



Daniel Naleppa

Rechtsanwalt
Fachanwalt für Miet- und
Wohnungseigentumsrecht

Parkstraße 40
88212 Ravensburg
Telefon: 0751 366470
Telefax: 0751 17279
info@dreher-partner.de





I. Abschluss der Wohnraummietvertrages

- 1. Selbstauskunft**
- 2. Schriftform des Mietvertrages**
- 3. Mehrheit von Mietern und Vermietern**
- 4. Allgemeine Rechte und Pflichten der Vertragsparteien**
- 5. Untermiete**

II. Mieterhöhung

- 1. Mieterhöhung nach § 558 BGB**
- 2. Mieterhöhung nach Modernisierung**

III. Mietkaution

IV. Schönheitsreparaturen

V. Mietminderung



VI. Beendigung des Wohnraummietverhältnisses

1. Mietaufhebungsvereinbarung

2. Eintrittsrecht bei Tod des Mieters

3. Kündigung

Fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs

Fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzug

Zerrüttung des Mietverhältnisses

Ordentliche Kündigung wegen Pflichtverletzung

Ordentliche Kündigung wegen Eigenbedarfs

Ordentliche Kündigung wegen wirtschaftlicher Verwertung

4. Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

5. Sozialklausel nach § 574 BGB / Prozess und Vollstreckung

6. Änderungen ab 01.01.2019

Abschluss der Wohnraummietvertrages

Selbstauskunft

Nach der DSGVO (früher § 28 BDSG) ist die Erhebung personenbezogener Daten - und damit auch eine **Selbstauskunft** - nur zulässig, soweit dies der Wahrung berechtigter Interessen dient.

Da der Eingang der Mietzahlungen für den Vermieter von erheblicher Bedeutung ist, überwiegen hinsichtlich der Frage nach dem **Arbeitgeber** des Mieters und nach dessen **Einkommen** die Interessen des Vermieters. Dies gilt auch hinsichtlich einer etwaigen **Pfändung** des Arbeitseinkommens.

Nach Teilen der Rechtsprechung ist der Mieter sogar verpflichtet, vor Abschluss eines Mietvertrages **ungefragt darüber aufzuklären**, dass über sein Vermögen das **Insolvenzverfahren** eröffnet ist sowie darüber, dass das Mietverhältnis wegen Nichtzahlung der Miete gekündigt und er deshalb **zur Räumung verurteilt** worden ist. Auch die Angabe von Mietschulden aus früheren Mietverhältnissen soll erforderlich sein (LG Bonn WuM 2006, 24; LG Itzehoe WuM 2008, 281).

Problematisch ist indes, dass ein Mieter **keinen Anspruch auf Erteilung einer Mietschulden-freiheitsbescheinigung** gegen seinen früheren Vermieter hat (BGH Urteil vom 30.09.2009, NZM 2009, 853).



Selbstauskunft

Die Frage nach dem **Familienstand** dürfte unzulässig sein, da das Interesse des Mieters am Schutz seiner Privatsphäre überwiegt. Hinzu kommt, dass der Zuzug eines Ehepartners oder Lebenspartners regelmäßig von einem berechtigten Interesse des Mieters gedeckt ist. Unzulässig ist auch die Frage nach einer bestehenden **Schwangerschaft** oder nach einem **Kinderwunsch**.

Zulässig hingegen ist die Frage, ob der Mieter in den Mieträumen ein **Gewerbe** ausüben will sowie die Frage nach beabsichtigter **Haustierhaltung**. Nach einer Personalausweis- oder Passnummer sowie nach der **Staatsangehörigkeit** darf nach h.M. hingegen nicht gefragt werden.

Werden zulässige Fragen falsch beantwortet, kommt vor Bezug der Mieträume eine **Anfechtung des Vertrages wegen arglistiger Täuschung**, nach Bezug der Wohnung die fristlose oder ordentliche Kündigung nach §§ 543 I, 573 I, II Nr. 1 BGB in Betracht.

Die Falschauskunft muss aber **negative Auswirkungen** auf das Mietverhältnis haben. Erbringt so z.B. der Mieter trotz einer Falschauskunft über seinen Arbeitsplatz die Miete aus anderweitig gesichertem Einkommen, dürfte eine Kündigung nicht möglich sein.





Schriftform des Mietvertrages

Grundsätzlich ist der Abschluss eines Mietvertrages **formfrei**. Der Mietvertrag kann daher auch mündlich oder beispielsweise per WhatsApp geschlossen werden.

Das Gesetz verlangt lediglich bei **gewerblichen Mietverhältnissen** Schriftform, sofern diese für **längere Zeit als ein Jahr** abgeschlossen werden sollen (§ 550 BGB). Bei Nichteinhaltung der Form ist der Vertrag nicht unwirksam, sondern gilt als auf unbestimmte Zeit geschlossen. Er kann daher auch gekündigt werden! Die Kündigung ist bei Formunwirksamkeit aber erst auf den Schluss des ersten Jahres zulässig.

Auch spätere Änderungen oder Ergänzungen des Mietvertrages, auch soweit sie nur mündlich erfolgen, führen zur Unwirksamkeit der Schriftform. **Ergänzungen** sollten daher unter Bezugnahme auf den ursprünglichen Mietvertrag **schriftlich** verfasst und im Idealfall fest mit dem ursprünglichen Mietvertrag verbunden werden.





Mehrheit von Mietern und Vermietern

Wird ein schriftlicher Mietvertrag geschlossen ist bei einer Mehrheit von Mietern oder Vermietern eine **Unterzeichnung aller Beteiligten** auf beiden Seiten erforderlich. Unterzeichnet für eine Partei ein Vertreter, muss dies deutlich gemacht werden.

Wer den Vertrag **nicht unterschrieben** hat, wird, falls nicht Vertretung vorliegt, auch **nicht Vertragspartei**.

Etwas anderes kann in eng begrenzten Fällen dann gelten, wenn Ehepaare eine Wohnung gemeinsam anmieten und soweit bei Abschluss des Vertrages beide Ehepartner anwesend waren.

Erklärungen müssen immer **gegenüber allen Vertragspartnern** abgegeben werden, andernfalls entfalten sie keine Wirkung

Verlässt ein Mieter die Wohnung, bspw. im Falle der Scheidung, **bleibt** er gleichwohl **Vertragspartei** und schuldet weiterhin auch die Miete. Der ausziehende Mieter kann von dem verbliebenen Mieter aber **verlangen**, dass auch dieser das Mietverhältnis gegenüber dem Vermieter kündigt





Allgemeine Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

Vermieter:

Gewährung des **Gebrauchs**, grds. **Erhaltung** der Mietsache (Schönheitsreparaturen), grds. **Lasten** der Mietsache (Betriebskosten), **Gewährleistung** für Mängel und Nebenpflichten (z.B.. Informationen bezüglich Lüftung nach Austausch von Fenstern).

Mieter:

Zahlung der **Miete** und der **Nebenkosten** (falls vereinbart), **Obhutspflicht**, **Einhaltung des vertragsgemäßen Gebrauchs**, Duldungspflichten, **Rückgabepflicht** und Nebenpflichten.





Allgemeine Rechte und Pflichten der Vertragsparteien

Soweit sich **Musizieren** in einem engen zeitlichen Rahmen und außerhalb der Nacht Ruhezeiten bewegt ist es **zulässig**. Beeinträchtigungen müssen hingenommen werden.

Im Übrigen gilt, dass lautstarke Tätigkeiten, die üblicherweise auch zur Nachtzeit ausgeübt werden, wie zum Beispiel **Duschen nach 22:00 Uhr**, nicht verboten werden können.

Das Anbringen von **Parabolantennen** kann zulässig sein, soweit der Mieter andernfalls seinem Informationsinteresse nicht genügend nachkommen kann.

Der grundsätzliche **Ausschluss von Tierhaltung** ist unzulässig.

Der Mieter ist verpflichtet, die **Besichtigung der Mieträume** zu gestatten, soweit ein berechtigtes Interesse des Vermieters gegeben ist. Grundsätzlich ist eine Ankündigungsfrist von ein bis drei Wochen einzuhalten.





Untermiete

Die Überlassung des **Mitgebrauchs** einer Wohnung an **Ehegatten, Kinder oder Eltern** stellt keine Untervermietung dar und bedarf nicht der Erlaubnis des Vermieters.

Eine **selbstständige Überlassung** eines Teils oder der ganzen Wohnung ist immer nach § 540 BGB **genehmigungspflichtig**. Verstößt der Mieter dagegen und besteht kein Anspruch auf Erteilung einer Erlaubnis kann der Vermieter nach Abmahnung kündigen.

Die Erlaubnis, die **ganze Wohnung unterzuvermieten**, kann der Mieter nicht erzwingen. Auch die **Untervermietung eines Teils der Räume** bedarf nach § 553 BGB eines **berechtigten Interesses** des Mieters. Der BGH hat einem Mieter-Ehepaar, welches in Kanada lebte, wegen Verweigerung der Zustimmung zur Untervermietung von Teilen der Wohnung Schadenersatz zuerkannt und zwar in Höhe des entgangenen Untermietzinses.

Verweigert der Vermieter die Erlaubnis zu Unrecht, **kann der Mieter kündigen**.

Ein Anspruch des Vermieters auf **Herausgabe des Mietzinses** bei unberechtigter Untervermietung besteht nicht.





Mieterhöhung

Der Vermieter kann auch eine **allgemeine Mieterhöhung (§ 558 BGB)** einseitig durchsetzen, die die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete unter Bezugnahme auf einen **Mietspiegel** oder drei **Vergleichswohnungen** anpassen. Dabei ist die **Kappungsgrenze** von ursprünglich 30 %, nunmehr 20 %, in Ravensburg sogar nur 15 %, zu beachten. Das Verlangen ist an **strenge Formvorschriften** geknüpft. Soweit auf einen Mietspiegel Bezug genommen wird und soweit zur Erläuterung des Erhöhungsverlangens weitere Angaben des Vermieters erforderlich sind, sind diese anzugeben, damit der Mieter die Berechtigung überprüfen kann.

Der Vermieter kann nach einer **Modernisierung** nach § 559 BGB 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten als Mieterhöhung umlegen. Die Modernisierungsmieterhöhung kann ungeachtet einer Anpassung an den Mietspiegel vorgenommen werden. Die Kappungsgrenze gilt in diesem Fall nicht.



Mietkaution

Bei der Mietkaution handelt es sich um eine **Sicherheitsleistung**. Während des Mietverhältnisses darf der Vermieter **wegen bestrittener Forderungen** nicht auf die Kautionsleistung zurückgreifen. Ist die Forderung unbestritten hat der Vermieter einen **Anspruch auf Auffüllung der Kautionsleistung**.

Die Barkautionsleistung ist nicht die einzig mögliche Form einer Sicherheitsleistung. Dies ergibt sich aus § 551 II BGB. Neben der Barkautionsleistung kommt die **Hinterlegung von Geld oder Wertpapieren**, die **Kautionsbürgschaft** oder die **Verpfändung eines Sparbuchs** mit Übergabe an den Vermieter in Betracht.

Bei einer Bürgschaft ist jedoch problematisch, dass eine **Aufrechnung** des Vermieters gegenüber dem Anspruch des Mieters auf Herausgabe der **Bürgschaftsurkunde** nicht möglich ist. Bei Schäden der Mietsache gilt aber die kurze Verjährung des § 548 BGB (sechs Monate).

Die Kautionsleistung ist zahlbar in **drei Monatsraten**. Der Höhe nach sind drei Nettokaltmieten möglich, aber auch weniger. Der Vermieter kann auch auf die Stellung einer Kautionsleistung verzichten. Zahlt der Mieter die Kautionsleistung nicht, kann der **Vermieter kündigen**.

Der Vermieter muss die Kautionsleistung **getrennt von seinem eigenen Vermögen** anlegen.



Schönheitsreparaturen

Die Schönheitsreparaturen sind in § 28 IV S. 3 der II. BV definiert. Danach umfassen Schönheitsreparaturen **das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen.** Anstelle des Streichens der Fußböden ist mittlerweile das Reinigen der Teppichböden getreten.

Nicht zu den Schönheitsreparaturen gehört das Lackieren von Außenfenstern und Außentüren, das Wiederherstellen einer Parkettversiegelung, das Abschleifen des Parketts oder das Auswechseln eines Teppichbodens. Entsprechende Klauseln sind unwirksam.

Rauchen gehört grundsätzlich zum **vertragsgemäßen** Gebrauch. Rauchen in der Wohnung **kann nicht verboten werden!** Nur exzessives Rauchen (soweit der Putz abgeschlagen werden muss, um Geruch und Verfärbungen zu entfernen) zählt nicht mehr darunter.

Die **Verpflichtung** Zur Durchführung von Schönheitsreparaturen **trifft** grundsätzlich **den Vermieter!** Dies bedeutet, dass der Mieter im Falle objektiven Renovierungsbedarfs vom Vermieter die Durchführung verlangen kann.





Schönheitsreparaturen

Der Vermieter kann dem Mieter aber die Durchführung der Schönheitsreparaturen **übertragen**. Dies ist auch in Formularymietverträgen möglich.

Die Klauseln dürfen aber **keine starren Fristen** enthalten. Unzulässig ist auch eine Überbürdung einer Schönheitsreparaturverpflichtung bei **anfänglich unrenoviert** überlassener Wohnung ohne angemessene Kompensation. Ebenfalls sind **Endrenovierungsklauseln** unwirksam. Schließlich hat der Bundesgerichtshof auch **Quotenabgeltungsklauseln** für unwirksam erklärt.

Eine wohl noch wirksame Formulierung lautet daher:

Der Mieter trägt die Kosten der Schönheitsreparaturen.

Das Landgericht Berlin vertritt aber sogar die Auffassung, dass der Mieter selbst dann keine Schönheitsreparaturen mehr schuldet (Urteil vom 9. März 2017, Az. 67 S 7/17). Das Urteil ist rechtskräftig geworden. Es umfasst mehr als 30 Seiten. Das Gericht bemängelt das Fehlen einer kostenmäßigen Begrenzung, wie etwa bei Kleinreparaturklauseln sowie dass sich der Mieter bei unzureichender Ausführung nicht auf Gewährleistungsrechte berufen kann.





Mietminderung

Nach § 536 BGB ist der Mieter von der Entrichtung der Miete befreit oder berechtigt, eine angemessen herabgesetzte Miete zu bezahlen, wenn und solange die **Mietsache mit einem Fehler behaftet** ist, die ihre **Tauglichkeit zum vertragsgemäßen Gebrauch aufhebt** oder nicht nur unerheblich mindert.

Baumängel können vorliegen bei unzureichender Wärmedämmung, welche zu **Feuchtigkeitsschäden** führt, Wasseraustritt aufgrund undichter Rohre und **unzureichendem Schallschutz** (wobei jeweils nur die Normen einzuhalten sind, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galten). Der Mieter hat **keinen Anspruch auf erhöhten Schallschutz und Modernisierung**.

Lärm aufgrund einer in der Nachbarschaft befindlichen **Baustelle** kann ein Minderungsgrund sein. Lärm durch einen angrenzenden Bolzplatz ist kein Minderungsgrund. **Kinderlärm ist als sozialadäquat hinzunehmen**.

Einer Abweichung der **Wohnfläche** um weniger als **10 %** ist unbeachtlich. Es sei denn, der Mieter legt dar, inwieweit er beeinträchtigt ist.

Kennt der Mieter den Mangel bei Abschluss des Vertrages, kann er sich darauf nicht berufen. Die Minderung tritt kraft Gesetzes ein. Der Mieter sollte den **Mangel anzeigen** und die **Miete unter Vorbehalt der Rückforderung zahlen**. Sonst trägt er das Risiko einer zu hohen Minderung (**Gefahr der Kündigung**).





Beendigung des Mietverhältnisses

Mietverträge können nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit jederzeit **aufgehoben** werden. Die Aufhebung unterliegt **nicht der Schriftform**.

Eine **Nachmieterstellung** kann aufgrund der Umstände gerechtfertigt sein. Ein Anspruch auf Stellung eines Nachmieters durch den Mieter besteht aber nur bei längeren Kündigungsfristen bei **Zeitmietverträgen** oder **Kündigungsausschlüssen**. Die Kündigungsfrist für den Mieter von drei Monaten abzüglich der Karenzzeit von drei Werktagen wird dem Mieter regelmäßig zugemutet.

Beim **Tod** eines Mieters geht das Mietverhältnis im Wege der **Gesamtrechtsnachfolge** auf die Erben über und wird mit diesen fortgesetzt, falls Ehegatte/Kinder/andere Familienangehörige mit denen der Mieter einen gemeinsamen Haushalt geführt hat binnen Monats den Nichteintritt erklären. Es besteht ein Sonderkündigungsrecht für den Vermieter bei berechtigtem Interesse.





Kündigung

Alle Kündigungen von Wohnraummietverhältnissen müssen in **Schriftform** verfasst und **begründet** werden. Dies gilt für die fristlose Kündigung nach § 569 IV BGB und für die ordentliche Kündigung nach § 573 III BGB. Bei der ordentlichen Kündigung, insbesondere gilt dies für die Kündigung wegen Eigenbedarfs, muss der Mieter **anhand des Kündigungsschreibens die Erfolgsaussichten** seiner Verteidigung beurteilen können. Dies gilt auch dann, wenn dem Mieter die Kündigungsgründe anderweitig bekannt geworden sind.

Allein die Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 543 I BGB muss zur Wirksamkeit der Kündigung nicht in der Kündigung dargelegt werden (BGH NZA 2009, 431).

Fehlt es etwa an der Schriftform (Original mit eigenhändiger **Unterschrift aller Vermieter**) oder an einer Begründung ist die **Kündigung unwirksam**. Der Mieter muss sich nicht rühren und muss auch keine Räumung fürchten.

Für die Kündigung von **Gewerberaum** gilt die Schriftform nicht. Es besteht auch kein Begründungszwang. Soweit nichts anderes vereinbart ist, kann ein Gewerberaummietvertrag daher auch per SMS gekündigt werden.





Kündigung

Entzieht der Vermieter dem Mieter den Gebrauch der Mietsache oder wird ein Mangel nach Fristsetzung nicht behoben kann der Mieter fristlos kündigen (§ 543 II Nr. 1 BGB).

Befindet sich der Mieter mit der **Zahlung in Verzug**, stellt auch dies einen fristlosen Kündigungsgrund dar, wenn der Mieter über **zwei aufeinanderfolgende Termine** mit der Entrichtung der gesamten Miete oder eines Teils in Verzug ist, der die **Miete für einen Monat übersteigt**. Ebenso kann fristlos gekündigt werden, wenn der Mieter in einem Zeitraum, der sich **über mehr als zwei Termine** erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die **Miete für zwei Monate erreicht**. Zu berücksichtigen ist aber, ob den Mieter ein **Verschulden** trifft (fraglich bei Nichtzahlung der Miete durch das Sozialamt).

Gemäß § 569 III Nr. 2 wird die **Kündigung** wegen Zahlungsverzugs **unwirksam**, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von **zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit** des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als **zwei Jahren** bereits eine nach Vorstehendem unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist. Nach der bisher noch geltenden Rechtsprechung des **BGH** betrifft dies nicht eine nur oder hilfsweise ordentlich ausgesprochene Kündigung. Der Gesetzgeber plant aber mit dem **zweiten Mietrechtsmodernisierungsgesetz** das Erstrecken der Heilungsmöglichkeit auch auf ordentliche Kündigungen.





Kündigung

Auch ständig **unpünktliche Mietzinszahlungen** können eine Kündigung rechtfertigen. Teilweise wird vertreten, dass in der vollständigen Nichtzahlung auch immer eine unpünktliche Mietzinszahlung liegt, weshalb vorsorglich auch darauf gestützt gekündigt werden sollte. Eine Heilungsmöglichkeit ist für diesen Fall nicht vorgesehen.

Die **Zerrüttung des Mietverhältnisses** ist anzunehmen, wenn dem Kündigenden die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Auch wenn beide Seiten gleichermaßen die Zerrüttung des Mietverhältnisses zu vertreten haben, ist eine fristlose Kündigung möglich.

Im Falle einer Pflichtverletzung ist regelmäßig eine **Abmahnung** erforderlich.

Von der Rspr. entschieden wurden beispielsweise die Erstattung einer **Strafanzeige** gegen den Vermieter, ständige **unpünktliche Mietzahlung**, völlige **Verwahrlosung** der Wohnung, die deren Substanz beeinträchtigt, **Bedrohung** des Vermieters mit Geiselnahme, schwerwiegende **Täuschung** des Vermieters über persönliche Verhältnisse des Mieters, grundlose **Beleidigung** des Hausverwalters (Arschloch), nachhaltige **Störung des Hausfriedens** durch wiederholte nächtliche Polizeieinsätze, Halten **gefährlicher Haustiere**, grundloses **Eindringen** des Vermieters in die Wohnung des Mieters mit Hilfe eines Nachschlüssels, schuldhaftes **Übervorteilen** des Mieters bei der Erhebung von Nebenkosten.





Kündigung

Ein Vermieter kann auch wegen **Eigenbedarfs** kündigen. Diesen kann der Vermieter zunächst für sich selbst geltend machen. Ist der Eigentümer nicht Vermieter, kommt es nur auf den **Eigenbedarf des Vermieters** an.

Zwar bestimmt das Gesetz, dass der Vermieter die Räume als Wohnung benötigen muss, doch schließt dies nicht aus, dass er die Räume teilweise auch als Büro nutzen will. Nur der alleinige **Geschäftsbedarf** ist streitig. Der BGH hat hierzu bisher vertreten, dass ein Eigenbedarf wegen Geschäftsraumnutzung möglich ist, dass an die Begründung aber hohe Anforderungen zu stellen sind. Der Vermieter muss darlegen, welche **schweren Nachteile** er erleiden würde, wenn er andere Geschäftsräume anmieten müsste.

Neben dem Vermieter kommen als Eigenbedarfspersonen auch die zum Haushalt des Vermieters gehörenden Personen oder seine **Familienangehörigen** in Betracht. Dies sind Kinder, Enkel, Eltern und Großeltern sowie Geschwister, gegebenenfalls auch Verschwägerte oder Nichten und Neffen.

Andere dem Vermieter zur Verfügung stehende freie Objekte muss der Vermieter anbieten. Auch muss er dem Mieter mitteilen, wenn der Grund bis zum Zeitpunkt des Auszugs (a.A. bis zum Ende des Mietverhältnisses) **weggefallen** ist. Sonst macht er sich, wie auch im Falle **vorgetäuschten Eigenbedarfs, schadenersatzpflichtig!**





Kündigung

Schließlich besteht auch noch die Möglichkeit, wegen **mangelnder wirtschaftlicher Verwertung** des Objekts zu kündigen. Die Gerichte stellen regelmäßig **hohe Anforderungen** an die Darlegung dieses Kündigungstatbestandes.

Die Fortsetzung des Mietverhältnisses muss der **angemessenen Verwertung** entgegen stehen, der Vermieter im Falle der Hinderung der Verwertung **erhebliche Nachteile** erleiden. Unter den Begriff der wirtschaftlichen Verwertung können **bauliche Maßnahmen**, wie der **Umbau**, die **Modernisierung** oder der **Abbruch** (nötig ist jedoch eine Abbruchgenehmigung, deren Vorliegen Inhalt des Kündigungsschreibens sein muss) eines Gebäudes fallen. Weiter kann eine wirtschaftliche Verwertung durch **Verkauf**, Bestellung eines Nießbrauchs oder Erbbaurechts erfolgen.

Der erhebliche Nachteil kann darin zu sehen sein, dass wegen des Alters und schlechten baulichen Zustand des Gebäudes eine Vollsanierungen oder ein Abriss mit anschließendem Neubau geboten wäre, er andernfalls auf eine Minimalanierung ohne Verlängerung der kurzen Restlebensdauer des Gebäudes verwiesen wird (BGH NZM 2009, 234).

Allein eine Veräußerungsabsicht stellt keinen Kündigungsgrund dar. Nur wenn der Vermieter darlegen kann, dass allenfalls ein erheblicher Mindererlös erzielt würde kommt eine Kündigung unter Umständen in Betracht (OLG Stuttgart WU 2005, 785). 6-20 % sind aber noch zuzumuten.





Stillschweigende Verlängerung / Sozialklausel / Räumung

Gemäß **§ 545 BGB** verlängert sich das Mietverhältnis **auf unbestimmte Zeit**, sofern der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fortsetzt und der Vermieter seinen entgegenstehenden Willen nicht innerhalb von zwei Wochen erklärt. Ein entsprechender Widerspruch bereits im Mietvertrag reicht aber aus.

Gemäß § 574 BGB kann ein Mieter im Falle des Vorliegens einer **außergewöhnlichen Härte** für ihn oder einen Familienangehörigen auch **Sozialwiderspruch** erheben. Wird der Mieter auf diese Möglichkeit nicht hingewiesen, kann er dies sogar noch im Räumungsprozess tun. Gründe, die zu einer Verlängerung des Mietverhältnisses nach entsprechendem Widerspruch führen sind beispielsweise: **hohes Alter des Mieters**, lange **Dauer des Mietverhältnisses**, **Krankheit** und Gebrechlichkeit, **Examensvorbereitungen**, **Promotion**, erhebliche nicht abgewohnte wirtschaftliche **Aufwendungen** auf die Mieträume, **Schwangerschaft**, angemessener **Ersatzwohnraum kann** zu zumutbaren Bedingungen **nicht beschafft werden**, unmittelbar bevorstehender **Schulabschluss** eines Kindes.

Eine **Räumung ohne Titel** (rechtskräftiges Urteil) ist in Deutschland **unzulässig**. Sie birgt überdies außerordentliche **Schadenersatzrisiken**. Davon ist dringend abzuraten auch wenn mit einer Räumung über einen Gerichtsvollzieher regelmäßig hohe Kosten verbunden sind, die sich durch die Wahl des richtigen Vollstreckungsauftrages aber minimieren lassen. Selbstverständlich muss der säumige Mieter auch die Kosten des Räumungsverfahrens übernehmen.





Mietrechtsänderung 2018 zum 01.01.2019

Das Bundeskabinett hat den Gesetzentwurf zur Mietrechtsänderung am 05.09.2018 verabschiedet.

Mietpreisbremse: Auskunft über Vormiete

Mietpreisbremse: Vereinfachte Rüge

Modernisierungsumlage nur noch acht Prozent (max. 3,- €/qm)

Einfachere Berechnung der Modernisierungsumlage

„Herausmodernisieren“ als Pflichtverletzung

Gestrichen: Regelungen zur Wohnfläche

