

DEUTSCHER MIETERBUND

# Das Mieter- lexikon

Ausgabe 2024/2025

Aktuelles Mietrecht  
und neueste Rechtsprechung

GOLDMANN

Verantwortlich für den Inhalt:  
RA Lukas Siebenkotten,  
Präsident Deutscher Mieterbund (DMB)

Redaktion:  
Ass. Martina Föller, DMB  
RA Stefan Bentrop, DMB  
Ass. Ulrich Ropertz, DMB  
RAin Sabine Schuhmann, DMB  
RA Dietmar Wall, DMB  
(Stichwortverzeichnis am Schluss des Lexikons)

Dieses Buch erscheint auch im DMB-Verlag  
ISBN 978-3-944608-22-8

Originalausgabe



Verlagsgruppe Random House FSC-DEU-N001967

1. Auflage  
Originalausgabe Juni 2024  
Copyright © 2024: Wilhelm Goldmann Verlag, München, in der  
Penguin Random House Verlagsgruppe GmbH, Neumarkter Str. 28, 81673 München  
Umschlaggestaltung: Uno Werbeagentur, München  
Umschlagmotiv: FinePic®, München  
Satz: Vornehm Mediengestaltung GmbH, München  
Druck und Bindung: GGP Media GmbH, Pöbneck  
Printed in Germany  
ISBN 978-3-442-18006-6

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

---

**S**eit über 40 Jahren informiert das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes auf inzwischen rund 700 Seiten umfassend über das Mietrecht. Weit über eine Million Exemplare wurden verkauft – und das längst nicht nur an Mieterinnen und Mieter. Auch Richterschaft, Anwaltschaft, Hausverwaltungen und nicht zuletzt Vermieterinnen und Vermieter finden in unserem Ratgeber zuverlässige Auskünfte. Dabei sind die Erklärungen bewusst so gehalten, dass sie auch für juristisch nicht vorgebildete Leserinnen und Leser möglichst gut verständlich sind.

Durch den alphabetischen Aufbau und die Kopfzeilen ist jedes Stichwort leicht zu finden. Um das Auffinden der gesuchten Informationen noch weiter zu erleichtern, gibt es am Ende ein ausführliches Stichwortregister und im Text unzählige Querverweise. Auf besondere Probleme und Risiken wird hingewiesen; Praxistipps und Formulierungsbeispiele geben gut umsetzbare Hilfestellungen. Gerichtsentscheidungen sind mit Aktenzeichen oder Fundstelle angegeben; die Entscheidungen der obersten Gerichte sind zudem durch Fettdruck hervorgehoben. Aber bitte denken Sie daran, dass Richterinnen und Richter in ihrer Entscheidungsfindung unabhängig sind. Die zitierten Gerichtsentscheidungen geben also grund-

sätzlich nur die Rechtsansicht des erkennenden Gerichts wieder. Es ist durchaus möglich, dass andere Gerichte wegen anders gelagerter Tatbestände oder einer anderen Rechtsauffassung zu abweichenden Entscheidungen kommen. Die Rechtsansichten des für Sie zuständigen Amts- oder Landgerichts kennt ihr örtlich zuständiger Mieterverein!

Im Zweijahresturnus wird unser Mieterlexikon überarbeitet, sodass sich unsere Leserinnen und Leser immer auf die Aktualität verlassen können. Dafür haben die Mietrechtsspezialisten/innen des Deutschen Mieterbundes auch diesmal gesorgt. Mehr als tausend Änderungen wurden vorgenommen, neue Urteile ausgewertet und auch neue Themen – z.B. das Heizungsgesetz – bearbeitet. Dabei gab es weniger zu ändern, als uns lieb gewesen wäre: Während der geltende Koalitionsvertrag zwischen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP unter dem Titel »Mehr Fortschritt wagen – Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit« im Abschnitt Bauen und Wohnen (ab S.88) viel verspricht, ist bisher praktisch nichts passiert. Obwohl die 20. Legislaturperiode bereits mehr als zur Hälfte verstrichen ist, hat das Bundesjustizministerium unter der Federführung von Minister Dr. Marco Buschmann (FDP) von den

---

angekündigten Vorhaben bisher nichts angepackt. Von dem Bau von 400 000 neuen Wohnungen im Jahr, davon 100 000 öffentlich gefördert, sind wir noch immer weit entfernt. Auch die Einführung einer neuen Wohnungsgemeinnützigkeit ist nicht absehbar. Last, but not least wurde auch bezüglich der Evaluierung und ggf. Verlängerung der (noch) geltenden Mieterschutzregelungen, der Absenkung der Kappungsgrenze, der Verlängerung der Mietpreisbremse bis 2029 und der Erstreckung der Wirkung der Schonfristzahlung auf die ordentliche Kündigung noch nichts unternommen.

Änderungen im Mietrecht stehen dennoch ins Haus. Nach dem Referentenentwurf für das sog. Bürokratieentlastungsgesetz IV soll die Pflicht zur Vorlage von Originalbelegen zur Prüfung der Betriebskostenabrechnung abgeschafft werden; dies soll das Führen eines papierlosen Büros ermöglichen. Umgekehrt wird aber der Forderung des Deutschen Mieterbundes, Mietenden nach ihrer Wahl einen Anspruch auf Übersendung von

Belegkopien zu geben, nicht entsprochen; die Hürden für die Prüfung der Abrechnung bleiben also hoch. Mietende müssen zur Einsichtnahme in der Regel das Büro der Vermieterin oder des Vermieters aufsuchen und dort »unter Aufsicht« in eher unbehaglicher Atmosphäre die Belege durchforschten – das wird oft von der Wahrnehmung der Rechte abschrecken.

Zum Schluss noch eine Bemerkung in eigener Sache: Auch in dieser Ausgabe des Mieterlexikons verzichten wir auf das Gendern, da dies den Umfang der Texte um etwa 5% steigern würde. Dies hätte entweder eine entsprechend höhere Seitenzahl und einen höheren Preis zur Folge oder die Streichung wichtiger Inhalte. Wir meinen daher, dass wir mit unserer Entscheidung in Ihrem Sinne handeln.

Berlin, im Februar 2024  
RA Lukas Siebenkotten  
Präsident  
Deutscher Mieterbund e.V.

---

## Abkürzungsverzeichnis

**a.A.** anderer Auffassung  
**a.a.O.** am angegebenen Ort  
**AG** Amtsgericht  
**Abs.** Absatz  
**AGB** Allgemeine Geschäftsbedingungen  
**AGG** Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz  
**Art.** Artikel  
**BAföG** Bundesausbildungsförderungsgesetz  
**BauR** Zeitschrift »Baurecht«  
**BayObLG** Bayerisches Oberstes Landesgericht  
**BB** Zeitschrift »Der Betriebsberater«  
**BerlVerfGH** Berliner Verfassungsgerichtshof  
**Beschl.** Beschluss  
**BFH** Bundesfinanzhof  
**BGB** Bürgerliches Gesetzbuch  
**BGH** Bundesgerichtshof  
**BImSchG** Bundesimmissionsschutzgesetz  
**BSG** Bundessozialgericht  
**BT-Drs.** Bundestags-Drucksache  
**BV** Berechnungsverordnung  
**BVerfG** Bundesverfassungsgericht  
**BVerwG** Bundesverwaltungsgericht  
**BVG** Bundesversorgungsgesetz  
**DIN** Deutsche Industrienorm  
**DMB** Deutscher Mieterbund  
**DWE** Zeitschrift »Der Wohnungseigentümer«  
**DWW** Zeitschrift »Deutsche Wohnungswirtschaft«  
**EEG** Erneuerbare-Energien-Gesetz  
**FamRZ** »Zeitschrift für das gesamte Familienrecht«  
**GE** Zeitschrift »Das Grundeigentum«  
**GEG** Gebäudeenergiegesetz  
**gem.** gemäß  
**GG** Grundgesetz  
**GKG** Gerichtskostengesetz  
**grds.** grundsätzlich  
**GuT** Zeitschrift »Gewerbemiete und Teileigentum«  
**GGW** Zeitschrift »Gemeinnütziges Wohnungswesen«  
**HeizkV** Heizkostenverordnung  
**i. d. R.** in der Regel  
**InsO** Insolvenzordnung

---

**InVo** Zeitschrift »Insolvenz und Vollstreckung«  
**i.V.m.** in Verbindung mit  
**KG** Kammergericht (= Oberlandesgericht in Berlin)  
**LG** Landgericht  
**MDR** Zeitschrift »Monatsschrift für Deutsches Recht«  
**MM** Berliner Zeitschrift »MieterMagazin«  
**NJ** Zeitschrift »Neue Justiz«  
**NJW** Zeitschrift »Neue Juristische Wochenschrift«  
**NJWE-MietR** Zeitschrift »NJW-Entscheidungsdienst Miet- und  
Wohnungsrecht«  
**NJW-RR** NJW Rechtsprechungs-Report  
**NMV** Neubaumietenverordnung  
**NZM** »Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht«  
**OLG** Oberlandesgericht  
**OVG** Oberverwaltungsgericht  
**RdE** Zeitschrift »Recht der Energiewirtschaft«  
**RE** Rechtsentscheid  
**Rpfleger** Zeitschrift »Der Deutsche Rechtspfleger«  
**RuS** Zeitschrift »Recht und Schaden«  
**StGB** Strafgesetzbuch  
**u.U.** unter Umständen  
**Urt.** Urteil  
**VersR** Zeitschrift »Versicherungsrecht«  
**VG** Verwaltungsgericht  
**VuR** Zeitschrift »Verbraucher und Recht«  
**VVG** Versicherungsvertragsgesetz  
**WE** Zeitschrift »Wohnungseigentum«  
**WEMoG** Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz  
**WiStG** Wirtschaftsstrafgesetz  
**WoBauG** Wohnungsbaugesetz  
**WoBindG** Wohnungsbindungsgesetz  
**WoFG** Wohnraumförderungsgesetz  
**WoGG** Wohngeldgesetz  
**WoVermittG** Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung  
**WuM** Zeitschrift »Wohnungswirtschaft und Mietrecht«  
**ZIP** Zeitschrift für Wirtschaftsrecht  
**ZMR** Zeitschrift für Miet- und Raumrecht  
**ZPO** Zivilprozessordnung  
**ZVG** Zwangsversteigerungsgesetz  
**ZWE** Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht

## A

**Abflussverstopfung**

Der Vermieter ist grds. verpflichtet, Wasser- und Abwasserrohre instand zu setzen und Verstopfungen auf seine Kosten zu beseitigen. Die Kosten zur Beseitigung von Rohr-(Abfluss-)verstopfungen hat der Mieter nur dann zu tragen, wenn er die Verstopfung durch eine vertragswidrige Nutzung schuldhaft verursacht hat. Vertragswidrig handelt der Mieter z. B., wenn er Katzenstreu oder Binden in der Toilette entsorgt und hierdurch eine Verstopfung verursacht (LG Berlin GE 93, 917). Dagegen haftet der Mieter für eine Rohrverstopfung im Regelfall nicht, wenn sich das Abwasserrohr durch jahrelanges Einleiten von Fett, Essensresten und Haaren zugesetzt hat. Denn es ist normal und beruht auf einem vertragsgemäßen Gebrauch, wenn beim Abwaschen fetthaltige Kochflüssigkeiten oder kleinere Essensreste oder beim Haarewaschen Haare in die Abflussleitungen gelangen (AG Ravensburg NZM 2005, 538).

Ist die Ursache der Rohrverstopfung streitig, so muss der Vermieter zunächst nachweisen, dass die Verstopfung nicht auf einen baulichen Mangel zurückzuführen ist (LG Kiel WM 90, 499). Hat der Vermieter diesen Beweis erbracht und dargelegt, dass die Schadensursache im Mietgebrauch des Mieters liegt, so muss sich der Mieter entlasten und nachweisen, dass er die Verstopfung nicht durch eine vertragswidrige Nutzung verursacht hat (OLG Karlsruhe WuM 84, 267).

Mietverträge enthalten oft die Klausel, dass sich bei Verstopfung des Hauptstranges der Abwasserleitung **alle** Mieter anteilig an den Reinigungskosten beteiligen müssen, wenn der Verursacher nicht ermittelt werden kann. Eine solche Regelung in einem Formularmietvertrag verstößt gegen Vorschriften zur Regelung von  $\Sigma$  ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN und ist unwirksam (OLG Hamm RE WuM 82, 201). Kann der Vermieter nicht beweisen, dass ein bestimmter Mieter die Verstopfung verschuldet hat, so trägt er die Kosten der Beseitigung (AG Schöneberg MDR 77, 54). Der Vermieter kann die Kosten auch nicht über eine vertragliche Kleinreparaturklausel als  $\Sigma$  BAGATELLSCHADEN von dem Mieter verlangen. Denn Abwasserrohre sind – anders als z. B. der Wasserhahn – nicht dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt (AG Charlottenburg GE 2011, 1311).

Ist der Mieter infolge der Abflussverstopfung geschädigt worden, kann er vom Vermieter Ersatz verlangen, wenn dieser die Verstopfung zu ver-

antworten hat oder der Fehler bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war  $\leadsto$  MÄNGEL DER WOHNUNG. Auch wenn der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet ist, die Abflussrohre im Haus in regelmäßigen Abständen überprüfen zu lassen, trifft ihn ein Verschulden zumindest dann, wenn häufigere Verstopfungen auf eine Zusetzung der Rohre hindeuten und der Vermieter trotzdem auf eine regelmäßige Überprüfung verzichtet (LG Berlin GE 88, 413).

### Abmahnung

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

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

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

Abmahnung oder Fristsetzung ist ausnahmsweise dann nicht erforderlich, wenn

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

**Beispiel:** Die Vertragsverletzung des Mieters besteht in einer Straftat (z. B. Sachbeschädigung, LG München I WuM 2006, 524; tätlicher Angriff gegen Mitmieter, AG Münster WuM 2007, 19; Drogenhandel in der Wohnung, AG Pinneberg NZM 2003, 553)  $\leadsto$  FRISTLOSE KÜNDIGUNG.

Hält der Mieter eine vom Vermieter ausgesprochene Abmahnung für unberechtigt, kann er sich nicht gerichtlich dagegen wehren; er kann also nicht verlangen, dass der Vermieter die Abmahnung wieder zurücknimmt oder ein Gericht ihre Unwirksamkeit feststellt. Ein Nachteil ent-



steht dem Mieter dadurch nicht; denn wenn der Vermieter sich später auf diese Abmahnung beruft, muss er den vollen Beweis dafür liefern, dass die damaligen Vorwürfe zutreffend waren (BGH WuM 2008, 217).

## Abmeldung

Zieht der Mieter in eine andere Gemeinde, muss er sich beim zuständigen Amt am neuen Wohnort anmelden. Eine Abmeldung beim alten Einwohnermeldeamt ist hingegen grundsätzlich nicht notwendig. Das Amt leitet die Daten an die Meldebehörde am bisherigen Wohnort weiter.

Das persönliche Erscheinen auf dem Einwohnermeldeamt ist in der Regel notwendig, da im Personalausweis die neue Anschrift eingetragen werden muss. In einigen Gemeinden akzeptiert die Behörde aber auch eine postalische Anmeldung. In einigen Städten kann man sich elektronisch ummelden. Der komplette Meldevorgang lässt sich online erledigen. Anders als bei der Ummeldung im Amt fallen in der Regel keine Gebühren an. Diese Möglichkeit soll schrittweise erweitert werden und künftig in ganz Deutschland zur Verfügung stehen. Wer sich nicht umgehend anmeldet, muss mit einem Bußgeld rechnen.

Der Vermieter oder sein Verwalter ist verpflichtet, bei der Anmeldung mitzuwirken. Das ist seit November 2015 wieder vorgeschrieben. Dadurch sollen Scheinmeldungen verhindert werden. Der Vermieter muss innerhalb von zwei Wochen eine entsprechende schriftliche oder elektronische Erklärung gegenüber dem Mieter abgeben. In der Erklärung müssen der Name und die Anschrift des Vermieters, das Ein- oder Auszugsdatum, die Anschrift der Wohnung sowie der Name der meldepflichtigen Person enthalten sein. Verweigert der Vermieter oder sein Verwalter die Bestätigung, oder erteilt er sie nicht rechtzeitig, muss der Mieter das der Meldebehörde unverzüglich mitteilen. Der Vermieter kann in diesem Fall mit einem Bußgeld von bis zu 1 000 Euro belangt werden.

Wer zur Untermiete wohnt, muss sich die Einzugsbestätigung von seinem (Unter-)Vermieter geben lassen. Ein Mieter, der seine Wohnung oder einzelne Räume untervermietet, ist also ebenfalls verpflichtet, den Einzug schriftlich zu bescheinigen. Das gilt auch für einen Hauptmieter innerhalb einer Wohngemeinschaft.

Besonderheiten bestehen bei einem Umzug ins Ausland oder wenn eine von mehreren Wohnungen (Haupt- oder Nebenwohnsitz) aufgegeben wird, ohne eine neue zu beziehen. Hier ist eine Abmeldung erforderlich. Es besteht die Verpflichtung, sich innerhalb von zwei Wochen nach dem Auszug bei der Meldebehörde abzumelden. Frühestens ist das eine

Woche vor dem Auszug möglich. Wer bereits ins Ausland verzogen ist, kann sich auch auf elektronischem Weg über das Internet bei der zuständigen Behörde registrieren lassen. Bei einem Wegzug ins Ausland ist eine Bestätigung des Vermieters nicht (mehr) erforderlich.

Der Vermieter kann bei der Meldebehörde eine Auskunft einholen, ob sich der Mieter ordnungsgemäß an- oder abgemeldet hat. Er kann kostenfrei beim Einwohnermeldeamt nachfragen, welche Personen in seiner Wohnung gemeldet sind. Auf diese Weise kann der Vermieter ggf. herausfinden, ob ein Mieter die Wohnung unerlaubt untervermietet  
Σ⇒ UNTERMIETE.

**Achtung:** Das Meldegesetz wird reformiert. Künftig wird es möglich sein, die Meldebescheinigung elektronisch zu beantragen. Die bislang notwendige Bestätigung des Vermieters soll entfallen. Diese geplanten Änderungen sollen nach einer Testphase umgesetzt werden.

## Abstandszahlung Σ⇒ WOHNUNGSVERMITTLUNG

### Abwesenheit des Mieters

Der Mieter ist nicht verpflichtet, seine Wohnung zu bewohnen. Eine längere Abwesenheit (Urlaub, Kur, Krankenhausaufenthalt, berufs- oder studienbedingter Auslandsaufenthalt) verstößt nicht gegen den Mietvertrag. Ggf. besteht bei längerer Abwesenheit gem. § 553 BGB ein Anspruch auf Genehmigung der Untervermietung gegen den Vermieter Σ⇒ UNTERMIETE.

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

Der Mieter muss dafür sorgen, dass Schäden in der Wohnung verhindert werden können Σ⇒ OBHUTSPFLICHT. Ausreichend ist, wenn er Freunden, Nachbarn oder einem Σ⇒ HAUSHÜTER die Wohnungsschlüssel zu diesem Zweck übergibt und Vermieter, Hausverwalter oder Nachbarn darüber unterrichtet, sonst macht er sich schadensersatzpflichtig (BGH WuM 72, 25; AG Tempelhof-Kreuzberg GE 88, 781). Der Mieter darf zur Betreuung der Wohnung vorübergehend (ca. 4–6 Wochen) auch ohne Erlaubnis des Vermieters Verwandte oder Bekannte aufnehmen, da es sich nicht um Untermieter handelt; 3 Monate überschreiten jedoch die normale Besuchsdauer (AG Frankfurt a.M. WuM 95, 396).

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

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

Ist ein  $\leadsto$  MIETVERTRAG abgeschlossen, können die vertraglichen Vereinbarungen später weder vom Mieter noch vom Vermieter **einseitig** gegen den Willen des anderen abgeändert werden. Nur in **gegenseitigem** Einvernehmen kann der Mietvertrag geändert werden. Mietverträge sind grundsätzlich formlos gültig. So kann ein Mietvertrag auch mündlich abgeändert werden, selbst wenn er schriftlich abgeschlossen wurde (Achtung – das kann sich auf eine Befristung des Vertrages auswirken  $\leadsto$  ZEITMIETVERTRAG). Eine Klausel im Mietvertrag, dass nachträgliche Änderungen und Ergänzungen nur dann wirksam sind, wenn sie schriftlich niedergelegt werden, ist unwirksam (LG Wuppertal, Urteil v. 13. 6. 2013 – 9 S 245/12; LG München WuM 88, 145).

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

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

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

**Allgemeine Geschäftsbedingungen**  $\leadsto$  UNABDINGBARE RECHTE DES MIETERS

Wer eine Wohnung sucht, muss häufig alles unterschreiben, was ihm vorgehalten wird. Auch hat der Mieter in der Regel kaum die Zeit, das ganze »Kleingedruckte« im Mietvertrag durchzulesen. Und wer will

schon den Vermieter gleich zu Anfang dadurch verärgern, dass er den vorgehaltenen Mietvertrag misstrauisch und sorgfältig studiert?

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

**Wichtig:** Es gibt gesetzliche Bestimmungen, die durch vertragliche Abmachungen nicht geändert werden können, das sog. »zwingende Recht«  $\leadsto$  UNABDINGBARE RECHTE DES MIETERS. Vertragsklauseln, die davon abweichen, sind automatisch unwirksam, aber der Vertrag bleibt im Übrigen gültig. Beispiel: Der gesetzliche Kündigungsschutz darf zulasten des Wohnraummieters nicht vertraglich eingeschränkt werden.

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

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

Der Vermieter kann sich sogar schadensersatzpflichtig machen, wenn er wissentlich unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet und dem Mieter dadurch ein Schaden entsteht, etwa weil er die

Unwirksamkeit nicht direkt erkennt und daher unberechtigte Beträge zahlt oder auf Rechte verzichtet (BGH WuM 2009, 395).

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

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

Zu beachten ist allerdings: Gibt es zu einem einheitlichen Thema an unterschiedlichen Vertragsstellen Regelungen, zum Beispiel verschiedene Passagen über laufende Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und an anderer Stelle über die Renovierung beim Einzug oder Auszug, sind diese im Zusammenhang zu bewerten, um festzustellen, ob der Mieter möglicherweise dadurch unangemessen benachteiligt wird, dass er insgesamt zu viel renovieren muss (BGH WuM 2015, 348; ZMR 2005, 527; WuM 2004, 660; WuM 2003, 436; WuM 2003, 561).

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

Bei dieser Gesamtbeurteilung werden auch diejenigen Vertragsteile berücksichtigt, die zusätzlich zu den vom Vermieter gestellten AGB im Einzelfall individuell zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wurden (BGH WuM 2006, 306; LG Konstanz WuM 2003, 479).

Bei der AGB-Kontrolle werden alle Erklärungen des Verwenders berücksichtigt; das können auch Zusicherungen oder technische Vorschriften im Anhang sein (z. B. zum Lüften der Wohnung). Entscheidend ist, wie ein rechtlich nicht vorgebildeter Durchschnittsmieter die Angaben verstehen muss (BGH NZM 2014, 481). Unwirksam ist z. B. das generelle Verbot des Haltens von KFZ in einem autofreien Wohngebiet in einem Zusatz zum Mietvertrag (AG Münster WuM 2014, 408).

**Wichtig:** Derjenige, der die Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgelegt hat, also i. d. R. der Vermieter, kann sich nicht auf eine unwirksame Klausel berufen, um aus der Unwirksamkeit für sich einen Vorteil abzu-

leiten. Beispiel: Enthält der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Kündigung des Vermieters, kündigt der Vermieter unter Berufung auf diese Regelung, und zieht der Mieter dann aus, darf der Vermieter sich anschließend nicht darauf berufen, diese Regelung sei ja unwirksam und der Vertrag daher nicht ordnungsgemäß gekündigt. Das Gesetz schützt nicht den Verwender der Klausel, sondern nur seinen Vertragspartner vor unangemessener Benachteiligung (BGH ZMR 2016, 368).

### **Für welche Mietverträge gilt die Inhaltskontrolle?**

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

Bei Mietverträgen über  $\Sigma$  GESCHÄFTSRÄUME gibt es Einschränkungen, da es sich hierbei nicht um Verbraucherverträge handelt; hier können Klauseln wirksam sein, die bei Wohnraumverträgen unzulässig sind. Näheres zu Formulklauseln in Gewerbemietverträgen bei  $\Sigma$  GESCHÄFTSRÄUME. Im Folgenden wird die Rechtsprechung zu Wohnraummietverträgen dargestellt.

### **Wann liegen AGB vor?**

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

Es handelt sich auch dann um Allgemeine Geschäftsbedingungen, wenn von zwei alternativen Klauseln eine angekreuzt wird (BGH WuM 86, 53; OLG Celle BB 76, 1287) oder wenn der Formulartext die Aufforderung enthält, nicht gewollte Teile zu streichen (BGH NJW 87, 2011).

Der Vermieter kann die Kontrolle nicht dadurch umgehen, dass er regelmäßig mit der Hand in das Vertragsformular hineinschreibt: »Der Mieter muss bei Auszug die Wohnung renovieren.« Diese Klausel bleibt kontrollfähig, und sie ist unwirksam, eben weil sie nicht ausgehandelt, sondern

vom Vermieter vorgeschrieben wird (vgl. LG Wuppertal WuM 99, 301). Manche Vermieter lassen sich vom Mieter unterschreiben, dass er vor Abschluss ausreichend Zeit zum Durchlesen, Prüfen und zur Kenntnisnahme des Vertrags hatte und mit allen Bestimmungen des Vertrags einverstanden ist. Eine solche pauschale Erklärung hat keine Bedeutung (**BGH JZ 87, 725**; OLG Hamm RE WuM 81, 77). Zum Aushandeln reicht es auch nicht, wenn der Mieter die strittige Klausel erst nach langen Erläuterungen des Vermieters akzeptiert hat (**BGH NJW 88, 410**).

**Tipp:** Benutzt der Vermieter ein gedrucktes Mietvertragsformular, handelt es sich immer um kontrollfähige Allgemeine Geschäftsbedingungen.

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

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

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

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

Wenn Mieter und Vermieter darüber streiten, ob es sich bei einer Klausel um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, gilt Folgendes: Der Vermieter muss bei zur mehrfachen Verwendung vorgesehenen Klauseln beweisen, dass es sich um eine Regelung handelt, die der Mieter vorgelegt hat. Legt der Vermieter einen gedruckten Vertrag vor, dann

handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen des Vermieters. Dies gilt aber nicht für hand- oder maschinenschriftliche Änderungen in dem Vordruck. Denn dies erweckt den Anschein einer individuellen Abrede (BGH NJW 2000, 1110; NJW 72, 46). Was diese Änderungen betrifft, so muss der Mieter darlegen, dass es sich um Formulierungen handelt, die der Vermieter vorgegeben hat (LG Frankfurt WuM 79, 151). Hierfür kann der Mieter Zeugen stellen oder Indizien vortragen, etwa eine inhaltlich enge Verbindung mit anderen im Vertrag vorgedruckten Regelungen oder die Verwendung identischer Texte in Mietverträgen der Nachbarn. Der Vermieter muss dann beweisen, dass der handschriftliche Zusatz tatsächlich ausgehandelt worden ist (BGH WuM 2003, 561; LG Köln WuM 94, 19).

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

### **Wann werden AGB wirksamer Teil des Mietvertrags?**

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

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

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

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

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

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

Überraschende Klauseln mit einem Übertreibungseffekt sind unwirksam, § 305c BGB. Das Gleiche gilt für Klauseln an unerwarteter Stelle,



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

Eine im Formularmietvertrag gesondert ausgewiesene Verwaltungskostenpauschale ist unwirksam, wenn der Vertrag nicht eindeutig klarstellt, dass es sich bei der Pauschale um einen Teil der Grundmiete (Nettomiete) handelt (**BGH WuM 2019, 92**). Unwirksam ist auch die Klausel »Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 12 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses« (**BGH WuM 2017, 703**) sowie eine Klausel, die dem Mieter das Recht nimmt, bei mehreren offenen Forderungen die Tilgungsreihenfolge zu bestimmen (OLG Düsseldorf ZMR 2009, 275).

Wichtig ist das Transparenzgebot nach § 307 BGB. Die Klauseln im Mietvertrag müssen auch von einem Laien verstanden werden können, sonst kann sich der Vermieter hierauf nicht berufen (**BGH ZMR 2016, 368**). Das gilt auch in den Fällen, in denen die Unverständlichkeit auf einen Schreibfehler zurückzuführen ist, den ein Fachmann erkannt hätte (AG Waldbröl WuM 89, 71). Ist der Vertrag unklar, indem er z.B. zwei sich widersprechende Bestimmungen enthält, geht das nach § 305c BGB zulasten des Vermieters (**BGH WuM 2016, 164**). Es gilt also das, was für den Mieter am günstigsten ist.

### **Immer gilt:**

Auch wenn die Vertragsklauseln als Allgemeine Geschäftsbedingungen Vertragsinhalt geworden sind, geht nach § 305b BGB eine einzelne individuelle Vereinbarung der dazu aufgestellten Formulklausel vor. Das gilt für einzelne Absprachen bei Vertragsabschluss und auch für spätere Änderungen. Daran ändert auch eine Formulklausel »mündliche Ver-

einbarungen mit dem Mieter sind ungültig« nichts, sie ist nach § 305b BGB unwirksam (BGH NJW 85, 320).

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

### Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

Das AGG dient dem Schutz vor Benachteiligungen aufgrund der Rasse oder ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität. Es regelt die Abwehr von Diskriminierungen im Verhältnis zwischen Bürgern und entfaltet so auch Wirkung im Mietrecht.

Das AGG verbietet die Benachteiligung aus den o.g. Gründen beim Zugang zu Wohnraum. Voraussetzung ist, dass der Wohnraum öffentlich angeboten wird, etwa durch Makler, Inserate (auch im Internet – LG Mönchengladbach – 11 O 99/15), Aushänge oder Ähnliches. Werden Wohnungen privat an Verwandte oder Freunde vergeben, gilt das AGG nicht. Ausgenommen sind außerdem Kleinvermieter, die nicht mehr als 50 Wohnungen vermieten.

Eine Benachteiligung kann auch mittelbar aufgrund scheinbar neutraler Kriterien (z.B. fehlende Deutschkenntnisse, ungesicherte Aufenthaltserlaubnis) erfolgen. Wird ein Bewerber aus einem dieser Gründe bei der Vergabe von Wohnungen ausgeschlossen oder schon nicht zur Besichtigung oder Eintragung in Bewerberlisten zugelassen, kann dies eine Benachteiligung im Sinne des AGG sein. Zeigt sich bei sog. Testing-Verfahren, dass ausländische Mietinteressenten gar nicht erst zu Besichtigungsterminen eingeladen werden, liegt ein Verstoß gegen das AGG vor (AG Hamburg-Barmbek WuM 2017, 393; AG Augsburg WuM 2020, 777). Auch darf z.B. ein Afrikaner nicht wegen seiner Hautfarbe von vornherein abgelehnt werden (OLG Köln WuM 2010, 81). Es verstößt aber nicht gegen das AGG, wenn ein genossenschaftlicher Vermieter nur bei finanziell schwachen Personengruppen eine Mietsicherheit verlangt (AG Kiel ZMR 2012, 201).

Umgekehrt kann allein daraus, dass der Bewerber eine Wohnung nicht

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

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

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

Der Benachteiligte kann bei einem Verstoß gegen ein Benachteiligungsverbot u. a. die Beseitigung der Beeinträchtigung oder Schadensersatz verlangen (OLG Köln WuM 2010, 81; LG Mönchengladbach – 11 O 99/15; AG Hamburg-Barmbek WuM 2017, 393: dreifache Monatsnettomiete als Entschädigung, wenn wegen ausländisch klingenden Namens Besichtigung verweigert wurde; AG Augsburg WuM 2020, 777: mindestens 1 000 Euro, wenn explizit »nur an Deutsche« vermietet wird). Werden in einer größeren Wohnanlage Mieterhöhungen nur an ausländische Mieter gerichtet, um diese zum Auszug zu bewegen, besteht ein Entschädigungsanspruch (AG Tempelhof-Kreuzberg WuM 2015, 73).

Die Ansprüche können nur innerhalb von 2 Monaten geltend gemacht werden; danach nur noch, wenn der Benachteiligte ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war. Im Prozess müssen nur Indizien bewiesen werden, die eine Benachteiligung vermuten lassen; dann trägt der Vermieter die Beweislast dafür, dass kein Verstoß gegen das AGG begangen wurde (AG Charlottenburg ZMR 2020, 409). § 23 AGG lässt bei der Durchsetzung von Ansprüchen – auch vor Gericht – die Unterstützung durch Antidiskriminierungsverbände zu.

### Altenheim

Heime sind entgeltlich betriebene Einrichtungen, die dazu dienen, alte Menschen sowie pflegebedürftige oder behinderte Volljährige nicht nur vorübergehend aufzunehmen, ihnen Wohnraum zu überlassen sowie Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen. Für solche Heime gelten die Regelungen des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (WBVG), das die zivilrechtlichen Vorgaben für die Heimverträge zwischen Bewohnern und Heimbetreiber regelt. Es findet aber keine Anwendung, wenn in dem Vertrag neben der Überlassung des Wohnraums nur allgemeine Unterstützungsleistungen wie die Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdienste vereinbart sind. Liegt ein Heimvertrag im Sinne des WBVG vor, ist das allgemeine Wohnraummietrecht nicht anwendbar.

Ein Heimvertrag im Sinne des WBVG liegt auch vor, wenn die Überlassung des Wohnraums und die Erbringung der Betreuungsleistungen in getrennten Verträgen geregelt sind und der Bestand des Vertrags über den Wohnraum von dem Bestand des Betreuungsvertrags abhängig ist. Das Gleiche gilt, wenn der Bewohner den Vertrag über den Wohnraum nicht ohne den Betreuungsvertrag beibehalten kann, oder wenn der Betreiber den Abschluss des Vertrags über den Wohnraum von dem Abschluss des Betreuungsvertrags tatsächlich abhängig macht (§ 1 WBVG).

Für die Anwendung des WBVG kommt es nicht darauf an, wie die Unterbringung bzw. der Vertrag bezeichnet wird. Das WBVG kann deshalb auch bei Verträgen über  $\Rightarrow$  BETREUTES WOHNEN gelten, wenn die Voraussetzungen für eine Anwendung des Gesetzes erfüllt sind.

Für Heimverträge gelten nach dem WBVG u. a. folgende Regeln: Der Betreiber muss den Bewohner rechtzeitig vor Vertragsschluss in leicht verständlicher Sprache über sein Leistungsangebot und den wesentlichen Inhalt der speziell für den Bewohner in Betracht kommenden Leistungen informieren. Dazu gehört u. a. die Darstellung der Ausstattung und Lage des Gebäudes, der Gemeinschaftsanlagen und ihrer Nutzungsbedingungen und der Ergebnisse von Qualitätsprüfungen, die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht werden müssen. Darzustellen sind ferner die Pflege- und Betreuungsleistungen sowie weitere Leistungen der Einrichtung und die jeweils zu zahlenden Entgelte. Auch muss über die Voraussetzungen informiert werden, unter denen Leistungen und Preise geändert werden können (§ 3 WBVG).

Der Vertrag wird dann grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossen. War der Bewohner schon beim Abschluss des Vertrages geschäftsunfähig,

hig, muss der Vertrag von einem Bevollmächtigten oder von seinem Betreuer genehmigt werden. Der Vertrag endet automatisch mit dem Tod des Bewohners. Mit Personen, die mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt in der Einrichtung geführt haben, aber selbst nicht Vertragspartner des Betreibers sind, wird der Vertrag noch 3 Monate fortgeführt, wenn die Personen dem nicht widersprechen (§ 5 WBVG).

Der Bewohner muss für die Leistungen des Betreibers das vereinbarte Entgelt bezahlen. Für Bewohner, die Leistungen nach dem SGB IX (Rehabilitation und Teilhabe von Menschen mit Behinderungen), dem SGB XI (Soziale Pflegeversicherung) oder dem SGB XII (Sozialhilfe) in Anspruch nehmen, werden die Kosten für die Unterbringung, Pflege und Versorgung nach den Vorschriften des jeweiligen Sozialgesetzbuchs festgelegt. Soweit der Bewohner länger als drei Tage abwesend ist, muss der Betreiber den Wert der dadurch ersparten Aufwendungen anrechnen (§ 7 WBVG). Werden vertragliche Leistungen ganz oder teilweise nicht erbracht, oder weisen sie erhebliche Mängel auf, kann der Bewohner bis zu 6 Monate rückwirkend eine angemessene Kürzung des vereinbarten Entgelts verlangen (§ 10 WBVG).

Der Bewohner kann den Vertrag spätestens am 3. Werktag eines jeden Kalendermonats zum Ablauf desselben Monats schriftlich kündigen. Wurden getrennte, aber inhaltlich voneinander abhängige Verträge über den Wohnraum einerseits und Betreuungs- und Pflegeleistungen andererseits abgeschlossen, können beide Verträge nur einheitlich gekündigt werden (§ 11 Abs. 1 WBVG). Zieht ein Leistungsbezieher der Pflegeversicherung (SGB XI) nach der Kündigung noch vor dem Kündigungstermin am Monatsende aus der Einrichtung aus, darf ihm nicht der gesamte Monat berechnet werden. Es muss taggenau entsprechend seiner Anwesenheit abgerechnet werden (**BGH NZM 2018, 956**).

Außer dem Kündigungsrecht mit Monatsfrist hat der Bewohner nicht fristgebundene Sonderkündigungsrechte. Zum einen kann er in den ersten beiden Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses jederzeit ohne besonderen Grund fristlos kündigen. Zum anderen kann er jederzeit aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Vertrags bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist. Bei getrennten, aber inhaltlich voneinander abhängigen Verträgen muss der wichtige Grund nur in Bezug auf einen Vertrag gegeben sein; der Bewohner kann dann alle Verträge kündigen (§ 11 Abs. 2 bis 4 WBVG).

Der Betreiber kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen (§ 12 WBVG). Er kann z.B. bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des nächsten Monats kündigen, wenn er den Betrieb ein-

stellt, wesentlich einschränkt oder in seiner Art verändert und die Fortsetzung des Vertrages mit dem Bewohner deshalb für ihn unzumutbar wird. Der Bewohner kann in diesem Fall u.U. verlangen, dass der Betreiber ihm eine Ersatzunterkunft nachweist und die Umzugskosten trägt (§ 13 WBVG); auch kommt ein Schadensersatzanspruch des Bewohners wegen Mehrkosten für die neue Unterbringung in Betracht (LG Bonn, Urt. v. 17. 7. 2018, 5 S 155/17). Der Betreiber kann z. B. fristlos kündigen, wenn er eine fachgerechte Pflege- oder Betreuungsleistung nicht erbringen kann, weil sich der Gesundheitszustand des Bewohners so verschlechtert, dass eine Betreuung nicht mehr möglich ist (BGH NZM 2011, 326), oder wenn der Bewohner seine vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass dem Betreiber die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann, z. B. bei sexuellen Übergriffen gegenüber Mitbewohnern (LG Kleve ZMR 2016, 959). Der Betreiber kann auch dann fristlos kündigen, wenn der Bewohner im Zahlungsverzug ist, und zwar entweder für zwei aufeinanderfolgende Termine mit mehr als einem Monatsentgelt oder in einem Zeitraum von mehr als zwei Zahlungsterminen in Höhe des Entgeltes für 2 Monate. Allerdings muss der Betreiber dem Bewohner vor der Kündigung zunächst erfolglos eine angemessene Zahlungsfrist gesetzt haben.

### Anfechtung eines Mietvertrages ⇨ WIEDERRUF

Meist werden Mietverhältnisse durch ⇨ KÜNDIGUNG beendet. Dabei beendet die sog. ordentliche Kündigung das Mietverhältnis zum Ablauf der gesetzlichen ⇨ KÜNDIGUNGSFRIST, die fristlose Kündigung mit sofortiger Wirkung bei Zugang des Kündigungsschreibens. Im Gegensatz dazu beendet die Anfechtung das Mietverhältnis rückwirkend; es hat dann von Anfang an nicht bestanden. Deswegen müsste der Vertrag eigentlich rückabgewickelt werden; aber da der Mieter die erhaltene Leistung – das Wohnen in der Vergangenheit – nicht zurückgeben kann, hat der Vermieter nur einen Anspruch auf Wertersatz in Höhe der ortsüblichen Miete einschl. Nebenkosten, der mit dem Mietrückzahlungsanspruch des Mieters verrechnet wird. Daher ist die Rückabwicklung – außer wenn die vereinbarte Miete überhöht war – meist ein »Nullsummenspiel«. Für den Mieter kann sich die Anfechtung aber trotzdem lohnen, etwa wenn er eine Maklerprovision gezahlt hat. Da die Anfechtung den Vertrag rückwirkend vernichtet, entfällt auch der Provisionsanspruch des Maklers; der Mieter kann die Rückzahlung verlangen (BGH NZM 2005, 711).

Die Anfechtung setzt einen Anfechtungsgrund voraus, der vom Anfechtenden im Prozessfall auch bewiesen werden muss. Anfechtungsgründe

können bestimmte Irrtümer (§ 119 BGB) oder die arglistige Täuschung durch den Vertragspartner (§ 123 BGB) sein.

Der **Vermieter** kann z. B. anfechten, wenn der Mieter vor oder bei Vertragsschluss falsche Angaben gemacht hat; allerdings nur, soweit diese das Mietverhältnis betreffen. Besteht bzgl. einer Tatsache keine Offenbarungspflicht des Mieters (Σ⇒ SELBSTAUSKUNFT), kann darauf gestützt auch nicht angefochten werden. Über ein laufendes Insolvenzverfahren besteht in jedem Fall eine Offenbarungspflicht; gleichfalls bei Fragen zu früheren Mietschulden oder offenen Mietforderungen (LG Itzehoe WuM 2008, 281). Die Falschbeantwortung der Frage, ob dem Mieter in einem früheren Mietverhältnis gekündigt wurde, berechtigt zur Anfechtung (AG Kaufbeuren NZM 2013, 577).

Grundsätzlich muss der Mieter selbstverständlich keine Angaben zu seinen politischen Ansichten machen; eine Ausnahme kann aber z. B. gelten, wenn der Mieter als AfD-Aktivist »Anziehungspunkt« für Angriffe wie Farbbeutelwürfe oder Brandstiftung ist und dadurch die Mietsache in Gefahr geraten kann (AG Göttingen WuM 2017, 702 mit anschl. Vergleich).

Die Vorlage einer gefälschten Vermieterbescheinigung rechtfertigt eine fristlose Kündigung (**BGH WuM 2014, 333**); ob dies auch zur Anfechtung wegen arglistiger Täuschung berechtigt, wurde nicht entschieden, ist aber wahrscheinlich. Hat sich eine fehlerhafte Angabe des Mieters zu seinem Einkommen nicht auf das Mietverhältnis ausgewirkt, scheidet ein Anfechtungsrecht des Vermieters aus (LG Wiesbaden WuM 2004, 399).

Der Mieter muss bei Vertragsunterzeichnung nicht darauf hinweisen, dass er behindert ist. Offenbart der Mieter erst kurz nach Vertragsschluss, dass er Sozialleistungen in Anspruch nehmen muss, kann der Vermieter, der dies zunächst hinnimmt, nicht Monate oder Jahre später doch noch anfechten (LG Osnabrück – 1 S 166/17). Die wahrheitswidrige Behauptung eines Paares, verheiratet zu sein, berechtigt nicht zur Anfechtung (AG Lüdinghausen WuM 2019, 31). Eine bevorstehende Haftstrafe von nur einigen Monaten muss der Mieter nicht offenbaren (LG Osnabrück – 1 S 166/17).

Dass ein Mieter unter Betreuung steht, berechtigt den Vermieter gleichfalls nicht zur Anfechtung (LG Hannover – 2 S 74/09).

Die Rüge einer überhöhten Miete durch den Mieter im Rahmen der Σ⇒ MIETPREISBREMSE berechtigt den Vermieter nicht zur Anfechtung des Mietvertrags (LG Berlin WuM 2019, 262).

Der **Mieter** kann z. B. anfechten, wenn er sich über eine verkehrswesent-

liche Eigenschaft der Wohnung geirrt hat, etwa wenn er eine als »kinderfreundlich« angepriesene Wohnung mietet und schon kurze Zeit später Beschwerden über normalen Kinderlärm kommen (LG Essen WuM 2005, 47). Verschweigt der Vermieter erhebliche Mängel (z. B. Schimmelbefall) oder dass er bereits wegen Betrugs im Zusammenhang mit seiner Vermietertätigkeit verurteilt wurde (AG Donaueschingen WuM 2014, 595), berechtigt dies den Mieter gleichfalls zur Anfechtung. Das Gleiche gilt, wenn sich herausstellt, dass der Vermieter hoch verschuldet und unzuverlässig ist (LG Konstanz WuM 2017, 258).

Die Angabe einer falschen Wohnungsgröße in der Annonce soll dagegen nicht zur Anfechtung berechtigen (AG Frankfurt WuM 2007, 315). Ein Motivirrtum, der mit der Mietsache als solcher nichts zu tun hat, berechtigt den Mieter nicht zur Anfechtung (z. B. wenn er die Wohnung im Hinblick auf die Nähe zur neuen Arbeitsstelle mietet, den Job dann aber doch nicht bekommt). In diesen Fällen bleibt nur die Kündigung.

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

**Antenne** ⇨ FERNSEHEMPFANG

### Anzeigepflicht des Mieters

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

**Anzeigepflicht des Vermieters** ⇨ MODERNISIERUNG, ⇨ STILLSCHWEIGENDE VERTRAGSVERLÄNGERUNG, ⇨ VORKAUFSRECHT, ⇨ ZEITMIETVERTRAG

### Aufrechnung

Der Mieter kann gegen eine Mietforderung des Vermieters mit einer Forderung wegen eines Fehlers der Mietwohnung aufrechnen oder ein ⇨ ZURÜCKBEHALTUNGSRECHT ausüben. Er kann z. B. einen ihm zustehenden Mietminderungs- oder Schadensersatzanspruch mit der nächsten Mietforderung des Vermieters verrechnen.

In vielen Formularmietverträgen (⇨ ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN) finden sich aber Klauseln mit sogenannten Aufrechnungsver-



boten, die dem Mieter dieses Recht absprechen oder von weiteren Bedingungen abhängig machen wollen.

### **Generelles Aufrechnungsverbot**

In Wohnraummietverträgen ist ein generelles Aufrechnungsverbot ohne irgendwelche Einschränkungen unwirksam (BGH NJW 85, 319; NJW 84, 2404; OLG Celle WuM 90, 103). Grund: Nach § 309 Nr. 3 BGB kann das Recht des Mieters, mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufzurechnen, nicht beschränkt werden.

### **Eingeschränktes Aufrechnungsverbot**

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

Anders ist es, wenn dem Mieter Schadens- oder Aufwendungsersatzansprüche aufgrund von Mängeln zustehen oder er ein Rückforderungsrecht wegen zu viel gezahlter Miete hat. In diesen Fällen kann der Mieter gegen die Mietforderung des Vermieters immer aufrechnen, egal was im Mietvertrag steht, wenn er dem Vermieter seine Aufrechnungsabsicht mindestens 1 Monat vor Fälligkeit der Miete in Textform  $\Rightarrow$  TEXTFORM angezeigt hat. Das Gleiche gilt, wenn der Mieter aufrechnen will, weil ihm im Anschluss an Modernisierungsarbeiten Aufwendungen entstanden sind (AG Pinneberg WuM 90, 73). Eine Formulklausel, nach der der Mieter eine Aufrechnung einen Monat zuvor ankündigen muss, ist nicht zu beanstanden (BGH WuM 2011, 418; WuM 2011, 674).

### **Aufrechnung durch den Vermieter**

Inwieweit das Recht des Vermieters zur Aufrechnung eingeschränkt ist, hängt von den zugrunde liegenden Ansprüchen ab. Während des laufenden Mietverhältnisses darf der Vermieter nicht mit streitigen Forderungen gegen das Kautionsguthaben aufrechnen (BGH WuM 2014, 418); nach Ende des Mietverhältnisses ist dies aber zulässig (BGH WuM 2019, 524)  $\Rightarrow$  MIETKAUTION.

**Aufwendungsbeihilfe**  $\Rightarrow$  WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

**Aufwendungsersatz**  $\Rightarrow$  MÄNGEL DER WOHNUNG

**Aufzug**  $\Rightarrow$  FAHRSTUHL

### **Auszug des Mieters** ↷ NACHMIETER, ↷ RÜCKGABE DER WOHNUNG, ↷ UMZUG

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

#### **Vorzeitiger Auszug**

Zieht der Mieter vor Ablauf der Mietzeit oder der Kündigungsfrist aus, entfällt für ihn nicht die Pflicht, Miete zu zahlen. Der Vermieter darf die Wohnung grundsätzlich leer stehen lassen und bis zum Ende der Mietzeit auf Zahlung der Miete bestehen (**OLG Hamm RE WuM 95, 577**). Auch die vereinbarten monatlichen Betriebskosten muss der Mieter weiterhin entrichten, obwohl die Wohnung unbewohnt ist.

Eine Ausnahme soll nach Auffassung einiger Gerichte möglich sein, wenn es sich beim Vermieter um ein großes Wohnungsunternehmen handelt, das Wartelisten führt und deshalb jederzeit anderweitig vermieten kann (LG Berlin WuM 95, 106; AG Gießen WuM 93, 609; AG Schöneberg WuM 91, 267).

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

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

Wenn vor Ablauf der Kündigungsfrist ein neuer Mieter die Wohnung bezieht, braucht der alte Mieter ab diesem Zeitpunkt keine Miete mehr zu zahlen (AG Neuruppin WuM 2009, 227; AG Lörrach WuM 99, 303). Kann der Vermieter jedoch nur eine geringere Miete erzielen, muss der Mieter ihm die Differenz ersetzen, wenn der Vermieter ihn vorher von der geplanten Vermietung informiert hat, es sei denn, der Mieter hatte

Grund zu der Annahme, das Mietverhältnis sei beendet, oder der Vermieter hat ohne Grund unter der bisher gezahlten Miete weitervermietet (**BGH WuM 93, 346; OLG Hamm RE WuM 86, 201**). Ein nachvollziehbarer Grund, von der Beendigung des Mietverhältnisses auszugehen, liegt z. B. dann vor, wenn der Mieter wegen der kategorischen Weigerung des Vermieters, die Erlaubnis zur Untervermietung zu erteilen, kündigt, ohne den Untermieter zu benennen (**KG Berlin RE WuM 96, 696**).

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

#### **Auto** ⇨ GARAGEN/STELLPLÄTZE

Wer ein Wohngebäude errichtet, muss aufgrund baurechtlicher Vorschriften in der Regel auch eine bestimmte Anzahl von Pkw-Stellplätzen schaffen. Zudem muss bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden. Hierdurch soll die Elektromobilität vorangetrieben werden. Dasselbe gilt auch bei bestehenden Wohngebäuden mit zehn Stellplätzen, wenn eine größere Renovierung des Gebäudes einschließlich der Parkplätze oder der elektrischen Infrastruktur erfolgt. Daraus lässt sich aber nicht ableiten, dass der Mieter mit Anmietung der Wohnung verlangen kann, dass ihm der Vermieter einen Stellplatz zur Verfügung stellt, wenn dies nicht vertraglich vereinbart ist. Auch im Hof des Hauses darf der Mieter sein Auto nur dann abstellen, wenn ihm dies der Vermieter erlaubt hat (**LG Wuppertal WuM 96, 267**).

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

Auch wenn der Mieter seinen Pkw auf der Straße, auf dem Bürgersteig oder im Hof abstellen darf, dürfen hierdurch die anderen Mitbewohner nicht beeinträchtigt werden (**AG Wiesbaden WuM 98, 605**). Wer z. B. dadurch stört, dass er den Motor unnötig laufen lässt oder Fahrzeugtü-

ren übermäßig laut schließt, muss nicht nur mit einem Bußgeld wegen Verstoßes gegen die Straßenverkehrsordnung rechnen (§§ 30, 49 StVO); der Vermieter kann ihm unter Umständen auch das Parken auf dem Grundstück versagen.

### **Anspruch auf Installation einer elektrischen Ladesäule**

Der Mieter kann verlangen, dass der Vermieter ihm den Einbau einer Ladestation für ein E-Auto erlaubt (§ 554 BGB). Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, muss der Vermieter die dafür notwendigen baulichen Änderungen gestatten. Darüber hinaus hat der Vermieter die Verlegung von Leitungen sowie Eingriffe in die Stromversorgung zu gestatten, soweit dies zur Nutzung der Ladesäule erforderlich ist.

Der Vermieter darf die Einwilligung nur in seltenen Fällen verweigern, z. B. wenn das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Der Einwand, dass die Stromkapazität künftig nicht für mehrere Anschlüsse ausreicht, wird erst relevant, wenn noch andere Mieter Ladestationen wünschen (LG München I ZMR 2022, 643).

Die Kosten für die Anschaffung und den Einbau der Ladestation muss der Mieter selbst tragen. Die Durchführung der Arbeiten liegt in seinem Verantwortungsbereich. In der Regel darf der Mieter den Anbieter für die Umbauten selbst wählen und auch die konkrete Ausgestaltung des Anschlusses bestimmen (LG München I ZMR 2022, 643).

**Tipp:** Wenn der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis zum Einbau einholen will, sollte er konkrete Einzelheiten zur geplanten Wallbox und der notwendigen Elektroinstallation vorlegen, etwa auf Grundlage des Angebots einer Fachfirma.

**Achtung:** Bei Mietende besteht grundsätzlich eine Rückbaupflicht. Der Mieter muss dann nochmals Geld investieren. Nach Möglichkeit sollte mit dem Vermieter als Ergänzung zum Mietvertrag vereinbart werden, dass dieser bei Beendigung des Mietverhältnisses auf die Entfernung der Ladestation verzichtet. Aber auch, wenn eine solche Vereinbarung besteht, erhält der Mieter beim Auszug vom Vermieter nur dann einen finanziellen Ausgleich für seine Modernisierungsarbeiten, wenn er dies mit dem Vermieter vereinbart hat. Dies sollte der Mieter vor der Installation ansprechen und versuchen, eine Vereinbarung zu treffen  $\leadsto$  MIET-MODERNISIERUNG.

## Autowäsche

Der Mieter darf seinen Wagen nicht mit Leitungswasser aus dem Haus waschen, da das Leitungswasser in der Regel nur für den normalen

Familiengebrauch bestimmt ist, und der Wasserverbrauch eines Hauses auf alle Mieter nach einem bestimmten, vertraglich festgelegten Verfahren umgelegt wird  $\leadsto$  BETRIEBSKOSTEN. Durch das Autowaschen wird aber Wasser in einem über den normalen Haushaltsgebrauch hinausgehenden Umfang verbraucht. Es geht nicht an, dass die anderen Mitbewohner diesen Mehrverbrauch an Wasser mitbezahlen (**a.A.** AG Dortmund WuM 86, 262). Im Übrigen ist es in vielen Kommunen generell verboten, Autos selbst auf der Straße zu waschen.

# B

## Bad

Ob eine Wohnung mit Bad ausgestattet ist, erlangt bei der Frage der Berechtigung von Mieterhöhungen Bedeutung. Erforderlich ist ein separater Raum, der mit Waschbecken sowie Badewanne oder Dusche ausgestattet ist.

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

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

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

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

## Bagatellschäden

Die laufende  $\leadsto$  INSTANDHALTUNG der Wohnung obliegt nach dem Gesetz grundsätzlich dem Vermieter. Häufig enthalten Mietverträge jedoch Formulklauseln, wonach der Mieter die Kosten für »kleinere Instandsetzungen« bzw. zur »Beseitigung von Bagatellschäden« zu tragen hat.

**Achtung:** Sehr viele solcher Klauseln, vor allem in älteren Mietvertragsvordrucken, sind nach den Vorschriften über die  $\leadsto$  ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN unwirksam, weil sie den Mieter unangemessen benachteiligen oder überraschend sind. Der Mieter muss dann für unverschuldete Bagatellschäden und kleinere Instandsetzungen gar nicht zahlen. Wir empfehlen, im Zweifel den Vertrag durch den örtlichen Mieterverein prüfen zu lassen. Formulklauseln, nach denen der Mieter nicht nur die Kosten zu tragen, sondern selbst für die Instandsetzung oder -haltung zu sorgen hat, sind immer unwirksam (BGH WuM 92, 355; OLG Frankfurt WuM 97, 609); dies kann allenfalls individualvertraglich ausgehandelt werden, muss dann aber bei der Miethöhe berücksichtigt werden.

Der Vermieter kann keinen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, weil eine Klausel zur Übertragung von Schönheits- oder Bagatellreparaturen unwirksam ist (BGH WuM 2008, 487).

Für die Kostenabwälzung kleiner Instandhaltungen auf den Mieter hat der **Bundesgerichtshof (WuM 91, 381; 89, 324)** Regeln aufgestellt, welche von der Rechtsprechung weiter konkretisiert wurden:

■ Die Klausel muss eine angemessene Obergrenze für die Kosten je Reparatur enthalten. Die frühere Grenze von 75 Euro dürfte angesichts der Inflation allerdings nicht mehr gelten. Mittlerweile werden 100 Euro (AG Braunschweig ZMR 2005, 717), 120 Euro (AG Schöneberg WuM 2018, 463; a.A. AG Bingen WuM 2013, 349) oder sogar bis zu 150 Euro (AG Berlin-Mitte ZMR 2020, 517) als zulässig angesehen. Es ist unzulässig, bei teureren Reparaturen bzw. Neuanschaffungen die Kosten bis zur vereinbarten Bagatellhöhe abzuwälzen (BGH WuM 89, 324).

■ In der Mietvertragsklausel muss außerdem eine angemessene Höchstgrenze für einen bestimmten Zeitraum (z.B. pro Jahr) für den Fall genannt werden, dass sich Kleinreparaturen häufen (BGH WuM 89, 324). Nicht mehr angemessen ist ein Höchstbetrag von einer Monatsmiete (AG Hannover WuM 2008, 721) oder 10% der Jahreskaltmiete (OLG Hamburg WuM 91, 385); die zulässige Grenze liegt bei 6% der Jahresbruttokaltmiete (AG Stuttgart-Bad Cannstatt WuM 2014, 22). Teilweise werden auch 8% als zulässig angesehen (AG Berlin-Mitte ZMR 2020, 517; AG Braunschweig ZMR 2005, 717).

■ Die Klausel darf sich nur auf solche Teile der Mietwohnung beziehen, die dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters ausgesetzt sind. Unangemessen benachteiligt wird er nämlich dann, wenn er für Reparaturen an Gegenständen zahlen soll, die er gar nicht direkt abnutzen

kann, wie z. B. die Heiztherme (AG Hannover WuM 2007, 504) oder Leitungen für Gas, Wasser (AG Charlottenburg GE 2011, 1311) und Strom oder Spiegel, Verglasungen und Beleuchtungskörper (AG Zossen WuM 2015, 476).

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

Trägt der Mieter bei Sozialwohnungen  $\Rightarrow$  WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, muss der Vermieter in der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei den jeweiligen Pauschalen für die Instandhaltungskosten den Betrag von 1,05 Euro/m<sup>2</sup> jährlich abziehen.

**Balkon**  $\Rightarrow$  GRILLEN,  $\Rightarrow$  WOHNFLÄCHE

Gehört ein Balkon zur vermieteten Wohnung, kann ihn der Mieter grundsätzlich nach seiner freien Verfügung nutzen, soweit nicht die Rechte der Mitmieter oder des Hauseigentümers beeinträchtigt werden. Das bedeutet z. B., dass der Mieter auf dem Balkon Wäsche trocknen darf (LG Nürnberg-Fürth WuM 90, 199). Ebenso darf der Mieter grundsätzlich einen unauffälligen Sichtschutz (AG Köln WuM 99, 331) und ein Rankengitter anbringen (AG Schöneberg MM 85, 277). Ein überwiegendes Informationsinteresse des Mieters kann ihn auch berechtigen, eine  $\Rightarrow$  PARABOLANTENNE am Balkon zu befestigen (BGH WuM 2006, 28). Grundsätzlich darf der Mieter auch Blumenkästen am Balkon anbringen, aber nicht an der Außenseite (LG Berlin GE 2011, 1230). Die evtl. herabfallenden Blätter müssen die darunter wohnenden Mitbewohner dulden, es sei denn, die Bepflanzung (Knöterich) wächst in erheblichem Umfang über die Brüstung und führt zu einer übermäßigen Belästigung durch herabfallenden Vogelkot und Blätter (LG Berlin GE 2003, 188). Ein Bergahorn auf dem Balkon ist nicht erlaubt (LG München I WuM 2017, 14).

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

Gehört der Balkon zu einem Objekt mit Eigentumswohnungen, muss der



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

**Balkonkraftwerk** ⇨ MIETERMODERNISIERUNG

**Barrierefreiheit** ⇨ MIETERMODERNISIERUNG

### Baukostenzuschuss

Ein Baukostenzuschuss ist eine finanzielle Zuwendung des Mieters zur Finanzierung einer baulichen Maßnahme des Vermieters. Die Zahlung kann als abwohnbare Mietvorauszahlung oder als verlorener Zuschuss erbracht werden. Insbesondere in der Nachkriegszeit haben viele Mieter Baukostenzuschüsse gezahlt und dafür einen Mietvertrag über eine Neubauwohnung erhalten.

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

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

Der Rückerstattungsanspruch des Mieters verjährt nach Ablauf eines Jahres von der Beendigung des Mietverhältnisses an. Tritt ein Mietnach-

folger in das Mietverhältnis ein, der dem ausscheidenden Mieter den noch nicht abgewohnten Teil des Zuschusses erstattet, kann der Nachfolger seinerseits bei vorzeitiger Beendigung des Mietverhältnisses den dann noch nicht abgewohnten Teil vom Vermieter zurückfordern (**BGH NJW 66, 1705**). **Achtung:** Bei Sozialwohnungen ist die Vereinbarung eines verlorenen Baukostenzuschusses unwirksam. Eine dennoch erbrachte Leistung kann der Mieter zurückfordern.

↷ EINMALIGE LEISTUNGEN BEI GEFÖRDERTEM WOHNRAUM, ↷ MIET-VORAUSSZAHLUNG, ↷ MIETERMODERNISIERUNG.

### **Bearbeitungsgebühr** ↷ EINMALIGE LEISTUNGEN BEI GEFÖRDERTEM WOHNRAUM

#### **Gebühr für das Ausstellen des Mietvertrags**

Ist im Formularmietvertrag festgelegt, dass der Mieter für den Abschluss des Vertrags eine Bearbeitungsgebühr zu zahlen hat, ist das nach Auffassung der meisten Gerichte unwirksam (LG Bonn NJW-Spezial 2014, 98; LG Hamburg WuM 2009, 452; AG Neukölln WuM 2017, 714; AG Münster NZM 2016, 163; AG Hamburg-Altona WuM 2009, 451). Der Vermieter darf kein Geld für eine Leistung verlangen, die er als Verwaltungstätigkeit ohnehin erbringen muss. Außerdem ist zu bedenken, dass der Abschluss eines Formularvertrags in aller Regel vorwiegend den Interessen des Vermieters dient. Der Mieter kann einen bereits gezahlten Betrag zurückfordern.

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

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

#### **Auszugsgebühr**

Verlangt der Vermieter eine Bearbeitungsgebühr für die Beendigung des Mietverhältnisses, ist das nach Auffassung der meisten Gerichte unzulässig (LG Augsburg ZMR 99, 257; AG Wiesbaden WuM 96, 25; AG Kamen WuM 88, 109). Unwirksam ist eine Klausel im Formularmiet-

vertrag, wonach der Mieter eine Kostenpauschale in Höhe einer Monatsmiete zu zahlen hat, wenn das Mietverhältnis einvernehmlich beendet wird (**OLG Karlsruhe RE WuM 2000, 236**). Eine solche Vereinbarung ist hingegen zulässig, wenn sie erst anlässlich einer auf Wunsch des Mieters zustande gekommenen Aufhebung des Mietvertrags getroffen wird (**OLG Hamburg RE WuM 90, 244**)  $\leadsto$  MIETAUFHEBUNGSVERTRAG. Bedenklich ist aber ein formularmäßig vereinbarter pauschalierter Anspruch, der als  $\leadsto$  ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNG anzusehen ist. **Beispiel:** »Für den Aufwand des Vermieters wegen der vorzeitigen Vertragsauflösung zahlt der Mieter eine Pauschalabgeltung von einer Monatsmiete.« Eine derartige Klausel im Mietaufhebungsvertrag ist nur unter einer zusätzlichen Voraussetzung wirksam. Nach dem Wortlaut der Abrede muss dem Mieter (theoretisch) der Nachweis ermöglicht sein, dass dem Vermieter geringere Kosten entstanden sind. Wird dem Mieter diese Möglichkeit nicht eingeräumt, ist die Klausel unwirksam.

**Befristeter Mietvertrag**  $\leadsto$  NACHMIETER,  $\leadsto$  ZEITMIETVERTRAG

**Belegungsbindung**  $\leadsto$  FÖRDERZUSAGE,  $\leadsto$  WOHNBERECHTIGUNG,  $\leadsto$  WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

## Beratungshilfe

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

Beratungshilfe wird gewährt, wenn

1. der Rechtsuchende die erforderlichen Mittel nach seinen persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnissen nicht aufbringen kann – dies ist der Fall, wenn ratenzahlungsfrei Prozesskostenhilfe zu gewähren wäre,
2. keine anderen zumutbaren Hilfsangebote zur Verfügung stehen, deren Inanspruchnahme zumutbar ist (z. B. Beratung durch den örtlichen Mieterverein für Mitglieder oder eine Schuldnerberatungsstelle), und
3. die Inanspruchnahme der Beratungshilfe nicht mutwillig erscheint; dies ist der Fall, wenn ein Rechtsuchender ohne Anspruch auf Beratungshilfe bei »verständiger Würdigung« davon absehen würde, sich auf eigene Kosten rechtlich beraten oder vertreten zu lassen.

Beratungshilfe wird i. d. R. von Rechtsanwälten erteilt. Anders ist es nur

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

Der Antrag kann beim Gericht auch mündlich gestellt werden; für schriftliche Anträge gilt Formularzwang. Es ist u. a. eine Erklärung über die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse nebst Belegen erforderlich. Bei Verstoß gegen die Formularpflicht kann der Antrag abgelehnt werden (BGH WuM 2013, 61). Die Formulare können im Internet heruntergeladen werden.

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

**Berufsausübung in der Wohnung** ↷ PROSTITUTION, ↷ CORONA-PANDEMIE, ↷ ZWECKENTFREMUNG

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

Allerdings gilt nicht jede Nutzung im Zusammenhang mit dem Beruf des Mieters als gewerbliche Nutzung. Bestimmte Tätigkeiten, die der Mieter in der Wohnung ausübt, ohne dass dies nach außen hin in Erscheinung tritt, ordnet die Rechtsprechung (BGH WuM 2009, 517) von vornherein dem Wohnen zu. Hierzu gehören z. B. schriftstellerische Tätigkeiten, die Unterrichtsvorbereitung von Lehrern, typische »Home-Office«-Tätigkeiten ↷ CORONA-PANDEMIE oder gelegentliche Büroarbeiten am Abend oder am Wochenende (LG Hamburg WuM 92, 241; LG Stuttgart WuM 92, 250) oder die gelegentliche Bewirtung von Geschäftsfreunden des Mieters. Auch Goldschmiedearbeiten sind zustimmungsfrei (LG Hamburg WuM 98, 491). Solche und vergleichbare Tätigkeiten sind also unabhängig vom Einverständnis des Vermieters immer zulässig. Eine solche zulässige Nutzung rechtfertigt auch keinen Zuschlag zur Miete (LG Berlin WuM 2023, 33). Ohne vertragliche Regelung ist der Vermieter nicht verpflichtet, Maßnahmen zu treffen, um dem Mieter die Arbeit im

Home-Office zu ermöglichen (Internetanschluss, Lärmschutz, Umbauten etc.); der Mieter muss sich selbst darum kümmern. Wünscht der Mieter bauliche Maßnahmen, etwa eine gemauerte Trennwand zur Einrichtung einer Arbeitsecke, muss er die Kosten selbst tragen und benötigt zudem die Einwilligung des Vermieters. Bei Auszug ist der Mieter grundsätzlich zum Rückbau verpflichtet, bei umfangreichen Maßnahmen kann der Vermieter die Genehmigung ggf. davon abhängig machen, dass der Mieter für die Kosten des Rückbaus eine finanzielle Sicherheit leistet. Näheres unter ↗ MIETERMODERNISIERUNG.

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

Zu Streitigkeiten kommt es häufig bei Tätigkeiten als Tagesmutter, also der entgeltlichen Betreuung fremder Kinder in der Wohnung. Die Rechtsprechung hat die Betreuung von bis zu drei Kindern in der – entsprechend großen – Mietwohnung noch zum genehmigungsfrei möglichen vertragsgemäßen Gebrauch der Mietsache gezählt (LG Hamburg NJW 82, 2387; AG Hamburg WuM 89, 625). Die Betreuung von fünf Kindern ist auf jeden Fall vertragswidrig (BGH WuM 2012, 515), kann aber vom Vermieter – ggf. unter Vereinbarung eines Zuschlags auf die Miete – genehmigt werden. Die Betreuung eigener Kinder durch fremde Personen ist keine Berufsausübung in der Wohnung.

Kommt es beim Abholen der Kinder zu Störungen durch vor dem Haus parkende Autos der Eltern, sind diese für kurze Zeit (5 Minuten) hinzunehmen (AG Wiesbaden WuM 2003, 88).

In einer Eigentumswohnung bedarf die Tätigkeit als Tagesmutter der Genehmigung der Eigentümergemeinschaft; fehlt die Genehmigung, kann die Tagesmutter gerichtlich auf Unterlassung in Anspruch genommen werden (LG Koblenz ZWE 2021, 125 bei Tagespflege von 5 Kindern in der Wohnung). Unter welchen Bedingungen oder Auflagen die Genehmigung zu erteilen ist, hängt von den konkreten Gegebenheiten in der

Wohnanlage ab. Dabei muss berücksichtigt werden, dass Kinderlärm gem. § 22 Abs. 1 a BImSchG in der Regel nicht als Störung eingestuft werden darf (**BGH WuM 2012, 515**).

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

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

Wird eine **Eigentumswohnung** vermietet, sind ggf. die Regelungen der Gemeinschaftsordnung oder der Teilungserklärung zu beachten. Die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer kann vom Mieter unmittelbar über § 1004 BGB Unterlassung verlangen, daneben kann sie auch den Vermieter in Anspruch nehmen aus § 14 Abs. 2 Nr. 1 WEG, § 1004 BGB. Der Vermieter ist nämlich aus § 14 Abs. 1 Nr. 1 WEG verpflichtet, dafür zu sorgen, dass sich der Gebrauch durch den Mieter in den zulässigen Grenzen hält (**BGH WuM 2012, 515** noch zum alten § 14 Nr. 2 WEG). Daher werden in Mietverträgen über Eigentumswohnungen oft  $\Sigma$  ALLGEMEINE GESCHÄFTSBEDINGUNGEN verwendet, wonach künftige Mehrheitsbeschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft für den Mieter Bindungswirkung haben sollen. Diese Klauseln sind aber oft unwirksam, weil sie undifferenziert nicht nur für solche Beschlüsse gelten sollen, die übliche und zu erwartende Konkretisierungen des zulässigen Gebrauchs enthalten (AG Schorndorf WuM 2012, 495).

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

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

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

### Besichtigungsrecht des Vermieters

Ein generelles Besichtigungsrecht des Vermieters gibt es nicht; denn mit Abschluss des Mietvertrages steht dem Mieter grundsätzlich das Recht zu, in seiner Wohnung in Ruhe gelassen zu werden (**BVerfG WuM 2004, 80; WuM 93, 377; BGH WuM 2014, 495**). Daraus ergibt sich, dass der Mieter nur in engem Rahmen und zu vertretbaren Zeiten die Besichtigung seiner Wohnung gestatten muss. Auch ist eine Klausel, die dem Vermieter ein generelles Besichtigungsrecht einräumt, z. B. alle 1 bis 2 Jahre, unwirksam (**BGH WuM 2014, 495**). Umgekehrt darf der Vermieter von seinem Recht nur in schonender Weise Gebrauch machen und muss auf den Mieter Rücksicht nehmen (AG Hamburg NZM 2007, 211). Will der Vermieter die Besichtigung einem Dritten übertragen, muss dieser dem Mieter zumutbar sein (LG Frankfurt/M. WuM 2013, 301).

#### Darf der Vermieter fotografieren?

Der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen dürfen in bewohnten Mieträumen ohne Einverständnis des Mieters keine Fotos anfertigen. Das stellt einen erheblichen Eingriff in die geschützte Privatsphäre dar, den der Mieter nicht hinnehmen muss (LG Frankenthal WuM 2012, 141). Keine Einwände kann der Mieter hingegen erheben, wenn er die Wohnung bereits geräumt hat und sie leer steht. Auch aus anderen nachvollziehbaren Gründen darf der Vermieter Fotos erstellen, etwa wenn sie der Bestandsaufnahme für einen Mietmangel oder einen Schaden dienen (AG Hamburg MietRB 2021, 38).

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

Ein Recht zur Besichtigung besteht aber auch, wenn das Ende des Mietverhältnisses bevorsteht und der Vermieter die Räume möglichen Mietnachfolgern zeigen will (AG Stuttgart-Bad Cannstatt WuM 2015, 148).

Auch aus der Vorbereitung von Modernisierungs- oder Instandsetzungsarbeiten kann sich ein solcher Anspruch ergeben (LG Berlin WuM 2016, 736). Der Vermieter darf z. B. prüfen lassen, ob ein Wasserschaden in der Wohnung auf einen Rohrbruch zurückzuführen ist (**BGH WuM 2023, 696**). Ein generelles Zutrittsrecht für Handwerker, also ohne konkrete Anhaltspunkte für drohende Schäden oder zu beseitigende Mängel, besteht nicht (LG Frankfurt/M. NZM 2002, 696).

Womöglich muss der Mieter die Besichtigung nicht dulden, wenn sich als Folge schwerwiegende gesundheitliche Beeinträchtigungen oder sogar eine Lebensgefahr des Mieters ergeben könnten. Es ist aber abzuwägen, ob sich der Mieter beim Besichtigungstermin nicht durch eine Vertrauensperson vertreten lassen kann (**BGH WuM 2023, 403**). In besonders gelagerten Fällen kann der Mieter verlangen, dass der Vermieter oder von ihm beauftragte Personen beim Betreten der Wohnung eine Gesichtsmaske tragen  $\Sigma$  CORONA-PANDEMIE.

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

Die gebotene Rücksichtnahme auf die Interessen des Mieters muss auch beim **zeitlichen Rahmen** des Besichtigungsrechts zum Ausdruck kommen. So darf ein Termin nur zu üblichen Zeiten angesetzt werden. Angemessen sind z. B. Termine an Wochentagen zwischen 10 und 13 Uhr sowie zwischen 16 und 18 Uhr; an Sonn- und Feiertagen darf eine Besichtigung nur in Ausnahmefällen stattfinden. Bietet der Mieter einen Besichtigungstermin für Samstag an, kann der Vermieter nach Ansicht des AG Köln (NZM 2001, 41) nicht auf einem Termin von Montag bis Freitag bestehen. Sieht der Mietvertrag ein Besichtigungsrecht »werktags bis 19 Uhr« vor, kann der Vermieter auch einen Termin am Samstag von 11 bis 12 Uhr verlangen (OLG Frankfurt WuM 2011, 95). Allgemein gilt, nach Möglichkeit muss der Vermieter versuchen, sich mit dem Mieter zu einigen (AG Neukölln MM 90, 230).

Der Vermieter kann von seinem Besichtigungsrecht auch **nicht dauernd** Gebrauch machen. Nach Auffassung des LG Frankfurt/M. (NZM 2002, 696) genügt der berufstätige Mieter seiner Pflicht, wenn er Besichtigungen dreimal monatlich zwischen 19 und 20 Uhr für jeweils 30 bis 45 Minuten ermöglicht. Andere erlauben die Besichtigung einmal wöchentlich während 3 Vormittagsstunden und gestehen nur in Eilfällen einen weiteren Tag zu (LG Kiel WuM 93, 52).



Der Vermieter darf sein Recht zum Betreten und zur Besichtigung der Wohnung jedoch nicht gewaltsam erzwingen (§ 123 StGB; OLG Köln WuM 77, 173; LG Berlin WuM 80, 185)  $\leadsto$  HAUSFRIEDENSBRUCH. Eine Weigerung des Mieters ist auch kein Kündigungsgrund (**BGH WuM 2014, 495**). Weigert der Mieter sich, den Vermieter in seine Wohnung zu lassen, muss der Vermieter die Hilfe des Gerichts in Anspruch nehmen. Nur in Ausnahmefällen ist dies mittels  $\leadsto$  EINSTWEILIGER VERFÜGUNG möglich (LG Duisburg NJW-RR 2007, 85). Dabei muss das Gericht eine Abwägung der Grundrechte von Mieter und Vermieter vornehmen (**BVerfG WuM 2004, 80**). Verweigert der Mieter hartnäckig und endgültig eine Besichtigung anlässlich des vorgesehenen Hausverkaufs, kann eine Kündigung gerechtfertigt sein (AG Frankfurt a.M. MietRB 2023, 158).

## Besuch

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

Auch ein Besuch auf längere Dauer ist gestattet. Der Mieter darf für mehrere (ca. 4–6) Wochen auch ohne Einwilligung des Vermieters Besucher in seiner Wohnung aufnehmen, wenn darin keine  $\leadsto$  UNTERMIEETE oder unerlaubte Daueraufnahme in seinen Haushalt zu sehen und damit keine Überbelegung der Wohnung verbunden ist (LG Mannheim WuM 73, 5). Kurzfristige Überbelegung schadet nicht (AG Dortmund WuM 82, 86). Ein Zeitraum von 3 Monaten überschreitet die normale Besuchsdauer (AG Frankfurt WuM 95, 396); etwas anderes kann gelten bei der längerfristigen Aufnahme von Austauschschülern oder Au-pairs.

Die besuchsweise Aufnahme von Geflüchteten ist gestattet; die Motivation für die Aufnahme der Besucher spielt keine Rolle.

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

## Betreutes Wohnen

Als Alternative zur traditionellen Heimversorgung im  $\leadsto$  ALTENHEIM wird das sog. »Betreute Wohnen« angeboten, auch »Service-Wohnen« genannt.

Das Deutsche Institut für Normung e.V. (DIN) hat die DIN-Norm 77800 »Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform »Betreutes Wohnen für ältere Menschen« veröffentlicht, in der Mindeststandards beschrieben sind. Rechtlich verbindlich sind diese jedoch nicht.

Hier führen die Bewohner nach wie vor einen eigenen Hausstand, werden aber dabei durch Betreuungs- und Dienstleistungen unterstützt. Diese können direkt im Mietvertrag mit vereinbart sein. In der Regel wird allerdings ein besonderer Betreuungs- oder Servicevertrag mit einem Betreuungsunternehmen abgeschlossen; dazu gehören sowohl Privatfirmen als auch Wohlfahrtsverbände, die mobile häusliche Pflege anbieten.

Mit dem Betreuungsvertrag bucht der Mieter gegen eine monatliche Pauschale einen Grunds-service. Zusätzlich werden vielfach Wahlleistungen angeboten, die bei Bedarf individuell abgerufen werden können. Zu den Grundleistungen zählen oft z.B. ein Hausnotruf, die Stellung von Ansprechpartnern und Kontaktpersonen zur Vermittlung kleinerer Besorgungen, Dienstleistungen und die Beratung sowie auch die kurzfristige Betreuung im Krankheitsfall. Als Wahlleistungen können bei Bedarf Unterstützung bei der Körperpflege, medizinische Versorgung, Wohnungsreinigung, Verpflegung, Begleitung zu Arztbesuchen etc. bestellt werden. Zum Teil werden gesellige und kulturelle Freizeitangebote für die Mieter der Wohnanlage angeboten; manche Anlagen für »Betreutes Wohnen« verfügen auch über Aufenthaltsräume, Therapieräume oder angeschlossene Pflege- und Behandlungseinrichtungen.

Verträge für betreutes Wohnen richten sich unabhängig von der Bezeichnung der Wohnform oder des Vertrags nach den für Heimverträge geltenden Vorschriften des Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes (W BVG), wenn die Voraussetzungen für die Anwendung des W BVG im konkreten Fall erfüllt sind  $\Sigma \Rightarrow$  ALTENHEIM. Andernfalls werden sie als typengemischte Verträge betrachtet, auf die Vorschriften des Mietrechts, des Dienstvertragsrechts und des Kaufrechts Anwendung finden (BGH WuM 2005, 399).

Angebote für betreutes Wohnen sollten vor Vertragsunterzeichnung sorgfältig geprüft und verglichen werden. Unter anderem sind folgende Fragen zu berücksichtigen:

– Welche Ausstattung und Qualitäten hat der angebotene Wohnraum? Nach Abschluss des Vertrags hat der Mieter keinen Anspruch gegen den Vermieter, dass dieser z.B. behindertengerechte Ausstattungen auf seine Kosten nachrüstet. Der Mieter kann lediglich die Genehmigung

des Vermieters für eigene und von ihm selbst zu bezahlende Maßnahmen der Wohnungsanpassung verlangen  $\leadsto$  MIETERMODERNISIERUNG.

– Was kostet der angebotene Wohnraum? Wohnungen des betreuten Wohnens sind im Vergleich zu anderen Wohnungen mit gleicher Größe meist teurer. Ein Grund kann die barrierefreie Ausstattung sein. Ein in der Gemeinde vorhandener Mietspiegel kann eine Orientierung geben, um die Höhe der Wohnkosten einordnen zu können. Liegen diese mehr als 20% über der ortsüblichen Vergleichsmiete, kommt eine unzulässige  $\leadsto$  MIETPREISÜBERHÖHUNG in Betracht, für die allerdings weitere strenge Voraussetzungen erfüllt sein müssen.

– Welche Betreuungsleistungen sind als Grundleistungen erhältlich, und welche Wahlleistungen können ggf. hinzugebucht werden?

– Was kosten Grund- und Wahlleistungen, und wie sind die Möglichkeiten zur Preiserhöhung im Vertrag geregelt?

– Kann der Mieter Betreuungsleistungen unabhängig vom Mietvertrag kündigen, wenn er keinen Betreuungsbedarf hat, oder muss dann auch der Mietvertrag beendet werden? Und umgekehrt: Endet mit der Kündigung des Mietvertrags auch die Vereinbarung über die Betreuungsleistungen?

Ausführliche Informationen gibt es beim Kuratorium Deutsche Altershilfe (KDA), Michaelkirchstr. 17, 10179 Berlin; [www.kda.de](http://www.kda.de).

## Betriebsbedarf $\leadsto$ WERKWOHNUNG

Wenn eine GmbH oder eine Kommanditgesellschaft als Vermieter auftritt, kann diese keinen  $\leadsto$  EIGENBEDARF geltend machen (BGH WuM 2007, 457 und 459; WuM 2017, 94).

Solche Vermieter können sich aber auf Betriebsbedarf berufen, wenn die Wohnung an einen Betriebsangehörigen vermietet werden soll: Hat der Vermieter eine  $\leadsto$  WERKWOHNUNG an einen Arbeitnehmer vermietet, und ist das Arbeitsverhältnis beendet, so kann er das Mietverhältnis mit ordentlicher Frist kündigen, wenn er die Wohnung einem anderen Arbeitnehmer überlassen will und dies aus betriebsbedingten Gründen notwendig ist.

Ein Kündigungsrecht wegen Betriebsbedarfs besteht auch, wenn eine bislang an eine betriebsfremde Person vermietete Wohnung **erstmal**s einem Arbeitnehmer überlassen werden soll und betriebliche Gründe die Nutzung gerade **dieser** Wohnung notwendig machen (BGH WuM 2007,

**457; WuM 2017, 342).** Ob das Wohnen des Mitarbeiters gerade in dieser Wohnung aus betrieblichen Gründen erforderlich ist, beurteilt sich nach dessen Aufgaben und Funktion im Betrieb (**BGH NZM 2021, 432**).

So ist Betriebsbedarf z.B. denkbar für einen Angestellten, dem die Aufgaben eines »Concierge« oder eines Hausmeisters übertragen sind (LG Regensburg WuM 98, 160; LG Aachen ZMR 1990, 303), nicht aber bei einem Hausmeister, der mehrere Objekte des Vermieters betreuen soll und bereits in der Nähe eines der Objekte wohnt (**BGH WuM 2017, 342**).

Voraussetzung ist jedoch, dass die betriebsbedingten Umstände erst **nach** Abschluss des Mietvertrages eingetreten sind (LG Karlsruhe WuM 85, 148) oder der Mietvertrag bereits unter Hinweis auf einen möglichen Betriebsbedarf befristet abgeschlossen wurde (LG Berlin WuM 2001, 241).

Dass der Vermieter die Wohnung neu anzuwerbenden Fachkräften zur Verfügung stellen will, genügt nicht (OLG Stuttgart RE WuM 91, 330; LG Heilbronn WuM 90, 507). Auch der Umstand, dass der Arbeitnehmer einen konkreten Wohnbedarf hat, rechtfertigt selbst dann keine Kündigung wegen Betriebsbedarfs, wenn es sich um den Geschäftsführer des Unternehmens handelt (LG Wuppertal WuM 94, 686; a.A. LG Berlin WuM 96, 145 bei einer »Schlüsselkraft«). Erforderlich ist, dass gerade das Bewohnen dieser Räume durch diesen Arbeitnehmer für die ordnungsgemäße Führung des Betriebs notwendig ist (OLG Stuttgart RE WuM 91, 330). Dass der Geschäftsführer den Betrieb durch den Bezug der Wohnung schneller erreichen könnte (LG Wuppertal WuM 94, 686) oder sich sein Heimweg deutlich verkürzen würde (**BGH WuM 2007, 457**), ist nicht ausreichend. Der Vermieter kann aber einen  $\Sigma$  ZEITMIETVERTRAG abschließen, um die Wohnung nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit einem anderen Betriebsangehörigen zu überlassen.

**Betriebskosten  $\Sigma$  HEIZKOSTEN**

<b>Welche Betriebskosten gibt es?</b> 45	-Grundsteuer . . . . .	50
	-Wasser . . . . .	50
<b>Welche Betriebskosten muss der Mieter übernehmen?</b> . . . . . 46	-Entwässerung . . . . .	51
	-Fahrstuhlkosten . . . . .	51
<b>Neu entstandene Betriebskosten</b> . . . . . 49	-Straßenreinigung und Müllbeseitigung . . . . .	52
<b>Pauschale</b> . . . . . 49	-Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung . . . . .	54
<b>Betriebskosten im Überblick</b> . . 50	-Gartenpflege . . . . .	55

-Beleuchtung . . . . .	56	<b>Grundsatz der</b>	
-Schornsteinreinigung. . . . .	57	<b>Wirtschaftlichkeit . . . . .</b>	74
-Sach- und Haftpflicht-		<b>Betriebskostenspiegel. . . . .</b>	77
versicherung. . . . .	57	<b>Bis wann muss</b>	
-Hauswart. . . . .	57	<b>abgerechnet werden? . . . . .</b>	78
-Satellitenschüssel,		<b>Einwendungsfrist</b>	
Breitbandkabel, Glasfaser. . .	59	<b>für Mieter . . . . .</b>	81
-Kosten der Wäschepflege. . . . .	60	<b>Vermieterwechsel – wer</b>	
-Sonstige Betriebskosten. . . . .	60	<b>rechnet ab? . . . . .</b>	82
<b>Verteilerschlüssel. . . . .</b>	61	<b>Insolvenz des Vermieters . . . . .</b>	82
<b>Wirtschaftseinheit . . . . .</b>	67	<b>Erhöhung/Senkung</b>	
<b>Vorauszahlung und</b>		<b>der Betriebskosten-</b>	
<b>Abrechnung . . . . .</b>	68	<b>vorauszahlung . . . . .</b>	83
<b>Abrechnungszeitraum. . . . .</b>	69	<b>Erhöhung der Pauschale</b>	
<b>Formale und inhaltliche Fehler</b>		<b>oder der Bruttomiete . . . . .</b>	84
<b>der Abrechnung. . . . .</b>	70	<b>Sonderregelungen für</b>	
<b>Kontrollrecht des Mieters. . . . .</b>	72	<b>Sozialwohnungen. . . . .</b>	85

### Welche Betriebskosten gibt es?

Zu den Betriebskosten gehören nach der Betriebskostenverordnung: Grundsteuer, Wasser, Entwässerung, Heizungs- und Warmwasserkosten, Kosten für Personen- und Lastenaufzug, Straßenreinigung, Müllbeseitigung, Beleuchtung, Schornsteinreinigung, Gartenpflege, Sach- und Haftpflichtversicherungen, Hauswart, Gemeinschaftsantenne oder Breitbandkabelnetz, maschinelle Wascheinrichtungen, Hausreinigung, Ungezieferbekämpfung und sonstige Betriebskosten.

Es muss sich um laufende, regelmäßig wiederkehrende Kosten im Zusammenhang mit dem Haus oder dem Grundstück handeln. Einmalige Kosten sind nie Betriebskosten.

Eine Vereinbarung, nach der noch weitere Kosten (z. B. Verwaltungskosten, Instandhaltungsrücklagen) umgelegt werden, ist unwirksam (**OLG Karlsruhe RE WuM 88, 204; OLG Koblenz RE WuM 86, 50**). Ein sogenanntes **Umlageausfallwagnis** darf nur für Sozialwohnungen berechnet werden (LG Trier WuM 2007, 626). Verwaltungs- und Instandhaltungskosten muss der Mieter nie als Nebenkosten zahlen, auch nicht als Mieter einer Eigentumswohnung. Mieter müssen auch keine Verwaltungskosten zahlen, wenn diese unter der Nebenkostenposition »Hausmeister«

versteckt oder als sogenannte »Regie-Aufschläge« kaschiert werden. Verwaltungskosten schuldet der Mieter einer Wohnung nur, wenn sie als Teil der Grundmiete (Σ⇒ MIETE) vereinbart sind (BGH WuM 2019, 92) Σ⇒ VERWALTUNGSKOSTEN.

Bei Geschäftsraummietverhältnissen kann die Umlage von Verwaltungskosten vereinbart werden (BGH NZM 2014, 830; NZM 2010, 123).

Ebenfalls keine Betriebskosten sind – egal was im Mietvertrag steht – z.B. Erbbauzinsen (AG Mannheim NZM 2009, 28), Haus- und Mietrechtsschutz (AG Bonn WuM 87, 274), Kosten einer Reparaturversicherung (AG Köln WuM 90, 556), Kosten eines Wach- oder Sicherheitsdienstes für ein Wohngebäude (AG Neubrandenburg WuM 2018, 808; AG Köln ZMR 2003, 684; die Kostenumlage auf gewerbliche Mietobjekte ist hingegen zulässig – OLG Düsseldorf MDR 2012, 1025), Bankgebühren, Portokosten des Vermieters oder Kosten für die Erstellung der Abrechnung (LG Stuttgart WuM 89, 521; AG Hameln WuM 83, 239), anders aber bei den Kosten für eine verbrauchsabhängige Abrechnung; Instandhaltungsrücklage oder die Zinsabschlagsteuer hierauf. Nicht in der Abrechnung auftauchen dürfen außerdem **Miet- oder Leasingkosten**. Das gilt z.B. für Σ⇒ RAUCHWARNMELDER (BGH WuM 2022, 428), für einen Öltank und einen Heizungsbrenner (BGH WuM 2009, 115), für einen Gastank (AG Bad Kreuznach WuM 89, 310) sowie für Müllbehälter (LG Neuruppin WuM 2003, 153). Eine Ausnahme besteht nur für gesetzlich ausdrücklich genannte Anmietungskosten, etwa für Wasserzähler sowie für Σ⇒ HEIZKOSTENVERTEILER UND WÄRMEZÄHLER.

### **Welche Betriebskosten muss der Mieter übernehmen?**

Nach dem Bürgerlichen Gesetzbuch muss der Vermieter die Betriebskosten tragen. Sind sie in der Miete enthalten, spricht man von einer Bruttomiete Σ⇒ MIETE. Das bedeutet: Ohne Vereinbarung hierzu muss der Mieter keine Nebenkosten gesondert zahlen!

Es ist aber allgemein üblich, im Mietvertrag festzulegen, dass der Mieter die Betriebskosten neben der Grundmiete übernimmt. Dann vereinbart der Vermieter üblicherweise auch monatliche Vorauszahlungen auf die Betriebskosten. Das sind Abschlagszahlungen, über die nach Ablauf der Abrechnungsperiode (1 Jahr) abgerechnet werden muss. Voraussetzung ist natürlich, dass die Kosten auch tatsächlich angefallen sind. Der Vermieter darf z.B. keinen pauschalen Betrag für einen Hausmeister ansetzen, wenn er gar keinen beschäftigt hat. Erbringt der Vermieter aber bestimmte Arbeiten in Eigenleistung, z.B. Gartenpflege, Reinigungs- oder Hausmeisterarbeiten, kann er dafür in der Abrechnung die

Kosten ansetzen, die er einem Unternehmen dafür zahlen müsste, aber ohne Mehrwertsteuer. Der BGH hat entschieden, dass auch ein größerer Vermieter auf diese Weise verfahren darf. Er kann für Arbeiten, die seine Angestellten erbracht haben, fiktive Kosten abrechnen, also Kosten, die gar nicht angefallen sind. Dazu muss er nur ein Angebot eines Unternehmens vorlegen und darf dann diese Kosten in der Abrechnung ansetzen (**BGH WuM 2013, 44**). Macht der Vermieter hiervon Gebrauch, ist eine genaue Kontrolle der einzelnen Kostenpositionen sinnvoll. Der Vermieter muss nachweisen können, dass die angegebenen Arbeiten tatsächlich durchgeführt wurden.

Im Mietvertrag muss festgelegt sein, dass Betriebskosten gesondert zu zahlen sind. Ist vertraglich lediglich bestimmt, dass monatliche Vorauszahlungen zu entrichten sind, ohne zu erläutern, welche Betriebskosten darunterfallen, besteht keine wirksame Rechtsgrundlage für die Abrechnung von Betriebskosten (**BGH WuM 2012, 453**). Auch wenn es der Vermieter versäumt hat, die für die Vereinbarung von Betriebskosten vorgesehene Stelle auszufüllen, sind sie durch die Miete abgegolten (LG Berlin GE 2015, 387). Das gilt entsprechend, wenn von den vorgesehenen Alternativen, »die Betriebskosten sind in der Miete enthalten – nicht enthalten«, keine ausgewählt oder angekreuzt wurde (LG Konstanz NJW 2014, 1895; AG Münster WuM 2018, 722).

Ansonsten stellen die Gerichte an die Vereinbarung von Betriebskosten keine hohen Anforderungen. Viele Mietverträge verweisen zur Vereinbarung der Kostenumlage lediglich auf den gesetzlich festgelegten Katalog der Betriebskosten. Im Mietvertrag steht dann z.B.: »Neben der Miete sind Betriebskosten nach der Betriebskostenverordnung zu zahlen.« Das sehen die Gerichte als ausreichend an, um den Mieter mit allen rechtlich zulässigen Betriebskosten gesondert zu belasten (**BGH WuM 2007, 571; WuM 2004, 290**). Noch nicht einmal einen Hinweis auf die Betriebskostenverordnung hält der BGH für notwendig. Es genügt auch der Hinweis im Mietvertrag: »Der Mieter trägt die Betriebskosten.« (**BGH WuM 2016, 498; WuM 2016, 211**). Ausreichend ist es auch, wenn statt »Betriebskosten« der Begriff »Nebenkosten« gewählt wird (LG Berlin GE 2016, 1514). Es schadet dem Vermieter auch nicht, wenn alle Betriebskosten aufgezählt sind, ohne dass sich aus dem Mietvertrag ergibt, welche Betriebskosten tatsächlich anfallen (**OLG Karlsruhe RE WuM 86, 9**).

In einigen Mietverträgen sind die gesondert zu zahlenden Betriebskosten einzeln aufgelistet oder angekreuzt. Dann besteht eine abschließende Vereinbarung. Nicht genannte Betriebskosten können nicht auf

den Mieter abgewälzt werden. Verweist der Mietvertrag zur Umlage auf die gesetzliche Aufstellung der Betriebskosten, und bestimmt er an anderer Stelle, dass als Betriebskosten die nachstehend aufgezählten Positionen anfallen, ist das widersprüchlich. Es sind nur die ausdrücklich genannten Kosten als umlegbar vereinbart (**BGH WuM 2007, 694**). Das gilt entsprechend, wenn der Mieter nach dem Mietvertrag die »nachstehenden Nebenkosten« zu tragen hat und in den einzelnen Spalten für die Vorschüsse nur einige Betriebskosten betragsmäßig ausgewiesen sind (LG Berlin ZMR 2003, 427; AG Hamburg-Blankenese ZMR 2016, 118; AG Winsen ZMR 2014, 217).

**Wichtig:** Die Mieter müssen vor Unterschrift unter den Mietvertrag genau darauf achten, welche Klauseln sie zu Betriebskosten unterschreiben. Im Zweifel sollten sie ausdrücklich nachfragen, welche Betriebskosten zusätzlich zur Miete hinzukommen und wie hoch die voraussichtlichen Kosten sind. Die Antwort sollte sich der Mieter am besten schriftlich geben lassen oder im Mietvertrag unter »Sonstige Vereinbarungen« festhalten.

Hat der Vermieter bei Vertragsschluss nicht alle umlagefähigen Kosten vereinbart, kann er dies nicht einseitig von sich aus ändern. Dies ist nur mit Einverständnis des Mieters möglich. Der BGH hatte zunächst ohne nähere Begründung entschieden, dass durch jahrelange Zahlung nicht geschuldeter Betriebskosten eine Vereinbarung zustande kommen kann (**BGH WuM 2004, 292**). In einer späteren Entscheidung sieht er dies aber anders (**BGH WuM 2007, 694**). Es reicht nicht aus, dass der Mieter die Betriebskostenabrechnung unbeanstandet lässt. Wenn er einen in der Abrechnung ausgewiesenen Nachzahlungsbetrag begleicht, dann in der Regel deshalb, weil er glaubt, dazu verpflichtet zu sein. Der Mieter will nicht den Mietvertrag ändern.

Diese Rechtslage besteht auch im umgekehrten Fall zugunsten des Vermieters. Rechnet er längere Zeit nicht ab, obwohl das im Mietvertrag vereinbart ist, verliert er dadurch nicht das Recht, **künftig** eine Abrechnung zu erstellen. Das gilt sogar, wenn über 20 Jahre lang keine Abrechnungen vorgelegt wurden (**BGH WuM 2008, 225**).

**Achtung:** Mieter können die meisten Betriebskosten, die der Vermieter berechnet hat, von ihrer Steuer absetzen  $\leadsto$  HAUSHALTSNAHE DIENSTLEISTUNGEN.

### Neu entstandene Betriebskosten

Von dem Grundsatz, dass der Mieter nur die im Mietvertrag vereinbarten Betriebskosten zahlen muss, gibt es Ausnahmen. In bestimmten Fäl-



len kann der Vermieter auch Betriebskosten umlegen, die erst nach Abschluss des Mietvertrags entstanden sind:

■ Der Vermieter führt eine Modernisierung durch, und als Folge daraus ergeben sich neue Betriebskosten. Z. B. kann er nach dem Einbau eines Aufzugs die für den Betrieb anfallenden laufenden Kosten umlegen. Voraussetzung ist, dass er die Modernisierung ordnungsgemäß mitgeteilt und darin die voraussichtlich anfallenden Betriebskosten genannt hat (§ 555c BGB). Mieter mit geringem Einkommen können der Mieterhöhung nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahmen unter Umständen entgegenhalten, dass sie mit einer höheren Grundmiete und den zusätzlich anfallenden Betriebskosten finanziell zu sehr belastet werden  $\leadsto$  MODERNISIERUNG.

■ Der Vermieter will die Heizungsanlage nicht mehr selbst betreiben, sondern die Wärme von einem gewerblichen Anbieter liefern lassen. Dann kann er auf eine Versorgung mit Nahwärme oder  $\leadsto$  FERNWÄRME umstellen und dem Mieter den Preis für die »gewerbliche Wärmelieferung« in Rechnung stellen. Das ist aber an bestimmte, gesetzlich festgelegte Voraussetzungen geknüpft  $\leadsto$  CONTRACTING.

■ Die Kostenart ist als umlegbar vereinbart, und der Mietvertrag enthält einen Erhöhungsvorbehalt (BGH WuM 2006, 612). Ergibt sich z. B. aus dem Mietvertrag (mit Erhöhungsvorbehalt), dass der Mieter die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherungen zu tragen hat, kann der Vermieter eine weitere Versicherung abschließen und die Kosten umlegen. Es darf sich aber nicht um überflüssigen Versicherungsschutz handeln (siehe S. 74 – Grundsatz der Wirtschaftlichkeit).

■ Der Vermieter lässt Wasserzähler einbauen und will anschließend die Wasserkosten nach Verbrauch umlegen. Waren die Wasserkosten bisher in der Grundmiete enthalten, kann er sie als Betriebskosten gesondert berechnen. Für die Abwasserkosten gilt das entsprechend. Und auch Müllkosten kann er als Betriebskosten einführen, wenn er nach angefallenen Müllmengen abrechnen will. Die Umstellung muss der Vermieter dem Mieter vorher in  $\leadsto$  TEXTFORM mitteilen. Außerdem muss er die Grundmiete senken, wenn die Betriebskosten bisher Teil der Grundmiete waren (§ 556 a Abs. 2 BGB).

### **Pauschale**

Haben die Mietparteien zur Abgeltung der Betriebskosten die Zahlung einer monatlichen Pauschale durch den Mieter vereinbart, sind damit die Nebenkosten abgegolten. Sind die Nebenkosten durch den Pauschbetrag nicht abgedeckt, muss der Mieter keine Nachzahlung leisten. Er