

# Mietrecht

- Vorfrage: GbR als Mietpartei
  - BGH: GbR rechtsfähig
  - Gesellschafter haften als Gesamtschuldner
  - Bei Außen-GbR haftet GbR in jeweiliger Zusammensetzung

# Mietvertrag

- Grundsätzlich formfrei
- Bei längerfristigen Mietverträgen  
Schriftform, § 550, 578 BGB
  - Sonst auf unbestimmte Zeit geschlossen
  - Schriftform auch bei Änderungen, z.B.  
Mieterhöhungen!

# Mietvertrag

- Früher: Urkundseinheit
- Jetzt: Keine körperliche Einheit mehr erforderlich
  - Aber sachlicher Zusammenhang
  - Paginierung
  - Gegenseitige Verweisung und Unterzeichnung mehrerer Schriftstücke

# Mietvertrag

- Bei Erbengemeinschaft müssen alle Mitglieder unterzeichnen
- Mit genauer Bezeichnung der Mitglieder

# Überlassung an Dritte

- Dritte: Jede Person, die nicht Partei es Mietvertrages ist
- Ausgenommen:
  - Familienmitglieder
  - Besucher

# Überlassung an Dritte

- Zustimmung des Vermieters erforderlich
- Zustimmung zu erteilen,
  - Kein wichtiger Grund in Person des Dritten
  - Keine Überbelegung
  - Sonstige Gründe

# Kautions, § 551 ff. BGB

- In drei Raten
- Erste fällig bei Beginn
- Anderweitige Regelung, Fälligkeit bei Einzug
  - Bei Wohnraum unzulässig
  - Führt zur Anwendung der gesetzlichen Regelung

# Kautio

- Bei neuem Vermieter:
  - Dieser zur Herausgabe verpflichtet
    - Auch wenn Kautio nicht vom alten Vermieter erhalten, § 566a BGB
    - Nicht bei Zwangsverwalter



# Miete, § 556b ff. BGB

- Vertragliche Hauptpflicht des Mieters
- Formen:
  - Geldleistung
  - Abwohnen Baukostenzuschuss
  - Überlassung eines Gegenstandes
  - Dienst- oder Werkleistung
  - Befreiung von Schuld
  - Herabsetzung Kaufpreis Grundstück, wenn Verkäufer Mieter wird

# Miete

- Bestimmte Höhe muß nicht festgelegt sein
- Muss aber bestimmbar sein
- Sonst orts- und marktübliche Höhe

# Miete

- Formen:
  - Nettomiete
  - Bruttomiete
  - Teilinklusivmiete
  - Umsatzmiete
    - Nur bei Geschäftsraummiete

# Miete

- Fälligkeit
  - Früher: Vermieter war vorleistungspflichtig
  - Nunmehr zu Beginn der Periode zu zahlen, § 556b BGB
  - 3. Werktag
  - Abweichende Regelung zulässig
- Bei Nicht-Raummiete wie bisher

# Miete

- Erhöhung
  - Frei vereinbar
  - § 558-558e BGB: Vermieter hat Anspruch auf Zustimmung
    - Sperrfrist 1 Jahr / 15 Monate
  - Kappungsgrenze 20% in drei Jahren

# Mieterhöhung

- Begründung
  - Mietspiegel
  - Gutachten
  - Vergleichswohnung
  - Datenbank
  - Modernisierung, § 559a f. BGB
    - Bauliche Maßnahme
    - 11% der für die Wohnung aufgewandten Kosten
- Sonderkündigungsrecht

# Betriebskosten

- Definition: § 556 I BGB iVm § 19 II WBFG
- Betriebskostenverordnung
  - Nicht Verwaltungskosten
  - Erhaltungskosten
- Überbürdungsvereinbarung

# Betriebskosten

- Umlegbar:
  - Anlage 3 zu § 27 der II. BV
  - § 2 BetrKV mit weiteren Positionen ab 1.1.2004
- Betriebskostenpauschale – aber HeizkostenVO (Verbrauch!)
- Vorauszahlungen



# Betriebskosten

- Abrechnungsfrist
  - Innerhalb von 12 Monaten nach Ende des Abrechnungszeitraums, § 556 III S. 3 BGB
- Mitteilung in Textform
- Mindestangaben
  - Zusammenstellung der Gesamtkosten
  - Angabe des Verteilungsschlüssels
  - Berechnung des Anteils es Mieters
  - Nach Abzug der Vorauszahlungen

# Instandhaltung der Mietsache

- Vertragliche Gegenleistung zur Mietzahlung
- Abwälzung bei anfänglichem Mangel auf Mieter bei gewerbl. Miete möglich
- Überbürdung Schönheitsreparaturen und Renovierung

# Sach- / Rechtsmangel

- Beseitigungsanspruch
- Einrede nicht erfüllter Vertrag
- Schadenersatz
- Ersatz der Beseitigungskosten
- Fristlose Kündigung
- Minderung
- Einbehalt

# Sach- / Rechtsmangel

- Ausschluß der Rechte, § 536b BGB
  - Mangelkenntnis bei Vertragsschluss
  - Grobfährlässige Unkenntnis bei Vertragsschluss
  - Mangelkenntnis bei Annahme der Mietsache
- Und nicht vorbehaltlose Mietzahlung

# Beendigung des Mietverhältnisses

- Mietaufhebungsvertrag
  - Formlos
  - Auch stillschweigend
  - Aber nicht konkludent in Kündigung enthalten
- § 545 BGB anwendbar

# Beendigung des Mietverhältnisses

- Zeitablauf
- Zulässig bei Wohnraum, § 575 I BGB
  - Eigenbedarf
  - Veränderung der Räume
  - Dienstleister als Mieter

# Beendigung des Mietverhältnisses

- Kündigung
  - Ordentlich
  - Außerordentlich fristlos
  - Außerordentlich mit gesetzlicher Frist
- Form:
  - Bei Wohnraum schriftlich und mit Begründung

# Ordentliche Kündigung, Wohnraum

- **Bei berechtigtem Interesse**
- **Beispiele: § 573 II BGB**
  - **Schuldhaftige Vertragsverletzung**
  - **Eigenbedarf**
  - **Verwertungskündigung**



# Fristlose Kündigung

- Aus wichtigem Grund, § 543 BGB
- Beispiele § 543 II BGB
  - Nichtgewährung des vertragsgemäßen Gebrauchs
  - Vertragswidriger Gebrauch
  - Zahlungsverzug
- § 569 BGB
- Grund ist im Kündigungsschreiben anzugeben