermieter einen grundsätzlichen Anspruch auf Beseitigung. Die - eventuell sogar geltend gemachte - Zustimmung oder erteilte Erlaubnis gilt nur für die Mietzeit.

Beispiel:

Mieter A fordert von seinem Vermieter die Erlaubnis, in die Wohnungseingangstür einen digitalen Türspion einbauen zu dürfen.

Dieses könne er zum Zwecke des Einbruchschutzes auch via einer App bedienen.

Problem hier: **DSVGO**

Inwieweit überwiegt die Einrichtung von Sicherheitseinrichtungen das Interesse eines Einzelnen an einer (dauerhaften) Überwachung (BGH 24.5.2013, V ZR 220/12) ?

Ein digitaler Türspion mit Kamerafunktion, der eigenmächtig in die Wohnungseingangstür eines Sondereigentümers integriert den vorgelagerten Hausflurbereich erfasst und dabei nicht nur die Möglichkeit der Aufzeichnung bietet, sondern den Sondereigentümer in die Lage versetzt, auch per Smartphone Bild- und Tonübertragungen zu empfangen bzw. mit einem Einlass begehrenden Klingelnden zu kommunizieren, braucht von den übrigen Sondereigentümern mit Blick auf ihr allgemeines Persönlichkeitsrecht nicht hingenommen zu werden, weil ein unzulässiger Überwachungsdruck aufgebaut wird (AG Bergisch Gladbach, 03.09.2015, 70 C 17/15).

## Vertragsende

Rechte <-> Pflichten

[Im Zusammenhang mit baulichen Maßnahmen]

### Grundsatz:

Der Mieter ist bei Vertragsende grundsätzlich verpflichtet, die Wohnung in dem Zustand zurückzugeben, in dem sie sich bei Vertragsbeginn befand - verschlechtert um die vertragliche Abnutzung.

- Daraus folgt, dass der Mieter ggf. neben der Ausführung der Schönheitsreparaturen verpflichtet ist, eingebrachte **Einrichtungen** sowie bauliche **Veränderungen** zu beseitigen.
- Will der Vermieter Einrichtungen oder sonstige bauliche Veränderungen nicht übernehmen, **muss** der Mieter, ist nichts anderes ausdrücklich vereinbart, diese **beseitigen**.

Auch genehmigte Ein- Umbauten sind grundsätzlich nach Vertragsende zu beseitigen

- In der Regel ist mit der Zustimmung des Vermieters zu einer baulichen Veränderung **kein Verzicht** auf das Recht, die Beseitigung nach Vertragsende zu verlangen, verbunden.
  - Dies gilt auch dann, wenn die bauliche Änderung selbst ihrer Natur nach auf Dauer angelegt ist. Die Rechtsprechung zu dieser Frage ist aber (noch)uneinheitlich.
- **Ausnahme** von der Verpflichtung zum Rückbau der Einrichtungen oder der baulichen Veränderungen: Der Mieter wurde zu der entsprechenden Baumaßnahme durch den Mietvertrag verpflichtet.
- Ferner steht dem Vermieter kein Anspruch auf Beseitigung der Einrichtungen oder baulichen Veränderungen zu, wenn er ausdrücklich oder schlüssig auf seinen Anspruch verzichtet hat.

Teilweise wird die Ansicht vertreten, dass die **vorbehaltlose Zustimmung** des Vermieters zu einer Baumaßnahme, die objektiv eine **Wertverbesserung** der Wohnung bewirkt (z.B. vollständiges Fliesen eines Bades), einen **schlüssigen Verzicht** des Vermieters auf Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes enthält.

- Aus Vermietersicht daher **gleichzeitig** mit der Genehmigung zur baulichen Veränderung **klarstellen, dass Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes zu erfolgen hat.**

## Umfang der Wiederherstellungspflicht

- Ist der Mieter zur **Wiederherstellung des Ursprungszustandes** verpflichtet, sind auch damit zusammenhängende Schäden zu beseitigen. So sind z.B. bei Entfernen eines Teppichbodens auch etwaige Klebereste fachmännisch zu beseitigen.
- Ist der Mieter dieser Verpflichtung zum Mietende nicht nachgekommen, ist er zunächst unter **Nachfristsetzung unter Schadensersatzandrohung** aufzufordern, dem nachzukommen, bevor der Vermieter auf Kosten des Mieters den Ursprungszustand wieder herstellen kann. (§§ 280,281 BGB)

## Bauliche Veränderungen des Vermieters

- Bauliche Veränderungen oder Einrichtungen, die einem **Mietnachfolger überlassen** wurden.
- **Auch ohne ausdrückliche Regelungen** geht sodann die Verpflichtung zur Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes **auf den Mietnachfolger über**, der **im Einverständnis mit dem Vermieter** die Einbauten des Rechtsvorgängers **übernommen** hat. Darauf sollte im Mietvertrag ausdrücklich hingewiesen werden.
- Der Mietnachfolger, der die baulichen Veränderungen vom Vorgänger übernommen hat, ist diesem **gleichzustellen**. Ein Verzicht des Vermieters gegenüber dem Mietnachfolger auf Rückbau bedarf einer ausdrücklichen Regelung im Vertrag.

## Für wen haftet der Mieter?

Ein Verschulden seines gesetzlichen Vertreters sowie ein Verschulden seiner **Erfüllungsgehilfen** hat der Mieter wie eigenes Verschulden zu vertreten.

- **Erfüllungsgehilfen** sind **alle Personen**, die auf Veranlassung des Mieters mit der Mietsache in Berührung kommen:

Betriebsangehörige, Hausstandsangehörige, Verwandte, Besucher, Gäste, Kunden, vom Mieter beauftragte Handwerker und Transporteure

BGH, 15.5.1991, VIII ZR 38/90

- Das Fehlverhalten seiner Gäste hat der Mieter zu vertreten
- Der Mieter haftet für einen Handwerker, der einen Teppichboden beschädigt
- Der Mieter muss für das Verschulden seiner Lebensgefährtin einstehen, wenn diese durch mangelnde Beaufsichtigung der Waschmaschine einen Wasserschaden verursacht
  - **Ungebetene** Besucher gehören nicht zu den Erfüllungsgehilfen.

## Nachfristsetzung erforderlich?

**BGH, 28.02.2018, VIII ZR 157/17**

- Schäden **an der Sachsubstanz** der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser nach § 280 Abs. 1, § 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) zu ersetzen.
- Einer **vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf es dazu nicht**. Das gilt unabhängig von der Frage, ob es um einen Schadensausgleich während eines laufenden Mietverhältnisses oder nach dessen Beendigung geht.

## Schadensumfang: Abzug „**Neu für alt**“

- Die Höhe des (Schadens-)Ersatzanspruchs ist um den Wert des Vorteils reduziert, der dem Vermieter dadurch zufließt, dass dieser **anstelle des alten Gegenstands eine neue Sache** erhält.
- Die Höhe des Abzugs bemisst sich nach dem Neuwert des Gegenstands einerseits und nach dessen **mutmaßlicher Lebensdauer** andererseits. Unter Umständen kann der Ersatzanspruch völlig entfallen, wenn die beschädigte Sache infolge ihres Alters und der langjährigen Abnutzung ohnehin hätte ersetzt werden müssen (z.B. 20 Jahre alter Teppichboden).

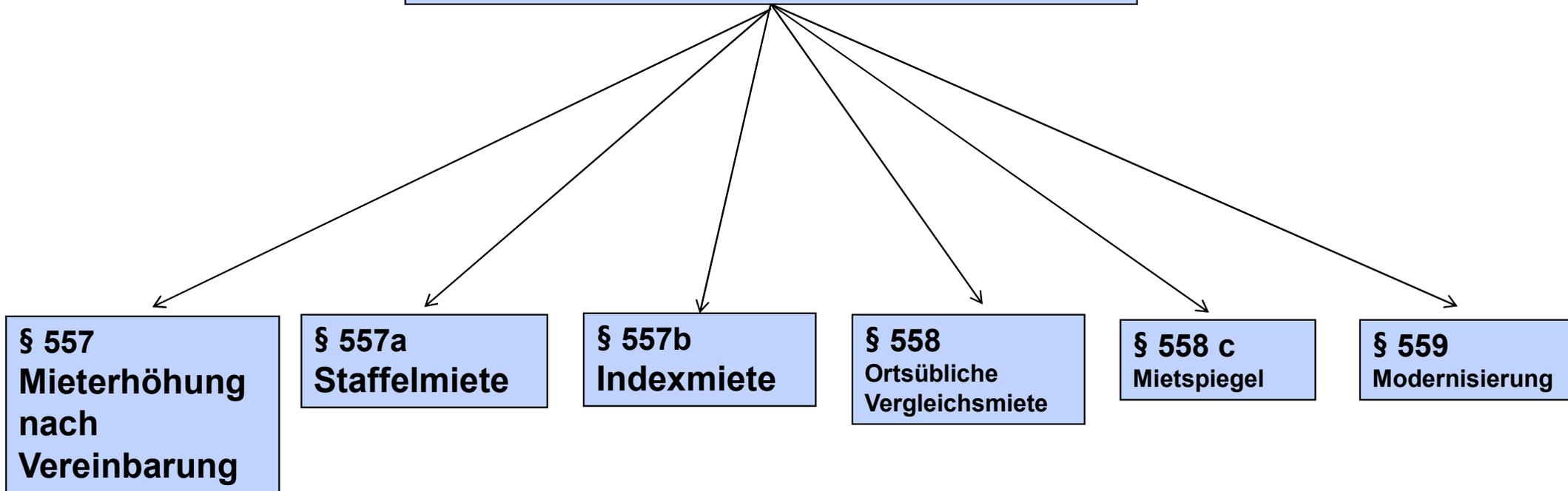
## ➤ Mieterhöhung - Allgemein

- Wann kann man die Miete erhöhen?
- Gibt es Unterschiede im Wohnraum- zum Gewerberaummietrecht
- Auf welche Art und Weise kann eine Miete erhöht werden?



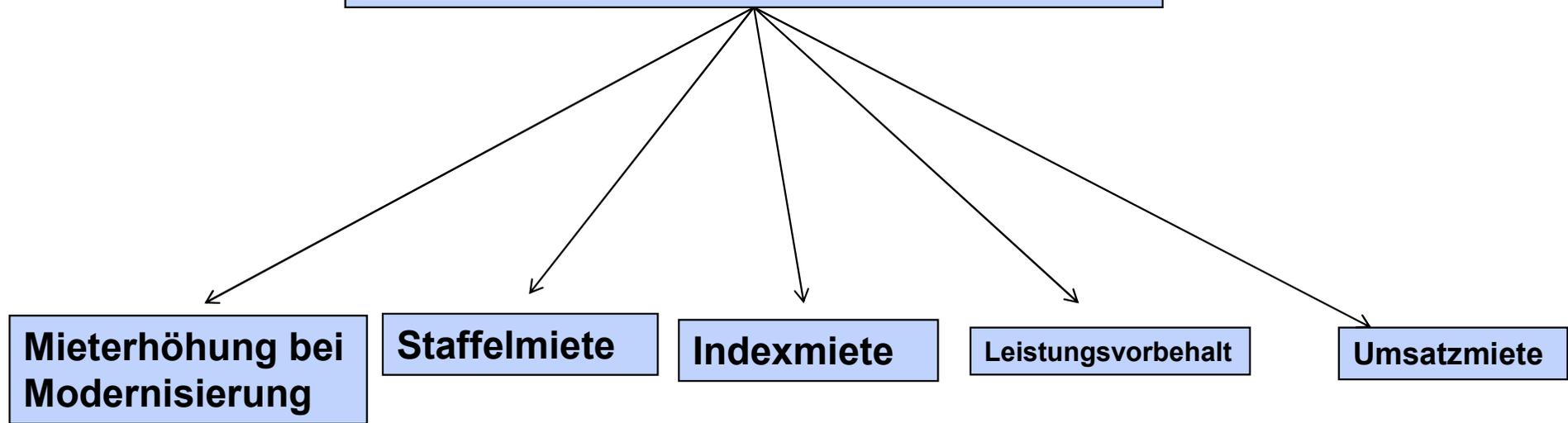
Thomas Pläßmann

## Arten von Mieterhöhungen für Wohnraum



**Achtung: § 557 ff gelten nur für Wohnraum !**

Arten von **vereinbarten** Mieterhöhungen für Gewerberaum



**Achtung:**

Ohne Vereinbarung im Mietvertrag, **keine** gesetzliche Mieterhöhungsmöglichkeit bei Gewerberaum!

## 557 BGB

- (1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete **vereinbaren**.
- (2) **Künftige Änderungen** der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.
- (3) **Im Übrigen** kann der Vermieter Mieterhöhungen **nur** nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## Individualvereinbarung

- Schriftlich (§ 550 BGB ggfs. beachten)
- Schlüssiges Verhalten: wiederholte, vorbehaltlose Zahlung
- ✓ **Problem:** Widerrufsrecht des Mieters

## § 557a BGB: Staffelmiete

- (1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (**Staffelmiete**).
- (2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine **Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen**.
- (3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraums zulässig.
- (4) Die §§ **556d bis 556g** sind auf jede Mietstaffel anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## § 557a BGB: Staffelmiete

- Schriftform
- Mindestens 1 Jahr Abstand
- **Vollständige** Staffelangabe
- Keine Höchstfrist; Altverträge 10 Jahre
- Kündigungsausschluss bis maximal 4 Jahre möglich
- Bei **jeder** (!) Mietstaffel ist zum Zeitpunkt der jeweiligen Fälligkeit die Ortsüblichkeit zu prüfen (**Mietpreisbremse**)
  - Bei **Sinken** der ortsüblichen Miete bleibt eine einmal zulässig erreichte Mietstaffel aber wirksam und erhalten.
- ❖ **§ 559e wurde nicht in § 557a Abs. 2 S. 2 BGB aufgenommen. Ebenso kein Verweis auf § 559 c !**
- ✓ Staffelmietvereinbarung **sinnvoll** bei
  - Wohnungen in Gemeinden ohne Mietspiegel
  - Wohnungen in bevorzugter / „ländlicher“ Lage

### Staffelmiete

Es wird eine neue monatlich Nettomiete zuzüglich bisheriger Betriebs- und Heizkostenzahlungen vereinbart:

ab (genaues Datum):	Miete Wohnung netto	Miete Garage/Stellplatz netto
	€	€
	€	€
	€	€
	€	€

Zwischen den einzelnen Erhöhungen muss mindestens ein Jahr liegen. Erhöhungen nach §§ 558–559b BGB sind während der Laufzeit der Staffelmietvereinbarung nicht möglich.

## § 557 b BGB: Indexmiete

### Indexmiete

Bei der vereinbarten Miete handelt es sich um eine Indexmiete. Sie ändert sich gemäß § 557b BGB entsprechend dem Verbraucherpreisindex für Deutschland nach oben oder nach unten. Ausgangspunkt der Anpassung der Miete ist der Preisindex bei Beginn des Mietverhältnisses. Vor jeder Anpassung muss die Miete mindestens ein Jahr unverändert ein. Eine Änderung der Miete ist schriftlich oder in Textform geltend zu machen. Dabei ist die eingetretene Änderung des Preisindex anzugeben. Die geforderte Erhöhung sowie die geänderte Miete müssen als Betrag in dem Erhöhungsverlangen angegeben werden. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten. Während der Geltung der Indexmiete sind Mieterhöhungen nach § 558 BGB ausgeschlossen. Erhöhungen auf Grund von Modernisierungsmaßnahmen können nur durchgeführt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen durchführen musste, die er nicht zu vertreten hatte.

- (1) Die Vertragsparteien können **schriftlich** vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).
- (2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils **mindestens ein Jahr unverändert** bleiben. Eine Erhöhung **nach § 559 oder § 559e kann nur** verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen auf Grund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat, es **sei denn, es wurde eine Modernisierungsmaßnahme nach § 555b Nummer 1a durchgeführt**. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.
- (3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag **anzugeben**. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.
- (4) Die §§ **556d bis 556g** sind **nur** auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

### Aber: Rückausnahme für den Fall des Einbaus einer Heizung iSd § 71 GEG

- Rüstet der Vermieter vor der Frist des § 71 Abs. 8 GEG um, kann er keine Modernisierungsmieterhöhung geltend machen, weil sie freiwillig erfolgte.
- Rüstet er nach Ablauf der Frist um, greift die Rückausnahme und der Vermieter kann ebenfalls keine Mieterhöhung verlangen.

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete :  
**§ 558 I BGB**

*„Ihre Miete wurde seit 3 Jahren nicht mehr erhöht. Die anderen Mieter zahlen 50 € für vergleichbare Wohnungen mehr, daher erhöhe ich Ihnen ab sofort ebenfalls die Miete um 50 € im Monat.“*

## Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete : § 558 I BGB

Der Vermieter kann die **Zustimmung** zu einer Erhöhung der Miete bis zur **ortsüblichen Vergleichsmiete** verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit **15 Monaten** unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens **ein Jahr** nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden **nicht** berücksichtigt.

## 558 II BGB

Die **ortsübliche Vergleichsmiete** wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten **sechs Jahren** vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.

## Vergleichbarer Wohnraum:

- Wohnraumart
  - Bauweise
  - Wohnstruktur
  - Alt – Neubau
  - Wohnungsgröße (10 %)
  - Ausstattungsmerkmale
  - Im Gemeindegebiet
  - Energetische Ausstattung und Beschaffenheit
- **Wichtig:** behebbare Mängel bleiben für Bestimmung unberücksichtigt

Vergleichbar ≠ Identisch

Unbegrenzte Erhöhung möglich ?

### **558 III S.1 BGB**

Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als **20** vom Hundert erhöhen (**Kappungsgrenze**).

Aber....

## 558 III S.2 u.3 BGB

Der Prozentsatz nach Satz 1 beträgt **15** vom Hundert, **wenn** die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen in einer Gemeinde oder einem Teil einer Gemeinde besonders gefährdet ist **und** diese Gebiete nach Satz 3 bestimmt sind.

Die Landesregierungen werden ermächtigt, diese Gebiete durch **Rechtsverordnung** für die Dauer von **jeweils höchstens fünf Jahren** zu bestimmen.

Die Mieterhöhung hat daher **2 Grenzen**:

Die erste Grenze bildet die

**ortsübliche  
Vergleichsmiete,**

deren Höhe sich zum Beispiel  
nach dem Mietspiegel richtet

Die zweite Grenze bildet  
die

**Kappungsgrenze**

- 20 %

oder

- 15 %

## 558 VI BGB

Eine zum Nachteil **des Mieters** abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

**ABER:**

Auf Erhöhung kann **vermieterseits** vertraglich verzichtet werden

## 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter **in Textform** zu erklären und zu **begründen**.

- Berechtigung des Erhöhungsverlangens muss **ansatzweise** überprüfbar sein
  - Vergleichswohnungen [Datenschutz]

## **Begründung** : § 558 a II BGB

Zur **Begründung** kann **insbesondere** Bezug genommen werden auf

1. einen **Mietspiegel** (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer **Mietdatenbank** (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes **Gutachten** eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne **vergleichbare Wohnungen**; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
5. ???

bei einer Prüfung Ihrer Grundmiete haben wir festgestellt, dass diese seit mehreren Jahren nicht angepasst wurde und nicht mehr dem Entgelt entspricht, das in der Gemeinde für nicht preisgebunden Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt wird. Die entsprechenden Vergleichsdaten haben wir dem aktuellen Mietspiegel der Stadt Ulm entnommen. Einen vollständigen Mietspiegel erhalten Sie im Bürgeramt der Stadt Ulm.

Zur Begründung unseres Erhöhungsverlangens verweisen wir auf den seit 2023 geltenden qualifizierten Mietspiegel der Stadt Ulm, der unter Berücksichtigung der nachstehenden Merkmale folgende Einwertung ergibt:

Stadt :	Ulm
Bezugsfertigkeit Ihres Hauses :	1935
Ausstattung:	mittel
Wohnfläche :	70,0 qm
Wohnlage :	gute Wohnlage
MSP-Quadratmeterpreis :	6,67Euro bis 9,79 Euro

Bei einer Wohnungsgröße von 70,0 qm entspricht Ihre derzeitige Grundmiete in Höhe von 590,- € einem monatlichem qm-Preis von 8,42 €/qm.

Wir sind daher berechtigt eine Anpassung Ihrer Nettokaltmiete an den ortsüblichen Betrag zu verlangen.

Die Mieterhöhung der Nettokaltmiete machen wir gemäß den gesetzlichen Bestimmungen ab dem 01.05.2024 geltend.

Sollart	Aktuell	Neu	Differenz
Miete	590,00 €	678,-€	88,- €
Nebenkostenvorauszahlung	170,00 €	170,-€	0,- €
Gesamt	760,00 €	848,-€	88,- €

Somit beträgt Ihre neue Nettokaltmiete ab dem 01.05.2024

$$70,0 \text{ qm} \times 9,68 \text{ €} = 678 \text{ ,- €/monatlich}$$

Schreiben vom 08.01.2024:

Ortsüblicher Mietzins:

- 8,22 € (Mietspiegel mit Zuschlägen)
- Spanne von 6,67 € – 9,79 € / m<sup>2</sup>

Derzeit: 8,42 € / m<sup>2</sup>

Vermieter begehrt:

**Erhöhung ab 01.05.2024 um 15 %  
auf 9,68 €/m<sup>2</sup>**

# Mietspiegel

## Einfacher Mietspiegel § 558 c

- **Übersicht** über die ortsübliche Vergleichsmiete, **soweit** die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.
- Er **soll** im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
- „Nur“ **Indiz** BGH, Urteil vom 16. Juni 2010 - VIII ZR 99/09

## Qualifizierter Mietspiegel § 558 d

- (1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach **anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt** und von der Gemeinde **oder** von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist
- (3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so **wird vermutet**, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben
- Er **ist** im Abstand von **zwei Jahren** der Marktentwicklung anzupassen (Stichprobe, Lebenshaltungskosten-Index). Nach **vier Jahren** ist er **neu** zu erstellen.

# Mietspiegel

## Einfacher Mietspiegel § 558 c BGB

- hat (nur) **Indizwirkung**:

**Indiz** dafür, dass angegebene Entgelte die örtliche Vergleichsmiete zutreffend wiedergeben

Gericht können diesen aber zur Überzeugungsbildung heranziehen (BGH, 13.02.2019, VIII ZR 245/17)

- Kann aber erschüttert durch Zweifel (z.B. Vortrag unzureichender Datenerhebung) werden

## Qualifizierter Mietspiegel § 558 d BGB

- hat **Vermutungswirkung** des § 558d Abs. 3 BGB:

Ist die Vorschrift des Abs. 2 (= Anpassung alle 2 Jahre, Neuerstellung alle 4 Jahre) eingehalten, so wird (**widerleglich**) **vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete darstellen.**

Kann **nur** durch den Beweis des Gegenteils widerlegt werden

## § 558 a III + IV BGB

(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so **hat** der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben **auch dann mitzuteilen**, wenn er die Mieterhöhung auf ein **anderes Begründungsmittel** nach Absatz 2 stützt.

- **Existiert** vor Ort ein **qualifizierter Mietspiegel**, **muss** der **Vermieter** entweder auf **diesen Mietspiegel zurückgreifen** oder er muss die **Werte dieses Mietspiegels** zumindest im Mieterhöhungsschreiben **auch mit aufführen**.

## § 558 a IV BGB

(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, **der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt**. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, **so kann auch ein anderer**, insbesondere ein **veralteter Mietspiegel** oder ein Mietspiegel einer **vergleichbaren Gemeinde** verwendet werden.

Darf ein Vermieter in einer Gemeinde ohne Mietenspiegel, auf die Werte des Mietspiegels aus einer **Nachbargemeinde** zurück greifen?

- BGH, 13.11.2013, VIII ZR 413/12

Die **fehlende Vergleichbarkeit** einer kleineren Gemeinde (hier: Rückersdorf, damals ca. 4.450 Einwohner) mit der Großstadt (hier: Nürnberg) **kann nicht durch einen prozentualen Abschlag** (hier 30 %) auf die Nürnberger Mieten ersetzt werden.

✓ Anwendbar sei z.B.

- Mietspiegel Nürnberg für Erlangen (LG Nürnberg-Fürth, WuM 1998, 279)
- Mietspiegel Schwabach für Rednitzhembach (LG Nürnberg-Fürth, WuM 2015, 675)

○ Dagegen nicht

- Mietspiegel München für Neubiberg (AG München, 23.09.2014, 461 C 12361/14)
- Mietspiegel München für Karlsfeld (LG München II, WuM 1986, 259)
- Mietspiegel Germering für Puchheim (Ag Fürstenfeldbruck, NZM 2014, 352)
- Mietspiegel Aschaffenburg für Mainaschaff (Ag Aschaffenburg, WuM 2013, 673)
- Mietspiegel Lauf an der Pegnitz für Hersbruck (AG Hersbruck, BeckRS 2020, 46110)

## Praxishinweis:

Es birgt immer ein **Risiko**, den Mietspiegel einer Nachbargemeinde anzuwenden. Aus verständlichen Gründen wollen Vermieter unnötige Kosten für ein Gutachten vermeiden. Sie greifen daher mangels Vergleichsdaten gerne auf den Mietspiegel einer Nachbargemeinde zurück.

Auch die Kommunen selbst versuchen mitunter, Kosten einzusparen, indem sie auf den Mietspiegel der Nachbargemeinde verweisen. Bei der Erstellung von Mietspiegeln werden jedoch ganz spezifische Daten der Wohnungen der jeweiligen Orte abgefragt.

- Daher ist der Mietspiegel einer Nachbargemeinde **nur in Ausnahmefällen vergleichbar**.
- Dem Vermieter ist daher anzuraten, das Mieterhöhungsverlangen mit Vergleichswohnungen zu begründen, wenn kein Mietspiegel zur Verfügung steht.

## Häuser ?

- Einige Mietspiegel beinhalten ausschließlich Angaben zu Wohnungen, nicht jedoch zum Wohnwert von **Einfamilienhäusern**.
- Allerdings gelten diese Wohnungs-Mietspiegel für Einfamilienhäuser entsprechend, wenn die konkrete Mieterhöhung innerhalb der Mietpreisspanne von Wohnungen liegt.

BGH, 17.09.2008, VIII ZR 58/08

# Mietspiegel 2025

**Tabelle 2: Grundpreis für die Nettomiete in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr.**

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2018	2019-2021	2022-2023
20-22	19,36	19,15	18,95	19,29	19,46	19,37	19,28	19,97	21,50	22,95	23,61
23-24	18,57	18,36	18,16	18,51	18,68	18,59	18,50	19,18	20,71	22,17	22,82
25-26	17,85	17,64	17,44	17,78	17,95	17,86	17,77	18,46	19,99	21,44	22,10
27-28	17,18	16,97	16,77	17,11	17,28	17,19	17,10	17,79	19,32	20,77	21,43
29-30	16,57	16,36	16,15	16,50	16,67	16,58	16,49	17,17	18,71	20,16	20,81
31-32	16,00	15,79	15,59	15,94	16,11	16,02	15,93	16,61	18,14	19,60	20,25
33-34	15,49	15,28	15,08	15,42	15,59	15,50	15,41	16,10	17,63	19,08	19,74
35-36	15,02	14,81	14,61	14,96	15,13	15,04	14,95	15,63	17,16	18,62	19,27
37-38	14,60	14,39	14,19	14,53	14,70	14,61	14,52	15,20	16,74	18,19	18,85
39-40	14,21	14,00	13,80	14,15	14,32	14,23	14,14	14,82	16,35	17,81	18,46
41-42	13,87	13,66	13,46	13,80	13,97	13,88	13,79	14,47	16,01	17,46	18,12
43-44	13,56	13,35	13,15	13,49	13,66	13,57	13,48	14,16	15,70	17,15	17,81
45-46	13,28	13,07	12,87	13,21	13,38	13,30	13,21	13,89	15,42	16,87	17,53
47-48	13,03	12,82	12,62	12,97	13,14	13,05	12,96	13,64	15,17	16,63	17,28
49-50	12,81	12,60	12,40	12,75	12,92	12,83	12,74	13,42	14,95	16,41	17,06
51-52	12,62	12,41	12,21	12,55	12,72	12,63	12,54	13,22	14,76	16,21	16,87
53-54	12,44	12,23	12,03	12,38	12,55	12,46	12,37	13,05	14,58	16,04	16,69
55-56	12,29	12,08	11,88	12,22	12,39	12,30	12,21	12,90	14,43	15,88	16,54
57-58	12,15	11,94	11,74	12,09	12,25	12,17	12,08	12,76	14,29	15,74	16,40
59-60	12,03	11,82	11,62	11,96	12,13	12,04	11,95	12,63	14,17	15,62	16,28
61-62	11,91	11,70	11,50	11,85	12,02	11,93	11,84	12,52	14,05	15,51	16,16
63-64	11,81	11,60	11,40	11,74	11,91	11,82	11,73	12,42	13,95	15,40	16,06
65-66	11,71	11,50	11,30	11,64	11,81	11,72	11,63	12,32	13,85	15,30	15,96
67-68	11,61	11,41	11,20	11,55	11,72	11,63	11,54	12,22	13,75	15,21	15,86
69-70	11,52	11,31	11,11	11,45	11,62	11,53	11,44	12,13	13,66	15,11	15,77
71-72	11,43	11,22	11,01	11,36	11,53	11,44	11,35	12,03	13,57	15,02	15,67

Baujahr	bis 1918	1919-1929	1930-1948	1949-1966	1967-1977	1978-1988	1989-1998	1999-2008	2009-2018	2019-2021	2022-2023
73-74	11,33	11,13	10,92	11,27	11,44	11,35	11,26	11,94	13,47	14,93	15,58
75-76	11,24	11,03	10,83	11,18	11,35	11,26	11,17	11,85	13,38	14,84	15,49
77-78	11,16	10,95	10,74	11,09	11,26	11,17	11,08	11,76	13,30	14,75	15,40
79-80	11,07	10,86	10,66	11,00	11,17	11,08	10,99	11,68	13,21	14,66	15,32
81-82	10,99	10,78	10,58	10,92	11,09	11,00	10,91	11,59	13,13	14,58	15,24
83-84	10,91	10,70	10,49	10,84	11,01	10,92	10,83	11,51	13,05	14,50	15,15
85-86	10,83	10,62	10,42	10,76	10,93	10,84	10,75	11,43	12,97	14,42	15,08
87-88	10,75	10,54	10,34	10,69	10,86	10,77	10,68	11,36	12,89	14,35	15,00
89-90	10,68	10,47	10,27	10,62	10,79	10,70	10,61	11,29	12,82	14,28	14,93
91-92	10,62	10,41	10,20	10,55	10,72	10,63	10,54	11,22	12,76	14,21	14,86
93-94	10,55	10,34	10,14	10,49	10,66	10,57	10,48	11,16	12,69	14,15	14,80
95-96	10,49	10,28	10,08	10,43	10,60	10,51	10,42	11,10	12,63	14,09	14,74
97-98	10,44	10,23	10,03	10,37	10,54	10,45	10,36	11,05	12,58	14,03	14,69
99-100	10,39	10,18	9,98	10,32	10,49	10,40	10,31	11,00	12,53	13,98	14,64
101-102	10,35	10,14	9,93	10,28	10,45	10,36	10,27	10,95	12,49	13,94	14,59
103-104	10,31	10,10	9,90	10,24	10,41	10,32	10,23	10,91	12,45	13,90	14,56
105-106	10,27	10,06	9,86	10,21	10,38	10,29	10,20	10,88	12,41	13,87	14,52
107-108	10,25	10,04	9,83	10,18	10,35	10,26	10,17	10,85	12,39	13,84	14,49
109-110	10,23	10,02	9,81	10,16	10,33	10,24	10,15	10,83	12,37	13,82	14,47
111-112	10,21	10,00	9,80	10,14	10,31	10,22	10,13	10,82	12,35	13,80	14,46
113-114	10,20	9,99	9,79	10,14	10,31	10,22	10,13	10,81	12,34	13,80	14,45
115-116	10,20	9,99	9,79	10,13	10,30	10,22	10,13	10,81	12,34	13,79	14,45
117-118	10,21	10,00	9,79	10,14	10,31	10,22	10,13	10,81	12,35	13,80	14,45
119-120	10,22	10,01	9,81	10,15	10,32	10,23	10,14	10,82	12,36	13,81	14,47
121-122	10,23	10,02	9,82	10,17	10,34	10,25	10,16	10,84	12,37	13,83	14,48
123-124	10,26	10,05	9,84	10,19	10,36	10,27	10,18	10,86	12,40	13,85	14,50
125-126	10,28	10,07	9,87	10,22	10,38	10,30	10,21	10,89	12,42	13,88	14,53
127-128	10,31	10,10	9,90	10,25	10,42	10,33	10,24	10,92	12,45	13,91	14,56
129-130	10,35	10,14	9,93	10,28	10,45	10,36	10,27	10,95	12,49	13,94	14,59
131-132	10,38	10,17	9,97	10,32	10,49	10,40	10,31	10,99	12,52	13,98	14,63
133-134	10,42	10,21	10,01	10,36	10,52	10,44	10,35	11,03	12,56	14,01	14,67
135-136	10,46	10,25	10,05	10,40	10,57	10,48	10,39	11,07	12,60	14,06	14,71
137-138	10,50	10,29	10,09	10,44	10,61	10,52	10,43	11,11	12,64	14,10	14,75
139-140	10,55	10,34	10,14	10,48	10,65	10,56	10,47	11,15	12,69	14,14	14,80
141-142	10,59	10,38	10,18	10,52	10,69	10,61	10,52	11,20	12,73	14,18	14,84
143-144	10,63	10,42	10,22	10,57	10,74	10,65	10,56	11,24	12,77	14,23	14,88
145-146	10,68	10,47	10,26	10,61	10,78	10,69	10,60	11,28	12,82	14,27	14,92
147-148	10,72	10,51	10,31	10,65	10,82	10,73	10,64	11,32	12,86	14,31	14,97
149-150	10,76	10,55	10,35	10,69	10,86	10,77	10,68	11,36	12,90	14,35	15,01
151-152	10,79	10,59	10,38	10,73	10,90	10,81	10,72	11,40	12,93	14,39	15,04
153-154	10,83	10,62	10,42	10,76	10,93	10,84	10,75	11,44	12,97	14,42	15,08
155-156	10,86	10,65	10,45	10,79	10,96	10,87	10,78	11,47	13,00	14,45	15,11
157-158	10,89	10,68	10,48	10,82	10,99	10,90	10,81	11,49	13,03	14,48	15,14
159-160	10,91	10,70	10,50	10,84	11,01	10,93	10,84	11,52	13,05	14,50	15,16

# Mietspiegel Ulm

**TABELLE 1:** Durchschnittliche Nettomiete in Euro/m<sup>2</sup> nach Wohnungsgröße und Baujahr (Basismiete)

	<b>BAUJAHR</b>	bis	1919–	1955–	1965–	1973–	1984–	1995–	2003–	2010–	2020–
	von–bis	1918	1954	1964	1972	1983	1994	2002	2009	2019	2023
<b>WOHNFLÄCHE</b>	25–< 30	11,19	11,01	11,22	11,43	11,73	12,18	12,66	13,09	13,65	14,15
	30–< 45	8,77	8,63	8,80	8,96	9,20	9,55	9,93	10,27	10,70	11,09
	45–< 60	8,03	7,90	8,05	8,20	8,42	8,74	9,08	9,39	9,79	10,15
	60–< 75	7,97	7,84	7,99	8,14	8,35	8,67	9,01	9,32	9,72	10,07
	75–< 90	8,13	8,00	8,15	8,31	8,53	8,85	9,20	9,51	9,92	10,28
	90–< 105	8,35	8,21	8,37	8,53	8,75	9,09	9,44	9,77	10,18	10,55
	105–< 120	8,53	8,39	8,55	8,71	8,94	9,29	9,65	9,98	10,40	10,79
	120–160	8,65	8,52	8,68	8,84	9,07	9,42	9,79	10,13	10,55	10,94

©Stadt Ulm und Stadt Neu-Ulm

Je nach den örtlichen Gegebenheiten enthält ein Mietspiegel verschiedene Kategorien, mit deren Hilfe die **Eigenschaften einer Wohnung** im Geltungsbereich des Mietspiegels beschrieben werden und die bei der Abschätzung des üblichen Mietzinses herangezogen werden können. Solche Kategorien und mögliche Ausprägungen sind z. B.:

- Stadtbezirk, in dem sich die Wohnung befindet
- Lage des Hauses (Verkehrslärm, ÖPNV-Anbindung, öffentliche Infrastruktur, Bebauungsdichte, Umgebungsvegetation usw.)
- Baujahr des Hauses
- Qualität der Wohnungsausstattung (Ofen- oder Zentralheizung, Innen- oder Außentoilette, Parkettboden, schalldämmende Fenster usw.)
- Zustand im Hinblick auf sparsamen Energieverbrauch (Wärmeschutzverglasung, Wärmedämmung, etc.)

# Mietspiegel 2025

**Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat**

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
<b>3.1 Wohnlage nach beigefügtem Stadtplan</b> (genau eine der sechs Wohnlagen muss gewählt werden)			
Durchschnittliche Lage (im Stadtplan hellblau markiert)	+/- 0,00		
Gute Lage (im Stadtplan gelb markiert)	+ 0,43		
Beste Lage (im Stadtplan hellrot markiert)	+ 2,10		
Zentrale durchschnittliche Lage (im Stadtplan dunkelblau markiert)	+ 0,80		
Zentrale gute Lage (im Stadtplan orange markiert)	+ 2,29		
Zentrale beste Lage (im Stadtplan dunkelrot markiert)	+ 2,70		
<b>3.2 Gebäudetypen</b> (höchstens eines der Merkmale kann zutreffen) Hinweis: Ein mindestens teilweise ausgebauter Speicher/Dachboden zählt als Stockwerk.			
Hochhaus oder höheres Gebäude: Nach 1948 und vor 1999 fertiggestelltes Gebäude mit mindestens sechs Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+6). Das Gebäude ist freistehend oder grenzt mit mindestens einer Seite an ein anderes Gebäude gleicher Bauart an (dies muss nicht zwingend ein Hochhaus oder ein höheres Gebäude sein).	- 0,96		
Wohnblock: a) Freistehender Wohnblock: Freistehendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Gebäude gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als zwei Hausnummern und höchstens 5 Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+5). b) Zusammenhängender Wohnblock: Mit mindestens einer Seite an ein anderes Gebäude gleicher Bauart angrenzendes Gebäude ohne Aufzug mit größerer zum Gebäude gehöriger Grünfläche oder gärtnerisch angelegter Fläche (nicht nur schmaler Grünstreifen) mit mehr als fünf Wohnungen (hier ist die Hausnummer des Gebäudes gemeint, in der sich die Wohnung befindet) und höchstens 5 Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+5).	- 1,13		
<b>3.3 Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen</b> (genau einer der fünf Haustypen muss gewählt werden) Hinweis: Zur Beurteilung der Frage, ob ein vorhandener Speicher/Dachboden zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebaut wurde, kommt es auf einen vorhandenen Spitzboden/Dachspitz nicht an.			

**Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat**

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
<b>Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:</b>			
<b>Sehr einfacher Altbau:</b> Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden. Die Wohnung verfügt nicht über Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe der Wohnräume ist höchstens 2,90m und der größte Wohnraum hat eine Fläche von höchstens 20m <sup>2</sup> .	- 2,58		
<b>Einfacher Altbau:</b> a) Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden. Die Wohnung verfügt über mindestens eines der drei Merkmale: Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe des größten Wohnraums ist über 2,90m oder die Fläche des größten Wohnraums ist größer als 20m <sup>2</sup> . b) Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, bei dem ein vorhandener Speicher/Dachboden vollständig ausgebaut oder kein Speicher/Dachboden vorhanden ist. Die Wohnung verfügt nicht über Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe der Wohnräume ist höchstens 2,90m und der größte Wohnraum hat eine Fläche von höchstens 20m <sup>2</sup> .	- 1,21		
<b>Guter Altbau:</b> Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, bei dem ein vorhandener Speicher/Dachboden vollständig ausgebaut oder kein Speicher/Dachboden vorhanden ist. Die Wohnung verfügt über mindestens eines der drei Merkmale: Stuck an Wand und/oder Decke, die Höhe des größten Wohnraums ist über 2,90m oder die Fläche des größten Wohnraums ist größer als 20m <sup>2</sup> . Hinweise: Zur Einordnung von Altbauten siehe Schema auf Seite 19. Im Zweifel ist für die Raumhöhe die höchste Stelle des größten Wohnraums maßgeblich (Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche bleiben außer Betracht). Dachschrägen werden nicht berücksichtigt. Stuck ist vorhanden, wenn die Wohnung an mindestens einer Stelle über Stuck an Wand oder Decke verfügt.	+ 0,36		
<b>Einfacher Nachkriegsbau:</b> Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1978 und einem vorhandenen, aber zu Wohnzwecken nicht oder nur teilweise ausgebauten Speicher/Dachboden.	- 1,14		

# Mietspiegel 2025

**Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat**

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
<b>Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:</b>			
<b>Anderer Haustyp:</b> Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948, welche nicht unter das Merkmal „Einfacher Nachkriegsbau“ fällt.	+/- 0,00		
<b>3.4 Heizung</b> <b>Hinweis:</b> Wohnungen, die über keine von der*dem Vermieter*in gestellten Beheizungsmöglichkeiten verfügen, fallen nicht unter den Anwendungsbereich des Mietspiegels für München 2025.			
<b>Unvollständige Beheizung:</b> In mindestens einem Wohnraum gibt es keine von der*dem Vermieter*in gestellte Beheizungsmöglichkeit. Für eine Anwendung der „Unvollständigen Beheizung“ sind nur die Wohnräume zu betrachten. Die Bezeichnungsmöglichkeit in Bad, WC, Flur und (Wohn-) Küche wird nicht berücksichtigt. Bei mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend.	- 2,21		
<b>Fußbodenheizung:</b> (das Merkmal „Fußbodenheizung“ kann neben dem Merkmal „Unvollständige Beheizung“ angesetzt werden) Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1999, die über eine Fußbodenheizung verfügt.	+ 1,00		
<b>3.5 Sanitärbereich</b> (alle Merkmale können nebeneinander angesetzt werden)			
<b>Besondere Zusatzausstattung im Bad vorhanden:</b> Es muss zusätzlich zur Badewanne eine separate Dusche und ein zweites Waschbecken (beziehungsweise Doppelwaschbecken) und/oder ein Bidet vorhanden sein.	+ 0,62		
<b>Handtuchheizkörper (nicht mit Strom betrieben) vorhanden:</b>	+ 0,62		
<b>Separate bodengleiche Dusche:</b>	+ 0,62		
<b>Fläche des (größten) Bades beträgt mindestens 6m<sup>2</sup> und/oder zweites ausgestattetes Bad vorhanden:</b> Ein ausgestattetes Bad ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit mindestens einer Badewanne oder Dusche.	+ 0,62		
<b>Modernisiertes Bad:</b> Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1999, bei der 2019 oder später das Bad modernisiert beziehungsweise instandgesetzt wurde. Die Modernisierung beziehungsweise Instandsetzung muss mindestens Badewanne und/oder Dusche sowie Wand- und Bodenbeläge umfassen.	+ 0,62		

**Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat**

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
<b>Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:</b>			
<b>3.6 Küche</b> (die Merkmale „Offene Küche“ und „Küchenausstattung“ können nebeneinander angesetzt werden) <b>Hinweis:</b> Im Folgenden bezeichnet Küche sowohl eine Kochnische, Wohnküche, separate Küche als auch offene Küche.			
<b>Offene Küche:</b> Wohnung verfügt über eine zum Ess-/Wohnraum offene Küche (Funktion: Kochen, Essen, Wohnen. Der Küchenbereich ist optisch und funktional vom Ess-/Wohnbereich eindeutig unterscheidbar.). Die Ausstattung der Küche spielt dabei keine Rolle. Eine im Wohnraum integrierte Kochnische oder Kochgelegenheit fällt nicht unter das Merkmal „Offene Küche“.	+ 0,55		
<b>Küchenausstattung:</b> Zuschläge für die nachfolgenden Elektrogeräte dürfen nur vergeben werden, wenn die*der Vermieter*in als Grundausstattung eine Spülmöglichkeit und Einbauschränke zur Verfügung gestellt hat. Die Einbauschränke können auch in Form einer Kücheninsel/eines Küchenblocks zur Verfügung gestellt werden.			
<b>Folgende Elektrogeräte können berücksichtigt werden:</b> (die Zuschläge a), b) und c) dürfen beim Vorliegen der Voraussetzungen nebeneinander angesetzt werden)			
<b>a) Glaskeramik-Kochmulde (Ceranfeld) oder Induktionskochfeld:</b>	+ 0,53		
<b>b) Kühlschrank oder Kühl-/Gefrierkombination:</b>	+ 0,53		
<b>c) Geschirrspülmaschine:</b>	+ 0,53		
<b>3.7 Fußboden</b> <b>Hinweise:</b> Es werden nur Wohnräume betrachtet. Der Fußbodenbelag in Bad, Flur, WC und (Wohn-)Küche wird nicht berücksichtigt. Bei Wohnungen mit mehr als vier Wohnräumen sind nur die vier größten Wohnräume ausschlaggebend.			
<b>Ohne Fußbodenbelag:</b> Die Wohnung besitzt mindestens einen Wohnraum ohne einen von der*dem Vermieter*in gestellten Fußbodenbelag.	- 1,54		
<b>Einfacher Boden:</b> Die Wohnung besitzt in allen Wohnräumen einen von der*dem Vermieter*in gestellten Fußbodenbelag und in mehr als der Hälfte der Wohnräume entweder einen Teppich- oder PVC-/Vinylboden.	- 1,12		

**Tabelle 3: Zu- und Abschläge in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat**

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
<b>Übertrag der Zwischensummen der Zu- und Abschläge:</b>			
<b>Guter Boden:</b> Die Wohnung besitzt in jedem Wohnraum einen von der*dem Vermieter*in gestellten Parkett-/Laminat-/hochwertigen Holzdielenboden oder Naturstein-/Fliesenboden.	+ 1,37		
<b>Weder „Ohne Fußbodenbelag“ noch „Einfacher Boden“ beziehungsweise „Guter Boden“:</b> Es ist weder die Definition des Merkmals „Ohne Fußbodenbelag“ noch die des Merkmals „Einfacher Boden“ beziehungsweise des Merkmals „Guter Boden“ erfüllt. <b>Hinweise:</b> Genau eines der vier vorstehenden Merkmale muss gewählt werden. Zusätzliche Begründungen sind in <b>Tabelle 5 Ziffer 5</b> möglich.	+/- 0,00		
<b>Modernisierter Boden:</b> Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 2019, bei der in allen Wohnräumen der Fußbodenbelag 2019 oder später von der*dem Vermieter*in modernisiert oder instandgesetzt worden ist. <b>Hinweis:</b> Der Zuschlag ist unabhängig von der Art des Fußbodenbelags.	+ 1,86		
<b>3.8 Terrasse/Dachterrasse beziehungsweise Balkon/Loggia</b> Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1999, die über mindestens eine Terrasse beziehungsweise Dachterrasse oder mindestens einen Balkon beziehungsweise eine Loggia verfügt und deren jeweilige Fläche mindestens 1m <sup>2</sup> beträgt.	+ 0,55		
<b>3.9 Weitere Merkmale</b>			
<b>Besondere Ausstattung:</b> Wohnung in einem Gebäude mit mindestens einem der folgenden von der*dem Vermieter*in gestellten Ausstattungsmerkmale: • Mindestens ein elektrisch betriebener Rollläden beziehungsweise eine elektrisch betriebene Jalousie. • Videogegehsprechanlage.	+ 0,77		
<b>Modernisierte Fenster:</b> Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, bei der alle Fenster 1995 oder später eingebaut wurden und 2019 oder später mindestens die Hälfte der Fenster von der*dem Vermieter*in modernisiert beziehungsweise instandgesetzt wurden.	+ 2,10		

TABELLE 2: Zu- / Abschläge auf Tabelle 1 in %

MERKMAL	ZUSCHLAG	ABSCHLAG
<b>Vollmodernisierung, durchgeführt seit 2000</b>		
Vollsanierung/Kernsanierung <sup>1</sup> des Gebäudes oder der Wohnung mit Baujahr vor 1990	8	
<b>Teilmodernisierung, durchgeführt seit 2000</b> (Nicht gemeint sind die üblichen Instandhaltungs- und Renovierungsarbeiten)		
Teilmodernisierung Stufe 1 Punktsumme aus Tabelle 3 mind. 3	2	
Teilmodernisierung Stufe 2 Punktsumme aus Tabelle 3 mind. 6	4	
Teilmodernisierung Stufe 3 Punktsumme aus Tabelle 3 mind. 9	6	
<b>Fehlende Modernisierungen seit 2000</b>		
Keinerlei Modernisierung aus Tabelle 3 an Gebäude oder der Wohnung mit Baujahr zwischen 1960 und 1980 durchgeführt		5
Keinerlei Modernisierung aus Tabelle 3 an Gebäude oder der Wohnung mit Baujahr vor 1960 durchgeführt		7
<b>Ausstattung und Beschaffenheit</b> Hinweis: Alle Ausstattungskriterien einer Wohnung müssen von Vermieter*innen zur Verfügung gestellt werden		
Balkon oder Loggia (mit mind. 2 m <sup>2</sup> Grundfläche), Terrasse oder Dachterrasse	2	
Fußbodenheizung in einzelnen Wohnräumen vorhanden (nicht im Badezimmer)	2	
Mietvertrag umfasst die Nutzung einer (Tief-)Garage	1	
mindestens ein Wohnraum, Küche oder Bad ohne fest installierte Heizung		1
Installationsleitungen (z. B. Elektro, Wasser, Gas) überwiegend freiliegend sichtbar über Putz		1
weder Keller- noch Dachspeicheranteil vorhanden		1
Einfachverglasung der Fenster		1
Wohnung befindet sich im Untergeschoss/Souterrain		2
barrierearme Wohnung (Mindestvoraussetzung: schwellenfrei (Schwellen bis max. 2cm), stufenloser Zugang)	3	

MERKMAL

ZUSCHLAG ABSCHLAG

Aufzug in Gebäuden mit weniger als 5 Geschossen vorhanden	4	
Linoleumboden, Teppichboden oder PVC-Boden welcher vor dem Jahre 2000 verlegt wurde und seitdem nicht modernisiert		8
Standard Einbauküche? Definition: Es müssen mindestens folgende Ausstattungskriterien vorliegen: Spülbecken, Kühlschrank oder Kühlschrank mit Gefrierfach, Backofen oder Herd, Küchenschränke, Spülmaschine. Hinweis: dauerhaftes Nutzungsrecht der Mieter*innen, Instandsetzungspflicht der Vermieter*innen	4	
gehobene Einbauküche: zusätzlich zu obiger Definition gehören separater Gefrierschrank, Dunstabzug, Backofen <b>und</b> Herd	8	
Kochnische/Pantryküche	0	0
<b>Sanitärausstattung</b>		
barrierefreie Dusche (Schwelle bis max. 2 cm)	2	
Fußbodenheizung im Sanitärbereich	2	
Fenster im Bad oder Lüftungsanlage (mind. Abluft)	2	
<b>Lage (Distanzen als Luftlinie in m gemessen)</b> Es wird dringend empfohlen, für die Einstufung der Wohnlage den Online-Mietenberechner zu verwenden. Alternativ übernehmen Sie die Zu- und Abschläge aus dem Straßenverzeichnis (online einzusehen auf den Internetseiten der Städte Ulm und Neu-Ulm)		
Zone 0: kürzester Abstand zum nächsten A-Versorgungszentrum <sup>3</sup> kleiner oder gleich 1.000 m	0	0
Zone 1: kürzester Abstand zum nächsten C- Versorgungszentrum kleiner oder gleich 1.000 m		3
Zone 2: kürzester Abstand zum nächsten D1- Versorgungszentrum kleiner oder gleich 1.000 m		5
Zone 3: kürzester Abstand zum nächsten D2- Versorgungszentrum kleiner oder gleich 1.000 m		8
Zone 4: kürzester Abstand zum nächsten Versorgungszentrum größer als 1.000 m		10
Distanz zur nächsten Schule kleiner oder gleich 250 m	1	
Distanz zum nächsten Supermarkt kleiner oder gleich 300 m	1	
Distanz zur nächsten ÖPNV-Haltestelle kleiner oder gleich 100 m	1	
Distanz zur nächsten Gewerbefläche kleiner oder gleich 100 m	1	
Distanz zur nächsten größeren (größer als 1.000 m <sup>2</sup> ) öffentlichen Grünfläche kleiner oder gleich 100 m	1	

## § 558 a IV BGB

*(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. ....*

### ➤ **Unter-, Mittel- oder Oberwert der Spanne**

Viele Mietspiegel geben einen **Durchschnittswert** und eine **Spanne** zwischen einem niedrigeren und einem höheren Wert an.

## Tabelle 4: Bestimmung der Schwankungsbreiten nach unten und oben

Die Werte in **Tabelle 4** geben die Schwankungsbreiten der Spannen von der durchschnittlichen ortsüblichen Miete an.

Wohnlagen	Schwankungsbreite nach unten	Schwankungsbreite nach oben
<b>Nicht zentrale Wohnlagen</b> (durchschnittliche, gute, beste Wohnlage)	- 2,81	+ 2,77
<b>Zentrale Wohnlagen</b> (zentral durchschnittliche, zentral gute, zentral beste Wohnlage)	- 3,71	+ 3,80

Schwankungsbreiten in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat gemäß nicht zentraler und zentraler Wohnlagen.

©Landeshauptstadt München

Die Miete einer konkreten Wohnung gilt im Allgemeinen als ortsüblich, wenn sie innerhalb einer Spannweite von Mietpreisen liegt, in der sich zwei Drittel aller Mieten dieser Wohnungsklasse befinden. Diese Zweidrittel-Spanne beläuft sich in Ulm und Neu-Ulm im Schnitt auf **19 Prozent** um die ermittelte durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete in Tabelle 5.

©Stadt Ulm und Stadt Neu-Ulm

❖ **Materiell-rechtlich** muss der Vermieter (zumindest nach den meisten Mietspiegeln) ein Abweichen von einer im Mietspiegel ausgewiesenen **durchschnittlichen ortsüblichen Miete begründen**, auch wenn diese noch innerhalb der Spanne liegt !

**Abweichungen** vom Durchschnittswert **nach oben oder unten** können entstehen:

- Die Wohnung weicht vom jeweiligen Standard im Mietspiegel aufgeführter Zu- und Abschlagsmerkmale erheblich ab;
- Es liegen Faktoren vor, die den Mietpreis beeinflussen und für die in der statistischen Analyse zwar Tendenzen erkennbar waren, die aber aus statistischer Sicht nicht zu einer nachweisbaren (signifikanten) Verbesserung des Mietspiegelmodells beitragen, um als Zu- oder Abschlag aufgenommen zu werden;
- Es liegen weitere mietpreisbeeinflussende Faktoren vor, die durch die dem Mietspiegel zugrunde liegende repräsentative Stichprobe nicht vollständig erfasst werden

## Mietspiegel 2023

**Tabelle 5: Faktoren mit positiver (+) bzw. negativer (-) Tendenz in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat als Begründung für Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-)**

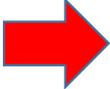
	Betrag	Abweichung(-)	Abweichung(+)
<b>1. Installation auf/unter Putz:</b>			
Wohnungen in einem Gebäude mit Baujahr vor 1949			
a) bei der Elektroinstallation und/oder Wasser-, Gas-, Heizungsinstallation auf Putz liegen:	bis zu - 1,00		
b) bei der sowohl Elektroinstallation als auch Wasser-, Gas-, Heizungsinstallation unter Putz liegen:	bis zu + 0,20		
<b>2. Kachelofen, Kaminofen oder offener Kamin:</b>			
	bis zu + 1,10		
<b>3. Fenster mit Isolierverglasung:</b>			
Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr vor 1949 mit			
a) <b>überwiegend Isolierverglasung</b> mit einem Fenster- rahmen mit 2 oder 3 miteinander verbundenen Scheiben:	bis zu + 0,80		
b) <b>überwiegend Fenstern mit Einscheibenverglasung</b> , auch Kasten-/Verbundfenster jeweils mit Einscheibenverglasung. Kastenfenster bestehen aus zwei separaten Fensterrahmen jeweils mit Einscheibenverglasungen, zwischen denen ein größerer Abstand liegt. Verbundfenster bestehen aus zwei separaten Fensterrahmen jeweils mit Einscheibenverglasungen, die knapp hintereinanderliegen.	bis zu - 0,60		
<b>4. Maisonette-Wohnung:</b>			
Maisonette-Wohnung mit mindestens drei Wohnräumen.	bis zu + 1,20		
<b>5. Ein Balkon/eine Loggia mit einer Fläche, die größer als 10m<sup>2</sup> ist:</b>			
Für Wohnungen in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1989 mit genau einem Balkon/einer Loggia.	bis zu + 0,90		
<b>6. Zusätzliche Begründungen</b>			
Zusätzliche Begründungen sind möglich, wenn die Wohnung erheblich vom Standard der Zu- und Abschlagsmerkmale in <b>Tabelle 3</b> abweicht, oder wenn bei diesen sogenannte Schwellenwerte auftreten. Maximal kann hier eine Abweichung bis in Höhe der entsprechenden Beträge in <b>Tabelle 3</b> angesetzt werden. Sonstige, durch <b>Tabelle 3</b> unzureichend erfasste Merkmale können bei besonderer Begründung berücksichtigt werden.			
<b>Summe der Abweichung nach oben (+) bzw. unten (-)</b>			
<b>Gesamtsumme (begründete Abweichungen):</b>	+/-		

## Mietspiegel 2025

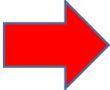
**Tabelle 5: Faktoren mit positiver (+) beziehungsweise negativer (-) Tendenz in Euro pro m<sup>2</sup> und Monat als Begründung für Abweichungen nach oben (+) bzw. unten (-)**

	Betrag	Abweichung(-)	Abweichung(+)
<b>1. Unterschiedliche oder unvollständige Warmwasserversorgung:</b>			
Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948. (für einen Ansatz muss eines der beiden Merkmale zutreffen)			
a) <b>Unterschiedliche Warmwasserversorgung:</b> Die Warmwasserversorgung ist in Küche und Bad von der*dem Vermieter*in gestellt und erfolgt auf unterschiedliche Arten, zum Beispiel durch einen Boiler in der Küche und einer Warmwasserversorgung über die Gebäude-Zentralheizung im Badezimmer.	bis zu - 0,70		
b) <b>Unvollständige Warmwasserversorgung:</b> Eine von der*dem Vermieter*in gestellte Warmwasserversorgung ist entweder in Küche oder Bad, aber nicht in beiden Räumen vorhanden.			
<b>2. Rückgebäude:</b>			
Wohnung in einem Rückgebäude mit einem Baujahr nach 1948. Hinweis: Ein Rückgebäude ist ein eigenständiges Gebäude mit eigenem Eingang. Die Erschließung erfolgt über das Hauptgebäude (Durchgang / Durchfahrt / seitlich am Hauptgebäude vorbei). Das Rückgebäude muss nicht zwingend freistehend sein. Es kann daher direkt an das Hauptgebäude, aber auch an ein anderes Gebäude angrenzen.			
	bis zu + 0,70		
<b>3. Wärmedämmung der Außenwände:</b>			
Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr nach 1948 und vor 1999, bei dem seit 2019 eine Wärmedämmung einzelner oder aller Außenwände erfolgte. Hinweis: Es kommt nicht darauf an, ob es sich um Modernisierungen oder Instandsetzungen handelt.			
	bis zu + 0,90		
<b>4. Besonders gestaltete Fassade:</b>			
Wohnung in einem Gebäude mit einem Baujahr vor 1949, das a) über eine <b>besonders gestaltete Fassade</b> (zum Beispiel Stilfassade) verfügt:			
	bis zu + 0,40		
b) <b>nicht</b> über eine besonders gestaltete Fassade (zum Beispiel Stilfassade) verfügt:	bis zu - 0,25		
<b>5. Zusätzliche Begründungen:</b>			
Zusätzliche Begründungen sind möglich, wenn die Wohnung erheblich vom Standard der Zu- und Abschlagsmerkmale in <b>Tabelle 3</b> abweicht, oder wenn bei diesen sogenannte Schwellenwerte auftreten. Maximal kann hier eine Abweichung bis in Höhe der entsprechenden Beträge in <b>Tabelle 3</b> angesetzt werden. Sonstige, durch <b>Tabelle 3</b> unzureichend erfasste Merkmale können bei besonderer Begründung berücksichtigt werden.			

## Mietspiegel Ulm :



Abweichungen nach oben oder unten von der in diesem Mietspiegel errechneten durchschnittlichen ortsüblichen Vergleichsmiete sind gemäß BGH – VIII ZR 227/10 – zu begründen. Zur Begründung können insbesondere nicht im Mietspiegel ausgewiesene Merkmale herangezogen werden. Dabei ist zu beachten, dass bei der Mietspiegelerstellung viele Wohnwertmerkmale erhoben und auf deren Mietpreiseinfluss analysiert wurden. Wohnwertmerkmale mit eindeutig nachweisbarem signifikantem Einfluss auf den Mietpreis sind in den Tabellen 1 bis 2 jeweils mit ihrem durchschnittlichen Wert enthalten.



Wohnwertmerkmale, die bei der Mietspiegelerstellung erhoben und ausgewertet wurden, aber im Mittel **keinen signifikanten Mietpreiseinfluss** hatten, sind nachfolgender Auflistung zu entnehmen. Diese Wohnwertmerkmale können somit im Rahmen der oben genannten Spannbreitenausfüllung nur mit Ausnahmebegründung und in sehr begrenztem Umfang verwendet werden.

- Gebäudetyp ist ein Einfamilienhaus, Doppelhaushälfte, Reihenhaus, Mehrfamilienhaus
- Anzahl der Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus
- Wohnung liegt im Erdgeschoss/Hochparterre oder im Dachgeschoss (mit Dachschrägen)
- zentrale oder dezentrale Heizungsversorgung
- Heizmittel der Grundheizung ist Öl, Gas, Fernwärme, regenerative Energie (z. B. Pellets, Erdwärme), Elektrospeicher/Strom, Wärmepumpe
- Art der Warmwasserversorgung: zentral oder dezentral (d. h. mehrere Einzelgeräte, Durchlauferhitzer)

- Wohnung ist überwiegend mit Kastenfenstern, Thermo-/Isolierverglasung, zweifach verglast oder dreifach verglast ausgestattet
- Anzahl der Badezimmer
- Badewanne, separate Dusche, Boden ist gefliest, WC im Badezimmer, keine Fliesen im Nassbereich
- Überwiegender Bodenbelag: Parkett, Laminat, Diele, (Design-) Vinylboden, Naturstein, Fliesen, Kacheln, Korkboden, sonstiger nicht genannter Bodenbelag mit Ausnahme der in Tabelle 2 genannten Fußböden
- Ausstattungsbesonderheiten: (Video-) Gegensprechanlage/Türöffner vorhanden
- Mietvertrag schließt Nutzung eines Gartens bzw. eines Gartenanteils mit ein
- Mietvertrag umfasst die Nutzung einer (Tief-) Garage
- Mietvertrag umfasst die Nutzung eines Pkw-Abstellplatzes
- zusätzliche Räume (z. B. Fahrradkeller, gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum, separate Müllabstellmöglichkeit)

### Folgende georeferenzierte Distanzen (als Luftlinie gemessen):

- Distanz zum nächsten Spielplatz
- Distanz zur nächsten Kita
- Distanz zur nächsten Freizeiteinrichtung
- Bebauungsdichte in der näheren Umgebung (H3-Hexagon mit einer Größe bis zu 15.000 m<sup>2</sup>)
- Schienenlärm nachts- und tagsüber
- Straßenverkehr nachts- und tagsüber
- Bodenrichtwerte

**Mietspiegel München inkl. online-Berechnung:** <https://www.mietspiegel-muenchen.de>

Mietspiegel Augsburg inkl. online-Berechnung: <http://online-mietspiegel.de/augsburg>

Mietspiegel Regensburg inkl. online-Berechnung: <http://online-mietspiegel.de/regensburg>

Mietspiegel Ulm / Neu-Ulm inkl. online-Berechnung: [https://online-mietspiegel.de/ulm\\_neu-ulm/](https://online-mietspiegel.de/ulm_neu-ulm/)

*Der **Nürnberger Mietenspiegel** ist beim Stab Wohnen und bei den Bürgerämtern gegen eine Schutzgebühr von 3,50 Euro sowie bei den Verbänden der Mieter und Vermieter erhältlich. Er ist außerdem in der Zentralbibliothek einsehbar.*

*Sie können den Mietenspiegel auch online als Broschüre (Versandkosten 2 Euro) oder als Download bestellen. Klicken Sie hierfür auf:*

## Mietdatenbank: § 558 e BGB

Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte **Sammlung von Mieten**, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter **gemeinsam** geführt **oder anerkannt** wird **und** aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

- Vorteil der dynamischen Weiterentwicklung. Andererseits bedarf auch die „Mietdatenbank“ einer relevanten Datenerhebung, da sonst die ermittelten Werte die ortsübliche Miete nicht widerspiegeln.
- In der Praxis geringe / annähernd keine Bedeutung [nur eine Mietdatenbank bekannt (Hannover)]

## BGB § 558a II Nr. 3 BGB : **Gutachten**

BGH, Urteil vom 19. Mai 2010 - VIII ZR 122/09

Zur Erfüllung der formellen Anforderungen an die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens genügt auch die Beifügung eines sogenannten "Typengutachtens".

- **Auch eigener Bestand zählt**
- **Kosten nicht vom Mieter erstattbar**
- **In der Praxis nur bei größerem Bestand vorkommend.**

## Hauptfall: Vergleichswohnungen

- Wohnraumart
  - Bauweise
  - Wohnstruktur
  - Alt – Neubau
  - Wohnungsgröße (weit wie vergleichbar?)
  - Ausstattungsmerkmale
  - Im Gemeindegebiet
  - Energetische Ausstattung und Beschaffenheit
- **Wichtig:** behebbare Mängel bleiben für Bestimmung unberücksichtigt

AG München, 11.11.2015 - 416 C 27402/14:  
LG Wuppertal, 27.04.2017 - 9 S 237/16

- Wird ein Mieterhöhungsverlangen mit Entgelten von Vergleichswohnungen begründet, müssen die **Angaben** der Vergleichswohnungen zutreffend und die **Lage im Haus** eindeutig identifizierbar sein.
- Der Mieter muss **überprüfen können**, ob die Wohnungen mit der Mietwohnung tatsächlich vergleichbar sind.
- **Ob** die Wohnungen tatsächlich **vergleichbar** sind, ist für die **formelle Seite des Erhöhungsverlangens unerheblich**.

Die Angabe von Vergleichswohnungen im Mieterhöhungsverlangen dient **nicht dem Nachweis** der ortsüblichen Vergleichsmiete, sondern soll dem Mieter lediglich Hinweise auf die Berechtigung des Mieterhöhungsverlangens geben und ihn in die Lage versetzen, dieses **zumindest ansatzweise** nachzuvollziehen.

- Vgl. hierzu auch **BGH, 18.12.2019, VIII ZR 236/18**

## Sonstige Begründungsmöglichkeiten (wenig Praxisrelevanz):

- Begründungsmöglichkeiten, die aber dem Mieter die für seine Entscheidung erforderlichen Informationen geben müssen ! Dies bedeutet, dass Angaben über die Tatsachen enthalten sein müssen, aus denen der Vermieter die Berechtigung der geforderten Mieterhöhung herleitet, damit der Mieter die Berechtigung überprüfen kann.
- **Nicht:** Anzeigen der örtlichen Tagespresse, Wirtschaftlichkeits- oder Rentabilitätsberechnungen, Wertermittlungsgutachten des Vermieters, Wohngeldstatistik, ivd -Immobilienpiegel, VDM Preisspiegel für Wohn- und Anlageimmobilien, Übersichten der Finanzämter oder Staatshochbauämter, Auskünften der Gemeinden
- ✓ Möglich z.B. Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses
- Wichtig: Sind diese Unterlagen nicht kostenlos und frei zugänglich, müssen sie dem Mieterhöhungsverlangen beigelegt werden

## Mieterhöhungsverlangen 558 b BGB

- (1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete **mit Beginn des dritten Kalendermonats** nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
- (2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht **bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats** nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf **Erteilung der Zustimmung** klagen. **Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten** erhoben werden.
- (3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

- Das Gesetz gibt dem Vermieter **kein Recht**, einseitig durch eine einseitige Erklärung den Vertrag zu ändern.
- Eine Mieterhöhung bei freifinanzierten Wohnungen kann **nur nach Zustimmung** des Mieters erfolgen.
- Diese Zustimmungsfrist zur Mieterhöhung beginnt mit dem **Erhalt** des schriftlichen Mieterhöhungsverlangens des Vermieters, der darin die Gründe für die vom ihm beabsichtigte Mieterhöhung nennen und gegebenenfalls belegen muss.

Gemäß § 558 b Abs. 2 BGB hat der Mieter eine **Überlegungsfrist von 2 Monaten**. Innerhalb dieser Frist kann sich der Mieter überlegen, ob er die Miete akzeptiert und dieser zustimmt.

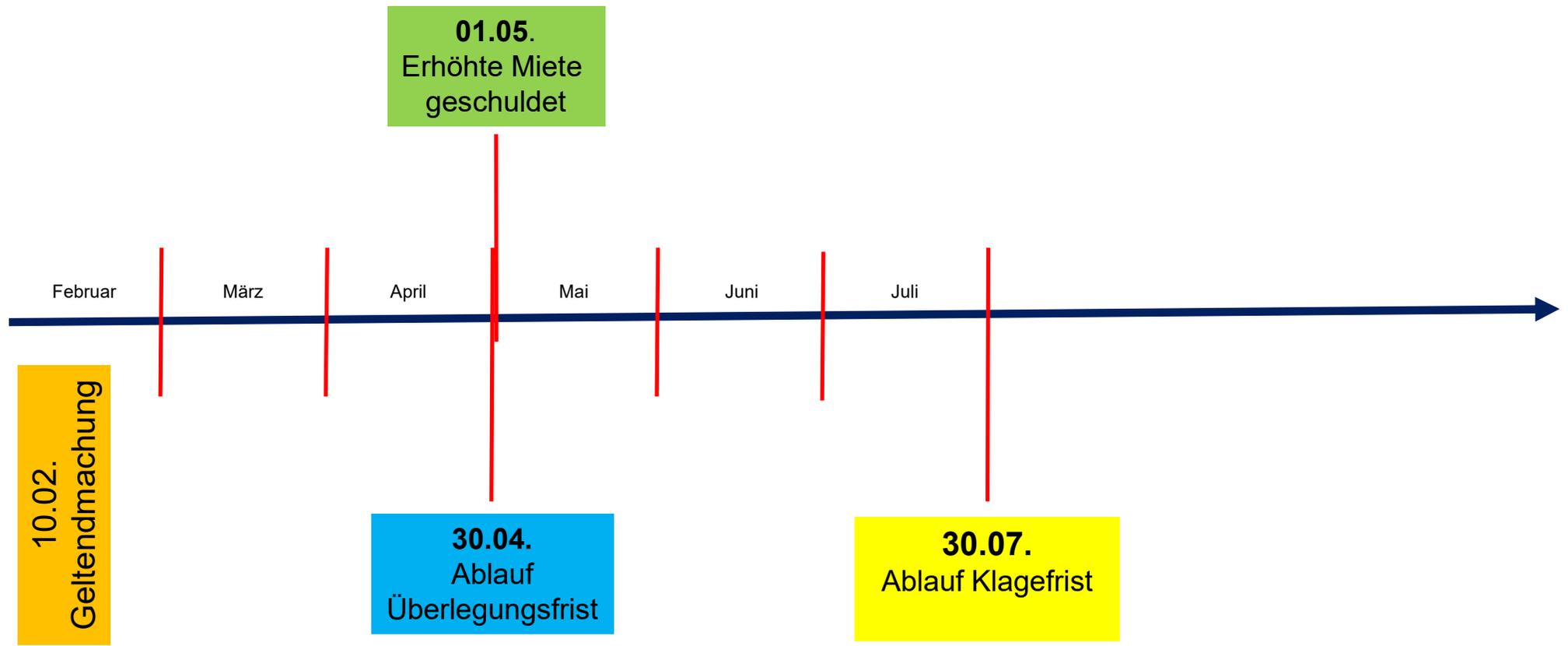
- Die Überlegungsfrist **beginnt** mit dem **Zugang** des Erhöhungsverlangens und **endet** mit dem **Ablauf** des 2. Kalendermonats, der auf den Zugang **folgt**.

### **Beispiel:**

Vermieter fordert mit Schreiben vom 10.02.2023 den Mieter um Zustimmung zur Mieterhöhung auf.

- Wann schuldet der Mieter die Mieterhöhung:
  - **Ab dem 01.05.2023.**
- Wann **endet** die Überlegungsfrist des Mieters?
  - **Am 30.04.2023.**

- Reagiert der Mieter nicht oder verweigert er die Zustimmung, so **muss** der Vermieter innerhalb von weiteren 3 Monaten die Zustimmung durch das Gericht feststellen lassen. Die Klagefrist **beginnt mit dem Ende** der Überlegungsfrist und beträgt 3 Monate.
- Bei oben genanntem Beispiel endet die Überlegungsfrist zum 30.04.2023, mit der Folge, dass die Klagefrist am 30.07.2023 endet.
- Die Klagefrist ist eine so genannte **Ausschlussfrist**.
  - Die Klagefrist kann nur durch Einreichung der Klage bei Gericht eingehalten werden. Eine nach Frist erhobene Klage ist unzulässig. In diesem Fall müsste der Vermieter nochmals ein neues Erhöhungsverlangen stellen, wobei sodann erneut die Überlegungs- und Klagefristen von vorne zu laufen beginnen.



Können Zahlungen der geforderten erhöhten Miete so verstanden werden, dass damit dem Mieterhöhungsverlangen zugestimmt wird?

- Wenn JA: wie viele Zahlungen sind erforderlich?
- Kommt es auf die Zahlungsart an?
- Was gilt bei einer Mietermehrheit?

- AG München, 14.8. 2013, 452 C 11426/13
- (= LG München I, 14 S 20794/13)
  
- Schon die **einmalige Zahlung** der geforderten erhöhten Miete, **jedenfalls** jedoch die **mehrmalige Zahlung** kann aus der maßgeblichen objektiven Empfängersicht nur so verstanden werden, dass damit dem Mieterhöhungsverlangen **zugestimmt wird**.
  - (§ 12 Abs.6 Nr.2 MHRG „zweimalige Entrichtung des erhöhten Mietzinses oder zweimalige Duldung des Einzugs...“)
  
- **Auch** bei Zustimmung zu einem **formell unwirksamen** Mieterhöhungsverlangen kommt es zu einer einvernehmlichen Änderung der Miethöhe.
  
- Die **Überweisung** kann **allein als Zustimmung beider** Beklagten verstanden werden, nämlich der Mieterin zu 1) in eigenem Namen und gleichzeitig für den Mieter zu 2) in fremden Namen.
  
- An der konkludenten Zustimmung muss sich jedenfalls **auch** derjenige Mieter festhalten lassen, der die erhöhte Miete nicht selbst gezahlt hat.

**BGH, 30.01.2018, VIII ZB 74/16**

1. Zahlt der Mieter **dreimal** die erhöhte Miete, hat er der Mieterhöhung **konkludent zugestimmt**.
2. Der Vermieter hat **keinen Anspruch auf eine schriftliche Zustimmung**.

Im Falle der Verurteilung **wirkt** die Erhöhung auf den Wirkungszeitpunkt **zurück** und ändert an rückwirkenden Zahlungsverpflichtung nichts.

**Fälligkeit** tritt jedoch erst mit **Rechtskraft** des Zustimmungsurteils ein, so dass ein Mieter auch erst dann in Verzug mit den Erhöhungsbeträgen kommen kann.

## Thematik **Widerrufsrecht**:

### **BGH, 17.10.2018, VIII ZR 94/17**

1. Stimmt der Mieter einer Wohnung **einer vom Vermieter verlangten Anpassung** der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete zu (§ 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB), so steht dem Mieter ein Recht, die **erklärte Zustimmung** nach Maßgabe der Bestimmungen über das Widerrufsrecht bei im Fernabsatz geschlossenen Verbraucherverträgen **zu widerrufen** (§ 312 Abs. 1, § 312c Abs. 1, § 312g Abs. 1, § 355 Abs. 1 BGB), **nicht zu**.
2. Ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- und Dienstleistungssystem im Sinne von § 312c Abs. 1 Halbs. 2 BGB **ist nicht schon dann zu verneinen**, wenn der Unternehmer zum Abschluss des Vertrages keinen vorgefertigten Standard- oder Serienbrief verwendet, sondern ein individuelles Anschreiben.
  - **Zustimmung zur Mieterhöhung auf ortsübliche Vergleichsmiete ist daher kein widerrufliches Fernabsatzgeschäft**
  - **Anders aber ggfs. bei einer Vereinbarung über eine Mietanpassung !!**

## Zusammenfassung §§ 558 bis 558e BGB

- Ortsüblichkeit, (Qualifizierter) Mietspiegel, Mietdatenbank Sachverständigengutachten
- Kappungsgrenze 20% / 15%
- „Mietpreisbremse“, insb. bei Staffelmiete
- Wartefrist 15 Monate nach Vertragsbeginn
- Wartefrist 1 Jahr seit letzter Erhöhung
- Mieterhöhungsverlangen; Zustimmung des Mieters – ersatzweise gerichtliche Ersetzung
- Sonderkündigungsrecht: Frist 2 Monate, § 561 BGB
- Formelles Verfahren eingehalten

Modernisierungserhöhung :  
§§ 559 – 559 b BGB

## § 555b BGB

Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,

1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),

1a. durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,

2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,

3. durch die der **Wasserverbrauch nachhaltig** reduziert wird,

4. durch die der **Gebrauchswert** der Mietsache **nachhaltig** erhöht wird,

4a. durch die die Mietsache erstmalig mittels Glasfaser an ein öffentliches Netz mit sehr hoher Kapazität im Sinne des § 3 Nummer 33 des Telekommunikationsgesetzes angeschlossen wird,

5. durch die die allgemeinen **Wohnverhältnisse** auf Dauer **verbessert** werden,

6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter **nicht zu vertreten** hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder

7. durch die **neuer Wohnraum** geschaffen wird.

## **Energetische Modernisierung:** Nachhaltige Einsparung von

**Endenergie** → Energiemenge, die in einem Gebäude zur Deckung des Energiebedarfs tatsächlich benötigt wird einschließlich der Verluste, die bei der Erzeugung und Bereitstellung der nutzbaren Energie entstehen

**Primärenergie** → Energie aus den natürlich vorkommenden Energieformen oder Energiequellen (Kohle, Gas, Wind und Sonne)

➤ **Nicht erneuerbare Primärenergie** → Energie aus Öl, Kohle oder Gas

### **Nachhaltigkeit Energieeinsparung:**

- **Einsparung von Energie ist dauerhaft.**
- Ein bestimmter Einsparumfang ist nicht erforderlich.

## § 555b BGB

**Modernisierungsmaßnahmen** sind bauliche Veränderungen,

2. durch die **nicht erneuerbare Primärenergie** nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, **sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,**

Typische Beispiele:

- Photovoltaikanlage auf dem Hausdach oder Grundstück
- Privater Windpark im Garten
- Umstellung auf Fernwärme – „Kraft-Wärme-Kopplung

➤ **Keine Erhöhung !**

➤ **Minderung bei „Bau“ möglich !**

**Modernisierungsmaßnahmen** sind bauliche Veränderungen,

*1.a) durch die mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude die Anforderungen des § 71 des Gebäudeenergiegesetzes erfüllt werden,*

**§ 3 Abs. 1 Nr. 14a GEG – Definition:**

*...eine Anlage zur Erzeugung von Raumwärme, Warmwasser oder eine Kombination davon einschließlich Hausübergabestationen zum Anschluss an ein Wärmenetz und Wärmeüberträger von unvermeidbarer Abwärme, mit Ausnahme von handbeschickten Einzelraumfeuerungsanlagen im Sinne des § 2 Nr. 3, offenen Kaminen nach § 2 Nr. 12 und Badeöfen nach § 1 Abs. 2 S. 1 Nr. 2d der VO über kleine und mittlere Feuerungsanlagen...*

Gesetzesbegründung zu § 555b BGB (BT-Ds. 20/7619, S. 96):

„In Abgrenzung zum Begriff der heizungstechnischen Anlage umfasst der **Begriff Heizungsanlage nicht das gesamte System** aus Erzeugung, Speicherung, Verteilung und Übergabe der Wärme“

§ 559 (2) BGB:

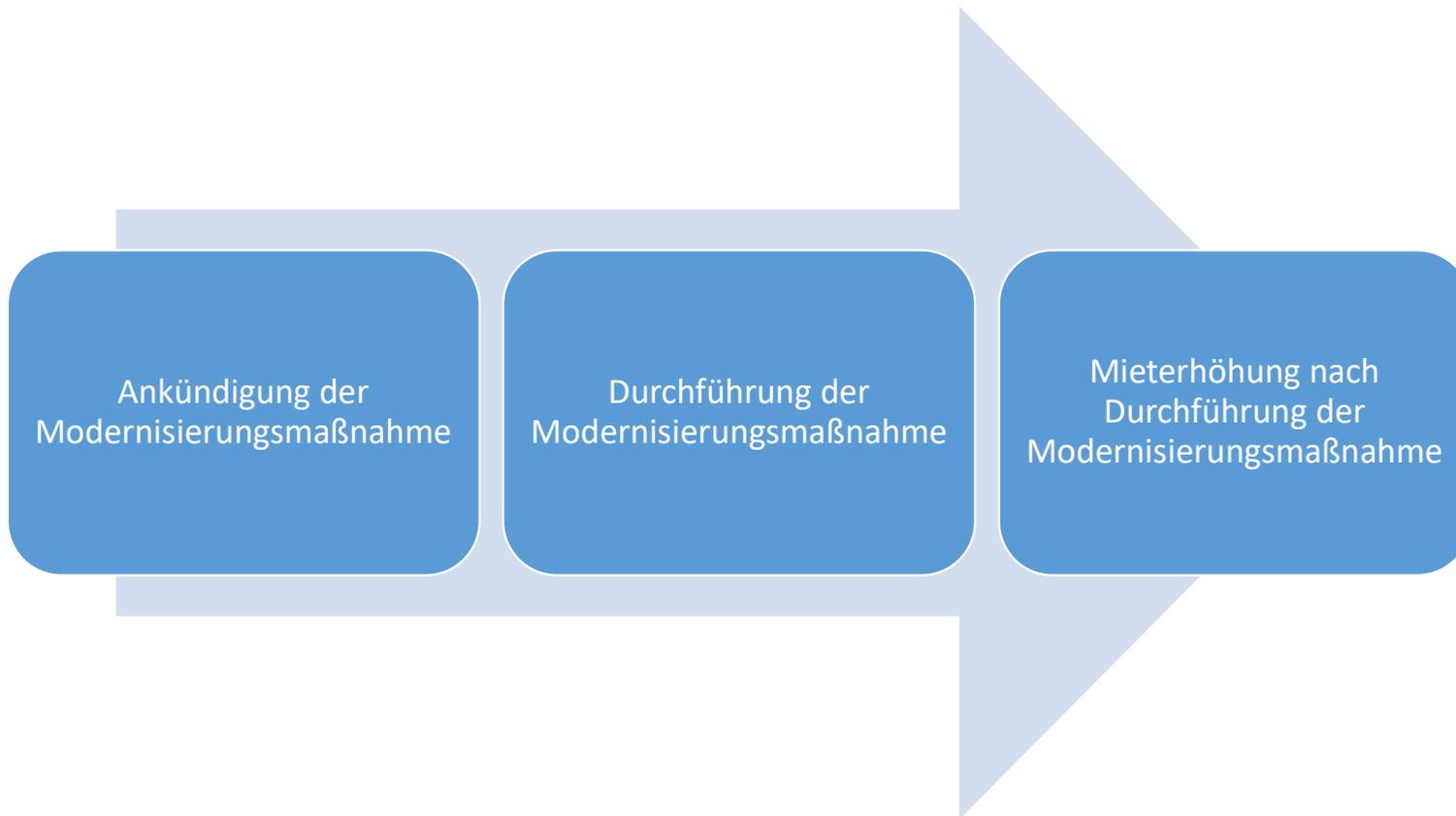
*Kosten, die für **Erhaltungsmaßnahmen** (vgl. § 555a BGB) erforderlich gewesen wären, **gehören nicht** zu den aufgewendeten Kosten nach § 559 Absatz 1; sie sind, soweit erforderlich, durch Schätzung zu ermitteln*

## Instandsetzung ist keine Modernisierung

- Sehr häufig verbergen sich hinter angeblichen „Verbesserungen“ überfällige Instandsetzungsarbeiten.
- Um Instandsetzung handelt es sich immer dann, wenn **Schäden oder Mängel** in der Wohnung oder im Haus beseitigt werden, z. B. die Reparatur der Wasser- oder Stromleitungen, das Auswechseln morscher Fenster.
- Die für den Austausch alter Bauteile aufgewendeten Kosten sind auch dann um einen Instandhaltungsanteil zu kürzen, wenn die ausgetauschten Teile noch keine Defekte aufweisen. Die hierfür aufgewandten Kosten darf der Vermieter nicht auf die Miete umlegen (so bereits auch BGH, 17.06.2020, VIII ZR 81/19).



## Ablauf einer Modernisierung:



## § 555c BGB

- (1) Der Vermieter hat dem Mieter eine Modernisierungsmaßnahme spätestens drei Monate vor ihrem Beginn in Textform **anzukündigen (Modernisierungsankündigung)**. Die Modernisierungsankündigung **muss** Angaben enthalten über:
  1. die **Art** und den **voraussichtlichen Umfang** der Modernisierungsmaßnahme in **wesentlichen Zügen**,
  2. den **voraussichtlichen Beginn** und die **voraussichtliche Dauer** der Modernisierungsmaßnahme,
  3. den **Betrag** der zu **erwartenden Mieterhöhung**, sofern eine Erhöhung nach § 559 verlangt werden soll, sowie die **voraussichtlichen künftigen Betriebskosten**.
- (2) Der Vermieter **soll** den Mieter in der Modernisierungsankündigung auf die Form und die Frist des **Härteeinwands nach § 555d** Absatz 3 Satz 1 hinweisen.
- (3) In der Modernisierungsankündigung für eine Modernisierungsmaßnahme nach **§ 555b Nummer 1 und 2** kann der Vermieter insbesondere hinsichtlich der **energetischen Qualität von Bauteilen** auf allgemein anerkannte **Pauschalwerte** Bezug nehmen.
- (4) Die Absätze 1 bis 3 gelten nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer **unerheblichen** Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

„Anerkannte Pauschalwerte“

- **Herstellerangaben**
- „Bekanntmachung der Regeln zur Datenaufnahme und Datenverwendung im Wohngebäudebestand“ des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung “ [Bundesanzeiger !]
- Darlegung d. Einspareffekts z.B. durch Vergleich des Wertes mit dem **Wärmedurchgangskoeffizienten** des zu montierenden Bauteils, der vom Hersteller mitgeteilt wird.

## Beispiel: Austausch von Fenstern

### Erläuterung der Maßnahme

- Gegenständliche Beschreibung (Schlagworte):
  - **Wo** und **wie viele** Fenster werden ausgetauscht?
- Maßnahme zur (nachhaltigen) Einsparung von Endenergie
  - „Energieeinsparung ca. 20 Prozent“ und vorsorglich Angabe des neuen Wärmedurchgangskoeffizienten (u-Wert) bei Austausch vorhandener Isolierglasfenster: Angabe des alten Wärmedurchgangskoeffizienten (u-Wert)
- vorsorglich Angabe der neuen Schallschutzklasse
  - (z. B. „Klasse III, 37dB“)
- *(sinnvoll: Produktbeschreibung)*
- **Zeitplan**
  - (voraussichtlicher Beginn und voraussichtliche Dauer der Maßnahme)

Beginn der Maßnahme voraussichtlich am ..... .

Dauer: voraussichtlich 2 Tage

## **Berechnung** der zu erwartenden Mieterhöhung

Bisherige (Grund-) Miete: **500,00 € / Monat**

Voraussichtliche Modernisierungskosten:

ca. 3.000,00 €;

Erhöhung der monatlichen Miete

gemäß § 559 BGB: 8 % von 3.000,00 € = 240,00 € jährlich

geteilt durch 12 (Monate) =

**20,00 € / Monat**

Neue zu erwartende monatliche Grundmiete :

**520,00 € / Monat**

*Bisherige Betriebskosten:*

*monatlich 250,00 €*

*Voraussichtlich zukünftig zu*

*erwartende Betriebskosten:*

*monatlich 220,00 €*

## Berechnung der zu erwartenden Mieterhöhung

Die Modernisierungsankündigung **muss**, soweit sich die Betriebskosten durch die geplante Maßnahme ändern, **zwingend** Angaben über die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten enthalten – **und zwar unabhängig davon, ob eine Mieterhöhung nach § 559 BGB tatsächlich geplant ist !**

- **Einfach** ist dies z.B. bzgl. zusätzlicher Wartungskosten beim Einbau eines Fahrstuhls.
- **Schwieriger** ist jedoch z.B. die voraussichtliche Berechnung der verbrauchsabhängigen Betriebskosten bei Einbau einer Solarthermieanlage.

### **Zu den Anforderungen an eine Modernisierungsankündigung:**

BGH vom 18.12.2019 – VIII ZR 332/18

BGH vom 20.05.2020 – VIII ZR 55/19

Für Maßnahmen der energetischen Modernisierung (§ 555b Nr. 1 BGB) bedarf es **der Information des Mieters über diejenigen Tatsachen, die es ihm ermöglichen, in groben Zügen die voraussichtlichen Auswirkungen der Umsetzung der baulichen Maßnahme auf den Mietgebrauch abzuschätzen sowie, gegebenenfalls mit sachverständiger Hilfe, (überschlägig) vergleichend zu ermitteln, ob die geplanten baulichen Maßnahmen voraussichtlich zu einer nachhaltigen Energieeinsparung führen werden.**

### **Zur Darlegungs- und Beweislast im Prozess:**

BGH, 17.06.2020 - VIII ZR 81/19

Erklärt der Vermieter gemäß § 559 Abs. 1, § 559b Abs. 1 Satz 1 BGB eine Erhöhung der Miete, so trifft ihn die Darlegungs- und Beweislast dafür, dass die Voraussetzungen für die Erhöhung der Miete vorliegen, d.h. **der Vermieter hat darzulegen und zu beweisen, dass es sich bei den baulichen Maßnahmen, aufgrund derer die Mieterhöhung erfolgen soll, um Modernisierungs- und nicht um Erhaltungsmaßnahmen handelt.** Dies gilt auch für die Höhe der umlagefähigen Kosten, d.h. es der Vermieter hat darzulegen und zu beweisen, dass die der Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht (teilweise) auf der Erhaltung dienende Maßnahmen (§ 555a Abs. 1 BGB) entfallen.

## § 559 Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

- (1) *Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b Nr. 1, 3, 4, 5 oder 6 durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 8 Prozent der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.*
- (3a) *Bei Erhöhungen der jährlichen Miete nach Abs. 1 darf sich die monatliche Miete innerhalb von sechs Jahren, von Erhöhungen nach § 558 oder § 560 abgesehen, nicht um mehr als 3 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen. Beträgt die monatliche Miete vor der Mieterhöhung weniger als 7 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, so darf sie sich abweichend von Satz 1 nicht um mehr als 2 Euro je Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.*

Vor einer Mieterhöhung nach § 559 BGB wird oftmals **aus Vermietersicht abgewogen** werden, ob nicht vor einer Mieterhöhung nach § 559 BGB zunächst eine Erhöhung gem. § 558 BGB (bis zur ortsübliche Vergleichsmiete) möglich ist.

### Beispiel:

- Wenn die relevante Miete unter 7,00 €/m<sup>2</sup> liegt, ist aufgrund der Modernisierung nur eine Mieterhöhung von nicht mehr als 2,00 €/m<sup>2</sup> möglich.
  - Im Hinblick auf die Reduzierung der Kappungsgrenze um 1 €/m<sup>2</sup> können sich erhebliche wirtschaftliche Nachteile für den Vermieter ergeben.
- Liegt die Miete während der Durchführung der Modernisierung z.B. bei 6,80 €/m<sup>2</sup>, käme die Kappungsgrenze von **2 €/m<sup>2</sup>** zur Anwendung.
- Durch eine Mieterhöhung nach § 558 BGB um nur 0,20 €/m<sup>2</sup> könnte das Potenzial der späteren Mieterhöhung nach § 559 BGB bis **zu 3 €/m<sup>2</sup>** ausgenutzt werden.

## § 559e Mieterhöhung nach **Einbau oder Aufstellung einer Heizungsanlage**

- (1) Hat der Vermieter **Modernisierungsmaßnahmen nach § 555b Nummer 1a** durchgeführt, welche die **Voraussetzungen für Zuschüsse aus öffentlichen Haushalten dem Grunde nach erfüllen**, und dabei **Drittmittel nach § 559a in Anspruch genommen**, so kann er die jährliche Miete um **10 Prozent** der für die Wohnung aufgewendeten Kosten **abzüglich** der in Anspruch genommenen Drittmittel erhöhen. Wenn eine Förderung nicht erfolgt, obwohl die Voraussetzungen für eine Förderung dem Grunde nach erfüllt sind, kann der Vermieter die jährliche Miete nach Maßgabe des **§ 559** erhöhen.
- (2) § 559 Absatz 2 Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass Kosten, die für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären, pauschal in Höhe von 15 Prozent nicht zu den aufgewendeten Kosten gehören.
- (3) § 559 Absatz 3a Satz 1 ist mit der Maßgabe anwendbar, dass sich im Hinblick auf eine Modernisierungsmaßnahme nach **§ 555b Nummer 1a die monatliche Miete um nicht mehr als 0,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöhen** darf. Ist der Vermieter daneben zu Mieterhöhungen nach § 559 Absatz 1 berechtigt, so dürfen die in § 559 Absatz 3a Satz 1 und 2 **genannten Grenzen nicht** überschritten werden.
- (4) § 559 Absatz 3, 4 und 5 sowie die §§ 559b bis 559d gelten entsprechend.
- (5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

- Voraussetzungen:
  - Einbau einer Heizung iSd § 71 GEG
  - Vor. für Zuschüsse aus öff. Haushalten sind grds. erfüllt
  
- Differenzierung von zwei Fällen
  - *Drittmittel wurden **in Anspruch** genommen*
    - Dann Umlagefähigkeit von **10%** abzgl. Drittmittel
  
  - *Drittmittel wurden **nicht in Anspruch** genommen*
    - Geltung von § 559 BGB (d.h. Umlagefähigkeit von **8%**)
    - Gilt nach der Gesetzesbegründung auch für den Fall, dass die Fördermittel erschöpft waren
  
- **Pauschaler „Erhaltungsabzug“ iHv 15 %**
  - *Anders in Fällen des § 559 BGB (hier ist konkret zu bestimmen, welche Kosten für Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären)*
  - *Ausnahme im vereinfachten Verfahren gem. § 559c BGB (hier aber pauschaler Abzug von 30%)*

- **Satz 1:** Kappungsgrenze i.H.v 0,5 € / m<sup>2</sup>
  - *Dauer = 6 Jahre*
  - *Gilt nur bzgl. Kosten des Heizungsaustausches iSd § 555b Nr. 1a*
    - Hier wird nun die Frage nach dem **Umfang des § 555b Nr. 1a** relevant
      - *Beispiel: Austausch Heizkörper gegen Fußbodenheizung*
      - *Nach enger Auffassung gilt die 0,5 €- Kappungsgrenze nur für Anschaffung und Installation der Heizanlage, nicht für die Wärmeverteilung*
  - *Entsprechende Regelung auch in § 559 Abs. 3a Satz 3*
- **Satz 2:** Bei **Kombination mit anderen Modernisierungsmaßnahmen gilt zusätzlich die Kappungsgrenze nach Art. 559 Abs. 3a (3 bzw. 2 € /m<sup>2</sup> für 6 Jahre)**
  - *D.h. insgesamt dürfen nicht mehr als 3 bzw. 2 € umgelegt werden und davon dürfen maximal 0,50 € auf die Kosten für die Heizung entfallen.*

bedeutet also:

- Egal, ob Maßnahme nach § 555b Nr. 1 oder 1a vorliegt, gilt immer die Erhöhungsbegrenzung auf 0,50 EUR/m<sup>2</sup>/monatlich
- **Nur insgesamt 0,50 €/m<sup>2</sup>/monatlich**, auch wenn innerhalb von sechs Jahren mehrere Heizungsmaßnahmen erfolgen
- Die Mieterhöhung nach § 559e BGB ist auf die Kappungsgrenze nach § 559 Abs. 3a BGB anzurechnen (so ausdrücklich Gesetzesbegründung)
- Anwendung § 559 Abs. 3 BGB = Kostenaufteilung nach Wohnungen
- Anwendung § 559 Abs. 4 BGB = Härteeinwand (eigentlich nicht bei gesetzgeberisch vorgeschriebener Maßnahme – hier aber doch...)

## § 559c Vereinfachtes Verfahren bei Modernisierung

- (1) Übersteigen die für die Modernisierungsmaßnahme geltend gemachten Kosten **für die Wohnung** vor Abzug der Pauschale nach Satz 2 **10 000 Euro** nicht, so kann der Vermieter die Mieterhöhung nach einem **vereinfachten Verfahren** berechnen. Als Kosten, die für **Erhaltungsmaßnahmen erforderlich gewesen wären** (§ 559 Absatz 2), werden **pauschal 30 Prozent** der nach Satz 1 geltend gemachten Kosten abgezogen. § 559 Absatz 4 und § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 finden keine Anwendung; **dies gilt im Hinblick auf § 559 Absatz 4 nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme auch die Voraussetzungen des § 555b Nummer 1 oder Nummer 1a erfüllt und mittels Einbaus oder Aufstellung einer Heizungsanlage zum Zwecke der Inbetriebnahme in einem Gebäude durchgeführt wurde.**
- (2) Hat der Vermieter die Miete in **den letzten fünf Jahren bereits** nach Absatz 1 oder nach § 559 **erhöht**, so **mindern** sich die Kosten, die nach Absatz 1 Satz 1 für die weitere Modernisierungsmaßnahme geltend gemacht werden können, um die Kosten, die in diesen früheren Verfahren für Modernisierungsmaßnahmen geltend gemacht wurden.

## § 559c Vereinfachtes Verfahren

- Es muss sich um eine **Modernisierung oder modernisierende Instandsetzung** handeln
  
  - Bis maximal **10.000 Euro Maßnahme je Wohnung**
    - Bei einer Maßnahme, die sich **nicht nur auf eine** Wohnung bezieht, müssen die nach § 559 Abs. 1 BGB relevanten Gesamtkosten **auf die Wohnung heruntergebrochen** werden.
      - Anhand dieser Berechnung zeigt sich dann, ob das vereinfachte Verfahren anwendbar ist
  
  - Von diesem Betrag erfolgt **Abzug von 30 % pauschal als Fiktion der Erhaltungskosten**
    - Bedeutet: **Maximal 560 Euro/Jahr pro Wohnung an Mietsteigerung (7.000 Euro x 8 %)**
- 
- Abs. 1 Satz 3, 2. Hs. = **Rückausnahme für Heizungseinbau**. Hier kann auch beim vereinfachten Verfahren grds. der Härteeinwand geltend gemacht werden

## Praxisfall:

Zwischen den Parteien besteht seit dem Jahr 1986 ein Mietverhältnis über ein in Berlin gelegenes älteres Reihenhaus zu einer Monatsmiete von 463,62 Euro. Der Vermieter plant umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Die voraussichtliche Bauzeit soll 14 Wochen betragen.

Die Miete soll sich **von 463,62 Euro auf 2.149,99 Euro** erhöhen.

Der BGH hatte zu entscheiden, ob der Mieter die geplanten Maßnahmen dulden muss.

Nach § 555d Abs. 1 BGB hat der Mieter eine **Modernisierungs**maßnahme zu dulden.

- Zu den Modernisierungsmaßnahmen zählen u. a. bauliche Veränderungen, durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird (§ 555b Nr. 4 BGB), sowie solche Maßnahmen, durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer **verbessert** werden (§ 555b Nr. 5 BGB).

BGH: **Verbesserungsmaßnahmen sind zu dulden.** Von einer **Verbesserung** könne aber

*"jedenfalls dann nicht mehr gesprochen werden, wenn wie hier etwas **völlig Neues** geschaffen, nämlich ein für den Gaststätten- und Pensionsbetrieb eingerichtetes Gebäude durch Verbreiterung und Aufstockung etwa um das Doppelte vergrößert und zu einem Haus mit Ladenräumen und Wohnungen umgestaltet werden soll"*

BGH, 21.11.2017, VIII ZR 28/17

❖ Modernisierung - **Grenzen** der Duldungspflicht

Vom Mieter zu dulden **Modernisierungsmaßnahmen** i.S.v. § 555b Nr. 4 oder 5 BGB **liegen nicht** vor, wenn die beabsichtigten Maßnahmen (hier: Hinzufügung neuer Räume (Wintergarten; Ausbau des Spitzbodens) unter Veränderung des Grundrisses; veränderter Zuschnitt der Wohnräume und des Bads; Anlegung einer Terrasse; Abriss einer Veranda)

**so weitreichend sind, dass ihre Durchführung den Charakter der Mietsache grundlegend verändern**

würde.

## § 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung

(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter **in Textform** zu erklären. Die Erklärung ist **nur wirksam**, wenn **in ihr** die Erhöhung auf Grund der **entstandenen Kosten berechnet** und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a **erläutert** wird. § 555c Absatz 3 gilt entsprechend.

(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete **mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang** der Erklärung. Die Frist verlängert sich **um sechs Monate**, wenn

1. **der Vermieter dem Mieter die Modernisierungsmaßnahme nicht nach den Vorschriften des § 555c Absatz 1 und 3 bis 5 angekündigt hat oder**
2. die tatsächliche Mieterhöhung die angekündigte **um mehr als 10 Prozent** übersteigt.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

zu den Anforderungen: BGH, 12.06.2018, VIII ZR 121/17

• <b>Berechnung Mieterhöhung nach §§ 559 ff BGB Muster</b>						
• Kosten der Maßnahmen insgesamt					156.000,00 €	
• Öffentl. Zuschüsse insgesamt ( § 559a I 3. Alt BGB) -					17.600,00 €	
• Anteil Instandhaltung ohne Modernisierung (25%) -					39.000,00 €	
• Investitionssumme netto					99.400,00 €	
• Zinsverbilligung KfW Darlehen ( § 559a II BGB)						
• Darlehenssumme		150.000,00 €				
• verbilligter Zins p.a. nominell		1,75%				
• Marktzins erstrangige Grundschuld, nominell		4,50%				
• Diff Zins		2,75%				
• Jahreszins aus Differenz		4.125,00 €				
• Erhöhungsbetrag gesamt ( 11%, vgl § 559 I BGB)		10.934,00 €				
• umlagefähig (= zinsbereinigt)		6.809,00 €				
• 80 % davon (Quote)						
• Umlage pro Wohnung Erhöhung p.a. alte Miete mtl Erhöhung geltend gemacht neue Miete						
• Whg DG, Fläche in m² 80 Eigentümer						
• Whg 1. OG rechts, Fläche in m²/ Anteil Erhöhung	80	1.361,80 €	440,00 €	113,48 €	90,79 €	530,79 €
• Whg 1. OG Links, Fläche in m²/ Anteil Erhöhung	80	1.361,80 €	440,00 €	113,48 €	90,79 €	530,79 €
• Whg EG rechts Fläche in m²/ Anteil Erhöhung	80	1.361,80 €	440,00 €	113,48 €	90,79 €	530,79 €
• Whg EG links Fläche in m²/ Anteil Erhöhung	80	1.361,80 €	440,00 €	113,48 €	90,79 €	530,79 €
• Gesamtfläche	400					

## § 536 Abs.1a BGB - Minderungsausschluss

- (1a) Für die Dauer von **drei Monaten** bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, **soweit** diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer **energetischen Modernisierung nach § 555b Nummer 1** dient.

## Mieterhöhung wg. Kostensteigerungen, § 560 BGB

(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, **Erhöhungen der Betriebskosten** durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, **soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist**. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.

(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.

(3) **Ermäßigen** sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.

## Mieterhöhung wegen Kostensteigerungen, § 560 BGB

- (4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.
- (5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
- (6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

**Soweit** in Mietvertragsverhältnissen eine Betriebskostenpauschale vereinbart worden war, regelt § 560 die Anpassung einer Betriebskostenpauschale an eingetretene Kostenveränderungen.

§ 560 Abs. 1, 2 BGB

Die **Erhöhung** einer Betriebskostenpauschale bedarf der **ausdrücklichen Vereinbarung**

§ 560 Abs. 3 BGB

Bei **Ermäßigung** der Betriebskostenbelastung ist der Vermieter nach dem **Gesetz** verpflichtet, die Pauschale herabzusetzen

- Die Regelungen in § 560 BGB sind auch ausdrücklich **auf Wohnraummiete** beschränkt.
- Betriebskostenpauschalen in Mietverträgen über **Gewerberäume** unterliegen der freien Vereinbarung, auch was die Änderungsbefugnis der Parteien anbelangt. So kann z.B. vorgesehen werden, dass nur der Vermieter ein Anpassungsrecht hat (BGH v. 05.02.2014, XII ZR 65/13)

## Gewerberaum

- **Keine** gesetzliche Möglichkeit zur Mieterhöhung
- ✓ Zwingend Anpassungsmöglichkeit zu vereinbaren, z.B. durch Staffelmiete oder Wertsicherungsklausel im Mietvertrag, andernfalls kann der Vermieter für die Dauer des Mietverhältnisses die Miete nicht anpassen.
- ✓ Bei unbefristetem Mietverhältnis bleibt dem Vermieter die Möglichkeit, das Mietverhältnis fristgerecht zu kündigen und gleichzeitig anzudeuten, dass er das Mietverhältnis bei Erhöhung der Miete fortsetzen würde (Änderungskündigung). Bei befristetem Mietverhältnis besteht die Möglichkeit der ordentlichen Kündigung ja gerade nicht.

# Beendigung eines Mietverhältnisses

Kündigung

Anfechtung

Tod

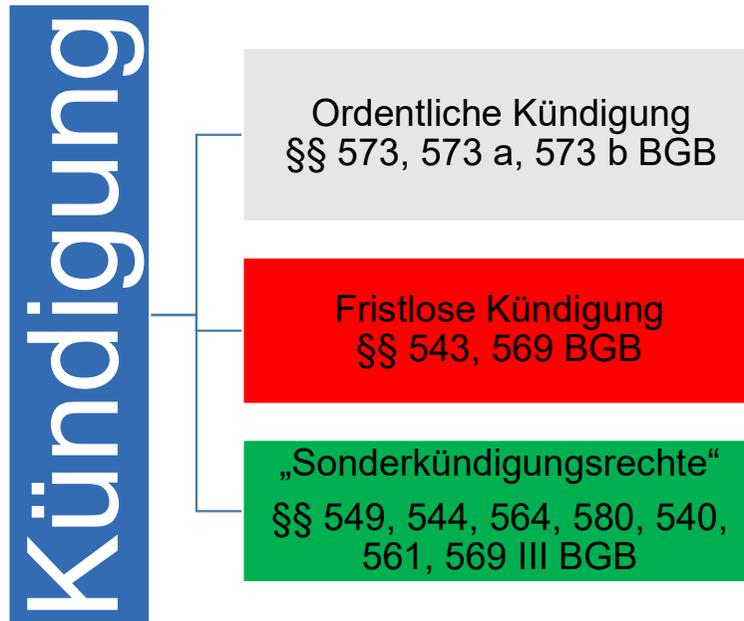
Befristung

Aufhebungsvertrag

Beendigung des Mietverhältnisses durch Kündigung

**Grundsätzliches**

## Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses durch



## Die Vertragsbeendigung durch Kündigung

### Ordentliche Kündigung

Die **ordentliche** Kündigung  
beendet das Mietverhältnis

**nach Ablauf**

der ordentlichen  
**Kündigungsfrist.**

### Außerordentlich fristlose Kündigung

Die **außerordentliche**  
Kündigung beendet das  
Mietverhältnis

**mit Zugang**

der Kündigung, d.h.

**sofortige**

Mietvertragsbeendigung

## Fristloses Kündigungsrecht des Vermieters

- Wichtiger Grund, Def.: in § 543 Abs. 1 S. 2 BGB
- § 543 BGB wird bei Wohnraum ergänzt durch § 569 II, III BGB
- Stets Entscheidung im Einzelfall
- Voraussetzungen
  - Unzumutbarkeit für den Vermieter
  - Nicht nur bei schuldhaften Vertragsverletzungen; Verschulden aber von Relevanz, als die Anforderungen an die Unzumutbarkeit bei unverschuldetem Verhalten höher sind, als bei schuldhaftem Verhalten.
  - Interessenabwägung erforderlich

Einhaltung der ordentlichen  
Kündigungsfrist



Sofortige Beendigung

## § 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) **Jede** Vertragspartei kann das Mietverhältnis **aus wichtigem Grund** außerordentlich fristlos kündigen. **Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn** dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Ein wichtiger Grund liegt **insbesondere vor, wenn**

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

**3. der Mieter**

**a)** für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder

**b)** in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung **ausgeschlossen, wenn** der Vermieter **vorher** befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

- (3) Besteht der wichtige Grund in der **Verletzung einer Pflicht** aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung **erst nach** erfolglosem **Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist** oder nach **erfolgloser Abmahnung** zulässig.

Dies **gilt nicht**, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung **offensichtlich** keinen Erfolg verspricht,
  2. die sofortige Kündigung aus **besonderen Gründen** unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
  3. **der Mieter** mit der **Entrichtung der Miete** im Sinne des **Absatzes 2 Nr. 3** in Verzug ist.
- (4) Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 536b und 536d entsprechend anzuwenden. Ist streitig, **ob der Vermieter** den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft **ihn** die Beweislast.

## § 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

### (2)

Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn **eine Vertragspartei** den **Hausfrieden nachhaltig stört**, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

### (2a)

Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, **wenn der Mieter** mit einer **Sicherheitsleistung nach § 551** in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der **zweifachen Monatsmiete** entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.

## § 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(3) **Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3** gilt:

1. Im Falle des § **543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3** Buchstabe a ist der rückständige Teil der Miete **nur dann als nicht unerheblich** anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
2. Die **Kündigung wird auch dann unwirksam**, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. **Dies gilt nicht**, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.
3. Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer **erhöhten Miete** nach den §§ 558 bis 560 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters **nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen**, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.

(4) Der zur Kündigung führende wichtige Grund **ist in dem Kündigungsschreiben** anzugeben.

(5) Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 bis 3 dieser Vorschrift oder von § 543 abweicht, ist unwirksam. Ferner ist eine Vereinbarung unwirksam, nach der der Vermieter berechtigt sein soll, aus anderen als den im Gesetz zugelassenen Gründen außerordentlich fristlos zu kündigen.

### § 573c **Fristen** der ordentlichen Kündigung

- (1) Die Kündigung ist spätestens am **dritten Werktag** eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist **für den Vermieter** verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
- (2) Bei Wohnraum, der nur zum **vorübergehenden Gebrauch** vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.
- (3) Bei Wohnraum nach **§ 549 Abs. 2 Nr. 2** ist die Kündigung spätestens am 15. eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.
- (4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## Gesetzliche Kündigungsfristen

Mieter	Vermieter	
	Mietdauer	Frist
Grundsätzlich <b>drei</b> Monate	bis 5 Jahre	3 Monate
	mehr als 5 Jahre	6 Monate
	mehr als 8 Jahre	9 Monate

### Übergangsvorschriften

- Neuen Fristen gelten für Mietverträge ab **01.09.2001**
- Bei Alt-Mietverträgen ist Art. **229 § 3 Abs. 10 EGBGB** zu beachten.
- Soweit Mietverträge nach dem **01.09.2001** zustande kamen und AGB darstellen, gelten i.d.R. die neuen Kündigungsfristen auch für die Alt-Mietverträge

### Beispiele:

- Mietvertrag aus dem Jahre 1992. Hier findet sich folgende Regelung:  
*„Das Mietverhältnis beginnt am 01.08.1992 und läuft auf zwei Jahre. Es verlängert sich automatisch um ein Jahr, wenn nicht vor Ablauf von 3 Monaten schriftlich gekündigt wird.“ Ist die Regelung wirksam ?*
  - Altmietvertrag. Wegen Art. 229 § 3 Abs. 3 EGBGB wirksam!
  
- Die Kündigung **eines Mieters** geht dem Vermieter am Donnerstag, dem 03.02. zu. Wann wird diese wirksam?
  - 30.04.
  
- Die Kündigung **einer Vermieterin** geht dem Mieter am Donnerstag, dem 03.02. zu. Wann wird diese wirksam?
  - Je nach Mietdauer zum 30.04., zum 31.07. oder zum 31.10.

## Beispiele:

- Die Kündigung geht der anderen Vertragspartei erst **am vierten Werktag** zu. Folgen?
  - Wenn die Kündigung **verspätet** zugeht, wird sie dadurch aber nicht unwirksam. Es **verschiebt** sich lediglich der Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses um einen Monat.
  
  - Kann auch der 04.02. der dritte Werktag sein ?
- BGH (07.04.2005, VIII ZR 206/04): Ist der **erste Tag** des Monats ein Samstag ist dieser **als Werktag anzusehen**
- Nicht entschieden bislang ist jedoch, wie Fälle zu behandeln sind, in denen der **letzte Tag** der Karenzfrist auf einen **Samstag** fällt.
  - Ist **§ 193 Abs.2 BGB** auf die Karenzzeit des § 573c Abs.1 BGB anwendbar ? Eine eindeutige Antwort hat der BGH bislang nicht gegeben, so dass die Frage nicht einheitlich beurteilt wird [Mit Urteil vom 17.2.2005, III ZR 172/04 hat der BGH aber bereits zumindest angedeutet, dass § 193 BGB auf Kündigungsfristen weder unmittelbar noch entsprechend anwendbar sei.].
  - **Daher Samstag bei Kündigung als Werktag behandeln !**

## Formalien

Fall:

Zwischen Vermieter (V) und Mieter (M) besteht ein Mietverhältnis seit 2 Jahren. Nachdem M stets in der Vergangenheit wegen Ruhestörungen von V abgemahnt wurde, spricht V gegenüber M folgende mündliche Kündigungserklärung aus:

*„Anscheinend sind sie nicht belehrbar. Ich kündige ihnen das Mietverhältnis fristlos.“*

Nach einer Beratung bei seinem Rechtsanwalt erklärt V nochmals folgende Kündigung schriftlich:

*„Hiermit kündige ich ihnen das Mietverhältnis. Die Kündigung wird bei der nächsten Ruhestörung wirksam.“*

## § 568 Form der Kündigung:

- Die Kündigung eines **Wohnraum-Mietverhältnisses** bedarf der **schriftlichen Form**.
- Der Kündigende muss die Kündigungserklärung schriftlich abfassen und diese eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigtem Handzeichen unterzeichnen (§ 126 Abs. 1 BGB).
- Bei der Form sind folgende Kriterien zu prüfen:
  - **Name:**
    - Die Unterschrift mit dem Familiennamen genügt
    - Eine Unterzeichnung mit dem Vornamen reicht dann aus, wenn der Empfänger den Kündigenden unter diesem Namen kennt. Unter diesen Umständen kann der Kündigende auch mit einem Pseudonym, einem Künstler- oder einem Phantasienamen unterschreiben.
    - Die Niederschrift einer bloßen Funktionsbezeichnung („Der Hauseigentümer“) oder Verwandtschaftsbezeichnung („Euer Sohn“) ist keine „Namensunterschrift“. Eine solche Kündigung ist unwirksam.  
(Schmidt-Futterer/Blank, 14. Aufl. 2019 Rn. 9, BGB § 568 Rn. 9)

## Unterschrift:

- Eine Unterschrift liegt vor, wenn der Name in Form eines individuellen Schriftbilds wiedergegeben wird. Leserlichkeit ist nicht erforderlich; auch eine „wellenförmige Linie“ ist eine Unterschrift (Schmidt-Futterer/Blank, Rn. 10, BGB § 568 Rn. 10).
- Die Namensunterschrift muss **unter** dem Text der Kündigungserklärung stehen und diesen räumlich abschließen (Schmidt-Futterer/Blank, Rn. 11, BGB § 568 Rn. 11). Wird die Kündigung in einem Zusatz in einem Schreiben in anderer Sache erklärt, so muss der Zusatz erneut unterschrieben werden.

## Eigenhändige Unterschrift:

- § 126 BGB verlangt eine eigenhändige Unterschrift.
- Form ist **nicht** eingehalten
  - bei der Wiedergabe des Namens mittels einer Schreibmaschine,
  - bei der Verwendung eines Namenstempels,
  - beim Einsatz eines Unterschriftenautomats und
  - bei einer gedruckten Unterschrift. (Schmidt-Futterer/Blank, BGB § 568 Rn. 12)
  - bei einer Fotokopie, Telegramm, Telefax, E-Mail, weil der Empfänger hier nicht die Urschrift mit der eigenhändigen Unterschrift des Kündigenden erhält (Schmidt-Futterer/Blank, BGB § 568 Rn. 13)

**Möglich:** Elektronische Form gem. § 126a BGB (qualifizierte elektronische Signatur).

**Unzulässig / Unwirksam** daher:

- Bei Wohnraum: Kündigung mündlich ausgesprochen
- Nur Fotokopie oder Fax der Vertragspartei zugeleitet
- Namenunterschrift vor dem Text
- Kündigung per E-Mail (nicht qualifizierte Signatur).

- **Adressat:**
  - ✓ von allen an alle
- **Angabe des Beendigungstermins:**
  - Nicht zwingend erforderlich
  - Auslegung ergibt i.d.R. zum nächst möglichen Zeitpunkt;
  
- **Bedingungs- und Befristungsfeindlich.**
  - Kündigung ist Gestaltungsrecht, daher bedingungsfeindlich. Dies dient der Rechtssicherheit.  
Falsch daher: *„Hiermit kündige ich das Mietverhältnis. Die Kündigung wird wirksam, wenn Sie erneut in Zahlungsrückstand geraten.“*
  
- **Widerruf und Rücknahme der Kündigung:**
  - einseitige Willenserklärung bis zum Zugang stets frei widerruflich;
  - Ab Zugang nicht mehr widerrufbar;
  - Rücknahme einer Erklärung nicht möglich.

## **Fortsetzung des Falles:**

Nachdem M nicht auszieht, lässt V durch die Mietverwaltung schriftlich folgende Kündigung aussprechen:

*„Namens und im Auftrag des Herrn V kündige ich Ihnen das Mietverhältnis fristlos.“*

Die schriftliche Erklärung wird mit Einschreiben-Rückschein zur Post aufgeben. Der Postbote trifft M persönlich nicht an, wirft M in dessen Postkasten einen Benachrichtigungszettel ein, wonach das Einschreiben bei der Post abgeholt werden kann. Der Mieter erhält die Kündigung und lässt durch seinen Rechtsanwalt folgendes vortragen:

*„Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft widersprechen wir hiermit Ihrer fristlosen Kündigung und weisen diese mangels Vollmacht hiermit zurück.“*

## **Wie ist die Rechtslage?**

➤ Kündigung durch **Bevollmächtigten (also auch bei Mietverwaltung !)**:

- Offenlegung der Vertretung
- Vorlage der **Originalvollmacht**
  - Gefahr der *unverzüglichen* Zurückweisung nach § 174 BGB, außer Vertretung ergibt sich bereits aus Gesetz (GF, § 35 GmbH; Vorstand, § 26 BGB)
  - Bei erfolgter – wirksamer - Zurückweisung muss neue Kündigung erklärt werden (**Keine** Heilung möglich !!).

## Zugang:

Maßgeblich ist nicht das Absenden der schriftlichen Kündigungserklärung, sondern deren Zugang beim Vertragspartner ! Eine Kündigung wird erst mit Zugang beim Vertragspartner wirksam.

- Zugang:  
„Wenn Erklärung so in dem Bereich des Empfängers gelangt ist, dass dieser unter normalen Umständen die Möglichkeit hat, vom Inhalt der Erklärung Kenntnis zu nehmen.“
- **Normale Postlaufzeiten**
- (P.) Wohnungstüre (-) -> Brief unter der Türe, wenn möglich
- **Eine Annahme** der Kündigung bedarf es nicht;
- **Sonderproblem:** Einschreiben-Rückschein (Zugang grds. erst mit Abholung!)

**LG Hamburg, 02.05.2017, 316 S 77/16:**

Mit Zustellungen nicht mehr nur vormittags zu rechnen.

- Üblicherweise **bis 18.00 Uhr** zu erwarten. Dies gilt auch für Silvester, da kein gesetzlicher Feiertag.

**AG München, 29.11.2023, 416 C 18778/23**

1. Mit dem Einwurf von Schreiben in den Briefkasten kann in **München Stadt bis ca. 20.00 Uhr** gerechnet werden.

**LG Waldshut-Tiengen, 09.07.2009, 1 S 19/09:**

- Einwurf (BKA) am 31.12. um **17.05 Uhr** in Briefkasten des M.
- Zugang erst nach Ablauf der Jahresfrist. Verkehrsauffassung: **Nach Ablauf gewöhnlicher Postzustellungszeiten** (d.h. **spätestens am frühen Nachmittag**) sei mit Leerung des Briefkastens nicht mehr zu rechnen.

**LG Krefeld, 21.09.2022, 2 S 27/21:**

- Die Kündigung eines Wohnraummietvertrags ist dem Vermieter in dem Augenblick zugegangen, in dem damit zu rechnen ist, dass er davon Kenntnis nehmen kann. Das ist bei einem Einwurf des Kündigungsschreibens **um 22.30 Uhr erst am folgenden Vormittag**.
- Daran **ändert auch die mündliche Vorabinformation des Vermieters vom Einwurf und dem Inhalt des Schreibens nichts**. Diese erfüllt nicht die Schriftform.

## Abmahnung des Mieters bei Wohnraum

Fall:

Zwischen V und M besteht ein Mietvertrag. Der Mietvertrag sieht vor, dass die Miete jeweils am 3. Werktag eines jeden Monats zur Zahlung fällig ist. Im Dezember zahlt der Mieter erst am 20.12., im Januar erst am 22.01., im Februar erst am 17.02., im März erst am 14.3..Der Vermieter schreibt daraufhin seinen Mieter an wie folgt:

*„Sehr geehrter Herr M,*

*Sie haben nunmehr wiederholt die Miete verspätet bezahlt. Ich lasse mir dies in Zukunft nicht mehr bieten. Ich fordere Sie auf, die Miete wieder fristgerecht zu zahlen!“*

Das Schreiben wird von V nicht unterzeichnet.

**Nachdem der Mieter weiterhin wahllos zahlt, fragt V bei seinem Rechtsanwalt an, ob er nunmehr kündigen könne?**

Das Gesetz erwähnt die Abmahnung „nur“ als Wirksamkeitsvoraussetzung für eine Unterlassungsklage nach § **541 BGB** und vor einer **fristlosen Kündigung § 543 Abs. 3 BGB**. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil v. 28.11.2007, VIII ZR 145/07 auch klargestellt, dass eine vom Vermieter ausgesprochene ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses keiner vorherigen Abmahnung bedarf.

Dennoch ist insbesondere vor einer „verhaltensbedingten“ Kündigung vor dem Hintergrund einer „**Erheblichkeit**“ und eines „**Verschuldens**“ jeweils eine Abmahnung erforderlich / dringend zu empfehlen.

#### § 570 BGB (2):

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten **schuldhaft nicht unerheblich** verletzt hat

#### § 543 (3) BGB [Grundsatz]:

Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung **erst nach** erfolglosem Ablauf einer zur **Abhilfe** bestimmten angemessenen **Frist** oder nach erfolgloser **Abmahnung** zulässig.

#### § 541 BGB

Setzt der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache **trotz einer Abmahnung** des Vermieters fort, so kann dieser auf Unterlassung klagen.

## Abmahnung

- Def.: *Ist die **anlässlich** eines vertragswidrigen Verhaltens des Mieters erfolgte Aufforderung des Vermieters, das vertragswidrige Verhalten in Zukunft zu unterlassen.*
- Formfrei möglich, aber nicht ratsam (Beweis)
- Erklärung durch einen Bevollmächtigten: Originalvollmacht !
- Hinweis- und Sanktionswirkung (Vergangenheit und Zukunft)
- **Konkrete** Bezeichnung des Fehlverhaltens; allgemeine Formulierungen reichen nicht aus [Wann, wo, auf welche Weise und wie lange wurde die Nachtruhe gestört].
- Eine Abmahnung muss von allen Vermietern an alle Mieter ausgesprochen werden.

- Abmahnung muss in **engem zeitlichen Zusammenhang zur Vertragsverletzung erfolgen**
- Bei **Vornahmepflichten** des Mieters muss **Abhilfefrist** gesetzt werden
- **Androhung**, dass bei weiteren gleichgelagerten Verstößen, dies rechtliche **Konsequenzen** zur Folge hat.
- Abmahnung muss **bestimmte Rechtsfolge** für den Fall weiterer Verstöße androhen (str.); z.B. Kündigung, Unterlassungsklage etc.
- Gegen eine (unberechtigte) Abmahnung kann Mieter „**nichts machen**“, insbesondere keine Klage auf Feststellung, die Abmahnung sei unberechtigt.
- Bei Abmahnung wegen **verspäteter Zahlungen** muss **jede** verspätete Zahlung detailliert genannt werden.

Formulierungsbeispiel:

*(Vermieter) an (Mieter)*

*Sehr geehrte(r) ,  
wie ich erfahren musste, haben Sie sich als Mieter der von Ihnen angemieteten Wohnung in  
letzter Zeit  
vertragswidrig verhalten. Das vertragswidrige Verhalten besteht in Folgendem:*

*Zahlreiche Mieter haben sich über anhaltende Lärmbelästigung aus Ihrer Wohnung kommend,  
insbesondere in den späten Abend- und Nachtstunden, beklagt. Des Weiteren stellen Sie bzw.  
Ihre Familienangehörigen trotz wiederholter Mahnungen Fahrräder im Treppenhausflur ab.*

*(Aufzählung konkreter Angaben mit Datum, Dauer und Ausmaß der Störungen).*

*Durch dieses Verhalten haben Sie den Hausfrieden massiv gestört. Dieses Verhalten ist nicht  
hinnehmbar. Ich mahne Sie hiermit ausdrücklich wegen obiger Pflichtverletzung ab und fordere  
Sie auf, das vertragswidrige Verhalten unverzüglich zu unterlassen und Ihren mietvertraglichen  
Verpflichtungen künftig nachzukommen. Sollten Sie die beanstandeten Verhaltensweisen trotz  
dieser Abmahnung fortsetzen, sehe ich mich veranlasst, das Mietverhältnis – eventuell auch  
fristlos – wegen schuldhafter Vertragsverletzung zu kündigen.*

*(Unterschrift Vermieter)*

Kann ein Wohnraummietvertrag

„einfach so“

gekündigt werden ?

## Angabe von **Kündigungsgründen**

§ 573 **Ordentliche** Kündigung des Vermieters

(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des **Vermieters** sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.

§ 569 **Außerordentliche** fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(4) Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist in dem Kündigungsschreiben anzugeben.

✓ Sachverhalt und Lebensvorgang muss „**identifizierbar**“ sein:

BGH, 15.09.2021, VIII ZR76/20: Das Kündigungsschreiben muss den Kündigungsgrund so bezeichnen, dass er identifiziert und von anderen Gründen unterschieden werden kann. Bei einer Kündigung wegen **Eigenbedarfs** ist daher grundsätzlich die Angabe der Person, für die die Wohnung benötigt wird, und die Darlegung des Interesses, das diese Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.

➤ Achtung: Bei einer Vielzahl von Störungen (z.B. Lärm) muss aber z.B. jeder Verstoß konkret aufgeführt werden.

- Begründung kann – bei wirksamer Kündigung - **später modifiziert** werden
- Nachschieben von Gründen grds. möglich, soweit diese nach Zugang der Kündigung entstanden sind.

✓ **So konkret und genau als möglich arbeiten.**

## **Mieter**

Kündigung muss nur  
schriftlich sein –  
ohne Begründung

## **Vermieter**

Kündigungsgründe **müssen** im  
Kündigungsschreiben des  
Vermieters enthalten sein,  
andernfalls ist die Kündigung bereits  
aus diesem Grunde **unwirksam**.

Unklare Mietrückstände führen zur Unwirksamkeit der Kündigung!

LG Heidelberg, 22.06.2023, 5 S 3/23:

- **Die Kündigung eines Wohnraummietvertrags ist unwirksam, wenn nicht nachvollziehbar ist, wie sich die als Kündigungsgrund aufgeführten Mietrückstände errechnen könnten.**
  - Ein zur Kündigung berechtigender Zahlungsrückstand ist hier weder formell (§ 569 Abs. 4 BGB) in der Kündigungserklärung noch materiell (§ 543 Abs. 2 Nr. 3, § 569 Abs. 3 BGB) schlüssig dargelegt.
- **Die als Kündigungsgrund aufgeführten Mietrückstände und die Gesamtforderung müssen nachvollziehbar sein.**
  - Noch schwieriger wird es, wenn Minderungen zu berücksichtigen sind!

Was kann man – gesondert – kündigen ?



BGH, 14.12.2021, VIII ZR 95/20:

Die Parteien streiten um die Kündigung des Mietvertrags über einen Stellplatz. Den Mietern einer Wohnung in einem Mehrfamilienhaus war durch die Allgemeinen Vertragsbedingungen (AVB) des Vermieters die Nutzung eines Stellplatzes erlaubt. Nach den AVB war diese Genehmigung aber frei widerruflich.

Im Laufe des Mietverhältnisses schlossen die Mietvertragsparteien einen gesonderten Mietvertrag über einen bestimmten Stellplatz für eine monatliche Miete von 23 Euro. Dieser Vertrag sollte für jeden Vertragspartner bis zum dritten Werktag eines Monats zum Ablauf des übernächsten Monats kündbar sein.

**Kann nur das „Garagenmietverhältnis“ gekündigt werden?**

**Frage:** Bilden Wohnraum- und Stellplatzmietvertrag auf demselben Grundstück zwingend eine Einheit?

BGH, 14.12.2021, VIII ZR 95/20:

- Beim Abschluss **getrennter Mietverträge** über Wohnraum und Stellplatz **spricht eine tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbstständigkeit** beider Vereinbarungen.
- Dieser Vermutung kann zwar entgegenstehen, dass sich Wohnung und Stellplatz auf demselben Grundstück befinden. Hier nimmt aber der Stellplatzmietvertrag an keiner Stelle auf den Wohnraummietvertrag Bezug. Zudem sind beide Mietverträge unter unterschiedlichen Bedingungen kündbar, da derjenige über den Stellplatz kein berechtigtes Interesse an der Kündigung voraussetzt. Der Gleichlauf der Kündigungsfristen ist demgegenüber von weit geringerer Bedeutung.
- Die ehemals kostenlose Nutzung des Stellplatzes spricht ebenfalls nicht für eine Zusammengehörigkeit beider Vertragswerke. Denn sie wurde ja gerade widerrufen und durch die entgeltliche Nutzung ersetzt.

- Bilden **Wohnraum-** und gesonderter **Kellernutzungsvertrag** auf demselben Grundstück zwingend eine Einheit?

BGH, 05.07.2023, VIII ZR 94/21:

- Es besteht eine **tatsächliche Vermutung für die rechtliche Selbständigkeit der beiden Vereinbarungen.**
- Es bedarf dann der Widerlegung der Vermutung durch besondere Umstände, welche die Annahme rechtfertigen, dass die Mietverhältnisse über die Wohnung und die Garage beziehungsweise den Stellplatz nach dem Willen der Beteiligten eine rechtliche Einheit bilden sollen.
- **Der Umstand, dass sich Keller und Wohnung in ein und derselben Wohnung befinden, reicht für sich gesehen noch nicht aus, eine Widerlegung der Vermutung anzunehmen.**
- *„Denn die Eigenständigkeit beider Verträge ergibt sich zudem aus deren eindeutigen Wortlaut sowie aus den erheblichen Abweichungen hinsichtlich wesentlicher Vertragsbestandteile wie Vertragslaufzeit, Kündigungsmöglichkeiten und vor allem Gestaltung und Entwicklung des vereinbarten Mietentgelts.“*

## Die ordentliche Kündigung des Vermieters § 573 BGB

### Kündigungstatbestände

§ 573 Abs. 1 BGB ist die zentrale Norm des aus dem sozialen Mietrecht resultierenden Kündigungsschutzes **für Wohnraummietverhältnisse**. Sie legt fest, dass der Mieter das Mietverhältnis ohne Begründung, der **Vermieter** gegen grundsätzlich nur dann durch ordentliche Kündigung beenden kann, wenn er ein **berechtigtes Interesse** an der Kündigung hat.

- ✓ Kündigung des Vermieters „nur“ wegen eines **berechtigten Interesses** § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB  
-> allgemeiner Auffangtatbestand / Generalklausel

## Die ordentliche Kündigung **des Vermieters** **§ 573 BGB**

**Besondere Fälle** eines berechtigten Interesses sind in Abs. 2 des § 573 BGB aufgezählt. Ein berechtigtes Interesse im Sinne der **Generalklausel** muss dabei von seinem Gewicht her den in Abs. 2 aufgezählten Spezialfällen entsprechen und ist dann mit diesen gleichwertig.

**Inbesondere** (Beispielhafte Aufzählung, Indizwirkung)

- ✓ Kündigung wegen **Eigenbedarf**
- ✓ Kündigung wegen **wirtschaftlicher Verwertung**
- ✓ Kündigung wegen **Pflichtverletzungen**

**573 Abs. 2 BGB enthält keine abschließende Aufzählung !**

## **§ 578 Mietverhältnisse über Grundstücke und Räume ≠ Wohnräume**

- (1) Auf Mietverhältnisse über Grundstücke sind die Vorschriften der §§ 550, 554, 562 bis 562d, 566 bis 567b sowie 570 entsprechend anzuwenden.
- (2) Auf Mietverhältnisse über Räume, die keine Wohnräume sind, sind die in Absatz 1 genannten Vorschriften sowie § 552 Abs. 1, § 555a Absatz 1 bis 3, §§ 555b, 555c Absatz 1 bis 4, § 555d Absatz 1 bis 6, § 555e Absatz 1 und 2, § 555f und § 569 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. § 556c Absatz 1 und 2 sowie die auf Grund des § 556c Absatz 3 erlassene Rechtsverordnung sind entsprechend anzuwenden, abweichende Vereinbarungen sind zulässig. Sind die Räume zum Aufenthalt von Menschen bestimmt, so gilt außerdem § 569 Abs. 1 entsprechend.
- (3) Auf Verträge über die Anmietung von Räumen durch eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder einen anerkannten privaten Träger der Wohlfahrtspflege, die geschlossen werden, um die Räume Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zum Wohnen zu überlassen, sind die in den Absätzen 1 und 2 genannten Vorschriften sowie die §§ 557, 557a Absatz 1 bis 3 und 5, § 557b Absatz 1 bis 3 und 5, die §§ 558 bis 559d, 561, 568 Absatz 1, § 569 Absatz 3 bis 5, die §§ 573 bis 573d, 575, 575a Absatz 1, 3 und 4, die §§ 577 und 577a entsprechend anzuwenden. Solche Verträge können zusätzlich zu den in § 575 Absatz 1 Satz 1 genannten Gründen auch dann auf bestimmte Zeit geschlossen werden, wenn der Vermieter die Räume nach Ablauf der Mietzeit für ihm obliegende oder ihm übertragene öffentliche Aufgaben nutzen will.

## Benötigen der Wohnung

Beispielsfall:

V ist Eigentümer eines vermieteten Einfamilienhaus am Starnberger See, welches dem V von seiner Großtante übertragen wurde. Das Mietverhältnis wurde bereits von der Großtante des V begründet.

V möchte nunmehr das Mietverhältnis wegen Eigenbedarf kündigen, da er das Mietobjekt künftig gemeinsam mit seiner Lebensgefährtin als Wohnung nutzen möchte. Laut Auskunft des V ist dieser bereits seit mehreren Monaten als Eigentümer des Mietobjekts im Grundbuch eingetragen.

Der Mieter wendet ein, er habe gehört, dass sich die übertragende Großtante doch einen Nießbrauch am Objekt vorbehalten habe. Die Mieten werden auch direkt an V bezahlt.

➤ Eigenbedarf  
§ 573 II Nr. 2 BGB

*Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor,*

(2) *wenn **der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt***

- Vermieter **benötigt** die Räume als Wohnung für sich oder privilegierten Personenkreis.
- Bei Mehrheit von Vermietern reicht Eigenbedarf bei einem aus.
- Räume müssen zu **Wohnzwecken** benötigt werden.
- **Eigenbedarf ≠ Betriebsbedarf**

## Wer ist Vermieter?

- Es kommt nur auf die formale Vermieterstellung an, es ist nicht erforderlich, dass der Vermieter auch Eigentümer oder sonstig dinglich berechtigt am Mietobjekt ist, z.B. Nießbraucher.(Schmidt-Futterer/Blank/Börstinghaus,15.Aufl.2021,BGB§573Rn.61).

## Ab wann ist man Vermieter?

- Standard: Ab Vereinbarung eines Mietvertrags
- Mit Eintritt des Erbfalls (§1922 BGB)
- Mit Eigentumsumschreibung (nicht Abschluss des Kaufvertrags) gemäß § 566 Abs. 1 BGB
- **Belastung** des Wohnraums mit dem Recht eines Dritten (z.B. Nießbrauch gem. §1030 BGB, dingliches Wohnungsrecht gem. §1093 BGB) nach Gebrauchsüberlassung §§567, 566 BGB

wenn der Vermieter die Räume **als Wohnung** für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts **benötigt**

## Benötigen der Wohnung

Wenn Vermieter **vernünftige und nachvollziehbare** Gründe für die Inanspruchnahme **der Wohnung** hat.

### **Beispiele:**

- Kind wohnt noch bei seinen Eltern, Gründung eines eigenen Hausstandes
- Kind will heiraten und dann einziehen
- Bessere Verkehrsanbindung
- Nähe zum Arbeitsplatz, Uni, Ausbildung
- Arbeitsplatzwechsel
- Benötigen zum Wohnen und für ein Arbeitszimmer
- Benötigen für künftige Pflegeperson, Nähe zu pflegebedürftigen Eltern
- Trennungsjahr bei Eheleuten.

**Aber: Keine Vorratskündigung** (LG München I, 15.03.2023, 14 S 14047/22: Selbst wenn der Nutzungswunsch des Vermieters zum Zeitpunkt des Ausspruchs der Kündigung noch nicht gegenwärtig ist, muss zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung jedenfalls feststehen, dass **mit Ablauf der Kündigungsfrist der Eigennutzungswunsch mit einiger Sicherheit eingetreten** ist.)

 **o Eigenbedarf ≠ Betriebsbedarf !!**

BGH, 21.08.2018, VIII ZR 186/17:

1. Auch eine vom Vermieter beabsichtigte Nutzung der dem Mieter überlassenen Wohnung als Zweit- und/oder Ferienwohnung **kann die Voraussetzungen einer Eigenbedarfskündigung** erfüllen.
2. Entscheidend ist, ob nach der Würdigung der Umstände des Einzelfalls der Eigennutzungswunsch des Vermieters ernsthaft verfolgt wird und von **vernünftigen und nachvollziehbaren Gründen getragen oder ob er missbräuchlich ist** (aber nicht, ob der Vermieter in der gekündigten Wohnung seinen Lebensmittelpunkt begründen will).
3. Eine Eigenbedarfskündigung **ist auch dann gerechtfertigt**, wenn der Vermieter die Wohnung für sich und/oder seine Kinder lediglich 2 bis 4 Wochen im Jahr nutzen will, um Familienfeiern beiwohnen zu können. Der steigende Wohnungsbedarf in Ballungszentren und Großstädten ist hierfür irrelevant.

### **Auswahlrecht des Vermieters:**

- ✓ liegt Eigenbedarf vor, kann Vermieter frei zwischen den Wohnungen auswählen
- ✓ resultiert aus Eigentumsgarantie
- ✓ soziale Belange **brauchen nicht** berücksichtigt werden.

**Praxis:** Vermieter wird aus eigenem Interesse an einer raschen Durchsetzung der Kündigung, oftmals denjenigen Mieter auswählen, der sich am wenigsten auf Härtegründe berufen kann.

### **BGH 04.03.2015, AZ: VIII ZR 166/14:**

- Die Gerichte haben grundsätzlich zu respektieren, welchen Wohnbedarf der Vermieter für sich oder seine Angehörigen als angemessen sieht. Sie sind daher nicht berechtigt, ihre Vorstellungen von angemessenem Wohnen verbindlich an die Stelle der Lebensplanung des Vermieters (oder seiner Angehörigen) zu setzen.
- Der vom Vermieter geltend gemachte Wohnbedarf ist nicht auf Angemessenheit sondern nur auf **Rechtsmissbrauch** zu überprüfen. Rechtsmissbräuchlich ist nicht schon der überhöhte, sondern erst der weit überhöhte Wohnbedarf. Die Wertung, ob der geltend gemachte Wohnbedarf weit überhöht ist, haben die Gerichte unter Abwägung der beiderseitigen Interessen anhand objektiver Kriterien unter konkreter Würdigung der Einzelfallumstände zu treffen.
- Es lassen sich keine Richtwerte (etwa Wohnfläche) aufstellen, ab welcher Grenze bei einem Alleinstehenden von einem weit überhöhten Wohnbedarf auszugehen ist. Denn diese Beurteilung hängt nicht allein von der in Anspruch genommenen Wohnfläche oder der Anzahl der Räume ab, sondern von einer umfassenden Würdigung der gesamten Umstände des Einzelfalls.

wenn der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt

### Begünstigter Personenkreis Familienangehörige:

- Diejenigen Personen, denen ein Zeugnisverweigerungsrecht aus persönlichen Gründen gemäß § 383 ZPO, § 52 StPO zusteht (**BGH, 10.07.2024, VIII ZR 276/23**)
- Ehegatte (auch der getrennt lebende, solange noch keine Scheidung; evtl. anders seit BGH, 02.09.2020, VIII ZR 35/19)
- Verwandte und Verschwägere in gerader Linie (Großeltern, Kinder (Tochter mit Lebensgefährtin „N.N.“ (BGH, NZM 2014, 466)), Enkel, Urenkel)
- Verwandte in der Seitenlinie bis zum 3 Grad (Nichten, Neffen), nicht aber Cousin (BGH, 10.07.2024, VIII ZR 276/23)
- Verschwägere bis zur Seitenlinie bis zum 2 Grad (Schwager)
- Entferntere Verwandte nur, wenn besonderes enges Familienverhältnis (Weise, dort aufgewachsen: Je weitläufiger der Grad der Verwandtschaft oder Schwägerschaft ist, umso enger muss über die bloße Tatsache der Verwandtschaft oder Schwägerschaft hinausgehende persönliche oder soziale Bindung zwischen dem Vermieter und dem Angehörigen im konkreten Einzelfall sein, um eine Kündigung wegen des Wohnbedarfs eines Angehörigen zu rechtfertigen, BGH, 27.01.2010, VIII ZR 159/09)

### Begünstigter Personenkreis Haushaltsangehörige:

Zu den Haushaltsangehörigen gehören alle Familienmitglieder und sonstigen Personen (Lebensgefährtin, Eltern, Kinder, Stiefkinder, Pflegekinder, Enkel, Schwiegertochter, Hausgehilfin, Pflegerin, Arbeitnehmer, Arbeitnehmer, Au-pair Mädchen (BGH, NZM 2009, 430) usw. die **seit längerer Zeit auf Dauer**, also nicht nur **vorübergehend mit dem Vermieter in einer Hausgemeinschaft zusammenleben**.

➤ **Begründung der Eigenbedarfskündigung : Lieber ausführlicher**

**LG Hamburg, 02.01.2019, 316 S 87/18**

1. Bei einer Kündigung wegen Eigenbedarfs ist grundsätzlich die **Angabe der Person**, für die die Wohnung benötigt wird, und die **Darlegung des Interesses**, das die Person an der Erlangung der Wohnung hat, ausreichend.
2. Die Erklärung, der Vermieter benötige die Wohnung "**für sich selbst**", **genüge diesen Anforderungen aber nicht (M.E.: sehr streng !)**.
  - Denn diese Formulierung lasse ebenso offen, ob der Vermieter selber in die Wohnung einziehen möchte oder diese durch andere und welche Personen genutzt werden soll, wie auch ob eine Nutzung als Wohnung, Ferienwohnung, Büro oder gar nur als Lagerraum erfolgen soll.

## Lösung „Starnberger See“:

Damit dem V überhaupt ein Kündigungsrecht zusteht, müsste dieser in das durch seine „begründete Mietverhältnis gemäß § 566 Abs 1 BGB durch Eigentumsübergang eingetreten und das Mietobjekt auch nicht gemäß §§ 566, 567 BGB mit einem dinglichen Recht belastet worden sein.

- Um dies zu prüfen, ist die Einholung eines aktuellen Grundbuchauszugs über das Grundbuchamt zwingend erforderlich.

Ergebnis:

Wurde das Mietobjekt (z.B. aus steuerlichen Gründen) mit einem dinglichen Nießbrauch zu Gunsten der Großtante belastet, steht dem V kein Kündigungsrecht zu, da die Großtante Vermieterin geblieben ist.

Zudem kann die Großtante zu Gunsten ihres Großneffen keine Eigenbedarfskündigung aussprechen.

## Problem:

- Fehlende Ernsthaftigkeit des Nutzungswunsches
  - Sog. „**vorgetäuschter Eigenbedarfskündigung**“
    - Eigenbedarf, um Wohnung besser verkaufen zu können
    - Eigenbedarf, um unliebsamen Mieter zu entmieten
    - Eigenbedarf, ohne Einzugsabsicht
  
- ❖ Bei Verstoß macht sich der Vermieter **schadensersatzpflichtig**
  - Differenzmiete (bis zur erstmaligen Beendigungsmöglichkeit für Vermieter !
  - Umzugskosten;
  - Makler (aber nicht bei Eigentumserwerb: BGH, 09.12.2020, VIII ZR 371/18 sowie VIII ZR 238/18).
  
- ❖ **Strafrechtlich** liegt Betrug vor

Sachverhalt:

Die Kündigung wird auf ein berechtigtes Interesse nach § 573 Abs. 1 BGB gestützt, da der Vermieter die Wohnung **für einen nach Mietvertragsabschluss beschäftigten Haushälter** benötigt.

Dieser erledige nicht nur klassische Haushaltstätigkeiten, sondern auch den Pfortendienst, nehme Telefonate entgegen und übernehme generell sonst alle anfallenden Aufgaben, insbesondere Botengänge zur Kirche und zur Sakristei.

Seine Unterbringung sei in der Nähe des Pfarrhauses erforderlich. Eine dauerhafte Nutzung des Gästezimmers im Pfarrhaus sei unzumutbar.

## ❖ Betriebsbedarf : Grundlage ist § 573 Abs. 1 BGB

- Für die Kündigung gelten **im Wesentlichen** die gleichen **Voraussetzungen wie bei der Eigenbedarfskündigung**.
- Als **Betriebsbedarf** kommt grundsätzlich auch z.B. das Interesse einer Organisation in Betracht, **die Wohnung** einem ihrer Betriebsangehörigen zur Verfügung zu stellen, soweit die Wohnung im Rahmen eines **Arbeits- oder Dienstverhältnisses** überlassen wurde sowie dessen mindestens bevorstehende Beendigung
- Dementsprechend ist auch bei der Kündigung wegen Betriebsbedarfs erforderlich, dass ein **vernünftiger Grund** für die Kündigung vorliegt, dass das **Vermieterinteresse das Mieterinteresse** an der Wohnung **übersteigt und** dass der **Bedarf** an der Wohnung **konkret** gegeben ist **und** nicht nur eine (auch hier) unzulässige Vorratskündigung vorliegt.

BGH, 09.05.2012, VIII ZR 238/11:

Ein berechtigtes Interesse an der Beendigung eines Mietverhältnisses könne vorliegen, wenn eine öffentlich-rechtliche Körperschaft (vor allem eine Gemeinde) die von ihr vermietete Wohnung **zur Umsetzung von Aufgaben benötigt, an deren Erfüllung ein gewichtiges öffentliches Interesse** besteht (die Vermieterin hat den Mietvertrag mit der Begründung gekündigt, sie wolle die Räume der Diakonie Düsseldorf e.V. überlassen damit diese in den Räumen eine Beratungsstelle für Erziehungs-, Ehe- und Lebensfragen einrichten könne.)

Sie müsse die von ihr vermietete Wohnung aber nicht zur Erfüllung eigener öffentlich-rechtlicher Aufgaben oder jedenfalls zur Wahrung solcher öffentlich-rechtlicher Drittinteressen benötigen, zu deren Durchsetzung sie rechtlich verpflichtet ist.

❖ „**Leitlinien**“ des BGH für Wohnraumkündigungen wegen **Berufs- oder Geschäftsbedarfs**  
Grundsatzurteil des BGH vom **29.03.2017**, VIII ZR 45/16

- Bei Anwendung der Generalklausel des § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB verlangt das Gesetz **stets eine einzelfallbezogene** Feststellung und Abwägung der beiderseitigen Belange der betroffenen Mietvertragsparteien.
  - Der **Berufs- oder Geschäftsbedarf** ist **keine ungeschriebene** weitere Kategorie eines typischerweise anzuerkennenden Vermieterinteresses an der Beendigung eines Wohnraummietverhältnisses.
  - **Nur** mit den typisierten Regeltatbeständen des § 573 Abs. 2 BGB hat der Gesetzgeber für die praktisch bedeutsamsten Fallgruppen selbst geregelt, unter welchen Umständen **der Erlangungswunsch des Vermieters Vorrang** vor dem Bestandsinteresse des Mieters hat.

- Der Entschluss eines Vermieters, die Mietwohnung **nicht nur zu Wohnzwecken** zu beziehen, sondern dort **zugleich** überwiegend einer geschäftlichen Tätigkeit nachzugehen (sog. **Mischnutzung**), weist eine **größere Nähe zum Eigenbedarf** auf, da er in solchen Fallgestaltungen in der Wohnung **auch einen persönlichen Lebensmittelpunkt** begründen will.
  
- Dagegen weisen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Ehegatte/ Lebenspartner die Wohnung **ausschließlich zu geschäftlichen** Zwecken nutzen möchte, eine **größere Nähe zur Verwertungskündigung** nach § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB auf.
  - Der Fortbestand des Wohnraummietverhältnisses für den Vermieter muss einen **Nachteil von einigem Gewicht** darstellen, was etwa dann anzunehmen **sein kann**, wenn die geschäftliche Tätigkeit andernfalls nicht **rentabel durchgeführt** werden könnte oder die **konkrete Lebensgestaltung** die Nutzung der Mietwohnung erfordert (z.B. gesundheitliche Einschränkungen, Betreuung von Kindern oder pflegebedürftigen Personen).

- ❖ Kernaussage des BGH, **10.05.2017**, VIII ZR 292/15  
zu 573 Abs. 1 BGB unter Hinweis auf Urteil vom 29. März 2017 (VIII ZR 45/16)  
Vgl. auch BGH 10.04.2024, VIII ZR 286/22

- Die **typisierten Regeltatbestände** des § 573 Abs. 2 BGB geben **einen ersten Anhalt** für die erforderliche Interessenbewertung und -abwägung.

*Die für die Anerkennung eines berechtigten Interesses im Sinne von § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB erforderliche Gewichtigkeit der geltend gemachten Belange ist zunächst **davon abhängig**, mit welchem Regeltatbestand das geltend gemachte Interesse am ehesten vergleichbar ist.*

### Überwiegende Wohnnutzung

unterfällt nach wie  
vor § 573 Abs. 2  
Nr. 2 BGB

### Bei untergeordneter Wohnnutzung

(größere Nähe zum **Eigen-  
bedarfstatbestand**)

muss der Fortbestand des  
Wohnraummietverhältnisses beim  
Vermieter

**weitere (beachtenswerte) Nachteile**

begründen.

### Bei ausschließlich beruflicher Nutzung

(mehr mit der wirtschaftlichen **Verwertung**  
vergleichbar)

muss der Fortbestand des Wohnraum-  
mietverhältnisses beim Vermieter

einen **Nachteil von einigem Gewicht, d.h.**  
einen **erheblichen Nachteil**

begründen.

- **Betriebsbedarf - „Werkmietwohnung“**  
(vgl. beck-online.GROSSKOMMENTAR, § 573, Rn. 132ff)
  
- Eine Kündigung wegen Betriebsbedarfs nach § 573 Abs. 1 BGB setzt voraus dass
  - das *Arbeitsverhältnis* beendet ist **oder** kurz vor der Beendigung steht;
  - der Vermieter den Bedarf und die Absicht hat, die Wohnung **einem anderen, auch künftigen, Arbeitnehmer** zu überlassen und
  - vernünftige, nachvollziehbare Gründe für die Überlassung vorliegen.
  
- Ein **Bedarf** des Vermieters **besteht daher weder**
  - wenn die Wohnung **betriebsfremden Personen** überlassen werden soll;
  - noch kann es genügen, wenn bei bestehenden Wartelisten aus dem Kreis der Bewerber wenigstens einer bereit ist, in die gekündigten Räume einzuziehen, solange nicht feststeht, dass gerade dieser Bewerber auch hinsichtlich der Stelle zum Zuge kommt. Hier kann nichts anderes geltend, als für den Fall, dass noch kein Nachfolger für die mit der Wohnung verbundene Stelle ausgesucht ist; auch in diesem Fall besteht für eine Kündigung (noch) kein Betriebsbedarf.“

## Exkurs : § 576 ff BGB

### 576 BGB Werkmietwohnung

#### Werkmietwohnung

„Mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet" (§ 576 Abs. 1 BGB).

Es wird **neben** dem Arbeitsvertrag **ein Mietvertrag** abgeschlossen.

### 576 b BGB Werkdienstwohnung

#### Werkdienstwohnung

**Unmittelbarer** Bestandteil des **Arbeitsvertrages** und regelmäßig Teil der Vergütung;

es liegt **kein selbständiger Mietvertrag** vor (§ 576b Abs. 1 BGB).

Für die Abgrenzung von Werkmietwohnungen (§ 576 BGB) und Werkdienstwohnungen (§ 576b BGB) **kommt es nicht auf die Bezeichnung** der Parteien oder deren rechtliche Beurteilung, sondern auf den materiellen Gehalt des Vereinbarten an. Dieser ist durch Auslegung des Vertrags (§§ 133, 157 BGB) zu ermitteln.

Kündigung §§ 576 ff BGB

## **576 BGB Werkmietwohnung**

Für die Kündigung des Mietverhältnisses einer **Werkmietwohnung** im **laufenden** Arbeitsverhältnis gelten die allgemeinen mietrechtlichen Vorschriften der §§ 568, 573 ff., 577a BGB, ergänzt um § 576 a BGB.

-> d.h. **berechtigtes Interesse notwendig !**

▪ **§ 576** Fristen der ordentlichen Kündigung bei Werkmietwohnungen

(1) Ist Wohnraum mit Rücksicht auf das Bestehen eines Dienstverhältnisses vermietet, so kann der Vermieter **nach Beendigung des Dienstverhältnisses** abweichend von § 573c Abs. 1 Satz 2 mit folgenden Fristen kündigen:

1. bei Wohnraum, der dem Mieter **weniger als zehn Jahre** überlassen war, spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats, wenn der Wohnraum für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten benötigt wird;
2. spätestens am **dritten Werktag** eines Kalendermonats zum **Ablauf dieses Monats**, wenn das Dienstverhältnis seiner Art nach die Überlassung von Wohnraum **erfordert** hat, der in unmittelbarer Beziehung oder Nähe zur Arbeitsstätte steht, **und** der Wohnraum aus dem gleichen Grund für einen anderen zur Dienstleistung Verpflichteten **benötigt** wird.

▪ **§ 576a** Besonderheiten des Widerspruchsrechts bei Werkmietwohnungen

(1) Bei der Anwendung der §§ 574 bis 574c auf Werkmietwohnungen sind auch die Belange des Dienstberechtigten zu berücksichtigen.

(2) Die §§ 574 bis 574c **gelten nicht, wenn**

1. der **Vermieter** nach **§ 576 Abs. 1 Nr. 2** gekündigt hat;
2. **der Mieter** das Dienstverhältnis **gelöst hat**, ohne dass ihm von dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeter Anlass dazu gegeben war, oder der Mieter durch sein Verhalten dem Dienstberechtigten gesetzlich begründeten Anlass zur Auflösung des Dienstverhältnisses gegeben hat.

## Betriebsbedarf, „Werkmietwohnung“

(vgl. beck-online.GROSSKOMMENTAR, § 573, Rn. 132ff)

- Ausschlaggebend ist das Interesse des Vermieters.
- Zu fragen ist: welche **Bedeutung hat es für das „Unternehmen“, dass der Mitarbeiter seinen Wohnsitz in der gekündigten Wohnung** nimmt?
- „Bei der Kündigung des Wohnraums von Betriebsangehörigen, welcher aufgrund eines Mietvertrags an den Arbeitnehmer überlassen wurde, also nicht für Werkdienstwohnungen, bei denen die Überlassung aufgrund des Dienst- und nicht des Mietvertrags erfolgt, sind die **arbeitsrechtlichen Vorschriften** über die **Mitwirkung der Personalvertretung** (§ 87 Abs. 1 Nr. 9 BetrVG, § 75 Abs. 2 Nr. 2 BPersVG) zu beachten. Die Ausübung des *Mitbestimmungsrechts* ist bis zur wirksamen Auflösung des Arbeitsverhältnisses ein echtes **Wirksamkeitserfordernis**, welches **im Kündigungsschreiben erwähnt werden muss; anderenfalls ist die Kündigung unwirksam.**“ Dies gilt mutmaßlich sogar noch nach Beendigung des Arbeitsverhältnisses.

## Kündigung wegen Betriebsbedarfs bei fremdvermieteten Wohnungen

- (P.): **Aus dem Mietvertrag ergibt sich keine „Zweckbestimmung“ (keine Werkmietwohnung).**
- Die Bejahung eines berechtigten Interesses des Vermieters an der Kündigung hängt davon ab, ob zu dem Wohnbedarf des Arbeitnehmers **noch weitere Gründe** hinzukommen, die gerade **den Bezug dieser speziellen Wohnung** durch ihn für die Führung des Betriebes des Vermieters (hier des zur Belegung der Wohnung Berechtigten) als notwendig erscheinen lassen.
- Diese **gesteigerten** Anforderungen (qualifizierter Bedarf) an die Bejahung eines berechtigten Interesses zur Kündigung gegenüber einem betriebsfremden Mieter können vom Vermieter nicht dadurch außer Kraft gesetzt werden, dass er dem Mieter gegenüber erklärt, er wolle sich bereits bei gewöhnlichem Wohnbedarf eines Arbeitnehmers ein Kündigungsrecht vorbehalten. (OLG Stuttgart NJW-RR 1993, 1102)

## Kündigung wegen Betriebsbedarfs bei fremdvermieteten Wohnungen

- Ein berechtigtes Interesse einer juristischen Person an der Beendigung des mit einem Betriebsfremden abgeschlossenen Mietverhältnisses gem. § 573 Absatz I 1 BGB besteht **nur dann, wenn das Wohnen ihres Mitarbeiters gerade in dieser Wohnung nach seiner betrieblichen Funktion und Aufgabe für den Betriebsablauf von nennenswertem Vorteil ist. Dies gilt auch für den Geschäftsführer der Komplementärin der KG** (BGH, Urteil vom 23. 5. 2007 - VIII ZR 122/06).
- Dabei kommt es insbesondere auf die **Funktion und die Aufgaben** des Mitarbeiters an (z.B. Schlüsselkraft des Betriebs).
  - Ständige Anwesenheit erforderlich ?
- **Bloße Erleichterungen** des zukünftigen Mieters **reichen nicht** aus.

## BGH, 29.03.2017, VIII ZR 44/16

Eine Kündigung wegen "Betriebsbedarfs" nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass **betriebliche Gründe** die Nutzung **gerade der** gekündigten Wohnung **notwendig** machen.

- Die Wohnung muss deshalb für die betrieblichen Abläufe nach den Aufgaben der Bedarfsperson **von wesentlicher Bedeutung** sein.
- Dies wird etwa bei einem Angestellten, dem die Aufgaben eines **"Concierge"** übertragen sind, der Fall sein, **nicht aber bei einem Hausmeister**, der **mehrere Objekte** des Vermieters betreuen soll und ohnehin bereits in der Nähe eines der Objekte wohnt (im Anschluss an Senatsurteil vom 23. Mai 2007 - VIII ZR 122/06 , NZM 2007, 639 Rn. 12 ff.).

## Kündigung wegen Betriebsbedarfs bei fremdvermieteten Wohnungen

### ▪ (P.) Hausmeisterwohnung

- Die Rspr. (LG Hamburg v. 17. 7. 79 16 S 88/79) geht davon aus, dass in Fällen, in denen die **ständige Anwesenheit erforderlich ist, um** die ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Miethauses zu gewährleisten, ein **gesteigerter Betriebsbedarf** angenommen werden kann.
- Bloße Reinigungsarbeiten oder Arbeiten die auch nicht anwesende Dritte leicht bewältigen können, rechtfertigen i.d.R. keinen Betriebsbedarf.
  - Problem bei Schnee-und Eisbeseitigung (ist es hierfür notwendig, dass man vor Ort ist?; vgl. ausführlich: beck-online.GROSSKOMMENTAR, § 573, Rn. 134).
  - Weiter Ermessensspielraum.
  - Kenntnis des Mieter über „Zweckbestimmung“ kann im Rahmen der Auslegung evtl. herangezogen werden.

## BGH, 23.02.2021, VIII ZR 213/20

Ein "Betriebsbedarf", den der Vermieter für sich geltend macht, indem er die Haushaltstätigkeit, den Pfortendienst sowie die Sekretariatsaufgaben als Begründung anführt, rechtfertigt eine Kündigung über ein Wohnraummietverhältnis gem. § 573 Abs. 1 BGB **nur, wenn** die Nutzung der Wohnung für die "betrieblichen Abläufe" nach den Aufgaben der Bedarfsperson **von wesentlicher Bedeutung** ist.

- Die aufgeführten Argumente rechtfertigten die Annahme eines berechtigten Interesses nicht, da die dort genannten Tätigkeiten eine Unterbringung in der Nähe des Pfarrhauses nicht geboten erscheinen lassen.
- Eine Kündigung wegen „Betriebsbedarfs“ nach § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB setzt voraus, dass betriebliche Gründe die Nutzung **gerade der gekündigten** Wohnung notwendig machen.
  - "Conciiergeaufgaben"
  - Ständige Anwesenheit erforderlich.
- **Abzulehnen ist dies, wenn beispielsweise ein Hausmeister noch weitere Gebäude des Vermieters betreut und ohnehin bereits in der Nähe eines der Objekte wohnt.**

## 576 b BGB: Kündigung einer **Werkdienstwohnung**

Ist dem Arbeitnehmer eine **Werkdienstwohnung** überlassen worden, richtet sich die Beendigung der Wohnraumüberlassung während des bestehenden Arbeitsverhältnisses grundsätzlich **nach arbeitsrechtlichen Bestimmungen**.

- Im Falle eines **befristeten** Arbeitsverhältnisses gilt gemäß § 576b BGB der § 542 Abs. 2 BGB entsprechend. Damit endet die Wohnraumüberlassung **mit der Beendigung des Arbeitsverhältnisses**, ohne dass es einer Kündigung bedarf.
- Handelt es sich um ein **auflösend bedingtes Arbeitsverhältnis** im Sinne des **§ 21 TzBfG** (ein auflösend bedingtes Arbeitsverhältnis liegt vor, wenn der Eintritt des zukünftigen Ereignisses selbst ungewiss ist; anders als bei einem zweckbefristeten Arbeitsverhältnis, bei dem der Eintritt der Zweckerreichung sicher ist, aber der Zeitpunkt nicht vorhersehbar ist), ist eine **automatische Beendigung** des Rechtsverhältnisses bezüglich des Wohnraums gem. § 572 Abs. 2 BGB **nicht möglich**, so dass eine **separate Kündigung erfolgen muss**, genau wie beim unbefristeten Arbeitsvertrag.

## 576 b BGB: Kündigung einer Werkdienstwohnung

- Liegt ein **unbefristeter Arbeitsvertrag** vor, endet das Rechtsverhältnis der Wohnraumüberlassung **grundsätzlich** automatisch mit der Beendigung des Arbeitsverhältnisses, **es sei denn, die Voraussetzungen des § 576b Abs. 1 BGB sind gegeben** – **was der Regelfall sein dürfte**.
- Nach § 576b BGB wird vom Grundsatz, dass das Nutzungsrecht der Werkdienstwohnung zeitgleich mit der Beendigung des Arbeitsverhältnisses endet, in folgenden Fällen eine **Ausnahme** gemacht:
  - ✓ wenn **der Beschäftigte den Wohnraum** überwiegend [mehr als die Hälfte der bei voller Möblierung benötigten Einrichtungsgegenstände] mit Einrichtungsgegenständen **ausgestattet hat**
  - oder
  - ✓ in dem **Wohnraum mit seiner Familie oder Personen** lebt, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen **Haushalt** führt.

## 576 b BGB: Kündigung einer Werkdienstwohnung

Damit kommt die zeitgleiche Beendigung der Wohnraumüberlassung mit dem Arbeitsverhältnis grundsätzlich **nur in den seltenen Fällen in Betracht**, dass der Beschäftigte die Wohnung

- **allein** bewohnt oder
- **nicht überwiegend möbliert** hat.

**Im Regelfall**, nämlich der überwiegenden Ausstattung mit Einrichtungsgegenständen durch den Mieter bzw. der gemeinsamen Nutzung mit anderen Personen, wird der einheitliche Vertrag an dessen Ende **aufgespalten**, so dass die Wohnraumnutzung als **selbstständiges gesetzliches Schuldverhältnis („fiktives Mietverhältnis“)** weiter besteht, es entsteht also kein Mietverhältnis zum Zeitpunkt der Beendigung des Arbeitsverhältnisses.

Ende des Dienstverhältnisses = Ende des Mietvertrags?

**BGH, 11.11.2020, VIII ZR 191/18**

Sachverhalt:

Die Mieterin war bei der klagenden Kirche angestellt. Seit 1977 war sie auch deren Mieterin. Im Mietvertrag hieß es: "Das Mietverhältnis endet ohne Weiteres mit dem Ausscheiden aus dem kirchlichen Dienst." Die Mieterin wurde am 31.05.2015 pensioniert. Die Kirche wies sie daraufhin, dass der Mietvertrag zu dem Termin beendet werde. Darauf kam es zu einem Gespräch, in dem beide Seiten von der Beendigung des Vertrags ausgingen. Die Kirche erklärte, man werde am Tag der Beendigung des Vertrags mit einem Anwalt vor der Tür stehen und den Räumungsanspruch durchsetzen. Darauf schlossen die Parteien einen Vergleich, wonach sie sich zur Räumung bis 31.05.2016 verpflichtete. Sie zog jedoch nicht aus und vertrat die Auffassung, dass die Vereinbarung gem. § 313 BGB unwirksam sei. Außerdem erklärte sie die Anfechtung wegen widerrechtlicher Drohung.

*"Das Mietverhältnis endet ohne Weiteres mit dem Ausscheiden aus dem kirchlichen Dienst."*

BGH, 11.11.2020, VIII ZR 191/18

1. Ist vereinbart, dass das Mietverhältnis "ohne Weiteres" mit dem Ausscheiden aus dem Arbeitsverhältnis endet, so stellt dies eine im Wohnraummietrecht **gem. § 572 BGB unzulässige auflösende Bedingung dar.**
  2. Das Mietverhältnis wird auf unbestimmte Zeit fortgesetzt, wenn der Mieter erklärt, nicht ausziehen zu wollen.
  3. Gehen die Parteien trotzdem von der Beendigung des Mietvertrags aus und schließen einen Vergleich über eine Räumungsfrist, kann der Mieter hiervon unter den Voraussetzungen des § 313 BGB zurücktreten.
  4. Die Ankündigung des Vermieters, man werde am Tag der Beendigung des Arbeitsverhältnis mit einem Rechtsanwalt vor der Tür stehen und die Räumung verlangen, kann eine widerrechtliche Drohung darstellen.
- Hier bleibt dann allenfalls eine Kündigung wegen Betriebsbedarfs gem. § 573 Abs. 1 BGB.

## Zahlungsverzug



✓ § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB  
Zahlungsverzug des Mieters – **ordentliche** Kündigung  
Verschuldeter Zahlungsverzug / Zahlungsausfall

Nach dem BGH besteht ein **nicht unerheblicher** Zahlungsverzug dann, wenn ein Rückstand von **mehr als einer Monatsmiete** und eine Verzugsdauer von **mindestens einem Monat** vorliegt.

- Danach scheidet eine **ordentliche Kündigung** wegen Zahlungsverzugs aus, wenn der Mietrückstand eine Monatsmiete nicht übersteigt und die Verzugsdauer weniger als einen Monat beträgt.
- ✓ § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB umfasst dabei **auch Mietrückstände**, die aus **nicht periodisch wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen** herrühren, was insbesondere auch für einen Anspruch aus einer Betriebskostenabrechnung gilt. Auch der **Rückstand aus Betriebskostenabrechnungen** kann daher eine **ordentliche** Kündigung begründen (so bereits LG Berlin, 24.11.2015, 63 S 158/15).

**LG Frankfurt/Main, 09.06.2023, 2-11 S 13/23:** Eine **ordentliche Kündigung** aufgrund von Zahlungsrückständen kann in Betracht kommen, wenn sich der Mieter mit einem Betrag von mehr als einer Monatsmiete mindestens einen Monat lang im Verzug befindet. Insoweit kommen **auch nicht gezahlte abgerechnete Betriebskosten**, auf die eine fristlose Kündigung nicht gestützt werden kann, als Grundlage einer auf Zahlungsverzug gestützten ordentlichen Kündigung in Betracht.

**AG Mannheim, 18.07.2023, 5 C 3319/22:** Für eine ordentliche Kündigung nach § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB genügt ein Zahlungsrückstand von mehr als einer Monatsmiete und einer Verzugsdauer von mindestens einem Monat. Dabei ist unerheblich, dass der Zahlungsrückstand vorliegend nicht den Mietzins, sondern Nachforderungen **aus Betriebs- und Heizkostenabrechnungen** betrifft. Denn § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB umfasst auch Mietrückstände, die aus nicht periodisch wiederkehrenden Zahlungsverpflichtungen herrühren.

✓ § 573 Abs. 2 Nr. 1 BGB  
Zahlungsverzug des Mieters – ordentliche Kündigung  
Verschuldeter Zahlungsverzug / Zahlungsausfall

- Zwingend erforderlich ist ein **Verschulden** des Mieters am Zahlungsrückstand. Das Kündigungsrecht besteht daher nicht, wenn die Zahlung infolge eines Umstandes unterbleibt, den der Mieter nicht zu vertreten hat.

„Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat“

- Heilungsmöglichkeit des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB gilt bei ordentlichen Kündigungen wegen Zahlungsverzuges **nicht**.

## Aber 242 BGB ist (grundsätzlich) möglich !

BGH, 13.10.2021, VIII ZR 91/20 (34 Seiten !):

*„der Ausgleich der Mietrückstände bei tatrichterlicher Würdigung der konkreten Einzelfallumstände die Berufung auf die ordentliche Kündigung ausnahmsweise als treuwidrig (§ 242 BGB) erscheinen lässt“.*

- **Dieser Hinweis auf die etwaige Treuwidrigkeit (§ 242 BGB) des Verhaltens eines Vermieters, der auf der Durchsetzung der wirksamen ordentlichen Kündigung besteht, obwohl der Mietrückstand vollständig getilgt und damit seinen wirtschaftlichen Interessen Rechnung getragen ist, **gewinnt zusehends an Bedeutung** !**
- Daher ist auch die – hilfsweise – erklärte Kündigung bei Zahlungsverzug nicht unbedingt „durchschlagend“, wobei § 242 BGB auch hohe Anforderungen hat.

Fall:

Die Bruttomiete beträgt 600,00 € / Monat.

Wann kann **fristlos gekündigt** werden ?

- a) Der Mieter befindet sich mit der Miete für Juni und August in Höhe von gesamt 800,00 € in Verzug.
- b) Der Mieter befindet sich mit der Miete für Juni und August in Höhe von gesamt 1.200,00 € in Verzug.
- c) Der Mieter befindet sich mit der Miete für Juli und August in Höhe von gesamt 800,00 € in Verzug.

## Zahlungsverzug des Mieters – fristlose Kündigung

✓ § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB

Ein wichtiger Grund liegt **insbesondere vor, wenn**

### 3. der Mieter

- a) für **zwei aufeinander** folgende Termine mit der **Entrichtung der Miete** oder **eines nicht unerheblichen** Teils der Miete in Verzug ist oder
- b) in einem Zeitraum, der sich über **mehr als zwei Termine** erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die **Miete für zwei Monate** erreicht.

Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung **ausgeschlossen, wenn** der Vermieter **vorher** befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch **Aufrechnung** befreien konnte **und unverzüglich** nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.

(3) **Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3** gilt:

1. Im Falle des § **543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3** Buchstabe a ist der rückständige Teil der Miete **nur dann als nicht unerheblich** anzusehen, **wenn er die Miete für einen Monat übersteigt**. Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
2. Die **Kündigung wird auch dann unwirksam**, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. **Dies gilt nicht**, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.
3. Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer **erhöhten Miete** nach den §§ 558 bis 560 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters **nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen**, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.

### 3. der Mieter

## Zahlungsverzug mit Miete

- a. für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen **Teils der Miete** in Verzug ist oder
- b. in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

Mit was muss der Mieter für §§ 543 Abs.2 Nr.3, 569 BGB im Rückstand sein ?

- ✓ **Miete: alle periodisch wiederkehrende** Zahlungen, d.h. die laufende **Nettomiete und Betriebs- und Heizkostenvorauszahlungen**
- **Nicht:** Einmalige Zahlungen wie z.B. bei Schadensersatz
- ❖ **Beachte: Nachzahlung aus BK-Abrechnungen sind keine laufende Miete !**
- Nachzahlungsforderungen aus Betriebskostenabrechnungen gehören zwar nicht ohne Weiteres zur (laufend zu zahlenden) Miete, so dass ein Verzug aus einer Nebenkostenabrechnung eine außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB nicht rechtfertigen kann, jedoch kann eine Rückstandshöhe von mindestens zwei Monatsmieten eine fristlose Kündigung nach § 543 Abs. 1 BGB rechtfertigen (offengelassen von BGH, 13.08.2024, VIII ZR 255/21; bejahend z.B. AG Frankfurt/Main, 21.06.2024, 33052 C 64/24; AG Brandenburg, 20.12.2024, 33 C 33/24)

3. der Mieter

- a. für zwei aufeinander folgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
- b. in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.

➤ Zu unterscheiden: **Verzug** bezieht sich

1. auf zwei aufeinander folgende Termine, Nr. 3a
2. auf einen Zeitraum von mehr als zwei Terminen, Nr. 3b

Zu 1:

„Zwei aufeinanderfolgende Termine“

- Kündigung zulässig, wenn sich der Mieter mit der

- gesamten Miete für beide Termine oder
- eines nicht unerheblichen Teils der Miete

in **Verzug** befindet.

Zu 2:

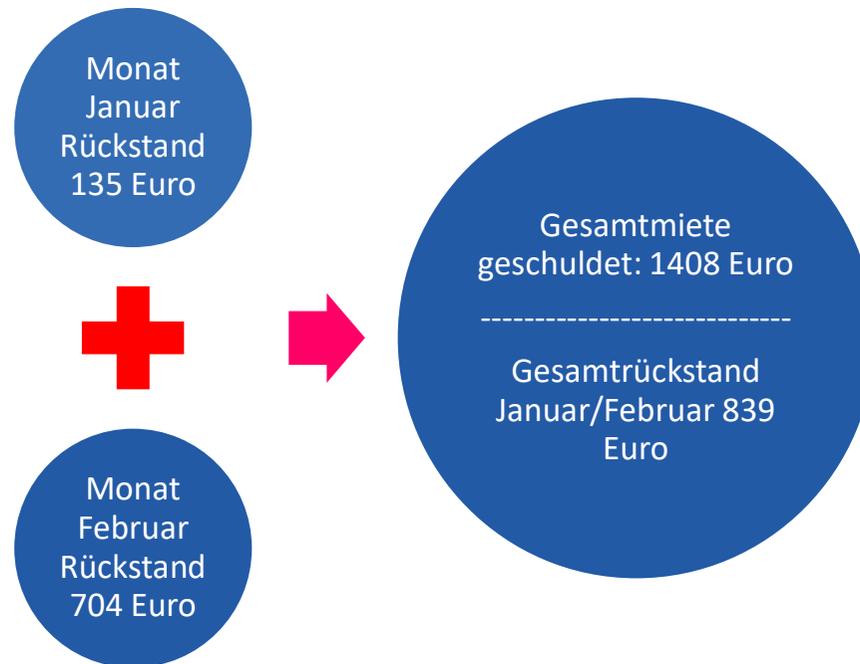
„Zeitraum von mehr als 2 Terminen“

- Kündigung zulässig, wenn sich der Mieter mit zwei vollen Monatsmieten in Rückstand befindet

- Bsp: Mieter zahlt alle 3 Monate lediglich Teilbeträge der geschuldeten Miete

**BGH, 08.12.2021, VIII ZR 32/20: Monatliche Miete beträgt 704 €:**

Bedeutet nicht unerheblicher Teil die volle Miete?



Kündigung möglich?

## BGH, 08.12.2021, VIII ZR 32/20

- Die **Erheblichkeit** des zur außerordentlichen fristlosen Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs berechtigenden Mietrückstands ist gem. § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 a Alt. 2, § 569 Abs. 3 Nr. 1 Satz 1 BGB allein nach der **Gesamthöhe der beiden rückständigen Teilbeträge** zu bestimmen.
- **Danach ist der Rückstand jedenfalls dann nicht mehr unerheblich, wenn er die für einen Monat geschuldete Miete übersteigt.**
- Für eine darüberhinausgehende gesonderte Bewertung der Höhe der einzelnen monatlichen Rückstände im Verhältnis zu jeweils einer Monatsmiete und damit für eine richterliche Anhebung der Anforderungen an eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs lässt das Gesetz keinen Raum (so aber z.B. LG Berlin)

## Zahlungsverzug / Verschulden

- Anders als die restlichen Tatbestände des § 543 Abs. 2 Ziffer 3 BGB setzt auch die fristlose Kündigung wg. Zahlungsverzug **ein Verschulden** voraus.
- Zahlt der Mieter daher z.B. zwei Mieten nicht , ist zu prüfen, ob ein Verschulden vorliegt. Denn Verzug setzt gemäß § 286 Abs. 4 BGB ein Vertretenmüssen i.S.d. § 276 BGB voraus.
- ✓ **Grundsatz: Geld hat man zu haben !** Ein Mieter hat grundsätzlich selbst dann für seine finanzielle Leistungsfähigkeit einzutreten, wenn er in Zahlungsschwierigkeiten ist. Für seine **eigene Leistungsfähigkeit** muss der Mieter nach allgemeinen Grundsätzen eintreten, das Risiko unverschuldeten Geldmangels trägt daher der Mieter (BGH, 17.2.2015, VIII ZR 236/14).
  - BGH, 04.02.2015, VIII ZR 175/14: Auch bei Sozialleistungsbezug
  - BGH, 29.06.2016, VIII ZR 173/15: Auch bei unpünktlicher Zahlung durch Sozialamt
- ✓ Auch im Falle einer unsicheren **Minderungslage** muss der Mieter die Berechtigung zur Minderung sorgfältig prüfen. Liegt der Mieter mit seiner Berechnung und der Höhe der Minderungsquote falsch, trägt er das (Kündigungs-) Risiko.

**Abmahnung** erforderlich ?

**NEIN !**

(3) Besteht der wichtige Grund in der **Verletzung einer Pflicht** aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung **erst nach** erfolglosem **Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist** oder nach **erfolgloser Abmahnung** zulässig.

Dies **gilt nicht**, wenn

3. der Mieter mit der **Entrichtung der Miete** im Sinne des **Absatzes 2 Nr. 3** in Verzug ist.

Kündigungsrecht aus wichtigem Grund unterliegt grds. keiner zeitlichen Beschränkung!

BGH, 13.07.2016, VIII ZR 296/15:

§ 314 Abs. 3 BGB findet auf die fristlose Kündigung eines (Wohnraum-)Mietverhältnisses nach §§ 543, 569 BGB keine Anwendung. Aus den Gesetzesmaterialien ergebe sich eindeutig, dass die **Vorschriften über die fristlose Kündigung** eines Mietverhältnisses als **abschließende spezielle Regelung** konzipiert seien und von der Einfügung einer Bestimmung, wonach die Kündigung in "angemessener Frist" zu erfolgen habe, bewusst abgesehen worden sei.

- ✓ **Ein Wohnraummietverhältnis kann daher (jedenfalls) auch wegen eines sieben Monatezurückliegenden Rückstands noch fristlos gekündigt werden.**
- **Dennoch: 242 und Verwirkung beachten und sich nicht zu viel Zeit lassen !**

## Kündigung wg. Zahlungsverzugs – **wie lange kann man kündigen?**

Unproblematisch, wenn bei Zugang noch erforderlicher Rückstand besteht

- Was aber, wenn **bei Zugang der Kündigung** aufgrund teilweiser Zahlung nicht mehr der erforderliche Rückstand besteht (vgl. hierzu **IMR 2015, 131ff**)?
  - **E.A.** Voraussetzungen müssen noch bei Zugang vorliegen, andernfalls Kündigung nicht möglich (Sternel, Mietrecht XII Rz. 122)
  - **A.A.** Kündigungsrecht entsteht, sobald dessen Voraussetzungen erfüllt sind; Kündigungsrecht **besteht solange** fort, bis der Vermieter vollständig befriedigt ist (Argument: Wortlaut des § 543 Abs. 2 S.2 i.V. m. § 569 BGB); (Blank, § 543 Rz. 161); Ausreichend hiernach, dass der Kündigungstatbestand einmal vor Abgabe der Kündigungserklärung verwirklicht war.

➤ **BGH, 24.08.2016, VIII ZR 261/15**

- Ist durch Auflauf eines Rückstands in der in § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a oder Nr. 3 Buchst. b BGB genannten Höhe ein Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses entstanden, wird dieses nach § 543 Abs. 2 Satz 2 BGB **nur durch eine vollständige Zahlung des Rückstandes vor Zugang der Kündigung ausgeschlossen** (Bestätigung des Senatsurteils vom 14. Juli 1970 - VIII ZR 12/69, ZMR 1971, 27, unter II 4).
- Nach § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB wird die Kündigung des Vermieters nur unwirksam, wenn durch unverzügliche Aufrechnung die gesamten Rückstände getilgt werden. Die Schonfristzahlung nach § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB setzt eine **vollständige Tilgung** der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a BGB innerhalb der dort genannten Frist voraus.

➤ **Bestätigt durch BGH, 27.09.2017, VIII ZR 193/16**

- Wird ein Vermieter bis zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung befriedigt, wird eine auf den Mietzahlungsverzug gestützte außerordentliche fristlose Kündigung ausgeschlossen. Ein **einmal entstandenes Kündigungsrecht wegen Zahlungsverzug bleibt allerdings bis zur vollständigen Zahlung des Rückstandes bestehen**. Dem Vermieter wird eine Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem vertragsuntreuen Mieter mithin nur dann zugemutet, wenn die **gesamten Mietrückstände** ausgeglichen werden, so der BGH unter Hinweis auf sein Senatsurteil vom 17. Juni 2015, Az. – VIII ZR 19/14.

Was es bei der **Erklärung** der Kündigung zu beachten gilt:

- Einzelne offene Monate müssen **im Kündigungsschreiben detailliert** aufgelistet werden !!!!

➤ **Falsch:** „*Sie befinden sich mit 800,00 € in Rückstand.*“

➤ **Richtig:**

Sie befinden sich derzeit mit nachfolgenden Mietrückständen in Verzug:

1. Januar 20...., i.H.v.	300,00 €
2. Februar 20...., i.H.v.	<u>500,00 €</u>
gesamt	800,00 €

- Auf Bezugnahme von Anlagen (Forderungslisten) sollte verzichtet werden, zumindest aber konkrete Verweisung im Kündigungsschreiben und nachweisbar fest verbunden.

Bsp.: **LG Heidelberg, 22.06.2023, 5 S 3/23:**

Die Kündigung eines Wohnraummietvertrags ist unwirksam, wenn nicht nachvollziehbar ist, wie sich die als Kündigungsgrund aufgeführten Mietrückstände errechnen könnten.

Die als Kündigungsgrund aufgeführten Mietrückstände und die Gesamtforderung müssen nachvollziehbar sein.

**„Schonfrist“**  
569 Abs. 3 Ziff. 2 BGB

- Kündigung ist unwirksam, wenn **vor Zugang** der Kündigung die Miete **vollständig** bezahlt wurde
- Schonfrist (§§ 543, 569 Abs. 3 Ziff. 2 BGB)

*Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.*

- materielle Ausschlussfrist, Fristverlängerung oder Wiedereinsetzung **nicht** möglich
- nach Zugang der Kündigung wird diese unwirksam, wenn der Mieter
  - a) nachträglich **vollständig zahlt** oder
  - b) **unverzüglich die Aufrechnung** erklärt

## Anforderung an **Verpflichtungserklärung** des Job-Centers

Beispielsfall:

Das Job-Center gibt im erstinstanzlichen Verfahren eine Verpflichtungserklärung mit der allgemeinen Formulierung ab, dass es die Mietschulden der Mieterin für die streitbefangene Wohnung "*nach aktuellem Stand*" übernehme.

Dem Amtsgericht genügte diese Erklärung nicht und es verurteilte den Mieter zur Räumung. Dieser begehrte nun Prozesskostenhilfe für das Berufungsverfahren.

## Anforderungen an eine Verpflichtungserklärung:

- Die Heilungswirkung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB **kann** dadurch eintreten, dass sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung des Vermieters verpflichtet. Öffentliche Stellen sind etwaige Träger der Sozialhilfe, Wohngeldstelle, öffentlich-rechtliche Gebietskörperschaften und Anstalten, Stiftungen sowie öffentlich-rechtliche Religionsgemeinschaften.
- Die Erklärung muss **klar** und **eindeutig** sein und den **gesamten Rückstand** erfassen, wie er zum **Zeitpunkt der Abgabe** der Verpflichtungserklärung besteht.
- **Voraussetzung** ist allerdings, dass die Erklärung **bedingungs- und vorbehaltlos** sein muss.
  - Bereitschaft bestehende Mietschulden zu übernehmen, wenn...“
  - Abhängigkeit einer Zahlung von einer Klagerücknahme oder eine Fortsetzung des Mietverhältnisses. Unschädlich ist dagegen eine Klarstellung, dass der Mietrückstand nur übernommen wird, wenn die Rechtsfolge des § 569 Abs. 3 Nr. 2 S. 1 BGB eingreift.
- **Nicht ausreichend** ist es, wenn der Träger der Sozialhilfe lediglich erklärt, dass die zu zahlende Miete als Bedarf im Rahmen der Sozialhilfe anerkannt wird, da durch eine solche Erklärung der Vermieter keinen Zahlungsanspruch gegenüber dem Träger der Sozialhilfe erwirbt.
- Eine besondere Form bedarf der Klärung nicht, sie muss aber dem Vermieter **binnen der Schonfrist zugehen**.

## **BGH, 05.10.2022, VIII ZR 307/21**

Schonfristregelung ist **auf die ordentliche Kündigung** nicht anwendbar!

1. Ein innerhalb der Schonfrist des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB erfolgter Ausgleich des Mietrückstands bzw. eine entsprechende Verpflichtung einer öffentlichen Stelle hat lediglich Folgen für die auf § 543 Abs. 1, 2 Satz 1 Nr. 3 BGB gestützte fristlose, **nicht jedoch für eine aufgrund desselben Mietrückstands hilfsweise auf § 573 Abs. 1, 2 Nr. 1 BGB gestützte ordentliche Kündigung.**
2. Diese (beschränkte) Wirkung des Nachholrechts des Mieters entspricht dem eindeutigen Willen des Gesetzgebers, so dass der an Gesetz und Recht gebundene Richter (Art. 20 Abs. 3 GG) diese Entscheidung nicht aufgrund eigener rechtspolitischer Vorstellungen verändern und durch eine judikative Lösung ersetzen darf, die so im Gesetzgebungsverfahren (bisher) nicht erreichbar war.

**A.A.** laufend LG Berlin

## **Aber auch hier ist 242 BGB möglich !**

BGH, 13.10.2021, VIII ZR 91/20 (34 Seiten !):

*„der Ausgleich der Mietrückstände bei tatrichterlicher Würdigung der konkreten Einzelfallumstände die Berufung auf die ordentliche Kündigung ausnahmsweise als treuwidrig (§ 242 BGB) erscheinen lässt“.*

Dieser Hinweis auf die etwaige Treuwidrigkeit (§ 242 BGB) des Verhaltens eines Vermieters, der auf der Durchsetzung der wirksamen ordentlichen Kündigung besteht, obwohl der Mietrückstand vollständig getilgt und damit seinen wirtschaftlichen Interessen Rechnung getragen ist, gewinnt zusehends an Bedeutung !

- Daher ist auch die – hilfsweise – erklärte ordentliche Kündigung bei Zahlungsverzug nicht immer „durchschlagend“, wobei § 242 BGB hohe Anforderungen hat.

## Zahlung ja, aber „ständig verspätet“: Kündigung wg. **Zahlungsunpünktlichkeit**

- In dem seit 2011 bestehenden Mietverhältnis war es erstmals im Jahr 2013 zu verspäteten Mietzahlungen und Mietrückständen gekommen. Diese wurden über eine Ratenzahlungsvereinbarung zurückgezahlt. Die Mieter sicherten im Rahmen dieser Vereinbarung zu, die Miete künftig fristgerecht bis zum dritten Werktag eines jeden Monats zu zahlen.
- 2015 und 2016 kam es dann erneut zu weiteren verspäteten Mietzahlungen.
- In sämtlichen Fällen handelte es sich jeweils nur um einen wenige Tage andauernden Zahlungsverzug.
- Nachdem der Vermieter zuvor in diversen Schreiben auf die Wichtigkeit der fristgerechten Mietzahlung hingewiesen und diese Pflichtverletzung abgemahnt hatte, kündigte er das Mietverhältnis nach einer weiteren verspäteten Zahlung **ordentlich**.

**LG Nürnberg-Fürth, 17.03.2017, 7 S 6617/16:**

Wiederholt leicht verspätete Mietzahlungen sind nicht nur **Zahlungsunpünktlichkeiten**, sondern **Vertragsverstöße** der Mieter, welche eine **ordentliche Kündigung rechtfertigen**.

- Verspäteten Zahlungen sind nicht nur Zahlungsunpünktlichkeiten, sondern **nicht unerhebliche Vertragsverstöße** und damit nicht unerhebliche Pflichtverletzungen.
- In der vorzunehmenden Interessenabwägung wurde insbesondere berücksichtigt, dass der Vermieter durch **wiederholte Abmahnungen** immer wieder auf die Notwendigkeit pünktlicher Mietzahlungen hingewiesen hatte. Die Mieter haben durch die Vornahme weiterer verspäteter Mietzahlungen gezeigt, dass sie nicht bereit sind, die Zahlungsweise ernsthaft und auf Dauer umzustellen, so dass die **Interessenabwägung zu Lasten** der Mieter ausfiel und die Wirksamkeit der ordentlichen Kündigung (d.h. ein Verschulden) bestätigt wurde.
- ✓ So hat der BGH im Urteil vom 11.01.2006, VIII ZR 364/04 ausdrücklich bestätigt, dass es eine **erhebliche Pflichtverletzung** darstellt, wenn ein Mieter **trotz Abmahnung seine Mietzinszahlung unpünktlich leistet** (und damit seine Entscheidung vom 26.03.1969, VIII ZR 76/67 bestätigt, welche dann sogar eine fristlose Kündigung rechtfertigen kann (vgl. z.B.: AG Günzburg vom 20.02.2015, 4 C 599/14: einmalige verspätete Zahlung nach Abmahnung begründet fristlose Kündigung, ebenso AG Paderborn, 02.07.2019, 55 C 44/19)).

## Praxishinweis:

- Unpünktliche Mietzahlungen sind daher **keine** belanglose Unachtsamkeit, die folgenlos bleibt. Die fristgerechte und vollständige Mietzahlung ist originäre Hauptleistungspflicht des Mieters. Verstöße hiergegen können eine Kündigung des Mietverhältnisses begründen.
- Die Rechtsprechung legt **erhebliches Gewicht auf vorangegangene** (an sich nicht notwendige) **Abmahnungen**, in denen der Vermieter auf die Wichtigkeit der fristgerechten Mietzahlung hingewiesen hatte.
- Hierdurch ergibt sich in der **maßgebenden Interessenabwägung**, die innerhalb der Bewertung der ordentlichen Kündigung zu erfolgen hat, eine **eindeutige Interessenlage zu Gunsten des Vermieters**. Die Abmahnung gibt dem Mieter die Möglichkeit, die Pflichtverletzung einzustellen. Reagiert er darauf nicht, kann der Vermieter das Mietverhältnis ordentlich kündigen.

Sonderkündigungsrecht bei Kautionsrückstand  
§ 569 **2a** BGB

*„Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilffrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.“*

## Sonderkündigungsrecht bei Kautionsrückstand

- Kündigungsrecht, wenn der Mieter mit der Kautionsrückstand in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der der **zweifachen (Netto-) Monatsmiete** (ohne Betriebskosten) entspricht. Vorauszahlungen oder Pauschalen bzgl. Nebenkosten bleiben unberücksichtigt.
- Nur anwendbar **bei Wohnraum!**
- Eine Abhilfefrist oder Mahnung ist **nicht erforderlich**.
- Aber: Zahlung der Kautionsrückstand bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit lässt Kündigung **unwirksam** werden (§ 569 2a S.4 BGB)

➤ Kündigung wg. Pflichtverletzung  
insb. verhaltensbedingte Kündigung

- Vertragswidriger Gebrauch i.S. d. § 541 BGB sowie Schlecht- / Nichterfüllung vertraglicher Haupt- und Nebenpflichten
- Nichtgenehmigte Hundehaltung
- Beleidigungen
- Störung des Hausfriedens
- Unerlaubte Untervermietung
- Berufliche Nutzung der Wohnung mit Außenwirkung
- Fortsetzung eindeutig vertragswidrigem Verhalten trotz Abmahnung
- Unterlassene Mängelanzeige
- Nichtgewährung des berechtigten Zutritts zur Wohnung / Besichtigung
- Gefährdung / Vernachlässigung der Mietsache
- Verschuldeter Zahlungsverzug / Zahlungsausfall
- Unpünktliche Mietzahlung



➤ **Ordentliche** Kündigung wegen **Pflichtverletzung**  
§ 573 Abs.2 Nr.1 BGB

*„Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat“*

- **Schuldhafte Vertragsverletzung** durch den Mieter,
  - Verstoß gegen mietvertragliche Pflichten. [**Pflichtverletzung**]
  - Schuldhaft, d.h. vorsätzlich oder fahrlässig, § 276 BGB. [**Verschulden**]
  - nicht unerheblich (aber auch nicht: erheblich); [**Erheblichkeit**]

Die Vermieterseite kann außerordentlich kündigen:

✓ Generalklausel § 543 Abs. 1 BGB:

**Jede Vertragspartei** kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines **Verschuldens der Vertragsparteien**, und unter **Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.**

**i.V.m. § 569 BGB**

(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den **Hausfrieden** nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines **Verschuldens** der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(3) Besteht der wichtige Grund in der **Verletzung einer Pflicht** aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung **erst nach** erfolglosem **Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist** oder nach **erfolgloser Abmahnung** zulässig.

Dies **gilt nicht**, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung **offensichtlich** keinen Erfolg verspricht,
  2. die sofortige Kündigung aus **besonderen Gründen** unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
- (4) ..... Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.

## ➤ **Fristloses** Kündigungsrecht des Vermieters

- Allgemeines:
- **Wichtiger Grund** erforderlich: Def. in § **543 Abs. 1 S. 2 BGB**
- **§ 543 BGB** wird **bei Wohnraum** ergänzt durch **§ 569 II, III BGB**
- **Stets Entscheidung im Einzelfall**
- Voraussetzungen
  - **Unzumutbarkeit** für den Vermieter
  - Nicht nur bei schuldhaften Vertragsverletzungen; Verschulden aber von Relevanz, als die Anforderungen an die Unzumutbarkeit bei unverschuldetem Verhalten höher sind, als bei schuldhaftem Verhalten.
  - **Interessenabwägung** erforderlich

- **Generalklausel** des § 543 Abs. I BGB statuiert ein allgemeines Kündigungsrecht **aus wichtigem Grund wegen Unzumutbarkeit der Fortsetzung** des Mietverhältnisses.
  - Ob Unzumutbarkeit zu bejahen ist, hängt u.a. von der Restdauer des Mietverhältnisses ab.
- Voraussetzung des Kündigungsrechtes ist die **Unzumutbarkeit** der Fortsetzung des Mietvertragsverhältnisses, die aufgrund einer umfassenden **Interessenabwägung** unter Berücksichtigung der Umstände des **Einzelfalls** im Rahmen einer wertenden Betrachtung festzustellen sind.
  - Ein **Verschulden ist keine Voraussetzung**, ist allerdings im Rahmen der Interessenabwägung besonders zu berücksichtigen.
- Ob eine Vertragspflichtverletzung vorliegt, die eine außerordentliche Kündigung rechtfertigt, ist nach einem **objektiven Maßstab** zu bestimmen.
- Die Anwendung der Generalklausel scheidet aus, wenn die speziellen Tatbestände des § 543 Absatz II oder des § 569 BGB erfüllt sind. Liegen die Tatbestandsvoraussetzungen der speziellen Kündigungsgründe nicht vor, kann allerdings grundsätzlich auf die Generalklausel zurückgegriffen werden.

## Schuldhafte Vertragsverletzung ?

Was ist mit einer (fristlosen) Kündigung gegenüber einem **psychisch kranken oder schuldunfähigen Mieter**, wenn dieser trotz Abmahnung der Hausfrieden systematisch, wiederholt und nachhaltig stört, was u.a. zur vorzeitigen Kündigung von anderen Mietern und der Nichtvermietbarkeit angrenzender Wohnungen führt?

# Urteile:

**Amtsgericht Augsburg**

Az.: 19 C 648/23



**IM NAMEN DES VOLKES**

**AG Augsburg, 04.07.2023, 19 C 648/23**

2. Die im Rahmen der §§ 543, 569 BGB vorzunehmende Abwägung der jeweiligen Interessen fällt zugunsten der Kläger aus.

a) Zwar war die Beklagte für den genannten Zeitraum unstreitig nicht steuerungs- und einsichtsfähig, mithin schuldunfähig. Für die Annahme dieser Schuldunfähigkeit bedarf es auch keines erneuten Gutachtens.

b) Allerdings ist in einem solchen Fall die außerordentliche Kündigung nicht per se ausgeschlossen. Wie bereits im Urteil des Amtsgerichts Augsburg vom 12.01.2020, Az. 23 C 3529/19 angesprochen, bestimmt sich der dafür erforderliche wichtige Grund danach, ob ein derart schwerer Verstoß gegen mietvertragliche Pflichten vorliegt, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht mehr zumutbar ist. Zwar ist der Kündigungstatbestand grundsätzlich verschuldensunabhängig, jedoch hat die Frage des Verschuldens bei der Abwägung eine grundlegende Bedeutung (Schmidt-Futterer/Streyll BGB § 543 Rn. 9). Bei einer aufgrund psychischer Erkrankung schuldunfähigen Person ist eine Abwägung vorzunehmen (Schmidt-Futterer/Streyll BGB § 543 Rn. 9). Die Vorfälle sind dabei unter Berücksichtigung der Gesichtspunkte des Rechts auf Leben und körperlicher Unversehrtheit (Art. 2 Abs. 2 GG), des allgemeinen Persönlichkeitsprinzips (Art. 2 Abs. 1 GG) und des Rechtsstaatsprinzips in eine Abwägung zwischen den Belangen der Beklagten als schuldunfähige Mieterin, den Klägern als vom Art. 14 Abs. 1 GG geschützten Vermietern und den übrigen Mietern andererseits vorzunehmen (vgl. BGH, 08.12.2004, Az.: VIII ZR 218/03). Dabei ist auch eine Zukunftsprognose – d. h. die zukünftige Entwicklung von Mieter und Vermieter – zu berücksichtigen, sofern möglich (Schmidt-Futterer/Streyll BGB § 543 Rn. 9).

## Landgericht Augsburg

Az.: 044 S 2820/23  
19 C 648/23 AG Augsburg



LG Augsburg, 21.08.2023, 44 S 2820/23

Siehe auch z.B. VerfGH Sachsen, 30.08.2023 -  
Vf. 40-IV-23 (HS)

## Gründe:

Die Rechtsverfolgung hat keine Aussicht auf Erfolg. Das Urteil des Amtsgerichts entspricht der Rechtslage und ist nicht zu beanstanden.

Zutreffend hat das Amtsgericht dargestellt, dass im Falle einer Kündigung bei Schuldlosigkeit das Maß des Zumutbaren in einer Weise überschritten sein muss, dass die fehlende oder eingeschränkte Verantwortlichkeit des Mieters zurücktritt. Bei der im Rahmen der Zumutbarkeitsprüfung anzustellenden umfassenden Abwägung sind die Wertentscheidungen des Grundgesetzes (insb. auch Art. 3 Abs. 3 S. 2 GG und eine daraus folgende erhöhte Toleranzbereitschaft) zu beachten, aber auch die Folgen einer Vertragsfortsetzung für den Vermieter, wie etwa die Gefahr weiterer Schäden für die Mietsache, Mietminderungen oder Kündigungen anderer Mieter oder sonstige finanzielle oder persönliche Belastungen. Auf der anderen Seite sind die Folgen einer Vertragsbeendigung für den nicht oder nur eingeschränkt verantwortlichen Mieter zu bedenken, wie etwa Verschlechterung des Gesundheitszustands auf Grund der Bindung an die Wohnung oder das Lebensumfeld sowie Schwierigkeiten bei der Wohnungssuche (Schmidt-Futterer/Streyl, 15. Aufl. 2021, BGB § 543 Rn. 9 m. w. N.).

Das Erstgericht hat eine umfangreiche und sorgfältige Abwägung unter Berücksichtigung dieser Grundsätze durchgeführt und ist zutreffend zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Fortsetzung des Mietverhältnisses der Klagepartei nicht mehr zumutbar ist. Das Erstgericht konnte sich nach Durchführung der Beweisaufnahme davon überzeugen, dass sich eine Vielzahl gravierender, nicht zu tolerierender Vorfälle zugetragen hat, insbesondere, dass es nahezu tägliche Ruhestörungen in Form von stundenlangem Schreien gegeben hat, eine Vielzahl von Polizeieinsätzen, Beleidigungen, Drohungen (sogar mit Bewaffnung) und Sachbeschädigungen. Zu berücksichtigen ist auch, dass im Rahmen des zuvor geführten Verfahrens (Az. des AG Augsburg 23 C 5325/19) bereits eine Räumungsklage aufgrund der Erwartung einer Besserung des Verhaltens abgewiesen worden ist. Diese Hoffnung hat sich jedoch in keinster Weise bestätigt.

- (3) Besteht der wichtige Grund in der **Verletzung einer Pflicht** aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung **erst nach** erfolglosem **Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist** oder nach **erfolgloser Abmahnung** zulässig.

Dies **gilt nicht**, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung **offensichtlich** keinen Erfolg verspricht,
  2. die sofortige Kündigung aus **besonderen Gründen** unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
  3. **der Mieter** mit der **Entrichtung der Miete** im Sinne des **Absatzes 2 Nr. 3** in Verzug ist.
- (4) Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 536b und 536d entsprechend anzuwenden. Ist streitig, **ob der Vermieter** den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft **ihn** die Beweislast.

## Abmahnung des Mieters bei Wohnraum

Fall:

Zwischen V und M besteht ein Mietvertrag. Der Mietvertrag sieht vor, dass die Miete jeweils am 3. Werktag eines jeden Monats zur Zahlung fällig ist. Im Dezember zahlt der Mieter erst am 20.12., im Januar erst am 22.01., im Februar erst am 17.02., im März erst am 14.3..Der Vermieter schreibt daraufhin seinen Mieter an wie folgt:

*„Sehr geehrter Herr M,  
Sie haben nunmehr wiederholt die Miete verspätet bezahlt. Ich lasse mir dies in Zukunft nicht mehr bieten. Ich fordere Sie auf, die Miete wieder fristgerecht zu zahlen!“*

**Nachdem der Mieter weiterhin wahllos zahlt, fragt V an, ob er nunmehr kündigen könne?**

Das Gesetz erwähnt die Abmahnung „nur“ als Wirksamkeitsvoraussetzung für eine Unterlassungsklage nach § **541 BGB** und vor einer **fristlosen Kündigung § 543 Abs. 3 BGB**. Der Bundesgerichtshof hat in seinem Urteil v. 28.11.2007, VIII ZR 145/07 auch klargestellt, dass eine vom Vermieter ausgesprochene ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses keiner vorherigen Abmahnung bedarf.

Dennoch ist insbesondere vor einer „verhaltensbedingten“ Kündigung vor dem Hintergrund einer „**Erheblichkeit**“ und eines „**Verschuldens**“ jeweils eine Abmahnung erforderlich / dringend zu empfehlen.

#### § 570 BGB (2):

Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten **schuldhaft nicht unerheblich** verletzt hat

#### § 543 (3) BGB [Grundsatz]:

Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung **erst nach** erfolglosem Ablauf einer zur **Abhilfe** bestimmten angemessenen **Frist** oder nach erfolgloser **Abmahnung** zulässig.

#### § 541 BGB

Setzt der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache **trotz einer Abmahnung** des Vermieters fort, so kann dieser auf Unterlassung klagen.

## Abmahnung

- Def.: *Ist die **anlässlich** eines vertragswidrigen Verhaltens des Mieters erfolgte Aufforderung des Vermieters, das vertragswidrige Verhalten in Zukunft zu unterlassen.*
- Formfrei möglich, aber nicht ratsam (Beweis)
- Eine Abmahnung muss von allen Vermietern an alle Mieter ausgesprochen werden
- Erklärung durch einen Bevollmächtigten: Originalvollmacht !
- Abmahnung muss in **engem zeitlichen Zusammenhang zur Vertragsverletzung erfolgen**

- **Hinweis- und Sanktionswirkung** (Vergangenheit und Zukunft)
  - **Konkrete Bezeichnung des Fehlverhaltens**; allgemeine Formulierungen reichen nicht aus [Wann, wo, auf welche Weise und wie lange wurde die Nachtruhe gestört].
    - **Bei Abmahnung wegen verspäteter Zahlungen muss z.B. jede verspätete Zahlung detailliert genannt werden.**
  - Bei **Vornahmepflicht(en)** des Mieters muss **Abhilfefrist** gesetzt werden
  - Abmahnung **muss/sollte bestimmte Rechtsfolge** für den Fall weiterer gleichgelagerter Verstöße androhen (str.); z.B. Kündigung, Unterlassungsklage etc.
- Gegen eine (unberechtigte) Abmahnung kann Mieter **„nichts machen“**, insbesondere keine Klage auf Feststellung, die Abmahnung sei unberechtigt.

Formulierungsbeispiel:

*(Vermieter) an (Mieter)*

*Sehr geehrte(r) ,  
wie ich erfahren musste, haben Sie sich als Mieter der von Ihnen angemieteten Wohnung in  
letzter Zeit vertragswidrig verhalten. Das vertragswidrige Verhalten besteht in Folgendem:*

*Zahlreiche Mieter haben sich über anhaltende Lärmbelästigung aus Ihrer Wohnung kommend,  
insbesondere in den späten Abend- und Nachtstunden, beklagt. Des Weiteren stellen Sie bzw.  
Ihre Familienangehörigen trotz wiederholter Mahnungen Fahrräder im Treppenhausflur ab.*

*(Aufzählung konkreter Angaben mit Datum, Dauer und Ausmaß der Störungen).*

*Durch dieses Verhalten haben Sie den Hausfrieden massiv gestört. Dieses Verhalten ist nicht  
hinnehmbar. Ich mahne Sie hiermit ausdrücklich wegen obiger Pflichtverletzung ab und fordere  
Sie auf, das vertragswidrige Verhalten unverzüglich zu unterlassen und Ihren mietvertraglichen  
Verpflichtungen künftig nachzukommen. Sollten Sie die beanstandeten Verhaltensweisen trotz  
dieser Abmahnung fortsetzen, sehe ich mich veranlasst, das Mietverhältnis – eventuell auch  
fristlos – wegen schuldhafter Vertragsverletzung zu kündigen.*

*(Unterschrift Vermieter)*

Eine Mieterin wird wegen Störung des Hausfriedens gekündigt.

Grund war, dass es zu zahlreichen (kleineren) Vorfällen, Ruhestörungen, aber auch Beleidigungen **durch die Mieterin selbst, aber auch deren Lebensgefährte sowie Besucher der Mieterin kam.**

Die Mieterin will das Verhalten der anderen nicht gegen sich gelten lassen; zum anderen seien die Verstöße für sich gesehen viel zu lapidar.



✓ § 569 BGB Störung d. Hausfriedens:

(2) Ein **wichtiger Grund** im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn **eine Vertragspartei** den **Hausfrieden nachhaltig** stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

**Beispiele:**

Häufige ruhestörender Lärm zur Nachtzeit trotz vorheriger Abmahnungen.

**BGH, 25.08.2020, VIII ZR 59/20** (zum Fall der **Störung des Hausfriedens**):

- Zahlreiche Vorfälle, in deren Rahmen es zu Beleidigungen („*Du Arschloch*“) und Bedrohungen von Mitmietern kommt, können die Kündigung eines Wohnraummietvertrags rechtfertigen.
  - Der Mieter muss sich diesbezügliches **Fehlverhalten von Besuchern**, die sich mit seinem Einverständnis in der Wohnung aufhalten, zurechnen lassen. Besucher, die sich im Einverständnis mit dem Mieter in der Wohnung aufhalten, sind im Hinblick auf die Einhaltung des Hausfriedens **Erfüllungsgehilfen des Mieters**.
- Eine Abmahnung ist **keine Voraussetzung für eine ordentliche Kündigung** des Mietverhältnisses.
  - Einer Abmahnung kann jedoch für die Kündigung wegen schuldhafter, nicht unerheblicher Pflichtverletzung des Mieters insofern Bedeutung zukommen, als erst **ihre Missachtung** durch den Mieter dessen Pflichtverletzung das erforderliche Gewicht verleiht, etwa weil vorher nur ein schlichtes Versehen des Mieters vorgelegen hat.
  - Die **Abmahnung ist somit lediglich ein einzelner Gesichtspunkt** bei der umfassenden Prüfung, ob eine schuldhafte, nicht unerhebliche Pflichtverletzung des Mieters vorliegt.

## Beleidigungen / Bedrohungen

- ✓ **Übelste Beleidigungen** rechtfertigen u.U. auch fristlose Kündigung!
- Die Bezeichnung des Vermieters als „**Fette Kaugummi-Drecksau**“ und „**Dreckige Schweine-Drecksau**“ durch den Mieter rechtfertigt eine fristlose Kündigung (LG München I, 13.01.2015, 14 S 24161/14); ebenso AG München, IMR 2015, 327 - "**promovierter Arsch**"; AG München, IMR 2014, 1051 - nur online - "**Schwein**"; AG München, ZMR 2018, 603 - "**Arschloch**"; „**fette Proletenhausfrau**“ und Bezeichnung der Bewohner Hauses als "**Arschlöcher und Nazis**" AG München, 15.06.2022, 461 C 6326/21 (ohne Abmahnung) und nachfolgend LG München I, 19.10.2022, 14 S 7692/22
- Die Beleidigung einer anderen Mieterin als "**Fotze**" stellt eine Straftat und eine nachhaltige Störung des Hausfriedens dar, die eine fristlose Kündigung **ohne Abmahnung** rechtfertigt. Das Gleiche gilt auch bei einer solchen Beleidigung von Mitarbeitern eines Mieters. (AG Neuruppin, 16.04.2019, 43 C 61/18)
- **Bezichtigung der Lüge** ("*Auf die Beseitigung der erheblichen Mängel in der Wohnung haben Sie nicht reagiert oder mich mit Lügen vertröstet. Die Lüge gehört anscheinend zu Ihrem täglichen Brot.*") **genügt nicht** für eine vermietetseitige Kündigung (AG Breisach, 21.10.2022, 1 C 7/22)

- Eine **andere Bewertung** kommt nur dann in Betracht, wenn sich die Pflichtverletzung als weniger schwer wiegend darstellt, weil sie aus einer **Provokation** heraus oder im **Zusammenhang mit einer bereits vorausgegangenen streitigen Atmosphäre** erfolgt ist oder als momentane und vereinzelt gebliebene Unbesonnenheit zu bewerten ist (LG Köln, WuM 1993, 349; LG Berlin, Das Grundeigentum 1991, 151; LG Berlin, Das Grundeigentum 1991, 933; LG Berlin, WuM 1987, 56; LG Offenburg, WuM 1986, 250; Schmidt-Futterer, Mietrecht, 13. Aufl., Rz. 187 zu § 543 BGB).
- Bei **wechselseitigen Beleidigungen** kann eine Kündigung ausscheiden, ebenso wenn der Beleidigende durch sein Gegenüber durch einen abfälligen Gesprächston oder Unhöflichkeiten provoziert worden ist.
- LG Berlin, 19.7.2016, 18 S 330/15: Beschimpfung der Mitarbeiter der Vermieterin, die eine unzulässige Stromentnahme beenden, als "Scheißdeutsche" durch den ausländischen Mieter, begründe keine fristlose Kündigung.

➤ **Fristlose Kündigung wegen Bedrohung und Beleidigung in sozialen Netzwerken**

Sachverhalt:

Der Vermieter nimmt den Mieter auf Räumung von Wohnraum in Anspruch. Auf dem [Facebook-Profil](#) des Mieters folgender Beitrag öffentlich geteilt: *"Toll... habe Querulanten als Nachbarn, Wohnen aber im Nachbarhaus eine Etage drunter... Wie können die dann meine Musik hören??? Geht eigentlich gar nicht. Vermieter war eben bei mir und droht mit Kündigung (vier lachende Smileys). Dieser Huso kann mich mal, wie geht das in den Städten weiter? Anscheinend will dieses Land Bürgerkriege."*

Am 14.11.2018 kündigte der Vermieter das Mietverhältnis fristlos.

Es folgten weitere Beiträge: *"WAS ERWARTEN DIE???! Was erwarten Menschen von anderen Menschen, wenn man Löwen in Käfige sperrt und sie in die Enge treibt?" Yorlin???? Das sie dein Schwanz lecken anstatt zu beißen? Dieser Vermieter geht zu weit das hat jetzt nach 11 Strafanzeigen ein Ende. Regel das jetzt selbst."* Am 07.12.2018 erfolgte folgender Beitrag: *"Herrlich nie wieder in Vollzeit arbeiten zu müssen. (Es folgen diverse Smileys). "Schon wieder fristlose Kündigung Mietvertrag bekommen, wollen die das sich durchdrehe???"*

AG Düsseldorf, 11.07.2019, 27 C 346/18:

1. Wird der Vermieter vom Mieter in einem öffentlichen Beitrag in einem **sozialen Netzwerk mit körperlicher Gewalt bedroht**, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.
2. Wird der Vermieter vom Mieter in einem öffentlichen Beitrag in einem **sozialen Netzwerk beleidigt, ist der Vermieter zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses berechtigt.**
3. Die Bezeichnung als "Huso" ist bei einer am objektiven Empfängerhorizont orientierten Auslegung dahingehend auszulegen, dass der Erklärungsempfänger als "Hurensohn" bezeichnet wird, was eine Beleidigung darstellt. Mit der Bezeichnung als "**Hundesohn**" wird dem Erklärungsempfänger die Abstammung von einem Menschen und damit das Menschsein abgesprochen, was einen unmittelbaren Eingriff in die Menschenwürde bedeutet. Der Bezeichnung kommt mithin ein beleidigender Charakter zu.

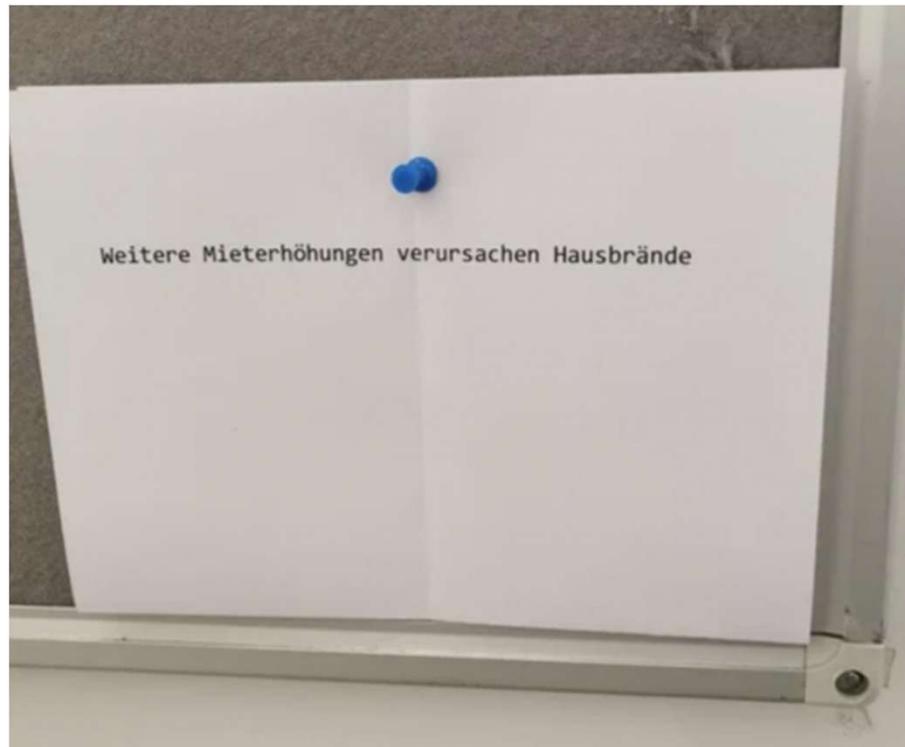
## Sachverhalt:

Der Vermieter kündigt über seinen Anwalt das Mietverhältnis fristlos und erhebt Räumungsklage, weil der Mieter die **Hausverwaltung** in einem Brief als "**grenzdebil**" bezeichnet hat und der Brief mit der **Schlussformel endet: "Hoffentlich trifft Sie der Blitz, Frau H!"**.

Nachdem der Mieter während des Räumungsprozesses auszieht, klagt der Vermieter weiter die vorgerichtlichen Rechtsanwaltskosten für die Erstellung des Kündigungsschreibens ein.

## AG München, 24.06.2022, 461 C 19994/21:

1. Beleidigungen und Drohungen können einen Grund zur fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses darstellen.
2. Eine Beleidigung **gegenüber der Hausverwaltung hat unmittelbare Kündigungsrelevanz**, weil den Vermieter dieser gegenüber eine Schutzpflicht trifft.
3. Die Schlussformel "Hoffentlich trifft Sie der Blitz, Frau H!" überschreitet die Grenze des Zumutbaren ebenso wie die Bezeichnung der Hausverwalterin als "grenzdebil".
4. Der Mieter schuldet die für das anwaltliche Kündigungsschreiben anfallenden Kosten als Schadensersatz.



**„Mehr als Beleidigung“:**

Im Zuge der streitgegenständlichen Auseinandersetzung zwischen den Parteien hat die Mieterin mit einer **Axt ein Loch in die Wohnungstür** geschlagen, **hinter der sich der Vermieter in der Wohnung befand**.

Hat die Kündigung (ohne Abmahnung) Aussicht auf Erfolg?

### **AG Detmold, 14.04.2022, 41 C 381/21**

1. Dem Vermieter ist die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zuzumuten, wenn der Mieter im Zuge einer Auseinandersetzung zwischen den Parteien mit einer Axt ein Loch in die Wohnungstür schlägt, hinter der sich der Vermieter in der Wohnung befindet.
2. Daran ändert auch die Tatsache nichts, dass die Parteien Lebensgefährten sind.
3. Eine vorherige Abmahnung ist bei einem solchen Verhalten vor der Kündigung nicht erforderlich.

### **AG Hanau, 22.05.2023, 34 C 80/22:**

- **Bedroht** im Rahmen einer verbalen Auseinandersetzung zwischen den Mietparteien der Mieter den Vermieter **mit dem Tode** und fordert zugleich Dritte auf, ihm ein Messer zu bringen, kann der Vermieter das Mietverhältnis fristlos kündigen.
- *„Ob und in welchem Umfang es im Nachfolgenden zu Tötlichkeiten kommt, ist ohne Relevanz.“*

OLG Frankfurt, 31.03.2021, 2 U 13/20 – **TOTSICHERER Kündigungsgrund**

Besteht gegen den Geschäftsführer des Mieters der **dringende Tatverdacht**, den Vermieter getötet zu haben, rechtfertigt dies eine fristlose Kündigung des Mietverhältnisses.

- ✓ **Gewalttätigkeiten des Mieters gegen den Vermieter** sind grundsätzlich stets ein **Grund zur fristlosen Kündigung** gem. § 543 Abs. 1 Satz 2 BGB (OLG Frankfurt, IMR 2019, 190; LG Karlsruhe, IMR 2014, 285, ohne dass es zuvor einer Abmahnung bedarf.
- Ist eine Pflichtverletzung für den Fall, dass sie zuträfe, aber **so schwer wiegend**, dass auch **bereits der bloße nicht fernliegende erhebliche Verdacht ausreicht**, um davon auszugehen, dass eine **Fortsetzung des Mietverhältnisses unzumutbar** ist, kann dies eine Kündigung rechtfertigen (ähnlich der Verdachtskündigung eines Arbeitsverhältnisses) !
  - Eine **Verdachtskündigung** ist im Arbeitsrecht dann zulässig, wenn starke Verdachtsmomente auf objektive Tatsachen gründen und diese geeignet sind, das für die Fortsetzung des Arbeitsverhältnisses erforderliche Vertrauen nachhaltig zu zerstören. Derartige objektive Umstände bejaht der Senat deshalb, weil durch die **Anordnung der Untersuchungshaft** wegen des Verdachts der vorsätzlichen Tötung des Vermieters durch den Geschäftsführer des Mieters von der Staatsanwaltschaft und dem Amtsgericht jeweils der **dringende Tatverdacht** nach § 112 Abs. 1 Satz 1 und § 117 Abs. 1 StPO **bejaht** wurde.

## Straftaten in der / im Zusammenhang mit der Wohnung

### **LG München I, 03.07.2022, 14 T 7020/22:**

1. Eine Straftat kann hinreichenden Bezug zum Mietverhältnis haben, wenn sie innerhalb des Mietobjekts begangen wird, was insbesondere bei der Aufbewahrung von Betäubungsmitteln zu bejahen ist.
  2. Ein hinreichender Bezug zum Mietverhältnis kann nicht nur dann bestehen, wenn eine der Mietvertragsparteien der Straftäter ist. **Vielmehr kann das Mietverhältnis ebenso betroffen sein, wenn die Straftat von einem Familienangehörigen, (engen) Freund, Untermieter oder Hausbewohner verwirklicht wird.**
  3. Demnach kann der Vermieter fristlos kündigen, wenn der Sohn des Mieters aus der Wohnung heraus in erheblichem Maße Handel mit Marihuana betreibt.
- Ebenso **LG Frankfurt/Main, 11.07.2019 - 2-11 S 64/19: Eine** fristlose Kündigung - ohne vorherige Abmahnung - ist berechtigt, wenn der Sohn des Mieters die Wohnung als einen "Bunker" zum Drogenhandel benutzte.
  - Begeht ein Mieter in einer betreuten Seniorenwohnanlage einen Einbruchdiebstahl, so ist eine fristlose Kündigung gem. § 543 Abs. 1 BGB ohne vorherige Abmahnung zulässig (**LG Freiburg, 18.05.2021, 3 T 40/21**)

### **A.A.: LG Berlin, 09.06.2022, 67 S 90/22:**

- Eine verhaltensbedingte Kündigung des Mietverhältnisses wegen in der Mietwohnung begangener Straftaten komme nur in Betracht, wenn der Mieter die Straftat selbst begeht oder ein Erfüllungsgehilfe die Tat in Kenntnis des Mieters begeht (**m.E. aber a.A. BGH, 25.08.2020, VIII ZR 59/20** )

**BGH, 29.11.2023, VIII ZR 211/22:**

1. **Allein** die **Zerrüttung** des Mietverhältnisses im Sinne einer Zerstörung der Vertrauensgrundlage **rechtfertigt grundsätzlich nicht das Recht zur außerordentlichen fristlosen Kündigung** durch den Vermieter gem. § 543 Abs. 1 BGB.
2. Vielmehr ist Voraussetzung, dass **infolge des (pflichtwidrigen) Verhaltens** der anderen Vertragspartei die Durchführung des Vertrags wegen der Zerstörung der Vertrauensgrundlage derart gefährdet ist, dass dem Kündigenden unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses auch bei Anlegung eines strengen Maßstabs nicht mehr zugemutet werden kann.
  - Es muss sich feststellen lassen, welche Partei pflichtwidrig das Vertrauensverhältnis zerstört hat. Voraussetzung einer Kündigung ist daher i.d.R. (auch) ein **pflichtwidriges Verhalten** des anderen Vertragsteils.
  - Auch das Stellen einer Strafanzeige allein rechtfertigt eine fristlose Kündigung nicht, da es bei der Gesamtabwägung auch darum geht, ob der Anzeigenerstatter zur Wahrnehmung berechtigter eigener Interessen handelt.

✓ § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BGB  
Vernachlässigung:

Ein **wichtiger Grund** liegt insbesondere vor, wenn

2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet ...

➤ **Allein ein vertragswidriger Gebrauch** der Mietsache, ohne dass diese selbst gefährdet ist, begründet ein derartiges Kündigungsrecht **nicht**.

➤ Hierunter können etwaig unerlaubte Tierhaltung, unerlaubte Anbringung einer Parabolantenne oder die vertragswidrige Umwidmung von Wohn- in Geschäftsraum fallen, da hierdurch nicht zwingend die **Mietsache selbst gefährdet** ist. Voraussetzung des Kündigungsrechtes gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 1 BGB ist aber auch **nicht, dass (bereits) der Bestand der Mietsache selbst bedroht ist**.

✓ Eine Gefährdung der Mietsache kann man aber dann annehmen, wenn **Substanz, Haltbarkeit** oder auch das **Aussehen der Mietsache bedroht** ist und bei gewöhnlichem Verlauf der Dinge eine Beeinträchtigung **zumindest abzusehen** ist. Hierbei muss die Gefährdung auf einer, **dem Mieter obliegenden Sorgfaltspflicht beruhen** - dies ist insbesondere bei der Verletzung von Obhuts- und Anzeigepflichten als auch bei Instandsetzungs- und Instandhaltungsverpflichtungen möglich.

**Beispiele:**

- Einbauten, die die Gebäudesubstanz beeinträchtigen
- Übermäßige Tierhaltung
- U.U. Überbelegung
- Beharrliche Weigerung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen

Beispielsfall:

Die Vermieterin mahnt den Mieter, einen Messie, am 29.07.2016 ab. Begründet wird dies mit der **Vermüllung und Verschmutzung** seiner Wohnung. Da der Mieter sein Verhalten nicht änderte, wurde er am 23.01.2017 fristlos gekündigt.

Die Vermieterin erhebt Räumungsklage.

Fristlose Kündigung eines „Messies“

**LG Berlin, 19.01.2018, 66 S 230/17**

1. Zur **Darlegung der Kündigungsgründe** reichen auch Angaben wie "*grob verschmutzt*" und "*schwerst verdreckt*" unter Nennung der geschilderten Orte des Auftretens und der Bezeichnung der Art des Schmutzes und Unrats aus.
  2. Der Mieter verletzt die ihm obliegende Sorgfaltspflicht, indem er die Wohnung nicht pfleglich behandelt, **sondern in erheblichem Ausmaß mit Fäkalien, Schmutz, Abfall und Essensresten verdreckt. Hierdurch wird die Mietsache erheblich gefährdet.**
  3. Dies **rechtfertigt eine fristlose Kündigung** - insbesondere wenn hierdurch die Substanz des Hauses und die Gesundheit der Bewohner unmittelbar gefährdet wird und die Gefahr des Ungezieferbefalls für das gesamte Haus besteht.
- Eine Gefährdung der Mietsache liegt dann vor, wenn sie durch die Sorgfaltspflichtverletzung **bereits geschädigt** worden ist oder wenn der **Eintritt eines Schadens** nach der Sachlage **signifikant höher als bei einem vertragsgerechten Verhalten** ist. Das war vorliegend der Fall.

**A.A.:** LG Münster, 16.09.2020, 1 S 53/20

- Ein wichtiger Grund für eine fristlose Kündigung liegt dann vor, wenn der Mieter die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet.
- Eine Gefährdung der Mietsache liegt vor, wenn die Mietsache durch Sorgfaltspflichtverletzung bereits geschädigt worden ist oder wenn das Risiko des Eintritts eines Schadens signifikant höher ist als bei vertragsgerechtem Verhalten.
- **Eine grenzwertige Ansammlung von Papier, Textilien und Erinnerungsstücken berechtigt nicht zur ordentlichen Kündigung, wenn die Wohnung nicht mit Schimmel oder Ungeziefer befallen ist, die Statik nicht beeinträchtigt wird und die Durchführung von Reparaturarbeiten noch möglich ist.**
- **Die bloße Schaffung einer abstrakten Gefahr für das Mietobjekt ist vom Vermieter hinzunehmen.**

✓ **543 Abs. 2 Nr. 2 Alt. 2 BGB**  
**Unerlaubte Drittüberlassung:**

Ein wichtiger Grund liegt **insbesondere vor, wenn**

der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die **Mietsache unbefugt einem Dritten überlässt**

- Die unbefugte Überlassung an Dritte führt zu einem Kündigungstatbestand, wenn der Mieter die Mietsache einem Dritten **ohne Unterrichtung des Vermieters unbefugt zum Gebrauch überlässt**. Erfasst ist auch der Fall, in dem der Mieter zwar selbst berechtigt untervermietet, den Untermieter aber nicht daran hindert, die Mietsache weiter zu vermieten.
- Zu fordern ist aber, dass durch den vertragswidrigen Gebrauch eine **erhebliche Verletzung** der Vermieterrechte einhergeht. Diese Voraussetzung muss auch **kumulativ** erfüllt sein.  
Von daher **fehlt** es in der Regel im Fall der unbefugten Gebrauchsüberlassung an Dritte an einer erheblichen Rechtsverletzung, **wenn der Mieter Anspruch auf Zustimmung** des Vermieters zur Gebrauchsüberlassung hat.
- Ein **Verschulden** ist nach dem Wortlaut des Gesetzes wiederum **nicht erforderlich**.

➤ Die Kündigung wegen **wirtschaftlicher Verwertung**  
§ 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB

(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn

3.

**der Vermieter** durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer **angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks** gehindert **und dadurch erhebliche Nachteile** erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine **höhere Miete** zu erzielen, bleibt außer Betracht; **der Vermieter** kann sich **auch nicht** darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.

## Hinderung der wirtschaftlichen Verwertung, § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB

- Durch Fortsetzung des Mietverhältnisses ist Vermieter an einer angemessenen wirtschaftlichen **Verwertung des Grundstücks** gehindert **und** erleidet **dadurch erhebliche** Nachteile (BGH, 10.05.2017, VIII ZR 292/15).
- Erzielung höherer Miete **nicht erfasst**, § 573 Abs.2 Nr. 3 2.Halbsatz

Bsp.:

- Änderung der Nutzung des Wohnraums (z.B. zu Gewerbe)
- Grundlegende Renovierung, um bessere Vermietung sicherzustellen
- Sanierung / Umbau eines Altbaus
- Abbruch und Wiederaufbau des Gebäudes
- Verkauf des Gebäudes

## ABER:

- Nicht jede Sanierung / Modernisierung berechtigt zur Kündigung

### Voraussetzungen:

- Räumung unter Zugrundelegung des Sanierungskonzeptes muss unumgänglich sein
  - Längerer Zeitraum, im Einzelfall zu beurteilen
  - Weiterwohnen nicht zumutbar
  - Erhebliche Nachteile entstehen beim Mieter
  - Wirtschaftlichkeitsberechnung
- Rspr.: **Immens hohe Anforderungen an Vermieter. Kündigung muss ultima ratio sein**
- Bei Verkauf:  
Einschaltung mehrerer Makler erforderlich  
Verkaufsbemühungen (Anzeige), Nachweis, dass mit Vermietung erhebliche Differenz besteht zu einem unvermieteten Zustand. (10 %);

- Der **bloße Abriss** leer stehender Wohngebäude **ohne Neuaufbau** unterfällt **daher nicht Abs 2 Nr. 3, sondern Abs 1**.
- Eine **Abrissgenehmigung** muss zwar nicht erteilt (BayObLG NJW-RR 1994, 78; OLG Frankfurt WM 1992, 421; Staudinger/Rolfs Rn 111; aA LG Berlin ZMR 1991, 346), das Bauvorhaben jedoch öffentlich-rechtlich genehmigungsfähig sein.
- Bei Vorliegen eines öffentlich-rechtlichen **Zweckentfremdungsverbots** muss die Genehmigung für die Zweckentfremdung erteilt sein.
- Der Vermieter muss für den Fall des Scheiterns der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks einen „**erheblichen Nachteil**“ erleiden. **Wann** von einer Erheblichkeit auszugehen ist, wird unterschiedlich beantwortet. Unstreitig darf eine Existenzgefährdung beim Vermieter auf keinen Fall gefordert werden. **Abwägung im Einzelfall!**

**„Auffangtatbestand“**  
Generalklausel des § 573 Abs. 1 BGB

§ 573 Abs. 1 BGB ist die zentrale Norm des aus dem sozialen Mietrecht resultierenden Kündigungsschutzes für Wohnraummietverhältnisse. Sie legt fest, dass der Mieter das Mietverhältnis ohne Begründung, der **Vermieter** gegen grundsätzlich nur dann durch **ordentliche Kündigung** beenden kann, wenn er ein **berechtigtes Interesse** an der Kündigung hat.

**-> Jeweils Einzelfallentscheidung !**

**Besondere Fälle** eines berechtigten Interesses sind in Abs. 2 des § 573 BGB aufgezählt. Ein berechtigtes Interesse im Sinne der **Generalklausel** muss dabei von seinem Gewicht her den in Abs. 2 aufgezählten Spezialfällen entsprechen und ist dann mit diesen gleichwertig.

Die Vermieterseite kann außerordentlich kündigen:

✓ **Generalklausel § 543 Abs. 1 BGB:**

**Jede Vertragspartei** kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich **fristlos** kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

### **i.V.m. § 569 BGB**

(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2a) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Absatz 1 liegt ferner vor, wenn der Mieter mit einer Sicherheitsleistung nach § 551 in Höhe eines Betrages im Verzug ist, der der zweifachen Monatsmiete entspricht. Die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten sind bei der Berechnung der Monatsmiete nach Satz 1 nicht zu berücksichtigen. Einer Abhilfefrist oder einer Abmahnung nach § 543 Absatz 3 Satz 1 bedarf es nicht. Absatz 3 Nummer 2 Satz 1 sowie § 543 Absatz 2 Satz 2 sind entsprechend anzuwenden.

(3) Besteht der wichtige Grund in der **Verletzung einer Pflicht** aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung **erst nach** erfolglosem **Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist** oder nach **erfolgloser Abmahnung** zulässig.

Dies **gilt nicht**, wenn

1. eine Frist oder Abmahnung **offensichtlich** keinen Erfolg verspricht,
  2. die sofortige Kündigung aus **besonderen Gründen** unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
- (4) ..... Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.

- **Generalklausel** des § 543 Abs. I BGB statuiert ein allgemeines Kündigungsrecht **aus wichtigem Grund wegen Unzumutbarkeit der Fortsetzung** des Mietverhältnisses.
  - Ob Unzumutbarkeit zu bejahen ist, hängt u.a. von der Restdauer des Mietverhältnisses ab.
- Voraussetzung des Kündigungsrechtes ist die **Unzumutbarkeit** der Fortsetzung des Mietvertragsverhältnisses, die aufgrund einer umfassenden **Interessenabwägung** unter Berücksichtigung der Umstände des **Einzelfalls** im Rahmen einer wertenden Betrachtung festzustellen sind.
  - Ein **Verschulden ist keine Voraussetzung**, ist allerdings im Rahmen der Interessenabwägung besonders zu berücksichtigen.
- Ob eine Vertragspflichtverletzung vorliegt, die eine außerordentliche Kündigung rechtfertigt, ist nach einem **objektiven Maßstab** zu bestimmen.
- Die Anwendung der Generalklausel scheidet aus, wenn die speziellen Tatbestände des § 543 Absatz II oder des § 569 BGB erfüllt sind. Liegen die Tatbestandsvoraussetzungen der speziellen Kündigungsgründe nicht vor, kann allerdings grundsätzlich auf die Generalklausel zurückgegriffen werden.

## Widerspruchsrecht des Mieters §§ 574 ff BGB

(1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch **unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen** ist. **Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt**, der den Vermieter zur außerordentlichen **fristlosen Kündigung** berechtigt. 

 (2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu **zumutbaren Bedingungen** nicht beschafft werden kann.

(3) Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden **nur** die in dem **Kündigungsschreiben** nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGH, 01.07.2020, VIII ZR 323/18: Außerordentliche Kündigung **wäre möglich (muss nicht erklärt werden !)**: Kein Widerspruch gegen ordentliche Kündigung

## „Härte“ i.S.d. § 574 b BGB

- Ein Mieter kann einer Kündigung dann mit Erfolg widersprechen, wenn darin eine **Härte** liegt.
- Darunter sind Nachteile wirtschaftlicher, finanzieller, gesundheitlicher, familiärer oder persönlicher Art zu verstehen, die **infolge** der Vertragsbeendigung auftreten können (vgl. BGH, IMR 2013, 495). Die Nachteile müssen weder mit absoluter Sicherheit eintreten, noch genügt die nur theoretische Möglichkeit ihres Eintritts. Ausreichend und erforderlich sind Umstände, die den Eintritt der Nachteile mit einer Wahrscheinlichkeit erwarten lassen, also die ernsthafte Gefahr ihres Eintritts begründen (vgl. BGH, NJW-RR 2017, 78; LG Bochum, ZMR 2007, 452).
- **Bloße Unannehmlichkeiten, die mit einem Umzug verbunden sind, begründen keine Härte !**

**BGH, 03.02.2021, VIII ZR 68/19:**

**BGH, 22.5.2019, Az. VIII ZR 180/18, Az. VIII ZR 167/179**

Kündigungswiderspruch gem. § 574 BGB:

- Allein die Tatsache, dass der Mieter sehr **alt** ist, begründet ohne zusätzliche Feststellungen zu den sich hieraus ergebenden Folgen für den Mieter in Folge des erforderlichen Wohnungswechsels grundsätzlich **noch keine Härte** i.S.d. § 574 Abs. 1 Satz 1 BGB.
- Auch eine **langjährige Mietdauer** bedeutet nicht zwingend, dass der Mieter am Ort der Mietsache tief verwurzelt ist. Diese hängt maßgeblich von der individuellen Lebensführung des jeweiligen Mieters, z. B. durch Pflegen sozialer Kontakte in der Nachbarschaft etc., ab.
- Regelmäßig ist in diesen Fällen ein **Gutachten** zur Art, dem Umfang und den konkreten Auswirkungen auf die Lebensführung des betroffenen Mieters im Allgemeinen und im Falle des Verlusts der vertrauten Umgebung erforderlich.
- **Einzelfallentscheidungen + jedenfalls: Zeitverzögerungen !**

- **Angemessener Ersatzwohnraum:** Angemessener Ersatzwohnraum ist Wohnraum, der zeitgemäße Mindeststandards einhält (z. B. Versorgung der Wohnung mit Strom, Wasser, Heizung). Angemessen bedeutet jedoch nicht gleichwertig. Der Mieter kann aber nach der Rechtsprechung verlangen, dass die Ersatzwohnung in Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage weitgehend seinen bisherigen Lebensumständen entspricht (BeckOK MietR /Siegmond BGB § 574 Rn 10)
- **Zumutbare Bedingungen:** Zumutbar ist die Anmietung von Ersatzwohnraum, wenn die Miete der ortsüblichen Vergleichsmiete entspricht. Daneben muss der Mieter unter Berücksichtigung des gesamten Familieneinkommens dazu in der Lage sein, die Miete zu bezahlen, wobei sich der Mieter Wohngeld etc. anrechnen lassen muss. Daneben spielt auch die Lage der Wohnung eine Rolle (BeckOK MietR /Siegmond BGB § 574 Rn 11).
- **Fehlende Beschaffbarkeit:** Dem Mieter muss es bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht möglich sein, eine angemessene Ersatzwohnung zu zumutbaren Bedingungen zu beschaffen (BGH, 11. 12. 2019, VIII ZR 144/19: „Der Härtegrund des zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffenden Ersatzwohnraums setzt konkrete tatrichterliche Feststellungen voraus, welcher Ersatzwohnraum für den Mieter nach seinen finanziellen und persönlichen Verhältnissen angemessen ist, welche Bemühungen von dem Mieter nach diesen Verhältnissen anzustellen sind und ob er diesen Anstrengungen genügt hat.“)

### **Beginn und Umfang der Ersatzwohnraumsuche**

- Beginn ab Zugang der Kündigung (nach überwiegender Meinung, vgl. BeckOK MietR /Siegmond BGB § 574 Rn 14).
- Umfang: erstreckt sich auf das gesamte Gemeindegebiet

## Formulierungsbeispiel:

*Wir weisen Sie darauf hin, dass Sie gemäß §§ 574 ff. BGB der ordentlichen Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen können, wenn die vertragsgemäße Beendigung des Mietverhältnisses für Sie, Ihre Familie oder einen anderen Angehörigen Ihres Haushaltes eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Vermieterinteressen nicht zu rechtfertigen ist. Ein derartiger Widerspruch müsste schriftlich erfolgen und bis spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses bei uns eingehen. Wir machen insoweit auch ausdrücklich den Anspruch auf Begründung des Widerspruches geltend.*

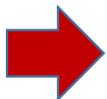
*[Allerdings weisen wir auch darauf hin, dass ein Widerspruchsrecht nach den gesetzlichen Vorgaben dann nicht besteht, wenn auch - wie vorliegend gegeben - eine außerordentliche Kündigung erklärt worden ist. Gegen eine solche steht Ihnen ein Widerspruchsrecht nicht zu.]*

Folgen eines **Versäumens** der Widerspruchsfrist durch den Mieter

§ 574 (2) BGB:

Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens **zwei Monate vor** der Beendigung des Mietverhältnisses **erklärt hat**.

Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch **im ersten Termin** des Räumungsrechtsstreits erklären.



**Wichtig** ist dabei, dass **der Mieter** individuelle **Härtegründe fristgerecht** geltend macht. Denn bei der Prüfung des Kündigungsgrunds gem. § 573 Abs. 1 Satz 1 BGB bleiben sie ansonsten unberücksichtigt, da diese **erst auf Widerspruch bei der Prüfung nach § 574 BGB** zu berücksichtigen sind

## § 574a **Fortsetzung** des Mietverhältnisses nach Widerspruch

- (1) Im Falle des § 574 kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.
- (2) Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, auf Grund derer die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

## Kündigung durch den Mieter

**Ordentliche**  
Kündigung muss „nur“  
**schriftlich** sein –  
**ohne Begründung**

**§ 568 bei Wohnraum**

### **Fristlose Kündigung**

- **Wichtiger Grund** -> § 543 Abs. 1 S. 2 BGB
- **§ 543 BGB** wird bei **Wohnraum** ergänzt durch **§ 569 II BGB**
- Ebenfalls stets **Entscheidung im Einzelfall**
- **Voraussetzungen**
  - Unzumutbarkeit für den Mieter
  - Nicht nur bei schuldhaften Vertragsverletzungen; Verschulden aber von Relevanz, als die Anforderungen an die Unzumutbarkeit bei unverschuldetem Verhalten höher sind, als bei schuldhaftem Verhalten.
  - Interessenabwägung erforderlich

## § 543 Abs. 1 BGB:

*Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter **Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls**, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter **Abwägung der beiderseitigen Interessen** die Fortsetzung des Mietverhältnisses **bis zum Ablauf der Kündigungsfrist** oder **bis zur sonstigen Beendigung** des Mietverhältnisses **nicht zugemutet** werden kann.*

- Die so genannte **Generalklausel** des § 543 Abs. I BGB statuiert auch für den Mieter ein allgemeines Kündigungsrecht **aus wichtigem Grund wegen Unzumutbarkeit der Fortsetzung** des Mietverhältnisses. Ob Unzumutbarkeit zu bejahen ist, hängt unter anderem von der Restdauer des Mietverhältnisses ab.
- Voraussetzung des Kündigungsrechtes ist, wie auf Seiten des Vermieters auch, die **Unzumutbarkeit** der Fortsetzung des Mietvertragsverhältnisses, die aufgrund einer umfassenden **Interessenabwägung** unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls im Rahmen einer wertenden Betrachtung festzustellen sind.

### **Beispiele für eine fristlose Mieterkündigung:**

- Unbefugtes Eindringen in die Wohnung,
- Unterlassene Beseitigung von Mängeln,
- Erheblicher Ungezieferbefall
- Erhebliche Beleidigungen ggü. dem Mieter
- Unredlichkeit des Vermieters bei der Abrechnung unter Vorlage gefälschter Unterlagen
- Abrechnung von Betriebskosten, die in Wirklichkeit nicht angefallen sind
- Wiederholte Auswahl der Heizungsanlage
- Nicht per se bei Insolvenz des Vermieters, wegen Vermögensverfall kann allerdings ein Kündigungsrecht im Betracht kommen (v.a. Gewerberaum)
- Evtl. Kündigungsrecht des Untermieters, wenn der Untervermieter die erforderliche Erlaubnis des Hauptvermieters nicht beibringt.

## Vertragsgemäßer Gebrauch § 543 Abs. 2 BGB

*Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn*

- 1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird*

### Beispiele:

- Wird der **Gebrauch der Mietsache** nicht gewährt oder wieder entzogen, steht dem Mieter ein Recht zur außerordentlichen Kündigung zu. Geschützt ist allerdings **nur der vertragsgemäße** Gebrauch der Mietsache. Ein **Verschulden** des Vermieters ist hier **nicht notwendig**.  
Entscheidend ist allein, ob der Mangel **der Sphäre des Vermieters** zurechenbar ist (z.B. bauliche Mängel des Mietobjektes).
- **Gebrauchsstörungen** infolge **behördlicher Anordnungen**  
Allerdings ist dem Mieter regelmäßig zumutbar, behördlichen Anordnungen auf deren Rechtmäßigkeit zu überprüfen und den entsprechenden Bescheid auch abzuwarten
- **Flächenabweichung** bei erhebliche Beeinträchtigung des Mietgebrauchs  
In der Regel berechtigt eine Minderfläche von mehr als 10 % der vertraglich vereinbarten Mietfläche zur fristlosen Kündigung (auch bei Gewerberaumvertragsverhältnissen und zwar **unabhängig** davon, ob der Mieter tatsächlich in seinem Gebrauch beeinträchtigt ist).
- Erhebliche Mängel der **Beheizung während der Heizperiode**

## Gesundheitsgefährdung

### § 569 Abs.1 BGB:

*„Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt **für den Mieter** auch vor, wenn **der gemietete Wohnraum** so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen **Gefährdung der Gesundheit** verbunden ist. Dies **gilt auch**, wenn der Mieter die Gefahr bringende Beschaffenheit bei Vertragsschluss gekannt oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte geltend zu machen.“*

- § 569 S. 1 BGB gewährt dem Mieter ein **zusätzliches** Kündigungsrecht bei einer die **gesundheitsgefährdenden** Beschaffenheit der Mietsache. Auch hier sind die Regelungen des § 543 Abs. 3 BGB für die Abmahnung oder das Setzen einer Abhilfefrist zu beachten.
- Wichtig ist allerdings auch hier, dass die Gesundheitsgefährdung auf einer Pflichtverletzung des Vermieters beruhen muss - der Mietgegenstand muss daher in einem zum **vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand** an den Mieter überlassen werden. Liegt ein, die Gesundheit gefährdender Zustand vor, **besteht regelmäßig** eine Verletzung der mietvertraglichen Verpflichtungen.
- Wartet der Mieter allerdings nach einer erfolglosen Fristsetzung zur Mangelbeseitigung (Schimmelbefall/Feuchtigkeit) mit dem Ausspruch der außerordentlichen Kündigung zu lang, muss er dem Vermieter eine **weitere Frist** setzen (entschieden ist, dass 9 Monate zu lang sind).

- Bei einer Kündigung wegen **Gesundheitsgefährdung** (ein Verschulden des Vermieters hieran ist nicht erforderlich) ist zu beachten, dass eine Beeinträchtigung der Gesundheit zu **befürchten sein muss oder aber konkret droht**. **Nicht ausreichend** ist allerdings eine nur unerhebliche Gefährdung oder ein bloßes vorübergehendes Unbehagen.
- Ob eine erhebliche Gesundheitsgefährdung vorliegt, ist nach **objektiven** Maßstäben zu bestimmen.
- **Besondere subjektive Empfindlichkeiten** eines Mieters (Allergien, angegriffener Gesundheitszustand etc.) sind nach herrschender Meinung **unbeachtlich**. Allerdings dürfen die Anforderungen an die **Erheblichkeit** auch nicht „zu streng“ sein. Ist allerdings der gesundheitsgefährdende Umstand **sofort behebbar**, kann es an der erforderlichen Erheblichkeit fehlen.

**Beispiele:**

- Lebensgefahr des Mieters
- Akute Einsturzgefahr
- Unbewohnbarkeit
- Übermäßige Feuchtigkeit und Schimmelbildung
- Mangelnde Beheizbarkeit
- Übermäßige Formaldehydkonzentration,
- Unzureichender Brandschutz etc.
- (P): Schimmelpilz

## Störung des *Hausfriedens* § 569 Abs.2 BGB:

*Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn **eine Vertragspartei** den **Hausfrieden nachhaltig** stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.*

- Eine Kündigung wegen Störung des Hausfriedens ist vor dem Grundgedanken, dass ein Zusammenleben nur bei **gegenseitiger Rücksichtnahme** möglich ist, geprägt.
- Gefordert ist von den Mietvertragsparteien ein Verhalten, das die anderen Nutzer nicht über Gebühr, d.h. nicht mehr als **unvermeidlich beeinträchtigt**. Es können insofern auch Störungen von Personen infrage kommen, die nicht im Gebäude wohnen, **soweit** dies einer Partei zurechenbar sind.
- Die Störung muss darüber hinausgehend auch **nachhaltig** sein. Im Betracht kommen auch grundsätzlich nur **schwerwiegende** Verstöße, da nur solche eine Unzumutbarkeit der Vertragsfortsetzung bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist begründen. Ausreichend kann auch ein einmaliger, besonders schwerer Verstoß sein.

- Ein **Verschulden muss insoweit nicht vorliegen**, ist aber im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung zu berücksichtigen. Insbesondere für Fälle nicht schuldhafter Störungen (z.B. Alkohol) ist aber zu beachten, dass das Verschulden nicht allein ausschlaggebend ist. Bei mehreren Mietern reicht das vertragswidrige Verhalten nur eines Mieters aus (ebenso für Vermietermehrheit).

### **Beispiele:**

- Unberechtigtes Betreten der Wohnung
- Verstoß gegen Grillverbot auf Balkon
- Erhebliche Ruhestörungen,
- Erhebliche Beleidigungen
- Erhebliche Behinderungen anderer Nutzer
- Belästigungen durch Zigarettenrauch, wenn diese ein unerträgliches oder gesundheitsgefährdendes Ausmaß erreichen
- Unberechtigte Strafanzeigen gegen andere Mieter aufgrund leichtfertig falscher Angaben
- Drogenhandel

## Sonstige außerordentliche Kündigungsrechte

- **§§ 549 I, 544** Vertrag über mehr als 30 Jahre:

Wird ein Mietvertrag für eine längere Zeit **als 30 Jahre geschlossen**, so kann jede Vertragspartei nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen. Die Kündigung ist unzulässig, wenn der Vertrag für die Lebenszeit des Vermieters oder des Mieters geschlossen worden ist.

- **§§ 549, 540 I** BGB Gebrauchsüberlassung an Dritte:

Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. **Verweigert** der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, **sofern nicht** in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.

- **§ 555 e BGB** Sonderkündigungsrecht des Mieters bei **Modernisierungsmaßnahmen**:

(1) Nach Zugang der Modernisierungsankündigung kann der Mieter das Mietverhältnis **außerordentlich** zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Die Kündigung muss bis zum Ablauf des Monats erfolgen, der auf den Zugang der Modernisierungs-ankündigung folgt.

(2) § 555c Absatz 4 gilt entsprechend. (= gilt nicht für Modernisierungsmaßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die Mietsache verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen)

- **§§ 549, 561 BGB** Sonderkündigungsrecht des Mieters nach **Mieterhöhung**:

Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach § 558 oder § 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis **außerordentlich** zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.

- **§§ 549, 564 BGB** Sonderkündigungsrecht bei Tod des Mieters

➤ Sonderfall: Tod des Mieters

**Tod des Mieters**

**=**

**„Tod“ des Mietverhältnisses**

?

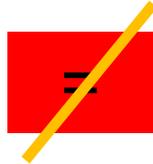
Fall:

Der Vermieter klagt nach dem Tod der Mieterin auf Räumung und Rückgabe einer Wohnung. Die Beklagte und ihre Schwester sind Erbinnen nach ihrer verstorbenen Mutter, die Mieterin der streitgegenständlichen Wohnung war. Die Beklagte und ihre Schwester zeigten der Klägerin den Tod ihrer Mutter an. Sie trugen darin vor:

*„... Wir haben mit unserer Mutter in einem gemeinsamen Haushalt gelebt und sind nun nach § 563 Abs.2 BGB per Gesetz an die Stelle unserer Mutter in das Mietverhältnis getreten. Hiermit erklären wir, dass wir das bestehende Mietverhältnis fortsetzen wollen. Weitere Erben oder Anspruchsberechtigte gibt es nicht. Die Miete wird in Zukunft von Sophie S. überwiesen...“*

Hierauf erklärte die Klägerin die Kündigung.

Tod des Mieters



„Tod“ des  
Mietverhältnisses

§ 563 BGB:

- **Ehegatten oder Lebenspartner (LPartG)** des Verstorbenen treten in Mietvertrag automatisch ein („**Ehegattenprivileg**“),
  - wenn gemeinsamer Haushalt geführt
- Bei **Kindern und Ehegatte/Lebenspartner**: Kinder treten in den Mietvertrag ein, wenn nicht der Ehegatte/Lebenspartner eintritt
  - wenn diese im gemeinsamen Haushalt des Mieters leben
- **Familienangehörigen (verwandte, verlobte und verschwägerte Personen)**: treten in den Mietvertrag ein, wenn gemeinsamer Haushalt geführt
  - **Kein** Vorrecht der Kinder vor sonstigen Familienangehörigen, sondern gleichberechtigt; wenn beide gegeben sind, Eintritt beider !
- **Personen** („Lebenspartner“ ≠ LPartG; Lebensgemeinschaft) in einem auf Dauer angelegten Haushalt: **treten ein, wenn nicht** Ehegatte/Lebenspartner eintritt.

- Alle vorstehenden Personen können innerhalb **eines Monats** nach Kenntnis vom Tod des Mieters erklären, dass sie das Mietverhältnis **nicht** fortsetzen wollen.
- Hat der verstorbene Mieter keine Kautionsleistung geleistet, kann der Vermieter dies von den Eintretenden verlangen, § 563b III BGB.
- Treten beim Tod des Mieters **keine** Personen ein oder wird es **nicht fortgesetzt** (§ 563a BGB), wird es **automatisch mit den Erben** fortgesetzt. In diesem Fall kann Vermieter und Erbe (Beachte: alle Erben) **kündigen**.
- Ein **Kündigungsgrund** ist **nicht erforderlich** (auch für Vermieter, § 573 d BGB; §§ 574 ff BGB gelten aber dennoch)
- **Frist: 1 Monat nach Kenntnis des Todes** bzw. des Umstandes, dass andere Personen nicht in den Vertrag eintreten.
- Mieter tot, aber kein Erbe bekannt: **Wie** kann überhaupt gekündigt und geräumt werden?

### **Praxisfall:**

- Mieter verstirbt.
- Seine beiden bekannten, im Ausland lebenden Töchter schlagen die Erbschaft aus.
- Weitere Erben sind konkret nicht bekannt.
- Allerdings soll der verstorbene Mieter wohl noch eine Schwester haben - deren Name und Wohnort jedoch nicht ermittelt werden kann.

**(Wie) Kann der Vermieter jetzt kündigen und räumen?**

## **Lösung:**

KG Berlin, Beschluss vom 02.08.2017 - 19 W 102/17

Gibt es nach dem Tod eines Mieters keine Erben, kann der Vermieter (auch) zum Zwecke der Räumung der Mietsache die Anordnung einer **Nachlasspflegschaft** beantragen. Fehlendes Nachlassvermögen steht der Anordnung nicht entgegen.

## Praxishinweis:

- Ein in der Praxis nicht ungewöhnlicher Fall : Der Mieter verstirbt während der Dauer des Mietverhältnisses und es gibt keine Erben.
- Der Vermieter hat dann keinen "Erklärungsgegner" gegenüber dem er die Kündigung des Mietverhältnisses (Sonderkündigungsrecht nach § 564 BGB) ausüben könnte. Mit einer Anordnung der Nachlasspflegschaft mit dem "**Wirkungskreis Kündigung**" kann ein Vermieter zwar das Mietverhältnis kündigen, gleichwohl seinen Anspruch auf **Rückgabe der Mietsache** (§ 546 BGB) aber nicht durchsetzen.
- Eine eigenmächtig durchgeführte Räumung der Wohnung hätte gegebenenfalls strafrechtliche Relevanz und in jedem Fall das Risiko von Schadensersatzansprüchen später bekannt werdender Erben. Insoweit wird deutlich, dass es für die Praxis unerlässlich ist, in einem solchen Fall stets den Wirkungskreis der beantragten Nachlasspflegschaft nicht nur auf die Kündigung des Mietverhältnisses, sondern auch auf dessen **Abwicklung**, insbesondere die Räumung der Wohnung zu erstrecken.

## Vorgehen in der Praxis:

- **Beantragung** beim zuständigen Nachlassgericht: Anordnung einer **Nachlasspflegschaft** mit dem "Wirkungskreis **Kündigung, Räumung und Abwicklung** des Mietverhältnisses".

Wenn nur Bestellung eines Nachlasspflegers im Wirkungskreis beschränkt auf die "Kündigung des Mietverhältnisses", Beantragung einer, auch auf die Rückgabe und Abwicklung des Mietverhältnisses erstreckenden Nachlasspflegschaft.

- **Kündigung** des Mietverhältnisses gegenüber dem Nachlasspfleger.

Das KG Berlin sieht die gesetzlich normierten Voraussetzungen, unter denen nach § 1961 BGB eine Nachlasspflegschaft anzuordnen ist, als erfüllt an. Das voraussichtliche Fehlen von Nachlassvermögen bzw. dessen Dürftigkeit stehe der Anordnung nicht entgegen. Vielmehr habe die Anordnung bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen zwingend zu erfolgen.

Die Bestellung eines Nachlasspflegers habe auch nicht unbedingt die Räumung der Wohnung auf Staatskosten zur Folge. Denn es bestehe die Möglichkeit, einen Nachlasspfleger zu bestellen, der für die unbekanntenen Erben einen Antrag auf Eröffnung eines Nachlassinsolvenzverfahrens stellen (§ 1980 BGB) oder die Dürftigkeitseinrede (§§ 1990, 1991 BGB) erheben könne.

➤ 544 BGB

- Es reicht aus, wenn nur ein Mietvertragspartner infolge bei Vertragsschluss getroffener Regelungen die Laufzeit des Vertrages auf über 30 Jahre **ausdehnen kann**, um von einem Vertrag über mehr als 30 Jahre auszugehen. Nicht ausreichend sind allerdings Regelungen in Form von nachträglichen Vertragsergänzungen oder Vertragsänderungen. In einem derartigen Fall bleibt die Zeit vor der Vertragsergänzung oder Vertragsänderungen bei der Berechnung der 30 Jahresfrist unberücksichtigt.
- Die Vorschrift greift daher z.B. **nicht**, wenn **Kettenmietverträge** so ineinandergreifen, dass ihre Dauer insgesamt 30 Jahre übersteigt und kein Zwang zum Abschluss eines neuen Kettenmietvertrages besteht.
- **Umstritten** ist allerdings, wie letztendlich im Rahmen von Wohnraummietvertrags-verhältnissen eine derartige Bindung wirksam erreicht wird (z.B. mittels Kündigungsausschlussregelung, individualvertragliche Ausschlussvereinbarungen).

- Infolge der Verweisung in § 575 a BGB auf § 573 BGB wird nach herrschender Meinung davon ausgegangen, dass **auch** für Wohnraum bei **Vermieterkündigungen** ein **berechtigtes Interesse** vorliegen muss und auch die **Sozialklausel** gilt.
- Ein Vertrag über mehr als 30 Jahre ist von einem Vertragsverhältnis auf **Lebenszeit** unterscheiden. Bei einem derartigen Vertragsverhältnis gilt gemäß § 544 S. 2 BGB das Verbot einer längeren Bindung als auf 30 Jahre nicht.

## Befristung

- Ein befristetes Mietverhältnis **endet mit Ablauf** der Befristung.
- Bei Wohnraummietvertragsverhältnissen ist zu beachten, dass sich im Rahmen von **Wohnraummietvertragsverhältnissen** eine Befristung des Mietvertrages in erster Linie nur im Rahmen einer Regelung des **§ 575 BGB** als zulässig erweist.
  - Ausnahme: Es liegt einer der Fälle des § 549 Abs. 2 und 3 BGB vor
- Eine Befristung bei Wohnraummietvertragsverhältnissen kann sich **neben** den Regelungen des § 575 BGB allerdings dann als **zulässig** erweisen:
  - Bei einer Befristung des Dienstverhältnisses bei einer **Werkdienstwohnung** (§ 576 b BGB)
  - Im Rahmen eines **Fortsetzungsanspruchs** nach der Sozialklausel gemäß §§ 574-574c BGB in Form einer befristeten Fortsetzung des Mietverhältnisses
  - Im Falle eine **Wohnungszuweisung** nach § 1361 b BGB sowie nach dem LPartG

## Kündigung von Geschäftsraummietverhältnissen

### Ordentliche (normale) Kündigung (§ 580 a BGB)

- Nicht möglich bei Mietverträgen die auf bestimmte Zeit
  - Kündigungsfrist § 580 a Abs. 2 BGB:  
Spätestens zum 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres = 6 Monate zum Quartalsende (31.3., 30.6., 30.9., 31.12.)
  - Keine Kündigungsschutzvorschriften zugunsten des Mieters
  - Keine zwingende Form, aber unbedingt Schriftform zu empfehlen
- **Fortsetzungswiderspruch bei Beendigung des Mietverhältnisses ebenfalls notwendig.**

**Tipp:** In jedes Kündigungsschreiben folgenden Satz einfügen:  
*„Einer Fortsetzung des Mietverhältnisses wird widersprochen“.*

## Verhältnis Anfechtung zur Kündigung

- ✓ BGH: **Nebeneinander** anwendbar
  - § 142 BGB: Wirkung **ex tunc** (von Anfang an nichtig)
  
- ✓ Anfechtungsgrund
  - i.d.R.: arglistige Täuschung i.S. § 123 BGB
  - V'ss: Täuschung über offenbarungspflichtige Tatsache (z.B.: Insolvenz)
  - Falsche Selbstauskunft
  
- ✓ Vorteil: Kein Räumungsschutz

# **Untervermietung**

## Verhältnis Mieter zu Untermieter

- „Normales“ Mietverhältnis, d.h. Hauptmieter ist als Vermieter verpflichtet, seinem Untermieter die Nutzung des vermieteten Objektes / der Räume zu gewährleisten.
  - Er darf das Hauptmietverhältnis nicht ohne berechtigtes Interesse kündigen oder durch eigenes Verschulden (z. B. Nichtzahlen der Miete oder versäumtes Einholen der Untermieterlaubnis) eine Kündigung seines Vermieters provozieren. In diesen Fällen drohen sonst Schadensersatzansprüche.
  
- Besonderheiten gelten, wenn Hauptmieter und Untermieter in der selben Wohnung wohnen. Der Hauptmieter hat dann ein Sonderkündigungsrecht (**§ 573a BGB**), muss sich aber auf Vorschrift berufen.

Im Mietrecht des BGB wird die Untermiete in zwei Vorschriften explizit behandelt,

**§ 540**

und

**§ 553 BGB.**

## § 540 BGB

- (1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, **den Gebrauch der Mietsache** einem Dritten **zu überlassen**, insbesondere sie weiter zu vermieten. **Verweigert** der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis **außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen**, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
- (2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

## Gebrauchsüberlassung

- § 540 BGB spricht primär nicht von „Untermiete“, sondern von „**Gebrauchsüberlassung**“. Es ist daher unerheblich, ob der Mieter für die Weitergabe der Sache Geld erhält, sie verleiht oder überhaupt dem Dritten ein eigenes Besitzrecht einräumt.
- Auch solche Personen sind Dritte, die lediglich zur Mitbenutzung berechtigt sein sollen, ohne dass der Mieter auf seine eigene Gebrauchsmöglichkeit verzichtet oder sie einschränkt.
- Zur Abgrenzung definieren die Gerichte die Gebrauchsüberlassung an Dritte als „**tatsächliche Einräumung des ganzen Mietbesitzes oder eines Teils zum selbständigen, auf gewisse Dauer angelegten Alleingebrauch sowie selbständigen oder unselbständigen Mitgebrauch**“.  
[daher sind z.B. angestellte im Laden keine Dritte i.S.d.§ 540 BGB]

- Eine Erlaubnis, die **gesamte Wohnung** unterzuvermieten, kann der Mieter grundsätzlich **nicht erzwingen**, da es hierauf **keinen Rechtsanspruch** gibt.
- Folge hiervon ist allenfalls, dass gemäß § 540 Abs. 1 S. 2 BGB der Mieter bei verweigerter Erlaubnis des Vermieters das Mietverhältnis **außerordentlich** mit der gesetzlichen Frist kündigen kann, was gegebenenfalls im Rahmen von befristeten Mietverhältnissen, auch im Hinblick auf Geschäftsraummietverhältnisse von Belang ist.

- Hierbei ist jedoch zu beachten, dass eine Kündigungsmöglichkeit zu Gunsten des Mieters dann nicht entsteht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund für eine Verweigerung der Untermiete bzw. des Abschlusses eines Untermietvertrages gegeben ist.
- Das Kündigungsrecht gilt sowohl für Wohn- wie auch Geschäftsräumlichkeiten, **nicht aber** für Pachtverhältnisse (vgl. § 584 a Abs. 1 BGB).

- Mieter muss um Erlaubnis der Erteilung nachsuchen, wobei er die Person des Untermieters namentlich benennen muss.
- **Auf Verlangen** des Vermieters muss der Mieter auch diejenigen Daten mitteilen, die der Vermieter braucht, um festzustellen, ob in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, d. h. insoweit müssen in vorliegenden Fällen sowohl personen- als auf vertragsbezogene Daten mitgeteilt werden.

- Personenbezogene Daten: Namen des Untermieters, dessen Anschrift, den Beruf, das Geburtsdatum.
- Vertragsbezogene Daten: die vom Untermieter beabsichtigte Art der Nutzung der Räumlichkeiten, die Höhe des Untermietzinses, die Laufzeit des Untermietvertrages, etwaige Kündigungsmöglichkeiten, die Übernahme einer eventuellen Betriebspflicht (wenn dem Hauptmieter eine solche Pflicht obliegt).
- **Eine Verletzung der Informationspflicht führt zum Ausschluss des Kündigungsrechtes !!!!**

- Eine Informationspflicht entfällt lediglich dann, wenn der Vermieter eine Untervermietung **generell ablehnt**.
  
- Ein Vermieter verweigert die Erlaubnis, wenn er das ausdrücklich erklärt; lediglich nicht zu Antworten steht dem aber nach der Respr. häufig gleich, wenn der Mieter den Dritten konkret benennt und eine angemessene Frist zur Reaktion setzt (umstr.).
  
- Bei einer **abstrakten Anfrage** ohne Angabe des Untermieters ist das anders, hier löst das Schweigen keine Rechte aus.

## **§ 541 Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch**

Setzt der Mieter einen vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache trotz einer Abmahnung des Vermieters fort, so kann dieser auf Unterlassung klagen.

## § 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus **wichtigem Grund**

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet **oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder...**

## **Ende** des Hauptmietvertrags

Endet das Hauptmietverhältnis zwischen Vermieter und Hauptmieter, hat der Vermieter einen **direkten Anspruch** auf Räumung der Wohnung auch gegen den Untermieter, § 546 Abs. 2 BGB. Eine Kündigung kann und muss er ihm gegenüber nicht aussprechen!

## § 546 BGB : Rückgabepflicht des Mieters

- (1) Der Mieter ist verpflichtet, die Mietsache nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzugeben.
- (2) Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

## § 553 BGB Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

- (1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein **berechtigtes Interesse, einen Teil** des Wohnraums einem Dritten **zum Gebrauch zu überlassen**, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu **verlangen**. Dies **gilt nicht**, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.
- (2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer **angemessenen Erhöhung** der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

- Die Untervermietung **eines Teiles** der Mieträumlichkeiten nach **§ 553 BGB** bedarf eines **berechtigten Interesses** des Mieters, führt jedoch **bei Vorliegen** eines solchen zu einem **Anspruch** des Wohnraummieters auf Erlaubniserteilung.

### **Beispiel:**

Kann daher z.B. ein mehrjähriger (berufsbedingter) Auslandsaufenthalt des Mieters ein berechtigtes Interesse an der Untervermietung oder gar Weitervermietung begründen?

**BGH, 11.6.2014, VIII ZR 349/13:**

- (1) Ein mehrjähriger (berufsbedingter) Auslandsaufenthalt des Mieters **kann** ein berechtigtes Interesse an der Überlassung eines **Teils des Wohnraums** an einen Dritten begründen.
- (2) Von einer **Überlassung nur eines Teils** des Wohnraums gemäß § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den **Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt**. Hierfür genügt es, wenn er **ein Zimmer einer größeren Wohnung zurückbehält**, um hierin Einrichtungsgegenstände zu lagern und/oder dieses gelegentlich zu Übernachtungszwecken (Urlaub, kurzzeitiger Aufenthalt) zu nutzen.

**BGH, 13.09.2023, VIII ZR 109/22:**

Von einer Überlassung **eines Teils des Wohnraums** an Dritte im Sinne der Vorschrift des § 553 Abs. 1 BGB ist regelmäßig bereits dann auszugehen, wenn der Mieter den **Gewahrsam an dem Wohnraum nicht vollständig aufgibt**. Dabei ist es nicht erforderlich, dass der zurückbehaltene Teil des Wohnraums (auch) zu Übernachtungszwecken genutzt werden kann. Danach kann ein Anspruch des Mieters gegen den Vermieter auf Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte **grundsätzlich auch bei einer Einzimmerwohnung gegeben sein**.

- Der Mieter lagerte seine in der (untervermieteten) Wohnung verbliebenen persönlichen Gegenstände in einem Schrank und einer Kommode sowie in einem am Ende des Flurs gelegenen, durch einen Vorhang abgetrennten, nur von ihm zu nutzenden Bereich von der Größe eines Quadratmeters. Ferner blieb er im Besitz eines Wohnungsschlüssels.

- Das berechnigte Interesse kann **lediglich** hinsichtlich **eines Teiles** des Wohnraums bestehen
  - (etwaig infolge Arbeitslosigkeit, Verkleinerung der Familie, Pflegebedürftigkeit des Mieters, Aufnahme in Not geratene Angehöriger).
  
- Der **Anspruch entfällt** jedoch bei wichtigem Grund in der Person des Untermieters, der Überbelegung der Wohnung oder einer ohnehin bevorstehenden Beendigung des Mietverhältnisses etc.
  
- Im Übrigen kann der Vermieter die Zustimmung von der Zahlung eines **Untermietzuschlages** gemäß **§ 553 Abs. 2 BGB abhängig** machen.

Der Unterschied zwischen § 540 und § 553 BGB liegt in ihrem **Anwendungsbereich**:

§ 540 BGB gilt für

- **alle Mietverhältnisse** und betrifft die
- **Weitergabe der Mietsache im Ganzen**

§ 540 BGB gilt auch für **Pachtverhältnisse**

- Unterschied: **Pächter** hat **kein Sonderkündigungsrecht**

§ 584a BGB: (1) Dem Pächter steht das in § 540 Abs. 1 bestimmte Kündigungsrecht **nicht** zu.

§ 553 BGB gilt nur für

- **Wohnraum** und betrifft die
- **Weitergabe von Teilen der Mietsache**,  
also

- **einzelnen Räumen** und/oder
- **Mitbenutzung** anderer,

**nicht aber die vollständige Überlassung.**

## Untermietzuschlag

- Maßstab der Erhöhung des Untermietzuschlages ist die zu erwartende **zusätzliche Abnutzung** der Mieträumlichkeiten durch die Untervermietung.
- Der Zuschlag **kann nicht einseitig herbeigeführt** werden; er **ist** mit dem Mieter zu vereinbaren!

- **Keine Abschöpfung des Gewinns aus Untervermietung, sondern Ausgleich der hierdurch entstehenden Nachteile**
- Eine Erhöhung um einen Betrag in Höhe von 20% des Untermietzinses wird häufig in Ansatz gebracht, jedoch darf keine formularmäßige Vereinbarung oder pauschale Betrachtung erfolgen

➤ **EINZELFALLENTSCHEIDUNG**

- **Eine Erhöhung scheidet allerdings gänzlich aus, wenn bereits im Mietvertrag selbst geregelt ist, dass der Mieter zur Überlassung des Gebrauchs an einen Dritten berechtigt ist.**

## Klarstellung

- Nimmt der Mieter im Rahmen seines Mietgebrauchs **eine Person auf**, ist i.d.R. **kein Zuschlag gerechtfertigt**, da keine Drittüberlassung erfolgt.
- Benutzt der Dritte daher die Wohnung neben dem Mieter mit, wie dies etwa bei nichtehelichen Lebensgemeinschaften etc. der Fall ist, erfolgt i.d.R. kein Mietzuschlag.
  - Zum einen dürfte i.d.R. ein Mitgewahrsam und keine Drittüberlassung vorliegen, zum anderen gibt es zwischen den Mietpreisen für Ehewohnungen und den Preisen für Wohnungen nicht ehelicher Lebensgemeinschaften keinen Unterschied.
  - **Ausnahme:** Erhöhung einer Betriebskostenpauschale
  - **Ausnahme:** Tatsächlich höhere Abnutzung

- Auch bei der **Gewerberaummiete** besteht die Möglichkeit eines Erhöhungszuschlages.

Allerdings beruht diese nicht auf einer unmittelbaren gesetzlichen Regelung, weil § 553 BGB **nicht** auf die Gewerberaummiete anwendbar ist.

- Es bestehen Gestaltungsmöglichkeiten zur Höhe des Zuschlags. Üblich sind z.B. vertragliche Regelungen, wonach eine eventuelle positive Differenz zur im Hauptmietvertrag vereinbarten Miete prozentual zwischen Vermieter und Hauptmieter geteilt wird.

## Sachverhalt:

Der Vermieter machte die Herausgabe einer Hausmeisterwohnung und den Ausgleich von Mietrückständen geltend. Nach der Entlassung eines Mitmieters setzte der Mieter das Mietverhältnis alleine fort. Mit Schreiben vom 15.05.2018 beantragte er die Aufnahme eines Untermieters. Die Genehmigung zur Untervermietung wurde jedoch durch einen Beschluss der Eigentümerversammlung versagt.

Zur Begründung führte der Vermieter an, dass kein berechtigtes Interesse i.S.d. § 553 Abs. 1 Satz 1 BGB dargelegt sei. Zur Erwiderung führte der Mieter aus, ihm sei eine Untermiete i.H.v. 750 Euro in Aussicht gestellt worden. **Diese Untermiete wollte er zur teilweisen Refinanzierung anteilig einnehmen. Schließlich zahlte der Mieter nicht mehr die vollständige Miete. Der Mieter macht entgangene Untermiete in Höhe von knapp 20.000 Euro geltend.**

**LG München I, 08.12.2021, 14 S 8944/21:**

1. Die Anforderungen an die Begründung eines nach Mietvertragsschluss entstandenen Interesses an der Untervermietung dürfen nicht überzogen werden. Es ist jedoch darzulegen, dass die Mietsache einem Untermieter nicht vollständig oder dauerhaft überlassen wird.
2. **Verweigert der Vermieter unberechtigterweise die Zustimmung zur Untervermietung und unterlässt der Mieter diese daraufhin, ist der Vermieter für den Mietausfallschaden ersatzpflichtig.**
  - Die Genehmigung der Untervermietung gem. § 553 Abs. 1 BGB darf nicht zu "schematisch" bewertet werden
  - An die Darlegung des berechtigten Interesses dürfen keine überzogenen Anforderungen gestellt werden. Dem Vermieter ist zu empfehlen, sich gegebenenfalls Unterlagen vorlegen zu lassen.

# Vermieterpfandrecht

## Vermieterpfandrecht § 562 ff BGB

- (1) Der Vermieter hat für seine Forderungen **aus** dem Mietverhältnis ein Pfandrecht an den **eingebrachten** Sachen **des** Mieters. Es erstreckt sich nicht auf die Sachen, die der Pfändung nicht unterliegen.
- (2) Für künftige Entschädigungsforderungen und für die Miete für eine spätere Zeit als das laufende und das folgende Mietjahr kann das Pfandrecht nicht geltend gemacht werden.

## Eingebrachte Sachen

- Hierzu gehört alles, was **mit dem Willen des Mieters dauerhaft** in dessen Wohnung bzw. Gewerberäume gebracht wurde.

## Des Mieters

- Ein Pfandrecht entsteht (nur) an Sachen, die im **Eigentum des Mieters stehen. Kein Gutgläubensschutz bzgl. Eigentum** (nur § 1006 BGB).
- Bei Eheleuten muss jedoch der Mieter beweisen, dass der andere Ehegatte (Allein-) Eigentümer ist. Kann er das nicht, wird sein Eigentum zu Gunsten des Vermieters vermutet.
- Bei Sachen, die der Mieter unter **Eigentumsvorbehalt** erworben hat entsteht ein Pfandrecht erst, wenn die Sache abbezahlt ist. Die in Formularmietverträgen häufig enthaltene Klausel bzw. Erklärung des Mieters, dass die eingebrachten Sachen als sein alleiniges und unbelastetes Eigentum gelten, sind – auch mit der Einschränkung, dass der Mieter nicht etwas anderes mitteilt – ohne Wirkung.

## Keine unpfändbare Sachen

**Sachen, die in der Zwangsvollstreckung unpfändbar sind, unterliegen nicht dem Pfandrecht.** Hierzu gehören Gegenstände, die dem **persönlichen Gebrauch** oder dem **Haushalt** dienen (Kleider, Küchengeräte, Betten, Radio und Fernseher, Kühlschrank) sowie bei Gewerberaummietern solche Sachen, die zur Fortführung des Betriebes notwendig sind, etwa Maschinen, Büroeinrichtungen und -geräte, sämtliche Geschäftsbücher u.dgl. Besteht die geschäftliche Tätigkeit z.B. in der Führung einer Bar, dürfte das gesamte Inventar (Stühle, Tische, Tresen, Waren, Pflanzen usw.) als **notwendiges Betriebsmittel** anzusehen sein.

## Erlöschen des Pfandrechts § 562 a BGB

Das Pfandrecht des Vermieters **erlischt mit der Entfernung** der Sachen von dem Grundstück, **außer** wenn diese ohne Wissen oder unter Widerspruch des Vermieters erfolgt. Der Vermieter kann nicht widersprechen, wenn sie den gewöhnlichen Lebensverhältnissen entspricht oder wenn die zurückbleibenden Sachen zur Sicherung des Vermieters offenbar ausreichen.

## Selbsthilferecht § 562 b BGB

- (1) Der Vermieter **darf** die Entfernung der Sachen, die seinem Pfandrecht unterliegen, auch ohne Anrufen des Gerichts **verhindern**, soweit er berechtigt ist, der Entfernung zu widersprechen. Wenn der Mieter auszieht, darf der Vermieter diese Sachen in seinen Besitz nehmen.
- (2) Sind die Sachen **ohne Wissen oder unter Widerspruch** des Vermieters entfernt worden, so kann er die Herausgabe zum Zwecke der Zurückschaffung auf das Grundstück und, wenn der Mieter ausgezogen ist, die Überlassung des Besitzes verlangen. Das **Pfandrecht erlischt mit dem Ablauf eines Monats**, nachdem der Vermieter von der Entfernung der Sachen Kenntnis erlangt hat, wenn er diesen Anspruch nicht vorher gerichtlich geltend gemacht hat.

- Verwertung

Die Verwertung der eingebrachten Sachen des Mieters, erfolgt nach den Vorgaben des Pfandverkaufs (**Verwertungsandrohung**, Androhungsfrist 1 Monat voraus) Nachteil der Aufbewahrung, bis die Verwertung gelungen ist, was erhebliche, nicht selbstverständlich erstattungsfähige (insbesondere Lagerhaltungs-) Kosten verursachen kann, wenn das Vermieterpfandrecht pauschal an allen eingebrachten, auch wertlosen Sachen geltend gemacht wurde, ohne sich auf einzelne wertvolle zu beschränken.

- Monatsfrist

Das Pfandrecht **erlischt** gem. § 562b II BGB mit Ablauf eines Monats, nachdem der Vermieter von der Entfernung der Sachen Kenntnis erlangt haben, es sei denn, dieser macht den Anspruch zuvor gerichtlich geltend.

## Nutzungsentschädigung bei Vermieterpfandrecht?

Für den Fall, dass der Vermieter an allen in dem Mietobjekt befindlichen Sachen des Mieters ein Vermieterpfandrecht im Sinne des § 562 Abs. 1 BGB ausübt, **entfällt die Räumungspflicht** des Mieters. Darüber hinaus steht dem Vermieter auch **kein Anspruch** auf Zahlung von Nutzungsentschädigung zu (siehe: KG Berlin 14.02.2005, Az: 8 U 144/04).

## Anbahnung des Vertrages: Mietpreisbremse

- Verordnung zur Festlegung des Anwendungsbereichs bundesrechtlicher Mieterschutzvorschriften (Mieterschutzverordnung -MiSchuV) vom **14.12.2021**, sowie **Ergänzung vom 01.09.2023**

<https://www.justiz.bayern.de/ministerium/gesetzgebung/>

- Gültig ab **01.01.2022** bis **31.12.2025** für jetzt **208** bay. Städte und Gemeinden
  - Vormals 137, dann 162, **jetzt 208 (!)** Städte und Gemeinden
- **Daneben: Verlängerte Kündungssperrfrist bei Wohnungsumwandlung**
- Die Mieterschutzverordnung **verlängert** in den 208 Kommunen zudem die Kündigungssperrfrist bei der Umwandlung vermieteten Wohnraums in Eigentumswohnungen. Erwerber können den Mietern **erst nach Ablauf von zehn Jahren** (anstatt drei Jahren) **seit der Veräußerung** zum Zwecke des Eigenbedarfs oder der Verwertung kündigen.

**Vorgesehene Gesetzesänderung** (Der Bundesrat hat in seiner Sitzung am 14.02.2025 einen Gesetzentwurf zur Verlängerung der Mietpreisbremse bis Ende 2029 beschlossen):

- Verlängerung der Mietpreisbremse bis zum 31. Dezember 2029.
- Auch Neubauten von der Mietpreisbremse umfasst, die erstmals zwischen dem **1. Oktober 2014 und dem 1. Oktober 2019** genutzt und vermietet wurden (bislang sind Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, generell von der Mietpreisbremse ausgenommen).

## Regelungen der „Mietpreisbremse“

- Voraussetzung: **Gebietsverordnung** iSv § 556d Abs. 2 BGB:+
- Die Neuvertragsmiete darf die ortsübliche Vergleichsmiete nur noch um 10% übersteigen
- **Ausnahmen:**
  - ✓ Höhere Vormiete, § 556e Abs. 1 BGB
  - ✓ Modernisierung in den letzten drei Jahren, § 556e Abs. 2 BGB (8 % zum nicht mod. Zustand [aber auch Kappungsgrenzen beachten !]+ 10%) -> Bei Ankündigung bis 31.12.2018 altes Recht !
  - ✓ Umfassende Modernisierung, § 556f Alt. 2 (erste Vermietung ist preisfrei)
  - ✓ Neubau ab 01.10.2014, § 556f Alt. 1 (Vermietung ist preisfrei)
    - Es gilt die jeweils für den Vermieter günstigste Ausnahme
- **Rückforderungsansprüche** nach § 556g Abs. 1 (alles was ortsübliche Miete +10% überschreitet).
- **Rüge** in Textform als zwingende Voraussetzung, § 556g Abs. 2 BGB
- Auskunftsanspruch des Mieters: § 556g Abs. 3 BGB

## §556e Berücksichtigung der **Vormiete** oder einer durchgeführten **Modernisierung**

- Wurde vor dem Inkrafttreten der Novellierung am 01.06.2015 mit dem Vermieter eine die Mietpreisbremse übersteigende Miete vereinbart, so kann auch diese erhöhte „Vormiete“ vom neuen Mieter verlangt werden.
- Maßgebend soll die „**vereinbarte**“ Miete sein, d.h. bei behebbaren Mängeln bleiben Mietminderungen unberücksichtigt (problematisch bei Wohnflächenabweichung, da nicht behebbarer Mangel; der Vermieter könnte trotz Anpassung der Wohnfläche auf die richtige Wohngröße die erhöhte Miete verlangen!)
- Mieterhöhungen (alle Arten einschließlich Gerichtsvergleiche), die **im letzten** Jahr vor Beendigung des Mietverhältnisses vereinbart wurden, bleiben jedoch unberücksichtigt, führen also zu keiner zulässigen Erhöhung der Miete.

## Beispiel:

Vormietverhältnis bis 31.08.2016	
Ortsübliche Miete per 31.08. 2016:	7,00 €/m <sup>2</sup>
Vom Vormieter zuletzt aufgrund eines Erhöhungs- Verlangens seit 30.04.2015 gezahlte Miete:	8,00 €/m <sup>2</sup>
Nach § 556 d Abs. 1 BGB zulässige neue Miete:	7,70 €/m <sup>2</sup>
Mit dem neuen Mieter ab 01.09.2016 mögliche Miete:	8,00 €/m <sup>2</sup>

- **Umfassende Modernisierungen** i.S.d. § 556f Satz 2 BGB führt dazu, dass die Mietpreisbremse (ausschließlich) bei der ersten Vermietung nicht gilt.
  
- Liegt vor, wenn
  - die Kosten ca. **ein Drittel der Neubaukosten** ausmachen und
  - der Zustand demjenigen eines **Neubaus in wesentlichen** Teilen entspricht.
    - Reine Erhaltungskosten zählen bei Bauaufwand nicht mit.
    - Bei einer **modernisierenden Instandsetzung** muss ein zeitanteiliger Abzug der angefallenen Kosten dann vorgenommen werden, wenn Bauteile, die zwar noch nicht mangelhaft, aber bereits über einen erheblichen Anteil ihrer Lebensdauer abgenutzt sind, durch solche von besserer Qualität ersetzt werden (so bereits BGH, 17.06.2020, VIII ZR 81/19)
  
- **BGH, 11.11.2020, VIII ZR 369/18**

- **Einfache** Modernisierungen, die in den letzten drei Jahren vom Vermieter durchgeführt wurden führen zu einer Erhöhung der ortsüblichen Miete.
  - **Allein** maßgebend ist, dass der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat, die grds. zu einer gesetzlichen Mieterhöhung führen würden.
  - Eine Mieterhöhung wegen Modernisierung muss nicht stattgefunden haben!
    - ✓ „Ortsübliche Vergleichsmiete + 10 % + (fiktive) Mieterhöhung wegen Modernisierung“

## § 556 g Abs. 1 a BGB

(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter **verpflichtet**, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes **unaufgefordert Auskunft zu erteilen**:

1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war,
2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,
3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,
4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.

Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich **nicht** auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die **Auskunft nicht erteilt** und hat er diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, kann er sich erst **zwei Jahre nach Nachholung** der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen. Hat der Vermieter die Auskunft **nicht in der vorgeschriebenen Form** erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete **erst dann berufen**, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form **nachgeholt hat**.

## § 556g BGB – Auskunftspflicht

- **Auskunftspflicht** nur, wenn Vermieter mehr als die „zulässige Miete“ verlangen will
- **Rechtstechnisch:** Vermieter hat zwar Anspruch auf höhere Miete (weil objektiv ja ein Ausnahmetatbestand vorliegt); er darf sich hierauf aber solange nicht „berufen“, bis er die Auskunft erteilt hat
- **Auskunft muss vor** Abgabe der Vertragserklärung des Mieters durch Vermieter erfolgen
  - Nicht höchstpersönlich, daher Vertretung zulässig, § 164 BGB
  - In Textform (Fax, E-Mail etc.)
  - **Keine Begründung erforderlich** – lediglich schlagwortartige Bezeichnung des Ausnahmetatbestands reicht (Mieter muss wissen, worauf sich der Vermieter beruft)
    - Um Begründung zu erfahren muss der Mieter seinen Auskunftsanspruch nach § 556g Abs. 3 BGB geltend machen
  - Beweislast: Vermieter – auch für Textform!

- Kommt der Vermieter dieser neuen Informationspflicht **nicht nach**, kann er nur die **Mindestmiete** verlangen (ortsübliche Vergleichsmiete zuzüglich zehn Prozent).
- Hat der Vermieter nur gegen das **Formerfordernis** (mindestens **Textform**) verstoßen, kann er diesen Formverstoß mit der Wirkung nachholen, dass er sich nach Heilung für die Zukunft wieder auf die Ausnahme berufen kann.
- Ist die Information jedoch **gar nicht** erfolgt [ oder gelingt der Nachweis (z.B. nur mündlich) nicht !!!] sieht das Gesetz eine **eingeschränkte Heilungsmöglichkeit** vor.
  - Nach Nachholung der Informationsverpflichtung, kann der Vermieter sich **erst nach Ablauf von zwei Jahren nach formgerechter Information** wieder auf die Ausnahme berufen.
- Kommt der Vermieter seiner „Auskunfts-Informationspflicht“ nicht nach, kann der Mieter zudem „**ins Blaue hinein**“ rügen
- Haftungsrisiko für (Miet-) Verwalter

## Beispiel:

V vermietet am 1. März 2023 eine Neubauwohnung für 14 Euro/m<sup>2</sup> und **vergisst** zu informieren, dass es ein Neubau im Sinne der Mietpreisbremse ist.

Die ortsübliche Vergleichsmiete beträgt 8 Euro/m<sup>2</sup>.

Der Mieter rügt die Miete am 15. März 2023. Der Vermieter holt die Information in Textform am 1. April 2023 nach.

- **Bis Ende März 2025** beträgt die Miete 8,80 Euro/m<sup>2</sup>.
- **Anschließend** kann der Vermieter sich wieder auf die Neubau-Ausnahme berufen und 14 Euro/m<sup>2</sup> verlangen.

## Praxistipp aus Vermietersicht:

In Gebieten der Mietpreisbremse ist daher evident darauf zu achten, über eine etwaige **Ausnahme zu informieren**. Abzuwarten bleibt, ob dies (evtl. durch „Ankreuzen“) innerhalb des Mietvertrages erledigt werden kann.

➤ *Formulierungsvorschlag als Klausel im Mietvertrag ( < ohne Haftungsübernahme ! >)*

*Die in vorliegendem Mietvertrag vereinbarte Miete beruht auf einer Ausnahme von § 556d BGB über die nachfolgend informiert wird (zutreffendes bitte ankreuzen):*

- *Vormiete im Sinne des § 556e Absatz 1 BGB. Die Vormiete betrug ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses \_\_\_\_\_ Euro (Miete, die der Vermieter schuldete, ggfls. Nettomiete)*
- *Modernisierung im Sinne des § 556e Abs. 2 BGB. In den letzten drei Jahren vor Beginn dieses Mietverhältnisses wurde eine Modernisierung im Sinne des § 555b BGB durchgeführt, die geeignet ist, eine Modernisierungsmieterhöhung durchzuführen.*
- *Neubau nach § 556f Satz 1 BGB. Die Wohnung, die Gegenstand dieses Mietvertrages ist, wurde vor dem 2. Oktober 2014 weder genutzt noch vermietet. Eine Nutzung oder Vermietung erfolgte erst nach dem 1. Oktober 2014.*
- *Umfassende Modernisierung nach § 556f Satz 2 BGB. Bei diesem Mietvertrag handelt es sich um das erste Mietverhältnis nach umfassender Modernisierung.*

## "Andere Ausnahmetatbestände":

- Modernisierung innerhalb von 3 Jahren
  - Hinweis über den Umstand und den Zeitpunkt der Modernisierung („*dass und wann*“ sie stattfand)
  - Weitreichende Erläuterungen zu Art und Umfang der Modernisierung i.S.v. § 559b Abs. 1 S. 2 und 3 BGB sind nicht notwendig
  
- Erstbezug nach dem 1.10.2014
  - Hinweis nur über „ersten Bezug der Wohnung seit dem 1.10.2014“
  
- Umfassende Modernisierung
  - Angabe der Tatsache, dass überhaupt eine umfassende Modernisierung stattgefunden hat  
Vorschlag Lützenkirchen (s.u.): „*Erstbezug nach einer umfassenden Modernisierung*“
  
- Praxishinweis: Der Vermieter, der Immobilien erwirbt, sollte stets beim Verkäufer nachfragen, ob und wenn ja, welche Modernisierungsmaßnahmen in den letzten drei Jahren durchgeführt wurden –Absicherung durch Garantieerklärung ! (Lützenkirchen, in Mietrechtsanpassung 2019)

## Die Rüge durch den Mieter, § 556g Abs. 2 BGB

*„(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete **nur** zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels **gerügt** hat. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Rügt der Mieter den Verstoß **mehr als 30 Monate** nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete **zurückverlangen**.“*

### ➤ Erfordernis der qualifizierten Rüge ist weggefallen

➤ kann damit tatsächlich dadurch geschehen, dass er dem Vermieter z.B. mitteilt, die Miete sei „unzulässig“, „zu hoch“ oder „unwirksam“

➤ Der Angabe eines bestimmten Betrages, um den die zulässige Miete überschritten ist, ist **nicht erforderlich**

➤ Rüge muss lediglich in Textform erfolgen, § 556g Abs. 4 BGB

## Die Rüge durch den Mieter, § 556g Abs. 2 BGB

*„(2) Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels **gerügt** hat. Hat der Vermieter eine Auskunft nach Absatz 1a Satz 1 erteilt, so muss die Rüge sich auf diese Auskunft beziehen. Rügt der Mieter den Verstoß **mehr als 30 Monate** nach Beginn des Mietverhältnisses oder war das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge bereits beendet, kann er nur die nach Zugang der Rüge fällig gewordene Miete zurückverlangen.“*

### ➤ Der Vermieter darf nicht die volle Miete vor Rüge behalten.

- Das Gesetz erweitert den Anspruch von Mietern auf Rückzahlung zu viel gezahlter Miete wegen Überschreitens der zulässigen Miete bei Mietbeginn. In Mietverhältnissen, die **ab April 2020** begründet wurden, haben Mieter einen Anspruch auf Rückzahlung der gesamten ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlten Miete, wenn sie den Verstoß gegen die Mietpreisbremse in den ersten **2 1/2 Jahren** nach Beginn des Mietverhältnisses rügen und das Mietverhältnis bei Zugang der Rüge noch nicht beendet war.
- Rügen, die später **als 2 1/2 Jahre** nach Beginn erhoben werden, begründen ein Rückforderungsrecht nur für Mieten, die **nach** der Rüge fällig geworden sind. § 556g BGB wurde entsprechend geändert.

## § 557a Staffelmiete

(4) <sup>1</sup>Die §§ 556d bis 556g sind auf **jede Mietstaffel** anzuwenden.  
<sup>2</sup>Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. <sup>3</sup>Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe **bleibt erhalten**.

- Bei jeder (!) Mietstaffel ist zum Zeitpunkt der jeweiligen Fälligkeit die Ortsüblichkeit zu prüfen
- Bei Sinken der ortsüblichen Miete bleibt eine einmal zulässig erreichte Mietstaffel aber wirksam und erhalten.

## § 557b Indexmiete

(4) Die §§ 556d bis 556g sind **nur** auf die **Ausgangsmiete** einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

- Hier gilt die Mietpreisbremse **nur für die Ausgangsmiete** (§557 a Abs. 4 BGB).
- Eine Indexmiete bietet daher derzeit als einzige Miete noch die Möglichkeit, bei nicht modernisierten Bestandswohnungen eine Miete zu erhöhen, wenn schon die als Vormiete nach § 556 e BGB geschützte Ausgangsmiete sehr hoch ist.

**Humor ist die Lust zum Lachen, wenn einem zum Heulen ist**  
(Peter Ustinov)

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**