



Leseprobe

**Das Mieterlexikon -
Ausgabe 2022/2023**
Aktuelles Mietrecht und
neueste Rechtsprechung

Bestellen Sie mit einem Klick für 16,00 €



Seiten: 704

Erscheinungstermin: 17. August 2022

Mehr Informationen zum Buch gibt es auf

www.penguinrandomhouse.de

Das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes informiert auf rund 700 Seiten umfassend über das Mietrecht. Dahinter steht eine echte Erfolgsgeschichte: Das Lexikon gibt es seit über 40 Jahren, und es wurde weit über eine Million Mal verkauft. Mieterinnen und Mieter, aber auch Richterinnen und Richter, Rechtsanwältinnen und Rechtsanwälte, Hausverwaltungen und nicht zuletzt auch Vermieterinnen und Vermieter finden im Mieterlexikon umfassende, stets aktuelle und zuverlässige Informationen. Die Erklärungen sind dabei so gehalten, dass sie auch bei schwierigen Themen für juristische Laiinnen und Laien gut verständlich sind. Deutlich hervorgehobene Tipps und Hinweise auf besondere »Fallstricke« helfen der Leserin, dem Leser bei der Wahrung ihrer Rechte.

Der alphabetische Aufbau, deutlich hervorgehobene Querverweise zwischen den Stichworten und ein ausführliches Stichwortverzeichnis am Ende des Buchs erleichtern das Auffinden der gesuchten Informationen. Wichtige Gerichtsentscheidungen sind mit Aktenzeichen oder Fundstelle angegeben; die Entscheidungen der obersten Gerichte (Bundesgerichtshof, Bundesverfassungsgericht) sind zudem hervorgehoben. In Deutschland gibt es rund 20 Millionen Mietverhältnisse. Woh-

nungen in Ballungsräumen sind heiß begehrt, die Anzahl von Sozialwohnungen sinkt jährlich. Als Folge steigen die Mieten kräftig. Wohnungen sind ein knappes, ja kostbares Gut geworden. Streitigkeiten in Mietverhältnissen werden zunehmend härter geführt. Die Politik reagiert oft zögerlich auf die Probleme und manches, was versucht wurde, ist gescheitert, wie etwa der »Berliner Mietendeckel«, der vor dem Bundesverfassungsgericht keinen Bestand hatte, weil ein Bundesland dafür nicht zuständig sei. Dennoch ist das Mietrecht in ständigem Wandel. Deshalb erscheint das Mieterlexikon nach jeweils zwei Jahren in einer gründlich überarbeiteten Neuauflage, die die Aktualität der Erläuterungen sicherstellt. Auch in der Ausgabe 2022/2023, die Sie in Händen halten, wurden zahlreiche neue Gesetze und Verordnungen bzw. Änderungen berücksichtigt – z. B. das Gesetz zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete, das Gesetz zur Verlängerung und Verbesserung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, die Gesetzespakete anlässlich der Corona-Krise, das Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz, das Baulandmobilisierungsgesetz und die Mietspiegelreform. Zudem wurden rund 100 neue Grundsatzentscheidun-

gen des Bundesgerichtshofs und unzählige Urteile der Amts- und Landgerichte ausgewertet. Dazu ein Hinweis: Richterinnen und Richter sind in ihrer Rechtsfindung unabhängig. Die im Mieterlexikon zitierten Gerichtsentscheidungen geben grundsätzlich 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. Selbst wenn der Bundesgerichtshof eine Frage entschieden hat, hat das nicht die gleiche Wirkung wie ein Gesetz, auch wenn die meisten Amts- und Landgerichte den Urteilen des Bundesgerichtshofs folgen. Die Rechtsansichten des für Sie zuständigen Amts- oder Landgerichts kennt Ihr örtlich zuständiger Mieterverein!

Und zu guter Letzt: Nicht nur das Mietrecht, auch die Sprache ist im Wandel. In vielen Publikationen wird seit einiger Zeit gegendert. Der Deutsche Mieterbund möchte sich dem ausdrücklich

nicht verschließen und begrüßt die Inklusion. Dennoch wird im Mieterlexikon mit Ausnahme dieses Vorworts vorerst nicht gegendert – aus einem einfachen Grund: Gendern braucht Platz. Allein die Worte »Mieter« bzw. »Vermieter« kommen gut 7000-mal im Mieterlexikon vor, und das wäre längst nicht das einzige Wort, das zu gendern wäre. Das Mieterlexikon müsste dafür um dutzende Seiten dicker und damit deutlich teurer werden – oder wir müssten an anderer Stelle wertvolle Informationen streichen. Wir meinen, dass wir in Ihrem Interesse handeln, wenn wir aus diesem Grund auf das Gendern verzichten.

Wir hoffen, dass unsere Leserinnen und Leser im Mieterlexikon Antworten auf alle ihre Fragen finden!

Berlin, im April 2022
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

BV Berechnungsverordnung

BVerfG Bundesverfassungsgericht

BVerwG Bundesverwaltungsgericht

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«

GWV Zeitschrift »Gemeinnütziges Wohnungswesen«

InVo Zeitschrift »Insolvenz und Vollstreckung«

HeizkV Heizkostenverordnung

i.d.R. in der Regel

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«
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 Σ 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 Σ 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 verantworten 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 entsteht 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. 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 Scheinanmeldungen 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 1000 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; wird diese unberechtigt verweigert, macht der Vermieter sich schadensersatzpflichtig (BGH WuM 2014, 489) 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; drei 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 zu wissen: Es gibt gesetzliche Bestimmungen, die durch vertragliche Abmachungen nicht geändert werden können, das sogenannte »zwingende Recht«. 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 abzuleiten. 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 Σ GESCHÄFTSRÄUME oder Gewerberäume gibt es Einschränkungen, da es sich hierbei nicht um Verbraucherverträge handelt; hier können Klauseln wirksam sein, die bei Wohnraumverträgen unzulässig sind (vgl. BGH MDR 2014, 1308 zu Verwaltungskosten als Betriebskosten). 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 ein-

verstanden 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**).

Tip: 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 Überrumpelungseffekt sind unwirksam, § 305 c 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 zwölf 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 § 305 c 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 § 305 b 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 Vereinbarungen mit dem Mieter sind ungültig« nichts, sie ist nach § 305 b 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) \Rightarrow SCHRIFTFORM. Nachträgliche Vertragsänderungen müssen nicht schriftlich abgeschlossen werden \Rightarrow 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) \Rightarrow 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 1000 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. § 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 (W BVG), 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 \rightsquigarrow 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, 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 drei 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 behinderter Menschen), 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 WBGV). 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 WBGV).

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 WBGV). 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 WBGV).

Der Betreiber kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen (§12 WBGV). Er kann z.B. bis zum dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des nächsten Monats kündigen, wenn er den Betrieb einstellt, 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 WBGV); 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 des Bewohners 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 zwei Monate. Allerdings muss der Betreiber dem Bewohner vor der Kündigung zunächst erfolglos eine angemessene Zahlungsfrist gesetzt haben.

Anfechtung eines Mietvertrages \leadsto WIDERRUF

Meist werden Mietverhältnisse durch \leadsto KÜNDIGUNG beendet. Dabei beendet die sog. ordentliche Kündigung das Mietverhältnis zum Ablauf der gesetzlichen \leadsto 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 (\leadsto 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 Vertragsabschluss, 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 verkehrswesentliche 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).

Aufrechnung

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, ⇨ VORKAUFRECHT, ⇨ 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 Aufrechnungsverboten, 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 \leadsto 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).

Aufwendungsbeihilfe \leadsto WOHNUNGSBAUFÖRDERUNG

Aufwendungsersatz \leadsto MÄNGEL DER WOHNUNG

Aufzug \leadsto FAHRSTUHL

Auszug des Mieters \leadsto NACHMIETER, \leadsto RÜCKGABE DER WOHNUNG, \leadsto UMZUG, \leadsto VERTRAGSSTRAFE

Der Mietvertrag berechtigt den Mieter bis zur 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 einver-

standen 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 Σ 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 einen geringeren Mietpreis 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 Preis 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 \Rightarrow GARAGEN/STELLPLÄTZE

Wer ein Wohngebäude errichtet, muss aufgrund baurechtlicher Vorschriften in der Regel auch eine bestimmte Anzahl von Pkw-Stellplätzen schaffen. Zudem gilt seit 2021, dass bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen zukünftig jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden muss. 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 seinen Personenwagen 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 Personenkraftwagen 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 Fahrzeurtüren 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.

Seit 1.12.2020 hat der Mieter einen Anspruch auf Erlaubnis von baulichen Veränderungen zur Schaffung einer Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge. Die Kosten muss der Mieter selber tragen. Ob er den

Anbieter für die Umbauten selbst wählen darf, ist Einzelfallfrage und kann z.B. davon abhängen, ob der Anbieter die Versorgung auch einer größeren Anzahl von Mietern ermöglichen kann (AG München ZMR 2021, 985).

Autowaschen

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 Berechnung der Miete Bedeutung. Erforderlich ist ein separater Raum, der mit Waschbecken sowie Badewanne oder Dusche ausgestattet ist und eine Möglichkeit zur Warmwasserbereitung bietet (AG Weimar WuM 96, 27); ein kohlebeheizter Badeofen genügt.

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; BayObLG RE WuM 81, 208**); 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.

Badewanne

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. Die Instandhaltungs- und Instand-

setzungspflicht kann jedoch teilweise durch Mietvertrag dem Mieter auferlegt werden. So wird häufig im Mietvertrag geregelt, dass der Mieter die Kosten für »kleinere Instandsetzungen« bzw. zur »Beseitigung von Bagatellschäden« trägt.

Achtung: Sehr viele solcher Klauseln, vor allem in älteren Mietvertragsvordrucken, sind unwirksam. Der Mieter muss in solchen Fällen für unverschuldete Bagatellschäden und kleinere Instandsetzungen gar nichts zahlen. Nach den Vorschriften über die Σ ALLGEMEINEN GESCHÄFTSBEDINGUNGEN entfallen formularmäßig vereinbarte Klauseln ersatzlos, wenn sie den Mieter unangemessen benachteiligen.

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:

■ Es muss sich tatsächlich um Kleinigkeiten handeln; früher durfte die Reparatur daher höchstens 75 Euro kosten (vgl. OLG Hamburg WuM 91, 385; OLG München WuM 91, 388); mittlerweile werden jedoch auch 100 Euro (AG Braunschweig ZMR 2005, 717), 120 € (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.

■ In der Mietvertragsklausel muss auch eine angemessene Höchstgrenze für einen bestimmten Zeitraum (z.B. pro Jahr) für den Fall genannt werden, dass sich Kleinreparaturen häufen (OLG Hamburg WuM 91, 385; OLG München WuM 89, 128; OLG Stuttgart WuM 88, 149); ein Höchstbetrag von einer Monatsmiete ist nicht mehr angemessen (AG Hannover WuM 2008, 721); 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).

■ Außerdem darf sich die Klausel 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 Gegenstände 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).

Wichtig: Es kann allenfalls die Verpflichtung, für Bagatellschäden zu zahlen, abgewälzt werden, nicht aber die Verpflichtung, defekte Gegenstände instand zu halten oder instand zu setzen, d. h. reparieren zu lassen (BGH WuM 92, 355; OLG Frankfurt WuM 97, 609).

Der Mieter darf auch nicht verpflichtet werden, sich an allen Reparaturen oder an Neuanschaffungen anteilig oder mit einem bestimmten Betrag zu beteiligen (**BGH WuM 89, 324**).

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

Trägt der Mieter bei Sozialwohnungen \leadsto 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 1,30 Euro/qm jährlich abziehen.

Balkon \leadsto GRILLEN, \leadsto 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 \leadsto 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).

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. Außerdem konnte im Fall einer **Zwangsversteigerung** der Mieter bis Ende Januar 2007 dem neuen Eigentümer einen Baukostenzuschuss entgegenhalten, falls dieser von seinem Sonderkündigungsrecht Gebrauch machte; seit Februar 2007 gibt es dieses Mieterrecht nicht mehr (vgl. BGH WuM 2009, 367).

Nach wie vor ist zu prüfen, ob ein **abwohnbarer** Baukostenzuschuss vereinbart wurde, der dem Zwangsverwalter oder dem Ersteher in der Zwangsversteigerung mit dem Argument entgegengehalten werden kann, 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 entsteht mit der Beendigung des Mietverhältnisses und verjährt nach drei Jahren; die Verjährung beginnt mit Schluss des Jahres, in dem das Mietverhältnis beendet wurde. Tritt ein Mietnachfolger 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 LEISTUNG, ⇒ MIETVORAUSZAHLUNG, ⇒ 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) \leadsto VERTRAGSSTRAFE. Unwirksam ist eine Klausel im Formularmietvertrag, 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.

Spätestens 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. Unter welchen Bedingungen oder Auflagen diese zu erteilen ist, hängt von den konkreten Gegebenheiten in der Wohnanlage ab. Dabei muss berücksichtigt werden, dass Kinderlärm gem. § 22 Abs. 1a 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 Σ 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, muss der Vermieter ggf. Auflagen aus der Teilungserklärung beachten. Diese gelten für den Mieter nicht unmittelbar, der Vermieter muss aber gem. § 14 Nr.2 WEG für die Einhaltung auch durch den Mieter sorgen (**BGH WuM 2012, 515**). Daher werden in Mietverträgen über Eigentumswohnungen oft Σ 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 Σ 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 Σ 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 ein bis zwei Jahre, unwirksam (**BGH WuM 2014, 495**). Umgekehrt darf der Vermieter von seinem Recht nur in schonender Weise Gebrauch machen und muss auf die Belange des Mieters Rücksicht nehmen (AG Hamburg NZM 2007, 211). Aus dem Recht zur Besichtigung lässt sich aber kein Recht zur Erstellung von Fotos ableiten (LG Frankenthal WuM 2012, 141). Will der Vermieter die Besichtigung einem Dritten übertragen, muss dieser dem Mieter zumutbar sein (LG Frankfurt/M. WuM 2013, 301).

Voraussetzung ist zunächst einmal, dass der Vermieter einen **konkreten sachlichen Grund** für die Besichtigung 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). Ein generelles Zutrittsrecht für Handwerker, also ohne konkrete Anhaltspunkte für drohende Schäden oder zu beseitigende Mängel, besteht nicht (LG Frankfurt/M. NZM 2002, 696).

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**).

Der Vermieter hat allerdings keinen Anspruch, durch einstweilige Verfügung das Betreten der Mieträume zu erzwingen, um die Heizkörper abzustellen. Ihm steht nämlich wegen der Beheizung der Mieträume kein Zurückbehaltungsrecht nach § 320 BGB zu, wenn der Mieter die Heizkosten schuldet (OLG Hamburg WuM 78, 169).

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 besuchswise Aufnahme von Flüchtlingen 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: ungebeter »Gast« tritt die Wohnungstür ein, die ihm nicht freiwillig geöffnet wurde).

Betreutes Wohnen

Als Alternative zur traditionellen Heimversorgung im Σ 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 für Anbieter Betreuten Wohnens 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 organisiert und 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

(WVBG), wenn die Voraussetzungen für die Anwendung des WVBG 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 $\Sigma \Rightarrow$ 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 $\Sigma \Rightarrow$ 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 und Hilfestellungen für die Entscheidung zwischen verschiedenen Einrichtungen gibt es beispielsweise beim »KDA Kuratorium Deutsche Altershilfe«, Michaelkirchstr. 17, 10179 Berlin; www.kda.de

Betriebsbedarf ⇨ WERKWOHNUNG

Wenn eine GmbH oder eine Kommanditgesellschaft als Vermieter auftritt, kann diese keinen ⇨ 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 ⇨ 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 **erstmalig** 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 \S ZEITMIETVERTRAG abschließen, um die Wohnung nach Ablauf der vereinbarten Mietzeit einem anderen Betriebsangehörigen zu überlassen.

Betriebskosten \S HEIZKOSTEN

Welche Betriebskosten gibt es? 43	Verteilerschlüssel..... 59
Welche Betriebskosten muss der Mieter übernehmen? 44	Wirtschaftseinheit..... 64
Neu entstandene Betriebskosten..... 47	Vorauszahlung und Abrechnung..... 66
Pauschale..... 48	Kontrollrecht des Mieters..... 70
Betriebskosten im Überblick .. 48	Grundsatz der Wirtschaftlichkeit..... 72
- Grundsteuer..... 48	Betriebskostenspiegel..... 74
- Wasser..... 49	Bis wann muss abgerechnet werden?..... 75
- Entwässerung..... 49	Einwendungsfrist für Mieter..... 78
- Fahrstuhlkosten..... 49	Vermieterwechsel – wer rechnet ab?..... 79
- Straßenreinigung und Müllbeseitigung..... 50	Insolvenz des Vermieters..... 80
- Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung..... 52	Erhöhung/Senkung der Betriebskostenvorauszahlung..... 80
- Gartenpflege..... 53	Erhöhung der Pauschale oder der Bruttomiete..... 81
- Beleuchtung..... 54	Sonderregelungen für Sozialwohnungen..... 82
- Schornsteinreinigung..... 55	
- Sach- und Haftpflichtversicherung..... 55	
- Hauswart..... 55	
- Satellitenschüssel, Breitbandkabel..... 57	
- Kosten der Wäschepflege..... 58	
- Sonstige Betriebskosten..... 58	

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 Breit-

bandkabelnetz, 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 Leasingkosten für einen Öltank oder einen Heizungsbrenner (**BGH WuM 2009, 115**) oder Mietkosten für einen Gastank (AG Bad Kreuznach WuM 89, 310).

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 Abrech-

nung 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 Fällen 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. 73 – 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 Σ 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 mit der Zahlung dieses Pauschalbetrages die Nebenkosten abgegolten.

Selbst wenn in Wirklichkeit die Nebenkosten durch den Pauschalbetrag nicht abgedeckt sind, braucht der Mieter keine Nachzahlung zu leisten.

Er kann allerdings auch keine Rückzahlung verlangen, falls die Pauschale höher war als die tatsächlichen Kosten. Aber auch dann, wenn im Mietvertrag geregelt ist, dass der Vermieter die Pauschale anheben darf, kann er dies nur für die Zukunft und im Rahmen der nachgewiesenen Erhöhung der Betriebskosten.

Betriebskosten im Überblick

Welche Betriebskosten auf den Mieter umgelegt werden dürfen, ist in der Betriebskostenverordnung im Einzelnen festgelegt.

Es gibt 17 verschiedene Betriebskosten. Drei Kostenarten beziehen sich auf die Σ HEIZKOSTEN und die Kosten für das Warmwasser, angefangen bei der Zentralheizung und bei der zentralen Warmwasserversorgung bis hin zur Etagenheizung und den Wartungskosten für eine Etagenheizung oder ein Warmwassergerät. Die übrigen 14 »kalten« Betriebskosten sind:

Grundsteuer

In vielen Verträgen steht auch »öffentliche Lasten des Grundstücks«. Gemeint ist in erster Linie die Grundsteuer. Sie wird von der jeweiligen Kommune erhoben. Steht im Mietvertrag dagegen nur etwas von »Hausgebühren« oder »städtischen Gebühren«, muss der Mieter die Position Grundsteuer mangels Bestimmtheit nicht zahlen.

Ende 2019 ist die Grundsteuerreform mit neuen Berechnungsmethoden beschlossen worden. Vielen Mietern, besonders in Großstädten, werden dadurch höhere Kosten entstehen. Andere Mieter, z.B. in ländlichen Gebieten, werden entlastet. Die neuen Regelungen sollen spätestens am 1.1.2025 in Kraft treten.

Der Deutsche Mieterbund fordert, dass die Grundsteuer nicht länger über die Betriebskostenabrechnung auf die Mieter abgewälzt werden darf. Die Grundsteuer ist eine Steuer auf den Besitz von Grundstücken

und Gebäuden, daher müssten diese Kosten von den Vermietern getragen werden.

Wasser

Hierzu zählen: Wassergeld, Kosten der Wasseruhr (einschl. Ablesung und Abrechnung), Kosten für eine Wasseraufbereitungs- und Wasserhebeanlage. Kaltwasserzähler müssen nach 6 Jahren geeicht werden. Das Jahr der letzten Eichung ist auf dem Gerät vermerkt. Die Eichung wird üblicherweise am kostengünstigsten dadurch vorgenommen, dass die vorhandenen Geräte durch neue ersetzt werden. Die hierfür entstehenden Kosten kann der Vermieter ebenfalls umlegen \Rightarrow EICHPFLICHT. Der Vermieter kann die Wasserzähler auch anmieten oder leasen. Diese Kosten gehören ebenfalls zu den Wasserkosten. Zu den Messdifferenzen zwischen dem Hauptzähler und den Zwischenzählern, siehe S. 60 – Verteilerschlüssel. Der Mieter darf ohne Erlaubnis des Vermieters nicht einfach selbst einen Wasserzähler in seine Wohnung einbauen \Rightarrow MIETER-MODERNISIERUNG, und er kann vom Vermieter dann auch nicht verlangen, dass die Wasserkosten nach dem abgelesenen Verbrauch abgerechnet werden (AG Wedding GE 2002, 536).

Extrem hohe Verbräuche – z. B. im Vergleich zum Vorjahr – muss der Vermieter aufklären (LG Hamburg NZM 2001, 806). Möglicherweise ist das Rohrleitungssystem undicht oder der Wasserzähler defekt.

Wassermengenregler werden an den Armaturen des Waschbeckens und der Dusche aufgeschraubt und dienen der Wassereinsparung. Sie müssen regelmäßig gewartet werden, damit sie ihre Funktion ausreichend erfüllen können. Die Umlage der laufenden Kosten für die Wartung macht sich bezahlt, weil bereits bei einem durchschnittlichen Wasserverbrauch beträchtliche Kosten eingespart werden.

Entwässerung

Das sind städtische Gebühren für die Nutzung einer öffentlichen Entwässerungsanlage (Kanalisation), die dem Eigentümer gegenüber durch Abgabenbescheid jeweils für ein Rechnungsjahr festgesetzt werden (\Rightarrow Kanalgebühren/Siegelgebühren). Umlagefähig sind alle im Zusammenhang mit der Entwässerung erhobenen Gebühren. Dazu gehören die »Grundstücksentwässerung«, »Regenwasserabgabe«, »Regenwasserkalkkosten« oder »Oberflächenentwässerung« (OLG Düsseldorf WuM 2000, 591). Falls das Haus nicht an das öffentliche Kanalnetz angeschlossen ist, sind dies z. B. Kosten der Abfuhr und Reinigung einer eigenen Klär- und Sickergrube (AG Greiz WuM 99, 65).

Fahrstuhlkosten

Hierzu gehören die Kosten des Betriebsstroms, der Beaufsichtigung,

Bedienung, Überwachung, Pflege der Anlage, der regelmäßigen Prüfung der Betriebsbereitschaft und Betriebssicherheit, einschließlich der Einstellung durch einen Fachmann sowie die Kosten der Reinigung der Anlage, nicht aber die Kosten einer Notdienstpauschale (**BGH WuM 2020, 83**).

Reparaturkosten gehören – wie immer – nie zu den umlagefähigen Betriebskosten. Viele Vermieter schließen sogenannte Vollwartungsverträge ab. In den Kosten sind auch Reparaturkosten enthalten, die nicht auf den Mieter umgelegt werden dürfen. Deshalb ist vom Gesamtbetrag ein Abzug vorzunehmen, z. B. von 37% (LG Hamburg NZM 2001, 806), von 40% (LG Braunschweig ZMR 2003, 114; LG Duisburg WuM 2004, 717) oder sogar von 50% (AG Duisburg WuM 2015, 525).

Bei den Wartungsarbeiten werden auch häufig Verschleißteile ausgetauscht. Diese Kosten darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen (LG Hamburg NZM 2001, 806; LG Berlin GE 1988, 463; a. A. OLG Düsseldorf NZM 2000, 762). Die vorgeschriebenen regelmäßigen Prüfungen des Fahrstuhls dürfen auch durch freie Sachverständige durchgeführt werden. Die Kosten hierfür zählen wie die eventuellen TÜV-Gebühren zu den Betriebskosten.

Zulässig ist es, den Parterremieter von der Umlage vertraglich auszuschließen (LG Frankfurt/M. ZMR 2015, 307). Ohne entsprechende Vertragsvereinbarung dürfen die Fahrstuhlkosten grundsätzlich auch auf den Parterremieter umgelegt werden. Das gilt auch dann, wenn der Erdgeschossmieter keinen konkreten Nutzen von dem Aufzug hat, weil weder Keller noch Dachboden mit dem Aufzug erreichbar sind (**BGH WuM 2006, 613**).

Gibt es in einer Wirtschaftseinheit mehrere Aufzugsanlagen, muss über die jeweiligen Kosten getrennt abgerechnet werden (LG Berlin GE 90, 651). Kann die Wohnung durch den Aufzug gar nicht erreicht werden, etwa weil er sich in einem anderen Gebäude oder Gebäudeteil befindet, dürfen Aufzugskosten nicht berechnet werden (**BGH WuM 2009, 351**).

Straßenreinigung und Müllbeseitigung

Müllbeseitigungskosten sind die Kosten, die die Gemeinde dem Vermieter durch Abgabenbescheid in Rechnung stellt. Umlagefähig sind auch die Kosten der vom Vermieter veranlassenen Müllbeseitigung. Dabei ist es gleichgültig, ob der Vermieter die Maßnahmen selbst durchführt oder ein Unternehmen beauftragt. Der Vermieter kann die Kosten für die Entsorgung sämtlichen Mülls umlegen, der in einem Wohnhaus üblicherweise regelmäßig anfällt. Dazu gehören die Kosten für eine Müll-

trennung, wenn separate Behälter für Glas, Papier, recycelbare Wertstoffe, Bioabfälle usw. bereitstehen.

Einige Großvermieter schalten ein Unternehmen ein, das sich um eine Verringerung der Müllkosten kümmert (**»Müllmanagement«**). Es trennt z. B. Wertstoffe vom Restmüll oder verdichtet das Müllvolumen. Diese Kosten werden teilweise als umlegbar angesehen (LG Berlin WuM 2021, 367; LG Lüneburg GE 2015, 58; a. A. LG Berlin GE 2009, 1254). Nach dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit dürfen die Kosten aber nicht höher sein als die zu erzielende Einsparung. Außerdem muss der Vermieter nachweisen, dass er die Kosten nur mithilfe des beauftragten Unternehmens senken konnte. Hätte er die Einsparmaßnahmen auch selbst durchführen können, darf er die zusätzlichen Kosten für das Unternehmen nicht umlegen (AG Berlin-Mitte WuM 2005, 393). Werden z. B. ungenutzte Müllbehälter abbestellt, kann der Vermieter das nicht als Erfolg der Müllmanagement-Firma darstellen.

Nach der Betriebskostenverordnung sind außerdem umlegbar: die Kosten für Müllkompressoren, Müllschlucker, Müllabsauganlagen sowie für Müllmengenerfassungsanlagen. Mithilfe von Müllmengenerfassungsanlagen, etwa von Müllschleusen, lässt sich ermitteln, wie viel Müll jeder Mieter entsorgt. Die Kosten sind dann nach der individuellen Müllverursachung umzulegen. Dann kann der Vermieter nach der Betriebskostenverordnung auch die Kosten der Berechnung und Aufteilung auf den Mieter umlegen.

Der Vermieter muss Größe und Anzahl der Müllbehälter am Bedarf ausrichten. Andernfalls hat er die entstehenden Mehrkosten selbst zu tragen (AG Wennigsen WuM 2003, 90; AG Danneberg WuM 2000, 379). Zu beachten ist aber, dass in vielen Gemeinden ein Mindestvolumen für den Müll angesetzt wird, das sich nach der Anzahl der Hausbewohner richtet.

Eine **Leihgebühr für die Müllbehälter** darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen (LG Neuruppin WuM 2003, 153). Durch die »Leihe« spart er sich den Kauf der Müllgefäße, und Anschaffungskosten sind nicht umlagefähig. Etwas anderes gilt, wenn die Leihkosten Teil der städtischen Müllgebühr sind.

Zu den Kosten der Müllabfuhr zählen auch solche Kosten, die der Vermieter aufbringen muss, weil er selbst Müll entsorgen lässt. Nicht dazu gehören aber die Kosten für einen Container, um Bauschutt wegzuschaffen.

Sperrmüll- und Entrümpelungskosten sind Betriebskosten, wenn der Vermieter für eine geregelte Abfuhr sorgt (LG Berlin GE 2001, 65; AG Köln WuM 2001, 469). Das setzt voraus, dass er den Mietern einen Platz

anbietet, wo sie ihren Sperrmüll lagern können, und dieser dann mehr oder weniger regelmäßig abgeholt wird. Ist die Sperrmüllabfuhr so ausgestaltet, dass sich einzelne Mieter bei Bedarf beim Vermieter melden müssen, kann der Vermieter nur die Mieter mit Kosten belasten, die das Angebot jeweils wahrnehmen (LG Berlin GE 2000, 126). Der BGH hat entschieden, dass auch die Kosten für den Abtransport von illegal gelagertem Sperrmüll umgelegt werden dürfen, wenn sie regelmäßig anfallen (**BGH WuM 2010, 153**). Nicht als Betriebskosten abrechnen darf der Vermieter derartige Kosten, wenn es sich um eine einmalige Aktion handelt, etwa weil ein Kellerraum vor einer anstehenden Renovierung leer geräumt werden muss oder ein Mieter beim Auszug »vergessen« hat, seine Sachen im Kellerverschlag mitzunehmen.

Zu den Kosten der **Straßenreinigung** zählen neben den öffentlichen Straßenreinigungsgebühren auch die Kosten, die der Vermieter selbst für die Säuberung der zum Grundstück gehörenden Fußwege und Plätze aufwendet. Das schließt den Winterdienst mit ein. Besteht eine Vereinbarung, dass der Mieter diese Arbeiten übernimmt, darf der Vermieter die Kosten nicht umlegen Σ SCHNEEFEGEN.

Gebäudereinigung und Ungezieferbekämpfung

Zur **Gebäudereinigung** gehören die Kosten für die Säuberung von Zugängen, Fluren, Treppen, Keller, Wohnräumen oder Waschküchen. Werden diese Arbeiten von einer Reinigungskraft erledigt, gehört deren Lohn inklusive Weihnachtsgeld und Berufsgenossenschaftsbeitrag zu den Kosten der Hausreinigung. Neben den Personalkosten gehören auch die Kosten der Reinigungsmittel hierzu.

Der Vermieter ist nicht gezwungen, immer die preiswerteste Variante zu wählen. Er kann sich auch für eine etwas teurere – dafür aber zuverlässigere – Reinigungsfirma entscheiden. Der Aufwand für die Reinigung muss sich aber in einem vernünftigen Rahmen halten. Normalerweise muss nicht dreimal in der Woche gereinigt werden (LG Hamburg NZM 2001, 806). Vergleiche S. 73 – Grundsatz der Wirtschaftlichkeit.

Sind die Mieter laut Mietvertrag verpflichtet, die Gemeinschaftsflächen selber zu putzen, entfällt natürlich die Position Hausreinigung bei der Betriebskostenabrechnung (AG Berlin-Köpenick GE 2013, 819). Der Vermieter darf auch nicht ohne weiteres den Mietvertrag oder die Hausordnung dahingehend ändern, dass er zukünftig die Gemeinschaftsflächen von einer Putzkraft reinigen lässt (AG Leipzig WuM 2018, 508; AG Steinfurt WuM 2014, 369; AG Magdeburg WuM 2002, 576).

Kosten für **Ungezieferbekämpfung** sind meistens sehr gering – z. B.

Kosten für Schädlingsbekämpfungsmittel wie Insektenspray (AG Frankfurt WuM 89, 171).

Einmalige Kosten der Ungezieferbekämpfung kann der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen, da es sich insoweit nicht um Betriebskosten handelt (LG München I WuM 2001, 245; AG Oberhausen WuM 96, 715; AG Hamburg WuM 99, 485; WuM 93, 619). Voraussetzung für die Umlage ist immer, dass die Kosten regelmäßig entstehen, es sich also um laufende Kosten handelt. Das gilt auch für die Kosten eines Feuerwehreinsatzes zur Beseitigung von Bienen oder Wespen (AG München WuM 2011, 629; AG Meppen WuM 2003, 355).

Gartenpflege

Hierunter fallen Sach- und Personalkosten, die durch die Pflege der hauseigenen Grünanlage entstehen. Hierzu gehören unter anderem die Kosten der Neuanlegung eines Rasens oder die Kosten für eine Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen (LG Hamburg WuM 89, 191; AG Steinfurt WuM 99, 721), Gießwasser und Kosten der Pflege (einschließlich Sandaustausch) von Spielplätzen.

Früher war sehr umstritten, ob der Vermieter die Kosten für die Fällung und den Abtransport von abgestorbenen Bäumen auf die Mieter umlegen darf. Die Gerichte waren sich nicht einig. Eine Entscheidung des BGH hat für Klarheit gesorgt. Der Aufwand für die Fällung von morschen, nicht mehr standsicheren Bäumen gehört grundsätzlich zu den umlagefähigen Kosten der Gartenpflege (**BGH WuM 2022, 40**). Auch wenn nicht jedes Jahr ein Baum gefällt werden müsse, seien Baumfällkosten Kosten, die »laufend« anfielen.

Anders verhält es sich, wenn ein gesunder Baum beseitigt wurde, etwa weil er einzelnen Wohnungen zu viel Licht weggenommen hat. Diese Kosten darf der Vermieter keinesfalls auf die Mieter abwälzen (AG Hamburg-Wandsbek WuM 86, 123). Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter sämtliche Bäume auf dem Grundstück fällen lässt. Darin ist eine wesentliche Umgestaltung des Grundstücks zu sehen (LG Hamburg WuM 94, 695; LG Berlin GE 88, 355).

Nicht zur Gartenpflege gehört auch eine regelmäßig durchgeführte Baumkontrolle (AG Bottrop WuM 2014, 568; a. A. AG Frankfurt MietRB 2017, 132). Zulässig ist aber die Umlage als »sonstige Betriebskosten«, wenn das im Mietvertrag ausdrücklich festgelegt ist.

Die Kosten für die Erneuerung von Gehwegplatten darf der Vermieter nicht umlegen. Das sind Instandhaltungskosten (AG Stuttgart-Bad Cannstatt WuM 96, 481). Auch die Anschaffungskosten für Gartenpflegege-

räte, etwa einen Rasenmäher oder eine Gartenschere, sind nicht umlagefähig (LG Potsdam MM 2003, 143; LG Hamburg WuM 89, 640; AG Steinfurt WuM 99, 721).

Die für die Gartenpflege berechneten Kosten müssen der Art und Höhe nach angebracht sein. Es ist zu prüfen, ob die durchgeführten Arbeiten, die Anzahl der angesetzten Stunden und das aufgewandte Material angemessen und übliche Preise angesetzt worden sind (AG Münster WuM 2000, 197).

Für die Gartenpflege müssen die Mieter auch zahlen, wenn sie die Gartenfläche nicht nutzen können oder dürfen (**BGH WuM 2004, 399**). Eine gepflegte Anlage verschönert das Wohnanwesen und verbessert die Wohn- und Lebensqualität. Deshalb sollen die Mieter dafür auch zahlen, so der BGH. Das betrifft z. B. einen Vorgarten oder eine Gemeinschaftsfläche, die nicht zu betreten ist. Anders hingegen verhält es sich bei Gartenflächen, die dem Vermieter oder anderen Mietern zur alleinigen Nutzung überlassen sind. An den Kosten für die Pflege solcher Gartenteile dürfen die Mieter nicht beteiligt werden.

Grünanlagen und andere Flächen, die auch für die Benutzung durch die Öffentlichkeit vorgesehen sind, haben keinen Bezug zur Mietsache. Die hierfür anfallenden Pflegekosten sind nicht umlegbar (**BGH WuM 2016, 214**; LG Berlin WuM 2020, 24).

Die Pflegekosten für eine Dachbegrünung sind nicht umlagefähig, da es in erster Linie um die Verbesserung der Isolationseigenschaften geht (KG Berlin WuM 2006, 35; LG Karlsruhe WuM 96, 230). Ist vereinbart, dass der Mieter den Garten pflegt, kann der Vermieter nicht zusätzlich Kosten für Pflegearbeiten umlegen (**BGH WuM 2009, 41**).

Beleuchtung

Das sind die Stromkosten für Treppenhaus, Kellerräume, Waschküche usw. Dazu gehören auch die Kosten für die Außenanlagen. Teile des Grundstücks, die dem Mietshaus nicht zugeordnet sind, müssen von der Kostenumlage ausgenommen werden (AG Pinneberg ZMR 2008, 304).

Umlegen darf der Vermieter nur die Stromkosten für die Beleuchtung, nicht aber für andere Einrichtungen, etwa für die Klingelanlage (AG Leipzig WuM 2007, 576). Auch die Betriebsstromkosten für die Heizungsanlage muss er abziehen. Gibt es keinen Zwischenzähler zur Ermittlung des Betriebsstroms, können die Kosten geschätzt werden. Die Grundlagen der Schätzung sind auf Nachfrage des Mieters offenzulegen (**BGH WuM 2008, 285**).

Auch für das Auswechseln von Leuchtstoffröhren darf der Vermieter keine Kosten berechnen (OLG Düsseldorf NZM 2000, 762).

Schornsteinreinigung

Das sind die Kehrgebühren, die der Schornsteinfeger oder eine andere beauftragte Firma berechnet haben. Ist die Wohnung eines Mieters nicht an einen Schornstein angeschlossen, muss er diese Kosten nicht mittragen (AG Berlin-Köpenick GE 2013, 819), vorausgesetzt, der Schornstein wurde endgültig stillgelegt.

Die Kosten der Immissionsmessung gehören dagegen in die Heizkostenabrechnung. Die Kosten einer Feuerstättenschau, die der Schornsteinfeger etwa alle dreieinhalb Jahre durchführt, sind ebenfalls nicht mit den Schornsteinfegerkosten, sondern als Teil der Heizkosten abzurechnen. Die Kehrgebühren dürfen bei den Heizkosten abgerechnet werden. In diesem Fall dürfen die Schornsteinfegerkosten natürlich nicht mehr bei den »kalten« Betriebskosten auftauchen.

Sach- und Haftpflichtversicherung

Das sind die Kosten der Versicherung des Gebäudes gegen Feuer-, Sturm- und Wasserschäden, Kosten der Glasversicherung, der Elementarschadenversicherung, der Haftpflichtversicherung für das Gebäude, den Öltank und den Aufzug. Die Prämien für eine Terrorschadenversicherung darf der Vermieter nur umlegen, wenn das Gebäude in der Nähe gefährdeter Objekte liegt (BGH NJW 2010, 3647).

Rechtsschutzversicherung (LG Berlin GE 89, 43), die Hausratversicherung oder eine Mietverlustversicherung (AG Frankfurt WuM 88, 170) gehören nicht hierher. Ist der Schutz gegen Mietausfall jedoch in der Gebäudeversicherung enthalten, sind diese Kosten umlegbar (BGH WuM 2018, 505).

Die einzelnen Versicherungen müssen in der Betriebskostenabrechnung nicht gesondert aufgeführt sein. Der Vermieter darf die Kosten in einer Summe unter der Position »Versicherungen« abrechnen (BGH WuM 2009, 669).

Hauswart

Dazu gehören nicht nur die Lohnkosten, sondern auch Lohnnebenkosten wie Sozialbeiträge und ein pauschaler Lohnsteuerbetrag (AG Kleve WuM 89, 28). Außerdem sind die Kosten für eine Vertretung bei Urlaub oder Krankheit umlegbar (LG Kassel WuM 2016, 740).

Typische Hausmeisteraufgaben sind, die Zentralheizung zu bedienen, im Winter die zum Haus gehörenden Bürgersteige vom Schnee zu reini-

gen, Treppenhauseingänge und Bürgersteige sauber zu halten sowie den Garten zu pflegen (LG Köln WuM 92, 258). Betreut der Hauswart die Wasserversorgung, die Heizung, die Warmwasserversorgung, den Aufzug oder reinigt er die Straßen und kümmert sich um die Müllabfuhr und die Entwässerung und hat er die Hausbetreuung und die Ungezieferbekämpfung sowie die Gartenpflege übernommen, dürfen diese Kostenarten in der Regel nicht gesondert in der Betriebskostenabrechnung angesetzt werden, da diese mit der Vergütung für den Hauswart abgegolten sind (AG Hamburg WuM 76, 29).

Ist der Hausmeister »Mädchen für alles«, erledigt er kleinere Reparaturen und Verwaltungsaufgaben im Haus, können die Kosten für diese Arbeiten nicht auf die Mieter umgelegt werden (BGH WuM 2020, 83; LG München I WuM 2000, 258); denn Reparaturarbeiten und Verwaltungsaufgaben sind nie Betriebskosten, auch dann nicht, wenn ein Hausmeister sie übernimmt. Abzüge müssen z. B. vorgenommen werden, wenn der Hausmeister Wohnungen abnimmt oder neue Mieter einweist, wenn er sich um Mängel kümmert oder Ausbesserungen übernimmt. Erhält der Hauswart eine Notdienstpauschale, damit er in Störfällen auch außerhalb der Geschäftszeiten erreichbar ist, darf der Vermieter diese Kosten nicht auf die Mieter umlegen (BGH WuM 2020, 83).

In der Betriebskostenabrechnung muss nicht aufgeführt sein, in welcher Höhe der Vermieter nicht umlagefähige Kosten abgezogen hat. Der Mieter sollte nachfragen oder die Belege einsehen. Er braucht es nicht zu akzeptieren, wenn für Verwaltungs- und Reparaturarbeiten lediglich ein geringer Pauschalbetrag abgezogen wird, z. B. nur 10%. Meldet er Zweifel an, muss die Aufteilung der Kosten erläutert werden. Der Vermieter muss dann aufschlüsseln, welche Kostenanteile er umgelegt hat und welche nicht. Die Aufteilung hat sich nach dem Zeitaufwand des Hausmeisters für die einzelnen Arbeiten zu richten (BGH WuM 2008, 285). Dazu sind die Angaben im Arbeitsvertrag oder in einem Leistungsverzeichnis nicht hilfreich, weil sie keinen Aufschluss über die tatsächlich durchgeführten Arbeiten geben (AG Duisburg WuM 2015, 427). Der Vermieter muss zumindest eine Zeit lang Protokoll führen über die einzelnen Tätigkeiten des Hauswarts.

Schließt der Vermieter mit einem Hausbetreuungsunternehmen einen Hausmeisterdienstvertrag ab, gelten die gleichen Grundsätze (LG Frankfurt WuM 96, 561). Außerdem muss der Vermieter bei Verträgen mit derartigen Dienstleistern immer das Gebot der Wirtschaftlichkeit berücksichtigen (AG Köln WuM 99, 466). Sind die Kosten eines Hausmeister- oder Service-Dienstes doppelt so hoch wie bei einem vergleichbaren Unter-

nehmen, liegt ein Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot vor.

Hausmeisterkosten sind umlagefähig, soweit sie ortsüblich sind und dem Gebot der Wirtschaftlichkeit entsprechen (LG München I NZM 2002, 286; LG Wuppertal WuM 99, 342; AG Köln WuM 97, 273).

Weitere Informationen dazu enthält der jährlich vom Deutschen Mieterbund veröffentlichte Betriebskostenspiegel.

Wichtig: Die Höhe des üblichen Gehalts für den Hausmeister hängt wesentlich davon ab, welche Aufgaben ihm übertragen sind. Zahlt der Vermieter ein hohes Gehalt, z. B. über 40 000 Euro im Jahr, spricht alles für Verwaltungstätigkeit und gegen eine einfache Hausmeisterarbeit (AG Dortmund NJWE-MietR 96, 225).

Ist der Hausmeister gleichzeitig Mieter im Haus, muss er in die Kostenumlage mit einbezogen werden (AG Stuttgart WuM 97, 231). Das gilt sowohl hinsichtlich seines Gehalts als auch hinsichtlich sonstiger Vermieterleistungen, wie z. B. »mietfreies« Wohnen (AG Köln WuM 97, 273).

Kosten für einen Pförtner oder ähnliche Dienste wie »Doorman« oder »Concierge« sind nicht als Hauswartkosten umlegbar (BGH WuM 2005, 336). Diese Kosten können bei den **sonstigen** Betriebskosten angesetzt werden, aber nur, wenn der Mietvertrag das ausdrücklich festlegt (s. u.).

Satellitenschüssel, Breitbandkabel, Glasfaser

Umlagefähig sind die Kosten für den Betriebsstrom und für die regelmäßige Prüfung der Betriebsbereitschaft. Beim Kabelfernsehen kann die monatliche Grundgebühr angesetzt werden. Ist die Umlage dieser Kosten laut Mietvertrag vereinbart, muss der Mieter sie auch übernehmen, wenn er kein Fernsehgerät besitzt (BGH WuM 2007, 571).

Die Kabelgebühren dürfen nicht überteuert sein. Kosten von gut 250 € jährlich für einen Mieter sind aber noch als angemessen anzusehen (AG Duisburg WuM 2015, 427).

Keine Betriebskosten sind einmalig anfallende Kosten für den Anschluss. Auch die Kosten für eine Reparatur oder Störungsbeseitigung darf der Vermieter nicht auf die Mieter umlegen.

Der Vermieter darf die Gebühren für das Kabelfernsehen ab dem 1. 7. 2024 nicht mehr auf die Mieter umlegen. Mieter können dann selbst bestimmen, ob sie einen anderen Anbieter wählen, sich anderweitig um den ↗ FERNSEHEMPFANG kümmern oder ob sie ganz auf einen Fernsehanschluss verzichten. Der BGH hat entschieden, dass der Mieter nicht schon früher den vom Vermieter vorgegebenen und mit den

Betriebskosten zu bezahlenden Kabelanschluss kündigen kann (BGH WuM 2022, 92).

Hat der Vermieter neue Glasfaserleitungen verlegen lassen, kann er seinen Mietern dafür ein »Bereitstellungsentgelt« als Betriebskosten berechnen. Voraussetzung ist, dass er ein Glasfasernetz mit sehr hoher Kapazität zur Verfügung stellt. Der Umlagebetrag ist auf 60 Euro pro Jahr und Wohnung begrenzt. Die Umlage ist befristet auf fünf Jahre. War die Einrichtung des Glasfaseranschlusses besonders aufwändig, können insgesamt 540 Euro je Wohnung für maximal neun Jahre umgelegt werden. Dann muss der Vermieter aber nachweisen, dass er – soweit möglich – mindestens drei Angebote eingeholt und das wirtschaftlichste ausgewählt hat.

Für die Mieter bedeutet das, dass die Betriebskosten für Glasfaser noch zu den Kosten für Fernsehen und Internet hinzukommen. Sie müssen diese Kosten auch tragen, wenn sie den Glasfaseranschluss nicht nutzen.

Kosten der Wäschepflege

Hierunter fallen die Betriebskosten für die Waschmaschine sowie für Wäschetrockner, Wäscheschleudern und Bügelautomaten, die der Hausgemeinschaft zur Verfügung stehen. Umlagbar sind die Kosten für Strom, Reinigung und Wartung der Geräte. Stellt der Vermieter Münzgeräte auf, muss er nachweisen, dass seine Kosten nicht bereits durch diese Einnahmen gedeckt sind.

Die Einnahmen durch den Münzbetrieb dürfen nur die laufenden Kosten abdecken. Sie dürfen nicht der Instandhaltung oder der Amortisation, also der Wiederanschaffung dienen (AG Hamburg WuM 2003, 565). Etwas anderes gilt nur, wenn es ausdrücklich vereinbart ist.

Für Sozialwohnungen ist geregelt, dass der Vermieter die laufenden Kosten nur auf die Benutzer der Waschmaschine umlegen darf. Die Kosten für die erforderliche Ablesung und Umrechnung kann der Vermieter nicht auf die Mieter abwälzen (AG Mülheim WuM 2000, 424).

Sonstige Betriebskosten

»Sonstige« ist kein Auffangbecken für alle nur denkbaren Kosten. Will der Vermieter »sonstige Betriebskosten« abrechnen, muss schon im Mietvertrag stehen, um welche Kosten es sich dabei konkret handelt. Der bloße pauschale Hinweis in einem Mietvertrag, »sonstige Betriebskosten« seien zu zahlen, reicht nicht aus (BGH WuM 2004, 290; OLG Oldenburg RE WuM 95, 430).

Bei »sonstigen« Betriebskosten kann es sich um die Kosten für ein Schwimmbad, eine Sauna oder andere Gemeinschaftseinrichtungen im Haus handeln. Zulässig wäre auch eine Vereinbarung, dass die Wartungskosten für den Feuerlöscher (LG Berlin GE 2001, 63; AG Hamburg WuM 98, 352), die Lüftungsanlage oder die Dachrinnenreinigung (**BGH WuM 2004, 292; WuM 2004, 290**) umgelegt werden. Für umlegbar erklärt hat der BGH auch die Kosten für die regelmäßige Prüfung der Betriebssicherheit, z. B. für die Elektroanlage (**BGH WuM 2007, 198**). Umlagefähig sind auch die Kosten für die Prüfung von Σ RAUCHWARNMELDERN.

Immer mehr Großvermieter gehen dazu über, einen **Pförtner** einzusetzen. In einigen Häusern heißt es »Concierge« oder »Doorman«. Die hierfür entstehenden Kosten sind nur unter gewissen Voraussetzungen auf die Mieter umlegbar. Der Vermieter kann diese Dienstleistung nicht allgemein damit begründen, dass sich besonders ältere Mieter dann sicherer fühlen. Ein Pförtner muss aufgrund der Verhältnisse vor Ort geboten sein, etwa um die Sicherheit und Ordnung aufrechtzuerhalten oder wegen eines gesteigerten Sicherheitsbedürfnisses (**BGH WuM 2005, 336**).

Verteilerschlüssel

Üblicherweise wird im Mietvertrag vereinbart, nach welchem Maßstab die vom Mieter zu tragenden verbrauchsabhängigen Nebenkosten verteilt werden. An diese Vereinbarung ist der Vermieter gebunden. Ebenfalls zulässig ist es, dem Vermieter die Wahl des Verteilerschlüssels »nach billigem Ermessen« zu überlassen (**BGH WuM 2015, 33**).

Steht nichts im Mietvertrag, ist für freifinanzierte Wohnungen gesetzlich vorgeschrieben, dass die Betriebskosten nach der Wohnfläche umzulegen sind. Der Vermieter darf dann keinen anderen Verteilerschlüssel festlegen. Er muss nach Quadratmetern verteilen.

Eine Sonderregelung besteht für Eigentumswohnungen. Wenn im Mietvertrag nichts anderes vereinbart ist, darf der Vermieter die Betriebskosten nach dem gleichen Maßstab umlegen, den die Wohnungseigentümer untereinander festgelegt haben. Das bedeutet, dass sich die Verteilung in der Regel nach den Miteigentumsanteilen richtet. Die Grundsteuer darf der Vermieter anhand des für die Wohnung ergangenen Grundsteuerbescheids umlegen, auch wenn im Mietvertrag die Umlage nach Wohnfläche vorgesehen ist (**BGH WuM 2013, 358**).

Leerstand: Stehen Wohnungen im Haus leer, muss der Vermieter die darauf entfallenden Kosten selbst tragen. Das gilt auch für Betriebskos-

ten, die von einem Verbrauch abhängen, aber nicht nach Verbrauch abgerechnet werden, sondern etwa nach Wohnfläche oder Personenzahl. Der Vermieter muss die auf unvermietete Wohnungen entfallenden Kosten für Wasser, Abwasser, Müll und Allgemeinstrom übernehmen (**BGH WuM 2006, 440**). Der Vermieter kann auch nicht verlangen, dass die Mieter einer Änderung zustimmen und nur nach vermieteter Fläche abzurechnen ist. Eine Klausel im Mietvertrag, wonach die Betriebskosten nur nach dem Verhältnis der vermieteten oder bewohnten Flächen verteilt werden, ist unwirksam (OLG Hamburg WuM 2001, 343; AG Görlitz WuM 97, 648); ebenso eine Klausel, nach der die Kosten nach dem Verhältnis der Einzelmieten zu verteilen sind (AG Görlitz ZMR 2003, 269). In besonders gelagerten Fällen (bei dauerhaften erheblichen Leerständen) ist laut BGH eine Ausnahme möglich. Der Vermieter kann dann darauf bestehen, dass der Mieter einer Änderung des Verteilerschlüssels zustimmt.

Bei einer Verteilung nach Personenzahl sind die unvermieteten Wohnungen zumindest bei größeren Leerständen in die Umlage der Kosten einzubeziehen. Das gilt vor allem für Kosten, die nicht von der Anzahl der im Haus wohnenden Personen abhängen (**BGH WuM 2013, 227**). Für die leer stehenden Wohnungen ist die durchschnittliche Belegungszahl im Haus zugrunde zu legen (AG Köln WuM 2002, 285). Andere Gerichte setzen eine Person je Wohnung an (AG Saarbrücken WuM 2018, 428; AG Köln WuM 98, 290).

Werden die Betriebskosten nach dem festgestellten Verbrauch verteilt, gibt es bei der Verteilung der Kosten normalerweise keine Probleme. Da in den leer stehenden Wohnungen kein Verbrauch anfällt, werden ihnen auch keine Kosten zugeordnet. Das kann aber zu Ungerechtigkeiten führen, wenn die Mieter die Fixkosten für die leer stehenden Wohnungen mittragen müssen. Bei den Wasserkosten sind das die Grundgebühren, die Zählermiete und die Abrechnungskosten. Der BGH hat entschieden, dass eine Kostenverteilung nach der je Wohnung erfassten Wassermenge grundsätzlich zulässig ist. Dieser Grundsatz findet aber seine Grenze, wenn ein Mieter bei erheblichem Leerstand im Haus mit unzumutbar hohen Kosten belastet wird. Eine Klausel im Formularmietvertrag, wonach die Wasserkosten einschließlich der Grundgebühren nach dem Ergebnis der Wasserzähler abgerechnet werden, ist unwirksam (**BGH WuM 2010, 685**).

Übliche Umlagemaßstäbe: Die gebräuchlichsten Verteilerschlüssel orientieren sich an der Wohnungsgröße, der Personenzahl oder der Anzahl der Wohneinheiten:

Beispiel für die Verteilung nach Wohnfläche: 10 000 Euro Betriebskosten für das gesamte Haus, Größe des Hauses 500 Quadratmeter, Wohnungsgröße 50 Quadratmeter.

$$10\,000 : 500 = 20$$

$$20 \times 50 = 1000 \text{ €}.$$

Beispiel für die Verteilung nach Personenzahl: 10 000 Euro Betriebskosten für das gesamte Haus, Gesamtzahl der Mieter im Haus 40, Personen im Mieterhaushalt 4.

$$10\,000 : 40 = 250$$

$$250 \times 4 = 1000 \text{ €}.$$

Beide Verteilerschlüssel können auch kombiniert werden. Die verbrauchsabhängigen Betriebskostenarten, wie z.B. Wasser, Entwässerung oder Müll, werden dann nach der Personenzahl und die anderen Betriebskostenarten nach der Wohnfläche abgerechnet.

Vertraglich vereinbart werden kann sowohl die einheitliche Betriebskostenverteilung nach der Personenzahl als auch nach der Wohnfläche. Beide Verteilerschlüssel haben ihre Stärken und Schwächen (**OLG Hamm RE WuM 83, 315**). Bei einer Abrechnung nach **Personen** muss der Vermieter laufend ermitteln, wie viele Personen im Haus leben. Das ist für ihn mit einem gewissen Aufwand verbunden. Dabei darf er sich nicht nach der im amtlichen Einwohnermelderegister erfassten Bewohnerzahl richten, weil das zu ungenau ist (**BGH WuM 2008, 151**).

Werden die Kosten nach **Fläche** verteilt (↷ **WOHNFLÄCHE**), muss der Vermieter immer die tatsächliche Wohnungsgröße ansetzen (**BGH WuM 2019, 144; WuM 2018, 425**). Eine ältere Entscheidung des BGH, die Abweichungen bis 10 % für zulässig erklärt hat, ist überholt.

Wichtig: Den vereinbarten oder einmal gewählten Verteilerschlüssel darf der Vermieter nicht einfach abändern. Das geht nur, wenn er mit allen Mietern eine entsprechende Vereinbarung trifft. Eine Vereinbarung kommt nicht dadurch zustande, dass der Vermieter den Verteilerschlüssel in der Betriebskostenabrechnung ändert und die Mieter hiergegen nicht protestieren (LG Bautzen WuM 2001, 288).

Oft führt der gewählte Abrechnungsmaßstab zu Ungerechtigkeiten bei der Verteilung der Kosten. Die Hausbewohner haben unterschiedliche Gewohnheiten, einige gehen verschwenderisch mit Energie und Wasser um, andere sind sparsam. In einigen Wohnungen leben nur Einzelpersonen, in anderen mehrköpfige Familien. Der BGH hat entschieden, dass benachteiligte Mieter dagegen keine Einwände erheben können.

Ungerechtigkeiten bei der Kostenverteilung sind grundsätzlich hinzunehmen (**BGH WuM 2006, 200**; **BGH WuM 2006, 684**). Der Mieter kann nicht verlangen, dass zum Beispiel die Wasserkosten nach Anzahl der Personen verteilt werden (LG Mannheim NJW-RR 99, 365). Der Vermieter muss den Umlageschlüssel auch nicht von Wohnfläche auf Personenzahl ändern, weil die Gemeinde die Gebühren für die Müllabfuhr nach Wohnungsbelegung (Personenzahl) erhebt (AG Siegburg WuM 95, 120).

Nur in besonders krassen Fällen kann der Mieter einen Anspruch auf Änderung des Abrechnungsmaßstabs haben, z.B. wenn ein alleinstehender Mieter so viel Wassergeld zahlt wie die 7-köpfige Nachbarsfamilie (LG Düsseldorf WuM 1994, 30; LG Aachen WuM 91, 503; AG Lippstadt WuM 95, 594). Die Abrechnung der Wasserkosten nach Verbrauch kann der Mieter nicht verlangen, wenn seine Kosten dann nur halb so hoch wären; der Unterschied müsste krasser sein (**BGH WuM 2008, 288**).

Werden die Kosten nach der Personenzahl verteilt, gibt es häufig Streit darüber, ob jemand als Hausbewohner oder als Besucher anzusehen ist. Nach Auffassung des AG Frankfurt (WuM 85, 374) kann der Vermieter eine weitere Person dann in der Nebenkostenabrechnung berücksichtigen, wenn durch die Häufigkeit und Dauer der Besuche nach außen der Eindruck entsteht, dass eine weitere Person in der Wohnung lebt, unabhängig davon, ob wirklich ein dauerndes Wohnen vorliegt. **Aber:** Kurzzeitige Abwesenheit bzw. kurzzeitiger Besuch bleiben unberücksichtigt (AG Homburg WuM 87, 359). Säuglinge und Kleinkinder sind bei der Kostenumlage als eine volle Person zu berücksichtigen (AG Saarbrücken WuM 2018, 428).

Das Bürgerliche Gesetzbuch bestimmt ausdrücklich, dass ein tatsächlich erfasster Verbrauch auch **verbrauchsabhängig** abgerechnet werden muss. Sind entsprechende Messgeräte vorhanden, muss der Vermieter die Kosten – zumindest teilweise – anhand der abgelesenen Verbrauchswerte verteilen. Bei den Wasserkosten besteht diese Pflicht aber nur, wenn **alle** Wohnungen mit Wasserzählern ausgestattet sind. Fehlen sie in einer Wohnung, darf der Vermieter weiter nach Wohnfläche abrechnen (**BGH WuM 2008, 288**). In einigen Gemeinden werden die angefallenen Müllmengen jeder einzelnen Mietpartei mithilfe eines Erfassungssystems gemessen. Dann ist der Vermieter ebenfalls verpflichtet, die Kosten anhand der festgestellten Müllverursachung abzurechnen. Nach dem Einbau von Wasserzählern oder der Einführung eines Scannersystems für den Hausmüll muss der Vermieter den vereinbarten Verteilerschlüssel ändern. Er muss dann festlegen, dass die Kos-

ten ganz oder teilweise nach dem angefallenen Verbrauch oder der Verursachung verteilt werden.

Manche Vermieter halten sich nicht daran und rechnen nicht nach Verbrauch ab, obwohl in allen Wohnungen Wasserzähler installiert sind. Dann hat der Mieter das Recht, von den berechneten Wasserkosten 15% abzuziehen. Das Gleiche gilt, wenn im Mietvertrag die verbrauchsabhängige Abrechnung vereinbart ist und der Vermieter die Wasserkosten trotzdem komplett nach Wohnfläche verteilt (**BGH WuM 2012, 316**).

Messdifferenzen: Rechnet der Vermieter Wasserkosten verbrauchsabhängig ab, ergeben sich immer wieder »Verteilungs- bzw. Messprobleme«. Grund: Der Hauptwasserzähler im Haus, anhand dessen der Vermieter die Wasserrechnung des Versorgungsunternehmens bezahlt, zeigt praktisch nie den gleichen Wert an wie alle Wohnungswasserzähler zusammen. Der Hauptwasserzähler arbeitet exakter, außerdem gelten auch für eichpflichtige Wasserzähler Fehler- und Toleranzgrenzen. Deshalb kann es zulässig sein, dass der Vermieter die durch den Hauptwasserzähler gemessene Wassermenge abrechnet und die Wohnungszähler nur zur Kostenverteilung benutzt, wie z. B. auch bei Heizkostenverteilern (AG Dortmund DWW 92, 180) Σ HEIZKOSTENVERTEILER UND WÄRMEZÄHLER.

Dieses Verfahren ist zulässig bei Messdifferenzen bis zu 20% (LG Braunschweig WuM 99, 294; AG Salzgitter WuM 96, 285). Bei größeren Abweichungen spricht alles für »ungeklärte« Wasserverluste oder -entnahmen (z. B. einen Wasserrohrbruch), die der Vermieter selbst tragen muss. Wird die 20%-Grenze überschritten, muss der Vermieter nach den Wohnungszählern abrechnen (LG Braunschweig WuM 99, 294; AG Hamburg WuM 2000, 213; AG Münster WuM 2000, 152; AG Salzgitter WuM 96, 285).

Fällt ein Wohnungswasserzähler aus oder ist eine Wohnung nicht mit Wasserzählern ausgestattet, darf der Vermieter deshalb auch nicht einfach die Differenz zwischen Hauptwasserzähler und der Summe der Wohnungswasserzähler auf diese Wohnung verteilen. Er muss auch hier die üblicherweise auftretende Restdifferenz zwischen den Zählern berücksichtigen und anteilig auf alle Mieter des Hauses umlegen.

Getrennte Berechnung für gewerbliche Mieter: Sind im Haus auch gewerbliche Mieter ansässig, verursachen sie häufig höhere Betriebskosten. Für Gewerberäume sind im Allgemeinen höhere Versicherungsprämien zu entrichten, es wird unter Umständen mehr Wasser ver-

