

**CHRISTIAN
KLAGES**

SO GEHT RECHT

Was du darfst und andere nicht
Die wichtigsten Rechtsfragen kurz
und verständlich erklärt

© des Titels »So geht Recht« (ISBN 978-3-7423-2314-9)
2023 by riva Verlag, ein Imprint der Münchner Verlagsgruppe GmbH, München
Nähere Informationen unter: <http://www.rivaverlag.de>

riva

IHRE RECHTE ALS MIETER UND VERMIETER



WELCHE SIND DIE HAUPTPFLICHTEN DES VERMIETERS? UND WELCHE SIND SEINE NEBENPFLICHTEN?

Die Hauptpflichten des Vermieters ergeben sich aus § 535 Abs. 1 BGB. Dazu gehört zunächst die vertragsgemäße Gebrauchsunterlassung der Mietsache. Außerdem ist der Vermieter zur Instandhaltung, so zum Beispiel zur Reparatur von Mängeln während der Mietzeit verpflichtet. Oftmals findet sich in Mietverträgen eine Regelung zu den sogenannten Schönheitsreparaturen. Diese werden darin häufig per Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) auf den Mieter abgewälzt. Dies verstößt zwar grundsätzlich nicht gegen § 307 BGB, allerdings darf diese Abwälzung auf den Mieter nicht unbillig/unklar sein. Den Vermieter treffen zudem Schutzpflichten gemäß § 241 Abs. 2 BGB für die Rechtsgüter des Mieters. Dazu zählt auch, dass der Vermieter die Mietkaution nach Beendigung des Mietverhältnisses nach Ablauf einer angemessenen Prüfungsfrist (circa drei bis sechs Monate) zurückzahlen beziehungsweise mit noch offenen Forderungen abrechnen muss.

WELCHE SIND DIE HAUPTPFLICHTEN DES MIETERS?

Die Hauptpflichten des Mieters ergeben sich aus § 535 Abs. 2 BGB. Dazu gehört zunächst die Zahlung der Miete inklusive Betriebskosten und die Ausführung der ihm in der Regel übertragenen Schönheitsreparaturen, falls die Klausel wirksam geschlossen wurde. Gemäß § 320 BGB ist die Miete erst ab Gebrauchsunterlassung geschuldet, sie erfolgt in der Regel durch Einzug in die Wohnung. Auch den Mieter treffen Nebenpflichten gemäß § 241 Abs. 2 BGB. Dazu gehört insbesondere die Einhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs der Mietsache.

DARF DER VERMIETER EINEN WOHNUNGSSCHLÜSSEL BEHALTEN?

Grundsätzlich gibt es kein Recht, das besagt, dass der Vermieter einen Schlüssel einbehalten darf. Dies hat das Oberlandesgericht Celle am 05.10.2006 (Az. 13 U 182/06) entschieden. Als Mieter kann man dem Vermieter aber die Zustimmung erteilen, sodass dieser im Notfall, zum Beispiel bei einem Wasserrohrbruch, die Wohnung betreten kann. Das sollte am besten schriftlich erfolgen. Ansonsten darf der Vermieter nie ohne Absprache die Wohnung betreten. Sollte der Vermieter den Zweit- oder Drittschlüssel jedoch nicht herausgeben, stehen dem Mieter mehrere Rechte zu. So kann man beispielsweise bei Betreten der Wohnung durch den Vermieter den Mietvertrag fristlos kündigen, die Herausgabe des Schlüssels verlangen oder sogar das Schloss auswechseln lassen. Die Kosten dafür trägt dann selbstverständlich der Vermieter. Man kann als Mieter jedoch auch den Zweit- oder Drittschlüssel bei Nachbarn oder Freunden hinterlegen, sodass kein Streit mit dem Vermieter entsteht.



Praxistipp: Achten Sie bei Unterschrift eines neuen Mietvertrages am besten darauf, ob es darin eine Klausel gibt, nach welcher der Vermieter einen Schlüssel einbehalten darf. Dies ist nämlich nicht rechtens, und der Vertrag muss so nicht unterschrieben werden.

DARF ICH MEINEN KINDERWAGEN IM HAUSFLUR ABSTELLEN?

Im Allgemeinen gehört der Hausflur beziehungsweise das Treppenhaus zu den mitvermieteten Gemeinschaftsflächen und darf von allen Mietern genutzt werden. Das Abstellen von Gegenständen, die gebraucht

werden, ist daher in der Regel auch ein vertragsmäßiger Gebrauch dieser Flächen. Gemäß der Hausordnung oder des Mietvertrags kann auch das Abstellen von Kinderwagen im Treppenhaus untersagt sein. Wichtig ist hier jedoch, dass ein generelles Verbot oftmals unwirksam ist, zum Beispiel dann, wenn die betreffende Mietpartei keinen anderen Platz hat, um den Kinderwagen abzustellen. Wohnen Eltern im zweiten Stock oder höher und ist kein Fahrstuhl vorhanden oder dieser zu klein, kann ein Kinderwagen nach den Grundsätzen des Mietrechts im Treppenhaus abgestellt werden.

KANN ICH MEINEN MIETVERTRAG AUCH MÜNDLICH SCHLIESSEN?

Ein mündlicher Mietvertrag entsteht, wenn ein mündliches Angebot eines Vertragspartners vom anderen angenommen wird. Dieses Angebot umfasst, ebenso wie ein schriftlicher Mietvertrag, die Einigung über die wesentlichen Bestandteile des Vertrags. Die wesentlichen Bestandteile sind die jeweiligen Vertragsparteien, der Mietgegenstand, der Zeitpunkt des Einzugs, die Dauer des Mietverhältnisses sowie die Höhe des Entgelts. Für mündliche Mietverträge gelten, ebenso wie für schriftliche, die im BGB ab § 549 ff. festgehaltenen Rechte und Pflichten. Entscheidend für den Abschluss eines mündlichen Mietvertrags ist, dass sich beide Parteien über dasselbe im Klaren waren, da ansonsten eine Anfechtung wegen Irrtum gemäß § 119 BGB möglich wäre. Wird der Mietvertrag für länger als ein Jahr nicht schriftlich geschlossen, gilt er als unbefristet und kann frühestens ein Jahr nach der Überlassung gekündigt werden. Diese Vorschriften gelten für Wohnräume ebenso wie für Geschäftsräume oder Ferienwohnungen. Letztere haben zwar gewisse Sondervorschriften für Vermietungen, die aber lediglich dem Vermieterschutz dienen, indem beispielsweise Kündigungen erleichtert werden.

MUSS ICH DIE MIETE ZWINGEND AM ANFANG DES MONATS ZAHLEN?

Die Fälligkeitsregelung gilt für die Miete von Wohnraum und sonstigen Räumen gemäß § 579 Abs. 2 BGB. Die Miete ist zu Beginn des Mietverhältnisses zu entrichten, spätestens bis zum dritten Werktag der einzelnen Zeitabschnitte. Der Bundesgerichtshof hat auch klargestellt (Urteil vom 13.07.2010, VIII ZR 129/09), dass der Samstag wie der Sonntag (Feiertag) nicht als Werktag anzusehen ist, sodass sich bei Ablauf der Dreitagefrist am Samstag oder Sonntag beziehungsweise Feiertag die Fälligkeit auf den Ablauf des darauffolgenden Werktags verschiebt. Den Zahlungsort und Zahlungszeitpunkt regelt § 556b BGB nicht, sodass gemäß §§ 269,270 BGB die rechtzeitige Leistung des Mieters an dem Ort ausreicht, an dem er bei Entstehung des Schuldverhältnisses seinen Wohnsitz hatte, also im Regelfall am Ort der Mietwohnung. Bei Banküberweisung reicht die rechtzeitige Veranlassung der Überweisung – Kontodeckung vorausgesetzt – bei dem Kreditinstitut aus, mit dem der abgeschlossene Girovertrag fortbesteht. Das Risiko, dass die Gutschrift auf dem Konto des Wohnraumvermieters erst nach Ablauf des dritten Werktags erfolgt, trägt der Vermieter, wenn er nicht mit dem Mieter vereinbart hat, dass es für die Rechtzeitigkeit der Mietzahlung auf den Eingang auf dem Vermieterkonto ankommt.

DARF DER VERMIETER HUNDE- ODER KATZENHALTUNG IM MIETVERTRAG AUSSCHLIESSEN?

Der Bundesgerichtshof hat sich hierzu in einer Reihe von Grundsatzentscheidungen geäußert. In einer ersten Entscheidung aus dem Jahr 2012 (Hinweisbeschluss des BGH vom 25.09.2012 – VIII ZR 329/11; bestätigt durch Senatsbeschluss vom 22.01.2013 – VIII ZR 329/11)

hatte der Bundesgerichtshof sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob eine Klausel im Mietvertrag, die eine Haustierhaltung (mit Ausnahme von Kleintieren) von einer in das freie Ermessen des Vermieters gestellten Erlaubnis abhängig machte, wirksam ist. Der Senat war insoweit der Auffassung, dass eine solche Klausel einen schrankenlosen Erlaubnisvorbehalt des Vermieters darstelle, für den kein berechtigtes Interesse erkennbar ist. Eine solche Klausel sei daher wegen der entsprechenden unangemessenen Benachteiligung des Mieters gemäß § 307 BGB unwirksam. In einer weiteren Entscheidung aus dem Jahr 2013 (BGH, Urteil vom 20.03.2013 – VIII ZR 168/12) stellte der BGH sodann fest, dass eine mietvertragliche Klausel, der zufolge der Mieter generell verpflichtet ist, keine Hunde und Katzen zu halten, erst recht unwirksam ist. Denn eine Klausel, welche die Möglichkeit einer vorherigen Zustimmung zur Hunde- oder Katzenhaltung grundsätzlich und von vornherein ausschließt, sei erst recht unwirksam.

MUSS MAN DEM VERMIETER BEIM AUSZUG DREI NACHMIETER ANBIETEN?

Überall steigen die Mieten, jeder kennt einen, der einen kennt ... Das klassische Problem der Wohnungssuche, gerade in Großstädten. Werde ich nun als Mieter vorher aus meinem Mietvertrag entlassen, und kann ich meine neue Wohnung beziehen, wenn ich meinem Vermieter drei potenzielle Nachmieter vorschlage? Grundsätzlich ist man an eine dreimonatige Kündigungsfrist gebunden. Nach dem Gesetz gibt es kein Recht, das dem Mieter erlaubt, durch diese Mithilfe vorher aus einem Mietvertrag entbunden zu werden. Sollte der Vermieter damit einverstanden sein, dass man als Mieter die Suche nach einem Nachmieter übernimmt, kann dieser aber immer noch alle Bewerber ablehnen und ist nicht verpflichtet, sich für einen der drei vorgestellten Nachmieter zu entscheiden. Es gibt kein Recht oder keine Pflicht für den Vermieter,

den Mieter vorher aus dem Mietvertrag zu lassen. Selbstverständlich kann der Vermieter aus Kulanzgründen eine Absprache mit dem aktuellen Mieter und dem potenziellen Nachmieter treffen, sodass alle Parteien glücklich sind und beide zu einem früheren Zeitpunkt die gewünschte neue Wohnung beziehen können.

MUSS ICH BEIM AUSZUG DIE WOHNUNG RENOVIEREN?

Es gibt keine gesetzliche Pflicht für den Mieter, dass dieser beim Auszug die Wohnung renovieren muss. Vielmehr treffen den Vermieter die gesetzlichen Instandhaltungspflichten. Oftmals werden diese Pflichten aber im Mietvertrag durch versteckte Klauseln auf den Mieter abgewälzt. Doch ist dies rechtens? Pauschale Antwort: Nein! Es ist zum Beispiel unzulässig, eine Klausel aufzunehmen, in der steht, dass der Mieter bei Auszug die Wände weiß streichen muss. Sollte man als Mieter die Wohnung dennoch frisch gestrichen haben, weil es im Mietvertrag so vereinbart war, und erfährt man erst später, dass man das nicht hätte tun müssen, so kann man die Kosten vom Vermieter zurückverlangen. Ein weiterer Hinweis in Mietverträgen ist zudem das Wort »besenrein«. Demzufolge muss die Wohnung grob gereinigt werden, eine ausführliche und sehr umfangreiche Reinigung ist nicht erforderlich. Zudem sollte bei Auszug ein Übergabeprotokoll erstellt werden. Dabei wird die Wohnung im leeren Zustand besichtigt und alle Schäden werden festgestellt.



Praxistipp: Ein solches Protokoll empfiehlt sich natürlich auch beim Einzug in eine neue Wohnung!

MUSS ICH DEN VERMIETER JEDERZEIT IN MEINE WOHNUNG HINEINLASSEN?

Um Einlass in die vier Wände des Mieters zu bekommen, benötigt der Vermieter einen berechtigten Grund. Den hat er, wenn zum Beispiel Heizkostenverteiler oder Wasseruhren abgelesen werden müssen, wenn er gemeldete Mängel oder Reparaturen begutachten will oder einen begründeten Verdacht hat, dass die Wohnung nicht vertragsgemäß genutzt wird – der Mieter etwa Tiere hält, die Wohnung untervermietet oder verwahrlosen lässt. Auch wenn der Eigentümer die Wohnung Mietinteressenten zeigen möchte, hat er ein Recht, sie zu betreten.

MUSS MAN EINE ERHÖHUNG DER BETRIEBSKOSTENVORAUSZAHLUNG AKZEPTIEREN?

Das Anpassungsrecht des Vermieters setzt eine inhaltlich korrekte Abrechnung voraus. Eine lediglich formell ordnungsgemäße Abrechnung reicht entgegen der früheren Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs nicht mehr aus. Dies bedeutet, dass die Abrechnung nicht nur keine grundsätzlichen strukturellen (formellen) Fehler aufweisen darf, zum Beispiel falscher Abrechnungszeitraum, Unverständlichkeit, fehlende Nachvollziehbarkeit. Die Abrechnung darf nach der neueren Rechtsprechung auch keine inhaltlichen (materiellen) Fehler aufweisen, beispielsweise Rechenfehler, unzulässiger Ansatz oder unzutreffende Höhe einzelner Betriebskostenpositionen, falscher Umlageschlüssel. Eine Anpassung der Vorauszahlungen durch den Vermieter nach § 560 Abs. 4 BGB setzt nicht voraus, dass die vorangegangene Abrechnung zu einer Nachforderung des Vermieters geführt hat. Bei einer verspäteten Nachforderung sieht das Gesetz über den Nachforderungsausschluss hinaus keine Sanktion für die verspätete Abrechnung vor. Auch eine verspätete

Abrechnung liefert einen schlüssigen Anhaltspunkt für die zukünftige Entwicklung der Kosten. Eine Anpassung der Vorauszahlungen ist daher auch nach verspäteter Abrechnung zulässig.

MUSS ICH DIE KOMPLETTE MIETE WEITERZAHLEN, WENN MEIN PARTNER ODER MEIN WG-MITBEWOHNER AUSZIEHT?

Grundsätzlich haften alle Mieter, sofern sie auch im Mietvertrag aufgeführt sind, gesamtschuldnerisch für sämtliche Verbindlichkeiten aus dem Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter. Dazu gehört selbstverständlich auch die Miete. Der Vermieter kann sich also bezüglich der monatlich fälligen Mietzahlung an eine der Mietvertragsparteien wenden. Intern, also zwischen den einzelnen Mietparteien, besteht hingegen auch ein interner Ausgleichsanspruch bezüglich der Miete. Sofern nunmehr ein Mieter aus der Wohnung auszieht, ohne dass das Mietverhältnis durch übereinstimmende Erklärung sämtlicher Mieter gegenüber dem Vermieter gekündigt wird und eine Mietpartei in der Wohnung verbleibt, das Mietverhältnis also weiterführt und vor allem die Miete weiterzahlt, stellt sich die Frage, ob der verbleibende Mieter weiterhin einen Zahlungsanspruch bezüglich des anteiligen Mietbetrags gegenüber dem »Ausziehenden« hat? Grundsätzlich steht der verbleibenden Mietpartei gemäß § 426 Abs. 2 BGB ein Ausgleichsanspruch wegen der anteiligen Mietzahlungen gegenüber der ausgezogenen Partei zu. Jedoch ist in der Rechtsprechung anerkannt, dass der Anspruch beziehungsweise die Mithaftung des »ehemaligen Mitmieters« auf Mietzahlung in zeitlicher Hinsicht beschränkt ist. Grundsätzlich wird der verbleibenden Mietpartei eine entsprechende Überlegungsfrist eingeräumt, ob sie weiterhin in der Wohnung verbleiben möchte und entsprechend die Miete vollumfänglich alleine zahlt oder ob sie die Wohnung kündigt und das Mietverhältnis entsprechend beendet.

Generell dürfte ein Zeitrahmen von drei Monaten bestehen, der sich an der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten einer Mietpartei orientiert. Jedoch können im Einzelfall auch längere Zeiträume für eine Kündigung beziehungsweise Überlegungsfrist bestehen, sodass auch ein entsprechend längerer Ausgleichsanspruch gegenüber der ausziehenden Partei bestehen dürfte.

KANN DER VERMIETER BEI ZAHLUNGS- RÜCKSTAND EINE FRISTLOSE KÜNDIGUNG AUSSPRECHEN?

Gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3a BGB kann ein Mietverhältnis fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Ein »nicht unerheblicher« Mietrückstand liegt gemäß § 569 Abs. 3 S. 1 BGB vor, wenn der Mietrückstand die Miete für einen Monat übersteigt. Ergibt sich der Mietrückstand aus zwei aufeinanderfolgenden Mieten, reicht demnach ein Mietrückstand von einer Warmmiete plus 0,01 Euro. Ein die fristlose außerordentliche Kündigung rechtfertigender Zahlungsrückstand liegt ebenfalls vor, wenn gemäß § 543 Abs. 2 Nr. 3b BGB der Mieter in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrags in Verzug befindet, der die Miete für zwei Monate erreicht. Diese Variante greift folglich in dem Fall der regelmäßigen Minderzahlungen. Es ist unerheblich, aus welchen Monatsmieten sich der Mietrückstand zusammensetzt. Der Mietrückstand kann sich hier auch aus offenen Mieten von vor einigen Jahren zusammensetzen. Entscheidend ist einzig, dass der Mietrückstand zwei Monatswarmmieten übersteigt.

MUSS DER VERMIETER VOR DER KÜNDIGUNG DEN MIETER ABMAHNEN? UND WAS PASSIERT, WENN DER MIETER NACH ZUSTELLUNG DER FRISTLOSEN KÜNDIGUNG DIE MIETRÜCKSTÄNDE ZAHLT?

Nein! In den Fällen des § 543 Abs. 2 Nr. 3 BGB bedarf es keiner Abmahnung. Sollte der Mieter nach Zugang der außerordentlichen fristlosen Kündigung sämtliche Mietrückstände zahlen, wird die fristlose Kündigung nachträglich unwirksam. Diese letzte Zahlungsfrist endet zwei Monate nach Zustellung der Räumungsklage. Dies hat zur Folge, dass der Mieter ohne Einreichung einer Klage unbefristet die Möglichkeit hat, die Kündigung durch Zahlung der offenen Mieten unwirksam werden zu lassen. Es besteht folglich ohne Klage nie Rechtssicherheit für den Vermieter. Die außerordentliche fristlose Kündigung wird ebenfalls unwirksam, wenn eine öffentliche Stelle sämtliche rückständigen Mieten zahlt oder eine Erstattung der offenen Mieten verbindlich zusagt. Dieses Recht steht dem Mieter jedoch nur einmal innerhalb von zwei Jahren zu. Wurde eine Kündigung wegen Zahlungsverzugs innerhalb der letzten zwei Jahre schon einmal ausgesprochen und ist aufgrund der vollständigen Zahlung sämtlicher offenen Mieten unwirksam geworden, kommt die Regelung nicht noch einmal zur Anwendung.

WAS IST EIN BEFRISTETER MIETVERTRAG?

Gemäß § 575 Abs. 1 BGB kann ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit nur eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will, in zulässiger Weise die Räume

beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert werden würden, oder die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will. Wichtig ist, dass der Befristungsgrund konkret bei Abschluss des Mietverhältnisses mitgeteilt wird. Es reicht beispielsweise nicht aus anzugeben, dass man die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit für »einen Angehörigen« benötigt. Es muss konkret dargelegt werden, wer die Wohnung nach Ablauf der Mietzeit nutzen soll. Falls das Mietverhältnis eine Laufzeit von mehr als einem Jahr haben soll, müssen sowohl der Mietvertrag als auch der Befristungsgrund schriftlich (§126 BGB) vereinbart werden. Dies ist geregelt in § 550 BGB. Mangelnde Schriftform führt nicht zur Unwirksamkeit des Mietvertrags, sondern zu Unwirksamkeit der Befristung. Es liegt in diesem Fall ein unbefristeter Mietvertrag vor. Befristete Mietverträge mit einer Laufzeit von unter einem Jahr können formfrei und auch mündlich vereinbart werden gemäß § 550 BGB.

WAS BLÜHT MIR ALS MIETER, WENN IM MIETVERTRAG EINE FEHLERHAFTE QUADRATMETERANZAHL ANGEGEBEN IST?

Der Vermieter kann dann eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete gemäß § 558 BGB verlangen. Bei einer Mieterhöhung gemäß § 558 BGB wird die Erhöhung an einen ortsüblichen Quadratmeterpreis orientiert. Die ortsübliche Miete wird dann durch den Quadratmeterpreis multipliziert mit der Wohnfläche errechnet. Bei einer Mieterhöhung des Vermieters gemäß § 558 BGB ist nur die tatsächliche Wohnungsgröße entscheidend. Es ist völlig unerheblich, welche Wohnfläche im Mietvertrag angegeben wurde. Der Mieter hat zudem ein Mietminderungsrecht. Der Bundesgerichtshof hat dabei in einer Entscheidung vom 18.11.2015 (Aktenzeichen VIII ZR 266/14)

festgelegt, dass eine Abweichung bis zu 10 Prozent in sämtlichen Fällen grundsätzlich irrelevant ist: »Dementsprechend geht der Senat – woran festzuhalten ist – in ständiger Rechtsprechung davon aus, dass ein zur Minderung der Miete führender Mangel der Wohnung im Sinne des § 536 Abs. 1 S. 1 BGB in Folge Überschreitung der Erheblichkeitsschwelle (§ 536 Abs. 1 S. 3 BGB) gegeben ist, wenn die tatsächliche Wohnfläche um mehr als 10 % unter der im Mietvertrag angegebenen Wohnfläche liegt.«

DARF DER VERMIETER DEM MIETER DIE GARTENPFLEGE AUFERLEGEN?

Zunächst einmal gilt der Grundsatz, was im Mietvertrag zur Gartenpflege/Gartenarbeit geregelt wurde. Danach haben sich Mieter und Vermieter zu richten. Denn wie viele andere Pflichten und Rechte kann auch die Gartenpflege entsprechend im Mietvertrag geregelt werden. Sofern sich also Mieter und Vermieter im Mietvertrag darauf geeinigt haben, dass sich der Mieter um die Pflege des Gartens kümmern soll, gehört der Garten zur »Mietsache«. Entsprechend hat sich der Mieter auch um den sogenannten vertragsgemäßen Zustand zu kümmern. Er muss also grundsätzlich alle Arbeiten erledigen, um diesen Zustand zu erhalten. Doch was genau ist geschuldet – also welche Arbeiten fallen unter den vertragsgemäßen Zustand? Beispiele hierfür sind: Unkraut jäten, Rasen mähen, Beseitigung von Laub, Beete umgraben, einfacher Rückschnitt kleiner Sträucher. Tätigkeiten, die nicht auf den Mieter zu übertragen sind, wären zum Beispiel: das Beschneiden beziehungsweise der Rückschnitt überkopffhoher Bäume und Hecken, das Fällen von Bäumen, das Neuanlegen des Rasens oder der Beete, die Renovierung des Gartenhäuschens.

MUSS ICH MICH AN DIE REGELUNG IN MEINEM MIETVERTRAG HALTEN, ODER GILT FÜR MICH DIE HAUSORDNUNG?

Zunächst einmal spielt es eine entscheidende Rolle, ob die Hausordnung Teil des Mietvertrags ist oder lediglich als Aushang im Treppenhaus erfolgt. Will der Vermieter zwingend bestimmte Pflichten und Arbeiten auf den Mieter »abwälzen«, wie zum Beispiel die klassischen Arbeiten wie Schneeräumen, Treppenhausreinigung und so weiter, muss die Hausordnung zwingend Bestandteil des Mietvertrags sein. Insofern ist hier entscheidend, dass die Hausordnung entweder dem Mietvertrag angehängt ist oder ausdrücklich im Mietvertrag erwähnt wird. Hilfreich ist hierbei immer, sich im Mietvertrag auch den Erhalt der Hausordnung als Vermieter quittieren und bestätigen zu lassen. Sofern die Hausordnung nur im Hausflur ausgehängt wird oder optional dem Mieter getrennt vom Mietvertrag überreicht wird, können dem Mieter nicht verbindlich Aufgaben und Pflichten auferlegt werden, die über seine bereits gesetzlichen oder vertraglichen Pflichten hinausgehen. Ausschließlich Wirksamkeit entfalten in den ausgehängten Hausordnungen etwa Regelungen zur Nutzungsbestimmung für Gemeinschaftsräume, Schließzeiten der Haustür oder Regelungen zur Ruhezeit.

WELCHE REGELUNGEN IN DER HAUSORDNUNG SIND DENN WIRKSAM?

Es gibt grundsätzlich keine klaren Regelungen beziehungsweise Verpflichtungen, die eine Hausordnung enthalten muss. Beispiele für einzelne Regelungen sind: die Festlegung von Ruhezeiten zur Vermeidung von Lärmstörungen und anderen Belästigungen; die Benutzung der gemeinschaftlichen Räume wie Waschküche, Trockenraum und Speicher; Regeln für den Gemeinschaftsgarten. Grundsätzlich darf nicht in einer

Hausordnung geregelt werden, was gegen geltendes Recht oder das Persönlichkeitsrecht des Mieters verstößt. Klassische Beispiele hierfür sind: grundsätzliches Verbot zum Musizieren, generelles Besuchsverbot zu bestimmten Uhrzeiten, Untersagung von Kinderlärm, generelles Bade- oder Duschverbot zu Nachtzeiten, generelle Untersagung von Waschmaschinen in der Wohnung.

WANN DARF DER VERMIETER EINE EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG AUSSPRECHEN?

Eine Eigenbedarfskündigung setzt voraus, dass der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, die zu seinem Haushalt gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen benötigt. Hiervon kann ausgegangen werden, wenn der Vermieter die ernsthafte Absicht hat, die Räume selbst als Wohnung zu nutzen oder diese einem Angehörigen zu überlassen, und wenn diese Absicht auf vernünftigen Erwägungen beruht. Eine Eigenbedarfskündigung setzt nicht voraus, dass der Vermieter sämtliche Räume zu Wohnzwecken benötigt. Der Vermieter kann daher auch wegen Eigenbedarf kündigen, wenn er die Räume nur teilweise zu Wohnzwecken, überwiegend, aber zu gewerblichen Zwecken nutzen will. Gemäß § 574 Abs. 1 BGB kann der Mieter der Kündigung des Vermieters widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen. Dies setzt voraus, dass die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Zur Familie gehören der Ehegatte, die Kinder und alle sonstigen Personen, die mit dem Mieter verwandt oder verschwägert sind. Auch die Stiefkinder und die Pflegekinder gehören dazu. Die Personen müssen jedoch in der Wohnung mit dem Mieter zusammenleben. Maßgeb-

lich ist eine Gesamtbewertung aller in der Person des Mieters liegende Härtegründe. Es muss also in jedem Einzelfall eine Interessenbewertung vorgenommen werden.

KANN DIE EIGENBEDARFSKÜNDIGUNG IM MIETVERTRAG AUSGESCHLOSSEN WERDEN?

Der Bundesgerichtshof (AZ: VIII ZR 223/06) hat bereits klar geurteilt, dass zwischen Mieter und Vermieter zugunsten des Mieters die Eigenbedarfskündigung des Mietverhältnisses ohne zeitliche Begrenzung ausgeschlossen werden kann. Gerade die Tatsache, dass der Ausschluss nicht zeitlich begrenzt werden muss, bringt für den Mieter eine große Sicherheit für lange Mietverhältnisse mit sich. Entscheidend ist jedoch – sowohl in den befristeten als auch unbefristeten Mietverträgen –, dass die Vereinbarung zwischen den Parteien schriftlich zu erfolgen hat.

WANN DARF DER VERMIETER EINE KÜNDIGUNG WEGEN STÖRUNG DES HAUSFRIEDENS AUSSPRECHEN?

Die fristlose Kündigung wegen Vertragsverletzungen (zum Beispiel Verstoß gegen die Hausordnung) ist erst nach vergeblicher Abmahnung begründet. Hintergrund ist, dass dem Mieter das Fehlverhalten vor Augen geführt und klargestellt werden soll, dass das Streitgegenständliche Verhalten nicht mehr geduldet wird. Erst wenn durch die Fortsetzung des abgemahnten Verhaltens die Gefahr weiterer Vertragsuntreue droht, ist eine außerordentliche Kündigung möglich. Nach § 569 Abs. 2 BGB ist die außerordentliche Kündigung möglich, wenn ein Wohnungsmieter den Hausfrieden nachhaltig stört. Mieter müssen Rücksicht auf Mit-

mieter nehmen. Beispiele hierfür wären: Beleidigungen, Rufschädigungen, Verstöße gegen die Hausordnung, Lärmbelästigungen, Geruchsbelästigungen, unerlaubte Tierhaltung oder Sachbeschädigung.

DARF DER VERMIETER UNGEFRAGT DIE MIETE ERHÖHEN?

Der Vermieter kann die Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete fordern. Wichtigste Voraussetzung ist, dass die bisherige Miete zu dem Zeitpunkt, an dem die Mieterhöhung eintreten soll, mindestens 15 Monate unverändert bestand. Des Weiteren darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20 Prozent erhöhen. In bestimmten Gemeinden (Ballungszentren) kann zudem durch Rechtsverordnung der Landesregierung eine Kappungsgrenze von 15 Prozent bestimmt werden, das heißt, dass die Miete nur um max. 15 Prozent erhöht werden darf. Der Vermieter muss dem Mieter in seinem Mieterhöhungsverlangen schriftlich begründen, warum er die von ihm geforderte Miete für ortsüblich hält. Ortsüblich ist die Miete, die für Wohnungen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage vor Ort vereinbart worden ist. Problematisch ist, dass ein formell rechtswidriges oder nicht ausreichend begründetes Mieterhöhungsverlangen keine Wirkung entfaltet. Die ortsübliche Vergleichsmiete kann wie folgt begründet werden: Benennung von mindestens drei Vergleichswohnungen, Bezugnahme auf einen örtlichen Mietspiegel, Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen.