

# Mietrecht

- VHS Lünen, 16.11.2015
- Georg Grotefels
  - Rechtsanwalt
  - Fachanwalt für
    - Verkehrsrecht
    - Familienrecht
    - Arbeitsrecht

# 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

# 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

- 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 des 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



# Sach- / Rechtsmangel



typischer Schimmel  
bei  
Wandfeuchtigkeit  
aufgrund  
aufsteigender  
Feuchtigkeit



# Sach- / Rechtsmangel



typischer Schimmel  
bei  
Wandfeuchtigkeit  
aufgrund  
mangelhafter  
Isolierung

# 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

# Mietrecht und Rechtsirrtümer

- VHS Lünen, 16.11.2015
- Georg Grotefels
  - Rechtsanwalt
  - Fachanwalt für
    - Verkehrsrecht
    - Familienrecht
    - Arbeitsrecht

# Falsche Wohnungsgröße

- Bei konkreter Bezifferung
  - Minderung
- Bei ungefährender Bezifferung („etwa“)
  - Weniger als 10% Abweichung: unschädlich
  - Sonst Minderung



# Baden und Damenbesuch ab 22 Uhr verboten

- Regelung in Mietvertrag
- Oder Hausordnung
- Nicht einschränkbar, allenfalls Zeitlimit (30 Minuten)

# Vermieter und Zweitschlüssel

- Ohne Genehmigung des Mieters: nicht erlaubt
- Auch nicht zur Gefahrenabwehr
- Mit Genehmigung in Ordnung

# Nebenkosten sind immer zu zahlen

- Falsch, Abrechnung nach 1 Jahr zu spät
- Aber auch danach Verpflichtung zur Abrechnung
- Ggf. Rückerstattung

# Schönheitsreparaturen in festen Abständen

- Grundsätzlich unzulässig
- Vermieter muss dann für ordnungsgemäßen Zustand sorgen
- Unsichere Rechtsprechung

# Nikotin und Schadenersatz

- Nur in extremen Ausnahmefällen
  - Streichen oder Tapezieren reicht nicht
- Da ansonsten vertragsgemäßer Gebrauch

# Rauchen und Wohnungskündigung

- Fall Friedhelm Adolfs, Düsseldorf
- Zulässig, wenn
  - Erhebliche Belästigung außerhalb der Wohnung
  - Und keine Vorkehrungen dagegen getroffen
  - Und abgemahnt

# Keine Minderung ohne Verschulden

- Falsch, da ausschließlich Nutzungsmöglichkeit entscheidend
- Beispiel: Baulärm in der Nachbarschaft

# Drei Nachmieter und recht zur Kündigung

- Ganz altes Gerücht
- Mieter muss Nachmieter nicht akzeptieren
- Kein Recht zur nicht fristgemäßen Kündigung



# Mietrechtänderungsgesetz 2013

- Erleichterung energetischer Maßnahmen
- Bekämpfung Mietnomaden
- Mieterschutz bei Umwandlung in WEG
- Berliner Räumung
- Kappungsgrenze Mieterhöhung

# Minderungsausschluss

- Bisher nur, wenn unerheblich
- Jetzt: § 536 Abs 1a BGB:  
Für die Dauer von drei Monaten bleibt eine Minderung der Tauglichkeit außer Betracht, soweit diese auf Grund einer Maßnahme eintritt, die einer energetischen Modernisierung nach § 556b Nummer 1 dient

# Minderungsausschluss

- Minderung für die Dauer von drei Monaten ausgeschlossen, wenn Maßnahme der energetischen Verbesserung dient.
- Eingriff in das Äquivalenzprinzip!
- Begründung: Wohltat für den Mieter
- Motivation für den Vermieter

# Minderungsausschluss

- Nur für energetische Modernisierung gem. § 555b BGB
- Nur für Minderungen gem. § 536 I2 BGB
- Nur für drei Monate
- Beweislast: Vermieter

# Duldung der Erhaltungs- und Modernisierung

- Erhaltung geregelt in § 555a BGB
  - Instandhaltung
  - Instandsetzung
- Rechtzeitige Ankündigung obligatorisch
- Ausnahmen:
  - Unerheblich
  - Zwingend erforderlich
- Nicht für Gewerbemiete

# Duldung der Erhaltungs- und Modernisierung

- Modernisierung geregelt in § 555b BGB
- Auch im Gewerbemietrecht
- Energetische Modernisierung
  - Einsparung Primärenergie
  - Einsparung von Endenergie
  - Reduzierung Wasserverbrauch

# Duldung der Erhaltungs- und Modernisierung

- Modernisierung
  - Gebrauchswerterhöhung
  - Veränderungen aufgrund gesetzlicher Gebote und behördlicher Anordnungen
  - Schaffung neuen Wohnraums

# Duldung der Modernisierung

- Drei Monate vorher anzukündigen
  - Art
  - Umfang
  - In wesentlichen Zügen
  - Voraussichtlicher Beginn und Dauer
  - Betrag der Mieterhöhung und zukünftigen Betriebskosten



# Duldung der Modernisierung

- Keine Duldungspflicht des Mieters, wenn
  - Für ihn und seine Familie Härte bedeuten würde
  - Abwägung
  - Frist zur Mitteilung: Ablauf des Monats nach Mitteilung

# Duldung der Modernisierung

- Pflicht des Vermieters auf Frist des § 555d III BGB
  - Sonst kein Ausschluss
  - Wirtschaftliche Gründe dann bis Beginn der Arbeiten

# Modernisierungsmieterhöhung

- Kosten für Erhaltung jetzt auch gesetzlich nicht anrechenbar
- Abzugshöhe kann geschätzt werden, § 315, 316 BGB, wenn nicht ermittelbar

# Wirtschaftliche Härte

- Mieter muss dennoch Modernisierung dulden
- Anschließende Mieterhöhung jedoch ausgeschlossen
- Wenn nicht zu rechtfertigende Härte
- Problematisch: Miete von 30% des Budgets

# Wirtschaftliche Härte

- Keine Abwägung, wenn
  - Mietsache in üblichen Zustand versetzt wird (2/3 Regel)
  - Oder auf Umständen beruht, die Vermieter nicht zu vertreten hat

# Fristen zur Geltendmachung

- Ankündigung i.O., Hinweis auf Frist § 555c BGB
- Mieterhöhung <10%
  - Duldung: Ende des Monat nach Ankündigung
  - Wirtschaftliche Härte: dto.

# Fristen zur Geltendmachung

- Ankündigung i.O., Hinweis auf Frist § 555c BGB
- Mieterhöhung >10%
  - Duldung: Ende des Monat nach Ankündigung
  - Wirtschaftliche Härte: Keine Ausschlussfrist

# Fristen zur Geltendmachung

- Ankündigung i.O., kein Hinweis auf Frist § 555c BGB
- Mieterhöhung <10%
  - Duldung: Keine Ausschlussfrist
  - Wirtschaftliche Härte: Beginn der Arbeiten



# Fristen zur Geltendmachung

- Ankündigung i.O., kein Hinweis auf Frist § 555c BGB
- Mieterhöhung >10%
  - Duldung: Keine Ausschlussfrist
  - Wirtschaftliche Härte: Keine Ausschlussfrist

# Fristen zur Geltendmachung

- Ankündigung i.O., Hinweis auf Frist § 555c BGB, Mieter versäumt Frist schuldlos
- Mieterhöhung <10%
  - Duldung: Keine Frist, unverzüglich nachholen
  - Wirtschaftliche Härte: Beginn der Arbeiten

# Fristen zur Geltendmachung

- Ankündigung i.O., Hinweis auf Frist § 555c BGB, Mieter versäumt Frist schuldlos
- Mieterhöhung >10%
  - Duldung: Keine Frist, unverzüglich nachholen
  - Wirtschaftliche Härte: Keine Ausschlussfrist

# Fristen zur Geltendmachung

- Ankündigung nicht i.O., Hinweis auf Frist § 555c BGB fehlt, keine Bagatelle
- Mieterhöhung <10%
  - Duldung: Keine Frist
  - Wirtschaftliche Härte: Keine Frist

# Fristen zur Geltendmachung

- Ankündigung nicht i.O., Hinweis auf Frist § 555c BGB fehlt, Bagatelle
- Mieterhöhung <10%
  - Duldung: Keine Frist
  - Wirtschaftliche Härte: Keine Frist

# Modernisierungsmieterhöhung

- Durch Vermietung in Textform geltend zu machen
- Bezugnahme auf allgemein anerkannte Pauschalwerte gestattet
- Offen, wer anzuerkennen hat (DIN, VDI, Kammern, PTB)

# Modernisierungsmieterhöhung

- Wirksam: Beginn des dritten Monats nach Zugang der Erklärung
- sechs Monate, wenn nicht angekündigt oder höher als 10%

# Mieterhöhung

- Bei Erhöhung auf ortsübliche Miete jetzt auch energetischer Zustand zu berücksichtigen, § 558 II BGB
- bisher praktisch nie im Mietspiegel ausgewiesen



# Wärmecontracting

- jetzt möglich, § 556c BGB
- Umlagefähig, wenn
  - effizienter
  - und nicht teurer

# Mietnomadenbekämpfung

- § 569 IIa BGB: Kündigung wegen Nichtzahlung Kautions
  - Verzug zweifache Monatsnettomiete
  - ohne Abmahnung
  - unwirksam, wenn spätestens nach zwei Monaten nachgezahlt oder öff. Stelle sich verpflichtet
  - auch bei Gewerbe

# Beschleunigungsgebot

- § 272 IV ZPO: Räumungssachen sind beschleunigt und bevorzugt durchzuführen
- auch bei Gewerbemiete
- für alle Verfahren:
  - Zahlungsverzug
  - Eigenbedarf etc.

# Sicherungsanordnung

- für Räumungsverfahren mit Zahlungsanspruch, auch Gewerbe
- Verfahren müssen verbunden sein
- Urkundsprozess nicht möglich
- Identität der Rechtsverhältnisse zwingend

# Sicherungsanordnung

- Auf Antrag im Hauptsacheverfahren zu erlassen
- für Ansprüche nach Rechtshängigkeit
- sobald fällig
- und eingeklagt
- nicht bei Mieterhöhung

# Sicherungsanordnung

- Voraussetzung:
  - hohe Aussicht auf Erfolg
  - also ohne Beweisaufnahme entscheidungsreif
  - notwendig zur Abwendung besonderer Nachteile beim Vermieter
  - Beispiel: Unternehmen / Einzelvermieter
  - Voraussetzungen glaubhaft zu machen, eV

# Sicherungsanordnung

- Änderung:
  - bei Ablehnung neuer Antrag
  - bei Stattgabe sofortige Beschwerde
  - auch Aufhebung, wenn hohe Wahrscheinlichkeit nicht mehr besteht

# Sicherungsanordnung

- Inhalt:
  - Fristsetzung zum Nachweis der Leistung
  - keine besondere Form, Bürge evtl. möglich
- ZV nach § 887 ZPO
- Bei Obsiegen Bestimmung über Sicherheitsleistung



# Räumung im einstweiligen Verfahren

- grundsätzlich möglich bei Gefahr für Leib und Leben
- jetzt § 546 BGB
  - kein Recht zum Besitz
  - MV beendet oder nie bestanden
- Verfügungsgrund: § 940a ZPO

# Räumung im einstweiligen Verfahren

Die Räumung von Wohnraum darf durch einstweilige Verfügung auch gegen einen Dritten angeordnet werden, der im Besitz der Mietsache ist, wenn gegen den Mieter ein vollstreckbarer Räumungstitel vorliegt und der Vermieter vom Besitzerwerb des Dritten erst nach dem Schluss der mündlichen Verhandlung Kenntnis erlangt hat.

# Räumung im einstweiligen Verfahren

- Kenntnis vom Besitzerwerb erst nach Schluss der mündlichen Verhandlung
- sonst Mitverklagen des Dritten
- Glaubhaftmachung

# Räumung im einstweiligen Verfahren

- Bei Nichterfüllung der Sicherheitsanordnung
  - Räumungsklage
  - Erlass nach § 283a ZPO
  - Nichtleistung

# Neuregelung vermiete ETW

- § 577, 577a BGB
  - Vermietung
  - Umwandlung
  - Verkauf und Kündigung
  - jetzt auch Münchener Modell, § 577a I BGB

# Kappungsgrenze Mieterhöhung

- jetzt 15%, § 558 III BGB
  - wenn Versorgung mit Mietwohnung nicht gesichert
  - RVO durch Landesregierung erforderlich

# Kaution

- wegen Kündigungsmöglichkeit
- Zahlung
  - 1. Rate bei Beginn des MV
  - weitere mit den Mietzahlungen

# Mietrechtänderungsgesetz 2015

- Mietpreisbremse
- Bestellerprinzip im Maklerrecht
- Inkrafttreten voraussichtlich Juni 2015



# Mietpreisbremse

- völlige Neuregelung
- geregelt in § 556d BGB
- gilt nur für Wohnraum

# Mietpreisbremse

- bei Abschluss eines Mietvertrages
- in einem Gebiet
  - mit Wohnungsnot
  - oder angespanntem Wohnungsmarkt
- Miete nicht höher als 110% der ortsüblichen Vergleichsmiete

# Mietpreisbremse

- Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt
  - durch Landesregierung in Rechtsverordnung festgelegt
  - auf fünf Jahre
  - ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen gefährdet

# Mietpreisbremse

- insbesondere
  - Mieten steigen stärker als im Durchschnitt
  - durchschnittliche Mietbelastung der Haushalte über bundesweitem Durchschnitt
  - Wohnbevölkerung wächst stärker ohne Neubautätigkeit
  - geringer Leerstand bei großer Nachfrage

# Mietpreisbremse

- Wenn Vormiete höher als die zulässige Miete:
  - Miete bis zur Vormiete zulässig
  - Mietminderungen bleiben unberücksichtigt
  - Mieterhöhungen innerhalb des letzten Jahres vor Beendigung ebenfalls
- Modernisierungsmaßnahmen werden berücksichtigt

# Mietpreisbremse

- Ausnahme:
- keine Anwendung, wenn Wohnung nach dem 01. Oktober 2014 fertiggestellt

# Mietpreisbremse

- Zurückverlangen zuviel gezahlter Miete
  - erst nach Rüge des Verstoßes
  - und nur für Miete, die nach Rüge fällig
- Auskunftsrecht gegen Vermieter
- Regelung zum Nachteil des Mieters ist unwirksam

# Maklerrecht

- Vermittlungsvertrag nur in Schriftform
- Wohnungssuchender zahlt Makler nur dann, wenn er Auftrag erteilt hat
- abweichende Regelung unwirksam