Mietrecht ab dem 1. September 2001

	Seite
Mietvertrag	*2*
Zeitmietvertrag	*2*
Inhalt des Mietvertrags	*2*
Schönheitsreparaturen	*6*
Mietkaution	*6*
Mieterhöhung	*7*
Keine Mieterhöhung mehr wegen gestiegener Kapitalkosten	*11*
Modernisierung	*11*
Kündigung	*13*
Untervermietung – Gebrauchsüberlassung an Dritte	*18*
Tod des Mieters – Rechtsnachfolge	*18*
Auszug des Mieters	*19*
Nicht rechtzeitiger Auszug des Mieters	*19*
Verjährungsfristen aus den Ansprüchen eines Mietvertrags	*20*

Verband Wohneigentum Baden-Württemberg e.V.
Vorsitzender: Harald Klatschinsky
Steinhäuserstr. 1 · 76135 Karlsruhe · Telefon: 0721/9816-20 · Telefax: 0721/9816-262
baden-wuerttemberg@verband-wohneigentum.de · www.verband-wohneigentum.de/baden-wuerttemberg
Bankverbindung: Sparkasse Karlsruhe Ettlingen · BLZ 660 501 01 · Konto-Nr. 903 283 0
Steuernummer: 35022 05706 · UST-IdNr.: DE205828198 · Vereinsregister Nr. 399

Mietvertrag

Der Mietvertrag kann grundsätzlich ohne besondere Form abgeschlossen werden. Ein Mietvertrag über Wohnraum bedarf jedoch der Schriftform, wenn er für länger als ein Jahr geschlossen wird (§§ 549, 550).

Ein Verstoß hiergegen führt allerdings nicht zur Nichtigkeit des Vertrages, dieser gilt vielmehr für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

BGB § 550 Form des Mietvertrags
Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

Auf Jeden Fall wird jedoch **dringend** empfohlen, einen schriftlichen Mietvertrag abzuschließen, ungeachtet auf welche Zeit das Mietverhältnis vereinbart wird.

Zeitmietvertrag

Der Zeitmietvertrag durfte bisher auf höchstens 5 Jahre abgeschlossen werden. Bei Zeitmietverträgen, die ab dem 01.09.2001 vereinbart werden, ist diese Befristung weggefallen. Aus Gründen des Vertrauensschutzes bleiben alle vor dem 01.09.2001 geschlossenen Zeitmietverträge wirksam.

Der Mieter kann frühestens vier Monate vor Ablauf der vereinbarten Mietzeit eine Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn der Vermieter kein berechtigtes Interesse (BGB 575) an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Der Vermieter muss dem Mieter eine entsprechende Antwort, ob er ein berechtigtes Interesse (Eigennutzung, Modernisierung, Überlassung des Wohnraums an Betriebsangehörige etc.) an der Mietsache hat, innerhalb eines Monats geben.

Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 575 Zeitmietvertrag
(1) Ein Mietverhältnis kann auf bestimmte Zeit eingegangen werden, wenn der Vermieter nach Ablauf der Mietzeit
1. die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts nutzen will,
2. in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich verändern oder instand setzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden, oder
3. die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will und er dem Mieter den Grund der Befristung bei Vertragsschluss schriftlich mitteilt. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.
(2) Der Mieter kann vom Vermieter frühestens vier Monate vor Ablauf der Befristung verlangen, dass dieser ihm binnen eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um den Zeitraum der Verspätung verlangen.
(3) Tritt der Grund der Befristung erst später ein, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen. Entfällt der Grund, so kann der Mieter eine Verlängerung auf unbestimmte Zeit verlangen. Die Beweislast für den Eintritt des Befristungsgrundes und die Dauer der Verzögerung trifft den Vermieter.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Inhalt des Mietvertrages

Im Mietvertrag soll der Umfang der vermieteten Räume angegeben bzw. die vermieteten Räume einzeln benannt werden. Bei Zeitmietverträgen nach BGB § 575 muss die Dauer des Mietverhältnisses bestimmt werden. Wird der Mietvertrag auf unbestimmte Dauer abgeschlossen, sind die gesetzlichen Kündigungsfristen maßgebend. Dazu mehr unter "Kündigungen".

Des Weiteren wird im Mietvertrag die **Höhe der Miete** vereinbart. Dabei ist zu unterscheiden, ob es sich um frei finanzierten Wohnraum handelt oder um Wohnraum, der mit öffentlichen Mitteln gefördert worden ist. Bei Begründung eines Mietverhältnisses über frei finanzierten Wohnraum kann die Miete grundsätzlich frei vereinbart werden (bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete). Es kommt für den Vermieter daher darauf an, bereits zum Zeitpunkt der Vermietung vom Mieter eine entsprechende Miete zu verlangen, da eine spätere Mieterhöhung in der Regel mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist.

Nach bisherigem Recht war bei einer fehlenden Vereinbarung die Miete am Ende des Monats zu entrichten. Die übliche vertragliche Praxis, dass die Miete bis spätestens zum dritten Werktag des Monats zu entrichten ist, wurde nunmehr ab dem 01.09.2001 in BGB § 556b festgelegt.

Es ist jedoch zu beachten, dass die Miete bei frei finanziertem Wohnraum nicht unangemessen hoch ist, da sonst die Gefahr des **Mietwuchers** besteht. Die Obergrenze für die Miethöhe liegt dabei grundsätzlich bei der ortsüblichen Vergleichsmiete plus 20 %. Wird die ortsübliche Vergleichsmiete bei frei finanziertem Wohnraum um mehr als 20 % überschritten, liegt eine Mietpreisüberhöhung vor (§ 5 Abs. 2 WiStG). Wird die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % überschritten, kann der Fall des Mietwuchers vorliegen.

§ 5 Mietpreisüberhöhung (Wirtschaftsgesetz)

(1) Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder leichtfertig für die Vermietung von Räumen zum Wohnen oder damit verbundene Nebenleistungen unangemessen hohe Entgelte fordert, sich versprechen lässt oder annimmt.
(2) Unangemessen hoch sind Entgelte, die infolge der Ausnutzung eines geringen Angebots an vergleichbaren Räumen die üblichen Entgelte um mehr als 20 vom Hundert übersteigen, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage oder damit verbundenen Nebenleistungen in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen der Betriebskosten abgesehen, geändert worden sind. Nicht unangemessen hoch sind Entgelte, die zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Vermieters erforderlich sind, sofern sie
1. unter Zugrundelegung der nach Satz 1 maßgeblichen Entgelte nicht in einem auffälligen Missverhältnis zu der Leistung des Vermieters stehen und
2. für Räume entrichtet werden,
a) die nach dem 1. Januar 1991 fertig gestellt wurden oder
b) für die das Entgelt vor dem 1. September 1993 über der in Satz 1 bezeichneten Grenze liegen durfte.
(3) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu einhunderttausend Deutsche Mark geahndet werden.

Die Staffelmiete ist nunmehr in § 557a BGB geregelt. Die bisherige zeitliche Beschränkung der Staffelmietvereinbarung auf 10 Jahre ist nunmehr weggefallen. Künftig kann die Staffelmiete über einen unbegrenzten Zeitraum vereinbart werden. Die Staffelmiete muss bei Vertragsabschluss betragsmäßig ausgewiesen werden. Der Mietzins muss für jeweils ein Jahr unverändert bleiben. Mieterhöhungen bis zur örtlichen Vergleichsmiete oder wegen Modernisierung (§§ 558 bis 559b BGB) sind während der Dauer der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen. Ferner kann der Mieter verpflichtet werden, bis zu vier Jahren nicht zu kündigen.

BGB § 557a Staffelmiete

(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).
(2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.
(3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes zulässig.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Betriebskosten

Im Mietvertrag sollte ferner deutlich klargestellt werden, was mit dem vereinbarten Mietzins alles abgegolten wird. Es sollte einzeln aufgeführt werden, welche zusätzliche Nebenkosten vom Mieter außerhalb des Mietzinses noch zu bezahlen sind. Die Erfahrung zeigt, dass gerade die Berechnung der Betriebskosten (Nebenkosten) sehr oft Schwierigkeiten mit sich bringt. Deshalb ist dieser Frage im Mietvertrag besondere Bedeutung beizumessen. **Die uns bekannte Rechtsprechung geht davon aus, dass mangels ausführlicher oder klarer Vereinbarung der Vermieter das Risiko für eine Vereinbarung der Betriebskosten (Nebenkosten) trägt!**
Nach § 556 BGB dürfen Vorauszahlungen für Betriebskosten im Sinne von § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung nur in angemessener Höhe vereinbart werden. Über die Vorauszahlungen ist **jährlich,** spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach Ende des **Abrechnungszeitraumes** abzurechnen. Der Mieter kann Einwendungen bis spätestens 12 Monate nach Zugang der Abrechnung gegenüber dem Vermieter vornehmen. Zu den Nebenkosten gehören:

Zweite Berechnungsverordnung § 27, Absatz 1, Anlage 3

1. Die laufenden öffentl. Lasten des Grundstücks.
2. Die Kosten der Wasserversorgung.
3. Die Kosten der Entwässerung.
4. Die Kosten
   a) des Betriebs der zentralen Heizungsanlage einschließlich der Abgasanlage;
   b) des Betriebs der zentralen Brennstoffversorgungsanlage;
   c) der Versorgung mit Fernwärme;
   d) der Reinigung und Wartung der Etagenheizung.
5. Die Kosten
   a) des Betriebs der zentralen Warmwasserversorgungsanlage;
   b) der Versorgung mit Fernwarmwasser;
   c) der Reinigung und Wartung von Warmwassergeräten.
6. Die Kosten verbundener Heizungs- und Warmwasserversorgungsanlagen.
7. Die Kosten des Betriebes des maschinellen Personen- oder Lastenaufzugs.
8. Die Kosten der Straßenreinigung und Müllabfuhr.
9. Die Kosten der Hausreinigung und Ungezieferbekämpfung.
10. Die Kosten der Gartenpflege.
11. Die Kosten der Beleuchtung.
12. Die Kosten der Schornsteinreinigung.
13. Die Kosten der Sach- und Haftpflichtversicherung.
14. Die Kosten für den Hauswart.
15. Die Kosten
    a) des Betriebs der Gemeinschafts-Antennenanlage;
    b) die Kosten der mit einem Breitbandkabelnetz verbundenen privaten Verteileranlage.
16. Die Kosten des Betriebs der maschinellen Wascheinrichtung.
17. Sonstige Betriebskosten.

Die Zahlung von **Betriebskosten kann als Pauschale oder Vorauszahlung** nach BGB § 556 Abs. 2 vereinbart werden, vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften.

Um eine **Pauschale** handelt es sich, wenn im Mietvertrag für die Betriebskosten ein bestimmter Betrag vereinbart ist, den der Mieter unabhängig vom tatsächlichen Verbrauch bzw. den tatsächlich angefallenen Kosten zu bezahlen hat.

Eine **Vorauszahlung** liegt vor, wenn der Mieter die konkret angefallenen Kosten auf der Grundlage einer späteren Abrechnung tragen soll und auf diese Abrechnung einen bestimmten Betrag im Voraus zu zahlen hat.

Bei fehlenden Vereinbarungen über den **Abrechnungsmaßstab** ist nach der Mietrechtsreform ab 01.09.2001 nach BGB § 556a der Flächenmaßstab (Wohnfläche) gesetzlich als Umlageschlüssel festgelegt. Bisher konnte der

Vermieter den Abrechnungsmaßstab einseitig nach billigem Ermessen bestimmen. Dies ist nun nicht mehr zulässig.

In BGB 560 ist nunmehr die **Erhöhung der Betriebskosten** geregelt. Danach gilt ab 01.09.2001 Folgendes:

Bei **Betriebskostenpauschalen** können Betriebskostenerhöhungen nur dann auf den Mieter umgelegt werden, wenn im Mietvertrag entsprechendes vereinbart wurde (BGB § 560 Abs. 1). Fehlt solch eine Vereinbarung, kann ohne Zustimmung des Mieters die Erhöhung von Betriebskosten nicht vorgenommen werden.

Bei **Bruttomietverträgen** können Betriebskostenerhöhungen nur im Rahmen einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete durchgeführt werden (BGB § 558).

Das **Erhöhungsverlangen** vereinbarter Betriebskosten muss schriftlich erfolgen. Die Erhöhungsbegründung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und für den Mieter nachvollziehbar erläutert wird (BGB § 560 Abs. 1). Die erhöhte Betriebskostenpauschale schuldet der Mieter mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats.

Erhöhen sich die Betriebskosten und beruht das Erhöhungsverlangen der Betriebskosten darauf, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch mit Beginn des der Erklärung vorausgegangenen Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt (BGB § 560 Abs. 2 Satz 2).

Ermäßigen sich die Betriebskosten, muss die Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an herabgesetzt werden. Der Vermieter ist verpflichtet, dem Mieter die Ermäßigung unverzüglich mitzuteilen (BGB § 560 Abs. 1).

Mieter wie Vermieter können Betriebskostenvorauszahlungen durch einseitige schriftliche Erklärung auf eine angemessene Höhe vornehmen (BGB § 560 Abs. 4).

Der Vermieter ist nach den BGB §§ 556 Abs. 3 und 560 Abs. 4 angehalten, bei den Betriebskosten den Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.

BGB § 556 Vereinbarungen über Betriebskosten

(1) Die Vertragsparteien können vereinbaren, dass der Mieter Betriebskosten im Sinne des § 27 der Zweiten Berechnungsverordnung trägt.
(2) Die Vertragsparteien können vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften vereinbaren, dass Betriebskosten als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesen werden. Vorauszahlungen für Betriebskosten dürfen nur in angemessener Höhe vereinbart werden.
(3) Über die Vorauszahlungen für Betriebskosten ist jährlich abzurechnen; dabei ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Die Abrechnung ist dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist ist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Der Vermieter ist zu Teilabrechnungen nicht verpflichtet. Einwendungen gegen die Abrechnung hat der Mieter dem Vermieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Zugang der Abrechnung mitzuteilen. Nach Ablauf dieser Frist kann der Mieter Einwendungen nicht mehr geltend machen, es sei denn, der Mieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 1, Absatz 2 Satz 2 oder Absatz 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

(1) Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der

Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.
(2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraumes zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.
(3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 560 Veränderungen von Betriebskosten
(1) Bei einer Betriebskostenpauschale ist der Vermieter berechtigt, Erhöhungen der Betriebskosten durch Erklärung in Textform anteilig auf den Mieter umzulegen, soweit dies im Mietvertrag vereinbart ist. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr der Grund für die Umlage bezeichnet und erläutert wird.
(2) Der Mieter schuldet den auf ihn entfallenden Teil der Umlage mit Beginn des auf die Erklärung folgenden übernächsten Monats. Soweit die Erklärung darauf beruht, dass sich die Betriebskosten rückwirkend erhöht haben, wirkt sie auf den Zeitpunkt der Erhöhung der Betriebskosten, höchstens jedoch auf den Beginn des der Erklärung vorausgehenden Kalenderjahres zurück, sofern der Vermieter die Erklärung innerhalb von drei Monaten nach Kenntnis von der Erhöhung abgibt.
(3) Ermäßigen sich die Betriebskosten, so ist eine Betriebskostenpauschale vom Zeitpunkt der Ermäßigung an entsprechend herabzusetzen. Die Ermäßigung ist dem Mieter unverzüglich mitzuteilen.
(4) Sind Betriebskostenvorauszahlungen vereinbart worden, so kann jede Vertragspartei nach einer Abrechnung durch Erklärung in Textform eine Anpassung auf eine angemessene Höhe vornehmen.
(5) Bei Veränderungen von Betriebskosten ist der Grundsatz der Wirtschaftlichkeit zu beachten.
(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Schönheitsreparaturen

Im Mietvertrag sollte auch geregelt werden, ob der Mieter die laufenden Kosten für die Schönheitsreparaturen zu tragen hat. **Wird hier keine Regelung getroffen, so fallen die Kosten für die Schönheitsreparaturen dem Vermieter zu.** Ebenfalls vertraglich geregelt werden sollte, in welchem Zustand der Mieter die Wohnräume beim Auszug zu verlassen hat; ob nur besenrein oder in einem solchen Zustand, dass der Vermieter wieder ohne eigenen Kostenaufwand die Wohnung weitervermieten kann.

Mietkaution

Wird eine Mietkaution vereinbart, so darf diese drei Monatsmieten nicht übersteigen. Der Mieter kann die Mietkaution in drei Monatsraten bezahlen, wobei die erste Rate zu Beginn des Mietverhältnisses fällig ist. Es besteht eine Verzinsungspflicht! Das Geld ist bei einem Kreditinstitut mit dreimonatiger Kündigungsfrist und entsprechendem Zinssatz, vom Vermögen des Vermieters getrennt, anzulegen. Die Zinsen stehen dem Mieter zu. Vermieter und Mieter können allerdings eine andere als die gesetzlich vorgesehene Anlage als Kautionssparbuch vereinbaren.

Bei der Berechnung der Mietkaution bleiben die Betriebskosten (Nebenkosten), über die gesondert abzurechnen ist, unberücksichtigt. Über die Mietkaution ist am Ende der Mietzeit abzurechnen.

BGB § 551 Begrenzung und Anlage von Mietsicherheiten
(1) Hat der Mieter dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten Sicherheit zu leisten, so darf diese vorbehaltlich des Absatzes 3 Satz 4 höchstens das Dreifache der auf einen Monat

entfallenden Miete ohne die als Pauschale oder als Vorauszahlung ausgewiesenen Betriebskosten betragen.
(2) Ist als Sicherheit eine Geldsumme bereitzustellen, so ist der Mieter zu drei gleichen monatlichen Teilzahlungen berechtigt. Die erste Teilzahlung ist zu Beginn des Mietverhältnisses fällig.
(3) Der Vermieter hat eine ihm als Sicherheit überlassene Geldsumme bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anzulegen. Die Vertragsparteien können eine andere Anlageform vereinbaren. In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen des Vermieters getrennt erfolgen und stehen die Erträge dem Mieter zu. Sie erhöhen die Sicherheit. Bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim besteht für den Vermieter keine Pflicht, die Sicherheitsleistung zu verzinsen.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Mieterhöhung

Im neuen Mietrecht ist die Möglichkeit einer Mieterhöhung in den BGB §§ 557 – 561 geregelt. Danach gibt es folgende Möglichkeiten eine Mieterhöhung vorzunehmen bzw. durchzusetzen:

1. Vereinbarung der Vertragsparteien (BGB § 557),
2. Vereinbarung einer Staffelmiete (BGB § 557a),
3. Vereinbarung einer Indexmiete (BGB 557b),
4. Zustimmung zur Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (BGB § 558),
5. Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen (BGB § 559) und
6. Erhöhung der Betriebskosten

Wie bisher auch, ist die Kündigung eines Mietverhältnisses zum Zwecke der Mieterhöhung ausgeschlossen (BGB 573 Abs. 1).

Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Eine Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Vermieter nach Maßgabe der Vorschriften vornehmen, sofern und solange eine Mieterhöhung vertraglich nicht ausdrücklich ausgeschlossen ist oder sich dieser Ausschluss aus den Umständen ergibt. Die Zustimmung zur ortsüblichen Vergleichsmiete kann nach BGB § 558 verlangt werden, wenn

1. die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit 15 Monaten unverändert ist und
2. das Mieterhöhungsverlangen nicht früher als ein Jahr nach In-Kraft-Treten der letzten Mieterhöhung (Erhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen und Erhöhung der Betriebskosten bleiben unberücksichtigt)

geltend gemacht wird.

Das neue Mieterhöhungsverlangen darf dem Mieter also frühestens 12 Monate nach dem Wirksamwerden der letzten Mieterhöhung zugehen. Wird diese Frist unterschritten, so ist das Mieterhöhungsverlangen unwirksam und muss wiederholt werden.

Die **ortsübliche Vergleichsmiete definiert sich** u. a. als das übliche Entgelt, das in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von einer Erhöhung der Miete wegen gestiegener Betriebskosten abgesehen, geändert worden ist (BGB § 558 Abs. 2).

Des Weitern muss die **Kappungsgrenze** beachtet werden, nach der die Miete sich innerhalb von drei Jahren nicht um mehr als 20% erhöhen darf (Erhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen und Erhöhung der Betriebskosten bleiben unberücksichtigt).

Die **Mieterhöhung** selbst muss wie bisher schriftlich geltend gemacht und das Mieterhöhungsverlangen muss begründet werden durch

1. einen **Mietspiegel** (einfacher oder qualifizierter Mietspiegel; BGB §§ 558, 558d),
2. eine Auskunft aus einer **Mietdatei** (BGB § 558e),
3. ein mit Gründen versehenes **Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen** (BGB § 558a Abs. 2 Nr. 3) oder
4. durch Benennung von 3 **Vergleichswohnungen** (BGB § 558a Abs. 2 Nr. 4).

Gibt es in der Gemeinde noch keine Mietspiegel und auch keine Mietdatenbank, verbleibt die Möglichkeit das Mieterhöhungsverlangen durch ein **Sachverständigengutachten** zu begründen. Der Unterschied zwischen Mietspiegel und Mietdatenbank: der Mietspiegel ist eine Momentaufnahme, während in der Mietdatenbank die Daten laufend erfasst und fortgeschrieben werden.

Nach neuem Recht muss der Sachverständige nicht nur öffentlich bestellt sein, sondern es muss auch ein vereidigter Sachverständiger sein.

Wird das Mieterhöhungsverlangen durch die Benennung von **Vergleichswohnungen** begründet, so ist Folgendes zu beachten:

Die **Vergleichswohnungen** sollen genau beschrieben werden, so z. B. Art und Größe des Wohnraums. Hier muss auch darauf geachtet werden, ob sich der Vergleichswohnraum in einem Ein-, Zwei- oder Mehrfamilienhaus befindet, ob der Wohnraum mit Balkon versehen ist oder Ähnliches mehr. Ferner ist darauf zu achten, in welcher Ortslage sich der Vergleichswohnraum befindet: In einer ruhigen Wohngegend oder in einem verkehrsreichen Gebiet; handelt es sich bei dem Wohngebiet um ein Neu- oder Altbaugebiet etc. Bei der Benennung der Vergleichsobjekte braucht deren Wohnlage nicht näher beschrieben zu werden, vielmehr reicht es aus, wenn diese so genau beschrieben werden, dass sie vom Mieter einwandfrei und ohne weitere Nachfrage identifiziert werden können.

Begründet der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen auf Mieten für entsprechende andere Wohnungen, so genügen als Vergleichsobjekte drei Wohnungen, die nach herrschender Meinung auch ausschließlich aus seinem eigenen Bestand sein können.

Der Vermieter darf nur Mieten berücksichtigen, die in den letzten vier Jahren vereinbart oder abgeändert worden sind. Das schriftliche Mieterhöhungsverlangen muss vom Vermieter gegenüber dem Mieter schriftlich mit Angaben der vorgenannten verschiedenen Gründen geltend gemacht werden. Dieses Schreiben muss an alle im Mietvertrag aufgeführten Mieter gerichtet sein. Der weitere Ablauf ist nun wie folgt:

Im Falle einer Mieterhöhung steht dem Mieter ein **Sonderkündigungsrecht** zu. Die Kündigungsfrist des Mieters endet in diesem Fall mit dem Ablauf des zweiten Monats nach dem das schriftliche Mieterhöhungsverlangen zugegangen ist (z. B. 31.03.). Die Kündigung wird wirksam mit dem Ablauf des übernächsten Monats nach der Kündigung. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein (BGB § 561, s. Seite 13).

Ist die **Zustimmung** auf das schriftliche Mieterhöhungsverlangen erteilt (vom Mieter oder durch ein rechtskräftiges Urteil), so tritt der erhöhte Mietzins mit **Beginn** des dritten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens in Kraft. Ein langer Prozess erspart mithin dem Mieter keine Miete. Ein unwirksames Mieterhöhungsverlangen kann noch im Rechtsstreit geheilt, also berichtigt werden.

Erfolgt durch den Mieter **keine Zustimmung** nach Zugang des schriftlichen Erhöhungsverlangens des Vermieters bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsschreibens folgt, so kann der Vermieter binnen weiterer drei Monate auf Zustimmung klagen. Klagt der Vermieter innerhalb dieser Drei-Monatsfrist nicht, verliert er alle Rechte aus dem Mieterhöhungsverlangen. Der Vermieter muss dann ein vollständig neues Miterhöhungsverlangen

mit den laufenden Überlegungs- und Klagefristen in Gang setzen und dies ist nach herrschender Rechtsmeinung frühestens nach 12 Monaten wieder möglich.

BGB § 557 Mieterhöhungen nach Vereinbarung oder Gesetz

(1) Während des Mietverhältnisses können die Parteien eine Erhöhung der Miete vereinbaren.
(2) Künftige Änderungen der Miethöhe können die Vertragsparteien als Staffelmiete nach § 557a oder als Indexmiete nach § 557b vereinbaren.
(3) Im Übrigen kann der Vermieter Mieterhöhungen nur nach Maßgabe der §§ 558 bis 560 verlangen, soweit nicht eine Erhöhung durch Vereinbarung ausgeschlossen ist oder sich der Ausschluss aus den Umständen ergibt.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 557a Staffelmiete

(1) Die Miete kann für bestimmte Zeiträume in unterschiedlicher Höhe schriftlich vereinbart werden; in der Vereinbarung ist die jeweilige Miete oder die jeweilige Erhöhung in einem Geldbetrag auszuweisen (Staffelmiete).
(2) Die Miete muss jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Während der Laufzeit einer Staffelmiete ist eine Erhöhung nach den §§ 558 bis 559b ausgeschlossen.
(3) Das Kündigungsrecht des Mieters kann für höchstens vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausgeschlossen werden. Die Kündigung ist frühestens zum Ablauf dieses Zeitraumes zulässig.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 557b Indexmiete

(1) Die Vertragsparteien können schriftlich vereinbaren, dass die Miete durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland bestimmt wird (Indexmiete).
(2) Während der Geltung einer Indexmiete muss die Miete, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben. Eine Erhöhung nach § 559 kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 ist ausgeschlossen.
(3) Eine Änderung der Miete nach Absatz 1 muss durch Erklärung in Textform geltend gemacht werden. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes sowie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist mit Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erklärung zu entrichten.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 558 Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

(1) Der Vermieter kann die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn die Miete in dem Zeitpunkt, zu dem die Erhöhung eintreten soll, seit fünfzehn Monaten unverändert ist. Das Mieterhöhungsverlangen kann frühestens ein Jahr nach der letzten Mieterhöhung geltend gemacht werden. Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 werden nicht berücksichtigt.
(2) Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 abgesehen, geändert worden sind. Ausgenommen ist Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt worden ist.
(3) Bei Erhöhungen nach Absatz 1 darf sich die Miete innerhalb von drei Jahren, von Erhöhungen nach den §§ 559 bis 560 abgesehen, nicht um mehr als zwanzig vom Hundert erhöhen (Kappungsgrenze).
(4) Die Kappungsgrenze gilt nicht,
1. wenn eine Verpflichtung des Mieters zur Ausgleichszahlung nach den Vorschriften über den Abbau der Fehlsubventionierung im Wohnungswesen wegen des Wegfalls der öffentlichen Bindung erloschen ist und
2. soweit die Erhöhung den Betrag der zuletzt zu entrichtenden Ausgleichszahlung nicht übersteigt.
Der Vermieter kann vom Mieter frühestens vier Monate vor dem Wegfall der öffentlichen Bindung verlangen, ihm innerhalb eines Monats

über die Verpflichtung zur Ausgleichszahlung und über deren Höhe Auskunft zu erteilen.
(5) Von dem Jahresbetrag, der sich bei einer Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete ergäbe, sind Drittmittel im Sinne des § 559a abzuziehen, im Falle des § 559a Abs. 1 mit elf vom Hundert des Zuschusses.
(6) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 558a Form und Begründung der Mieterhöhung

(1) Das Mieterhöhungsverlangen nach § 558 ist dem Mieter in Textform zu erklären und zu begründen.
(2) Zur Begründung kann insbesondere Bezug genommen werden auf
1. einen Mietspiegel (§§ 558c, 558d),
2. eine Auskunft aus einer Mietdatenbank (§ 558e),
3. ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen,
4. entsprechende Entgelte für einzelne vergleichbare Wohnungen; hierbei genügt die Benennung von drei Wohnungen.
(3) Enthält ein qualifizierter Mietspiegel (§ 558d Abs. 1), bei dem die Vorschrift des § 558d Abs. 2 eingehalten ist, Angaben für die Wohnung, so hat der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen diese Angaben auch dann mitzuteilen, wenn er die Mieterhöhung auf ein anderes Begründungsmittel nach Absatz 2 stützt.
(4) Bei der Bezugnahme auf einen Mietspiegel, der Spannen enthält, reicht es aus, wenn die verlangte Miete innerhalb der Spanne liegt. Ist in dem Zeitpunkt, in dem der Vermieter seine Erklärung abgibt, kein Mietspiegel vorhanden, bei dem § 558c Abs. 3 oder § 558d Abs. 2 eingehalten ist, so kann auch ein anderer, insbesondere ein veralteter Mietspiegel oder ein Mietspiegel einer vergleichbaren Gemeinde verwendet werden.
(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 558b Zustimmung zur Mieterhöhung

(1) Soweit der Mieter der Mieterhöhung zustimmt, schuldet er die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Kalendermonats nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens.
(2) Soweit der Mieter der Mieterhöhung nicht bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach dem Zugang des Verlangens zustimmt, kann der Vermieter auf Erteilung der Zustimmung klagen. Die Klage muss innerhalb von drei weiteren Monaten erhoben werden.
(3) Ist der Klage ein Erhöhungsverlangen vorausgegangen, das den Anforderungen des § 558a nicht entspricht, so kann es der Vermieter im Rechtsstreit nachholen oder die Mängel des Erhöhungsverlangens beheben. Dem Mieter steht auch in diesem Fall die Zustimmungsfrist nach Absatz 2 Satz 1 zu.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 558c Mietspiegel

(1) Ein Mietspiegel ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, soweit die Übersicht von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam erstellt oder anerkannt worden ist.
(2) Mietspiegel können für das Gebiet einer Gemeinde oder mehrerer Gemeinden oder für Teile von Gemeinden erstellt werden.
(3) Mietspiegel sollen im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung angepasst werden.
(4) Gemeinden sollen Mietspiegel erstellen, wenn hierfür ein Bedürfnis besteht und dies mit einem vertretbaren Aufwand möglich ist. Die Mietspiegel und ihre Änderungen sollen veröffentlicht werden.
(5) Die Bundesregierung wird ermächtigt, durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates Vorschriften über den näheren Inhalt und das Verfahren zur Aufstellung und Anpassung von Mietspiegeln zu erlassen.

BGB § 558d Qualifizierter Mietspiegel

(1) Ein qualifizierter Mietspiegel ist ein Mietspiegel, der nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter anerkannt worden ist.
(2) Der qualifizierte Mietspiegel ist im Abstand von zwei Jahren der Marktentwicklung anzupassen. Dabei kann eine Stichprobe oder die Entwicklung des vom Statistischen Bundesamtes ermittelten Preisindexes für die

Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland zugrundegelegt werden. Nach vier Jahren ist der qualifizierte Mietspiegel neu zu erstellen.
(3) Ist die Vorschrift des Absatzes 2 eingehalten, so wird vermutet, dass die im qualifizierten Mietspiegel bezeichneten Entgelte die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben.

BGB § 558e Mietdatenbank
Eine Mietdatenbank ist eine zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete fortlaufend geführte Sammlung von Mieten, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und der Mieter gemeinsam geführt oder anerkannt wird und aus der Auskünfte gegeben werden, die für einzelne Wohnungen einen Schluss auf die ortsübliche Vergleichsmiete zulassen.

Keine Mieterhöhung mehr wegen gestiegener Kapitalkosten

Mit dem In-Kraft-Treten der Mietrechtsreform ab dem 01.09.2001 ist eine **Mieterhöhung wegen gestiegener Kapitalkosten** nicht mehr möglich. Die bisherige Regelung des § 5 MHG wurde ersatzlos gestrichen.

Modernisierung

Modernisierungsmaßnahmen sind Verbesserungen der Mietsache, Einsparung von Energie oder Wasser oder Schaffung neuen Wohnraums (BGB § 554 Abs. 2). Ab dem 01.09.2001 ist die Duldungspflicht des Mieters bei Modernisierungsmaßnahmen auf alle Energiesparmaßnahmen ausgedehnt worden und nicht wie bisher nur zur Einsparung von Heizenergie. Somit zählen jetzt auch stromsparende Maßnahmen als Modernisierungsmaßnahmen (drehzahlgeregelte Umwälzpumpen, Ventilatoren und Aufzugsmotoren sowie Energiesparlampen).

Grundsätzlich besteht für den Mieter bei Modernisierungen eine **Duldungspflicht**. Ob der Mieter die Modernisierungsmaßnahmen dulden muss erstreckt sich ab dem 01.09.2001 nicht nur auf die Zumutbarkeit für den Mieter und seine Familie, sondern auch auf die Interessen derjenigen Personen, die zum Haushalt des Mieters gehören; hierzu zählt u. a. auch der nichteheliche Lebenspartner.

Sätestens 3 Monate vor Durchführung der Modernisierungsmaßnahmen muss **der Vermieter den Mieter hierüber informieren.** Dem Mieter muss über den Umfang der Modernisierungsmaßnahmen folgendes mitgeteilt werden:

- die Art der beabsichtigten Modernisierungsmaßnahmen,
- der voraussichtliche Umfang,
- der voraussichtliche Beginn,
- die voraussichtliche Dauer und
- die zu erwartende Mieterhöhung.

Ohne diese Mitteilung an den Mieter besteht keine Duldungspflicht (BGB § 554 Abs. 3).

Bei Modernisierungsmaßnahmen hat der Mieter ein **Sonderkündigungsrecht**. Der Mieter ist berechtigt bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Die Mitteilungspflicht und das Sonderkündigungsrecht bestehen jedoch nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen (BGB § 554 Abs. 3).

BGB § 554 Duldung von Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen
(1) Der Mieter hat Maßnahmen zu dulden, die zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind.
(2) Maßnahmen zur Verbesserung der Mietsache, zur Einsparung von Energie oder Wasser oder zur Schaffung neuen Wohnraums hat der Mieter zu dulden. Dies gilt nicht, wenn die Maßnahme für ihn, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters und anderer Mieter in dem Gebäude nicht zu rechtfertigen ist. Dabei sind insbesondere die vorzunehmenden Arbeiten,

die baulichen Folgen, vorausgegangene Aufwendungen des Mieters und die zu erwartende Mieterhöhung zu berücksichtigen. Die zu erwartende Mieterhöhung ist nicht als Härte anzusehen, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wird, wie er allgemein üblich ist.
(3) Bei Maßnahmen nach Absatz 2 Satz 1 hat der Vermieter dem Mieter spätestens drei Monate vor Beginn der Maßnahme deren Art sowie voraussichtlichen Umfang und Beginn, voraussichtliche Dauer und die zu erwartende Mieterhöhung in Textform mitzuteilen. Der Mieter ist berechtigt, bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich zum Ablauf des nächsten Monats zu kündigen. Diese Vorschriften gelten nicht bei Maßnahmen, die nur mit einer unerheblichen Einwirkung auf die vermieteten Räume verbunden sind und nur zu einer unerheblichen Mieterhöhung führen.
(4) Aufwendungen, die der Mieter infolge einer Maßnahme nach Absatz 1 oder 2 Satz 1 machen musste, hat der Vermieter in angemessenem Umfang zu ersetzen. Auf Verlangen hat er Vorschuss zu leisten.
(5) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 2 bis 4 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Hat der Vermieter Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt, so kann er die jährliche Miete um 11 % der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Sendet der Vermieter dem Mieter sein schriftliches **Mieterhöhungsverlangen wegen der vorgenommenen Modernisierungsmaßnahmen etc.** zu, so schuldet der Mieter die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich allerdings um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach BGB § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung 10 % höher ist als die mitgeteilte (BGB §§ 559, 559 b).

BGB§ 559 Mieterhöhung bei Modernisierung
(1) Hat der Vermieter bauliche Maßnahmen durchgeführt, die den Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöhen, die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessern oder nachhaltig Einsparungen von Energie oder Wasser bewirken (Modernisierung), oder hat er andere bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt, die er nicht zu vertreten hat, so kann er die jährliche Miete um elf vom Hundert der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen.
(2) Sind die baulichen Maßnahmen für mehrere Wohnungen durchgeführt worden, so sind die Kosten angemessen auf die einzelnen Wohnungen aufzuteilen.
(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 559a Anrechnung von Drittmitteln
(1) Kosten, die vom Mieter oder für diesen von einem Dritten übernommen oder die mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushalten gedeckt werden, gehören nicht zu den aufgewendeten Kosten im Sinne des § 559.
(2) Werden die Kosten für die baulichen Maßnahmen ganz oder teilweise durch zinsverbilligte oder zinslose Darlehen aus öffentlichen Haushalten gedeckt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag nach § 559 um den Jahresbetrag der Zinsermäßigung. Dieser wird errechnet aus dem Unterschied zwischen dem ermäßigten Zinssatz und dem marktüblichen Zinssatz für den Ursprungsbetrag des Darlehens. Maßgebend ist der marktübliche Zinssatz für erststrangige Hypotheken zum Zeitpunkt der Beendigung der Maßnahmen. Werden Zuschüsse oder Darlehen zur Deckung von laufenden Aufwendungen gewährt, so verringert sich der Erhöhungsbetrag um den Jahresbetrag des Zuschusses oder Darlehens.
(3) Ein Mieterdarlehen, eine Mietvorauszahlung oder eine von einem Dritten für den Mieter erbrachte Leistung für die baulichen Maßnahmen stehen einem Darlehen aus öffentlichen Haushalten gleich. Mittel der Finanzierungsinstitute des Bundes oder eines Landes gelten als Mittel aus öffentlichen Haushalten.
(4) Kann nicht festgestellt werden, in welcher Höhe Zuschüsse oder Darlehen für die einzelnen Wohnungen gewährt worden sind, so sind sie nach dem Verhältnis der für die einzelnen Wohnungen aufgewendeten Kosten aufzuteilen.
(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 559b Geltendmachung der Erhöhung, Wirkung der Erhöhungserklärung
(1) Die Mieterhöhung nach § 559 ist dem Mieter in Textform zu erklären. Die Erklärung ist nur wirksam, wenn in ihr die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten berechnet und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559 und 559a erläutert wird.
(2) Der Mieter schuldet die erhöhte Miete mit Beginn des dritten Monats nach dem Zugang der Erklärung. Die Frist verlängert sich um sechs Monate, wenn der Vermieter dem Mieter die zu erwartende Erhöhung der Miete nicht nach § 554 Abs. 3 Satz 1 mitgeteilt hat oder wenn die tatsächliche Mieterhöhung mehr als zehn vom Hundert höher ist als die mitgeteilte.
(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Bei einer Mieterhöhung besteht für den Mieter ein Sonderkündigungsrecht, wenn die Mieterhöhung aufgrund der §§ 558 BGB (Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete) oder 559 BGB (Mieterhöhung bei Modernisierung) erfolgt. Für beide Mieterhöhungsfälle gilt, dass der Mieter das Mietverhältnis bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen kann. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein (BGB § 561).

BGB § 561 Sonderkündigungsrecht des Mieters nach Mieterhöhung
(1) Macht der Vermieter eine Mieterhöhung nach den §§ 558 oder 559 geltend, so kann der Mieter bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erklärung des Vermieters das Mietverhältnis außerordentlich zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen. Kündigt der Mieter, so tritt die Mieterhöhung nicht ein.
(2) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Kündigung

Die ordentliche Kündigung

Ist der Mietvertrag auf unbestimmte Zeit abgeschlossen worden, so können der Vermieter und Mieter unter Einhaltung der in BGB §§ 542 Abs. 1, 573, 573 c ff genannten Voraussetzungen und Fristen kündigen. Der Vermieter kann eine ordentliche Kündigung nur vornehmen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat, z. B. wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat (z. B. Mietrückstände, vertragswidriger Gebrauch der Mietsache, Vernachlässigung der Mietsache etc.), der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird (BGB § 573). Der Mieter kann unter Einhaltung der Kündigungsfristen ohne Angaben von Gründen kündigen.

Die Kündigung muss schriftlich erfolgen (BGB § 568 Abs. 1), am besten per Einschreiben/Rückschein. Es muss an alle im Mietvertrag genannten Vertragsparteien gerichtet werden. Im Kündigungsschreiben muss eindeutig zum Ausdruck kommen, dass der Erklärende die Absicht hat, das Mietverhältnis zu beenden. Im Kündigungsschreiben müssen die Kündigungsgründe sowie der Termin der Beendigung des Mietverhältnisses genannt werden. Im Kündigungsschreiben sollte auf die Möglichkeit des Widerspruchs und auf die Form und Frist hingewiesen werden (BGB § 568 Abs. 2 und BGB §§ 574 bis 574b).

Es haben sich ab dem 01.09.2001 wesentliche Änderungen bei den Kündigungsfristen ergeben. Während bisher für Vermieter und Mieter einheitliche Kündigungsfristen bestanden, bestehen ab dem 01.09.2001 gespaltene Kündigungsfristen für Vermieter und Mieter. Für Vermieter und Mieter gilt wie bisher: Die Kündigung muss bis spätestens zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats ausgesprochen werden. (BGB § 573 c Abs. 1) Für den Vermieter

verlängert sich die Frist nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.

Sonderkündigungsrecht: Kündigung der Einliegerwohnung (Zweifamilienhausregelung)

Bewohnt in einem Haus mit nur zwei Wohnungen eine dieser Wohnungen der Vermieter selbst und hat er die andere vermietet, so kann er das Mietverhältnis auch dann kündigen, wenn die sonst für die Kündigung erforderlichen Voraussetzungen nicht vorliegen. Die gesetzliche Kündigungsfrist verlängert sich jedoch dann um drei Monate (BGB § 573a). Aber auch in diesem Fall bleibt der Mieterschutz bestehen, insbesondere die Sozialklausel in BGB § 574. Aufgrund dieser Wahlmöglichkeit muss der Vermieter, wenn er von dem besonderen Kündigungsrecht nach BGB § 573a Gebrauch macht, im Kündigungsschreiben darauf verweisen, dass die Kündigung nicht auf die allgemeinen Kündigungsgründe gestützt wird, sondern aufgrund BGB § 573a erfolgt. Der Mieter soll wissen, welche Kündigungsfrist in Betracht kommt.

Entsprechendes gilt für Mietverhältnisse innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht nach BGB § 549 Abs. 2 Nr. 2 vom Kündigungsschutz überhaupt ausgenommen ist. Vom Kündigungsschutz sind ausgenommen: Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den überwiegend der Vermieter mit Einrichtungsgegenständen ausgestattet hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt.

Daraus folgt, dass Mietverträge über außerhalb der Wohnung des Vermieters gelegenen möblierten Wohnungen dem Kündigungsschutz unterliegen.

BGB § 542 Ende des Mietverhältnisses
(1) Ist die Mietzeit nicht bestimmt, so kann jede Vertragspartei das Mietverhältnis nach den gesetzlichen Vorschriften kündigen.
(2) Ein Mietverhältnis, das auf bestimmte Zeit eingegangen ist, endet mit dem Ablauf dieser Zeit, sofern es nicht
1. in den gesetzlich zugelassenen Fällen außerordentlich gekündigt oder
2. verlängert wird.

§ 549 Auf Wohnraummietverhältnisse anwendbare Vorschriften
(1) Für Mietverhältnisse über Wohnraum gelten die §§ 535 bis 548 , soweit sich nicht aus den §§ 549 bis 577a etwas anderes ergibt.
(2) Die Vorschriften über die Mieterhöhung (§§ 557 bis 561) und über den Mieterschutz bei Beendigung des Mietverhältnisses sowie bei der Begründung von Wohnungseigentum (§ 568 Abs. 2 , §§ 573 , 573a , 573d Abs. 1, §§ 574 bis 575, 575a Abs. 1 und §§ 577, 577a) gelten nicht für Mietverhältnisse über
1. Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist,
2. Wohnraum, der Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung ist und den der Vermieter überwiegend mit Einrichtungsgegenständen auszustatten hat, sofern der Wohnraum dem Mieter nicht zum dauernden Gebrauch mit seiner Familie oder mit Personen überlassen ist, mit denen er einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
3. Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn sie den Mieter bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von den genannten Vorschriften hingewiesen hat.
(3) Für Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim gelten die §§ 557 bis 561 sowie die §§ 573 , 573a , 573d Abs.1 und §§ 575 , 575a Abs.1 , §§ 577 , 577a nicht.

BGB § 568 Form und Inhalt der Kündigung
(1) Die Kündigung des Mietverhältnisses bedarf der schriftlichen Form.

(2) Der Vermieter soll den Mieter auf die Möglichkeit, die Form und die Frist des Widerspruchs nach den §§ 574 bis 574b rechtzeitig hinweisen.

BGB § 573 Ordentliche Kündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat. Die Kündigung zum Zwecke der Mieterhöhung ist ausgeschlossen.
(2) Ein berechtigtes Interesse des Vermieters an der Beendigung des Mietverhältnisses liegt insbesondere vor, wenn
1. der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
2. der Vermieter die Räume als Wohnung für sich, seine Familienangehörigen oder Angehörige seines Haushalts benötigt oder
3. der Vermieter durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde; die Möglichkeit, durch eine anderweitige Vermietung als Wohnraum eine höhere Miete zu erzielen, bleibt außer Betracht; der Vermieter kann sich auch nicht darauf berufen, dass er die Mieträume im Zusammenhang mit einer beabsichtigten oder nach Überlassung an den Mieter erfolgten Begründung von Wohnungseigentum veräußern will.
(3) Die Gründe für ein berechtigtes Interesse des Vermieters sind in dem Kündigungsschreiben anzugeben. Andere Gründe werden nur berücksichtigt, soweit sie nachträglich entstanden sind.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 573a Erleichterte Kündigung des Vermieters

(1) Ein Mietverhältnis über eine Wohnung in einem vom Vermieter selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen kann der Vermieter auch kündigen, ohne dass es eines berechtigten Interesses im Sinne des § 573 bedarf. Die Kündigungsfrist verlängert sich in diesem Fall um drei Monate.
(2) Absatz 1 gilt entsprechend für Wohnraum innerhalb der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 vom Mieterschutz ausgenommen ist.
(3) In dem Kündigungsschreiben ist anzugeben, dass die Kündigung auf die Voraussetzungen des Absatzes 1 oder 2 gestützt wird.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 573b Teilkündigung des Vermieters

(1) Der Vermieter kann nicht zum Wohnen bestimmte Nebenräume oder Teile eines Grundstücks ohne ein berechtigtes Interesse im Sinne des § 573 kündigen, wenn er die Kündigung auf diese Räume oder Grundstücksteile beschränkt und sie dazu verwenden will,
1. Wohnraum zum Zwecke der Vermietung zu schaffen oder
2. den neu zu schaffenden und den vorhandenen Wohnraum mit Nebenräumen oder Grundstücksteilen auszustatten.
(2) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig.
(3) Verzögert sich der Beginn der Bauarbeiten, so kann der Mieter eine Verlängerung des Mietverhältnisses um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.
(4) Der Mieter kann eine angemessene Senkung der Miete verlangen.
(5) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

§ 573c Fristen der ordentlichen Kündigung

(1) Die Kündigung ist spätestens am dritten Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des übernächsten Monats zulässig. Die Kündigungsfrist für den Vermieter verlängert sich nach fünf und acht Jahren seit der Überlassung des Wohnraums um jeweils drei Monate.
(2) Bei Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet worden ist, kann eine kürzere Kündigungsfrist vereinbart werden.
(3) Bei Wohnraum nach § 549 Abs. 2 Nr. 2 ist die Kündigung spätestens am Fünfzehnten eines Monats zum Ablauf dieses Monats zulässig.
(4) Eine zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 oder 3 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 574 Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung

(1) Der Mieter kann der Kündigung des Vermieters widersprechen und von ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter, seine Familie oder einen anderen Angehörigen seines Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist. Dies gilt nicht, wenn ein Grund vorliegt, der den Vermieter zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.

(2) Eine Härte liegt auch vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann.

(3) Bei der Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters werden nur die in dem Kündigungsschreiben nach § 573 Abs. 3 angegebenen Gründe berücksichtigt, außer wenn die Gründe nachträglich entstanden sind.

(4) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 574a Fortsetzung des Mietverhältnisses nach Widerspruch

(1) Im Falle des § 574 kann der Mieter verlangen, dass das Mietverhältnis so lange fortgesetzt wird, wie dies unter Berücksichtigung aller Umstände angemessen ist. Ist dem Vermieter nicht zuzumuten, das Mietverhältnis zu den bisherigen Vertragsbedingungen fortzusetzen, so kann der Mieter nur verlangen, dass es unter einer angemessenen Änderung der Bedingungen fortgesetzt wird.

(2) Kommt keine Einigung zustande, so werden die Fortsetzung des Mietverhältnisses, deren Dauer sowie die Bedingungen, zu denen es fortgesetzt wird, durch Urteil bestimmt. Ist ungewiss, wann voraussichtlich die Umstände wegfallen, aufgrund deren die Beendigung des Mietverhältnisses eine Härte bedeutet, so kann bestimmt werden, dass das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit fortgesetzt wird.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

BGB § 574b Form und Frist des Widerspruchs

(1) Der Widerspruch des Mieters gegen die Kündigung ist schriftlich zu erklären. Auf Verlangen des Vermieters soll der Mieter über die Gründe des Widerspruchs unverzüglich Auskunft erteilen.

(2) Der Vermieter kann die Fortsetzung des Mietverhältnisses ablehnen, wenn der Mieter ihm den Widerspruch nicht spätestens zwei Monate vor der Beendigung des Mietverhältnisses erklärt hat. Hat der Vermieter nicht rechtzeitig vor Ablauf der Widerspruchsfrist auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, so kann der Mieter den Widerspruch noch im ersten Termin des Räumungsrechtsstreits erklären.

(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Die außerordentlíche fristlose Kündigung

In BGB § 543 wurden im Rahmen der Mietrechtsreform erstmals die Bestimmungen für eine außerordentliche fristlose Kündigung zusammengefasst: Wesentliche Änderungen ergaben sich nicht. Bei Vertragsverstößen des Mieters sollte der Vermieter immer eine schriftliche Abmahnung an den Mieter richten (per Einschreiben/Rückschein). Vor einer Unterlassungsklage ist eine Abmahnung zwingend vorgeschrieben.

BGB § 543 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Jede Vertragspartei kann das Mietverhältnis aus wichtigem Grund außerordentlich fristlos kündigen. Ein wichtiger Grund liegt vor, wenn dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

(2) Ein wichtiger Grund liegt insbesondere vor, wenn

1. dem Mieter der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache ganz oder zum Teil nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,

2. der Mieter die Rechte des Vermieters dadurch in erheblichem Maße verletzt, dass er die Mietsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfalt erheblich gefährdet oder sie unbefugt einem Dritten überlässt oder
3. der Mieter
a) für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist oder
b) in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung der Miete in Höhe eines Betrages in Verzug ist, der die Miete für zwei Monate erreicht.
Im Falle des Satzes 1 Nr. 3 ist die Kündigung ausgeschlossen, wenn der Vermieter vorher befriedigt wird. Sie wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt.
(3) Besteht der wichtige Grund in der Verletzung einer Pflicht aus dem Mietvertrag, so ist die Kündigung erst nach erfolglosem Ablauf einer zur Abhilfe bestimmten angemessenen Frist oder nach erfolgloser Abmahnung zulässig. Dies gilt nicht, wenn
1. eine Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg verspricht,
2. die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der beiderseitigen Interessen gerechtfertigt ist oder
3. der Mieter mit der Entrichtung der Miete im Sinne des Absatzes 2 Nr. 3 in Verzug ist.
(4) Auf das dem Mieter nach Absatz 2 Nr. 1 zustehende Kündigungsrecht sind die §§ 536b , 536d und §§ 469 bis 471 entsprechend anzuwenden. Ist streitig, ob der Vermieter den Gebrauch der Mietsache rechtzeitig gewährt oder die Abhilfe vor Ablauf der hierzu bestimmten Frist bewirkt hat, so trifft ihn die Beweislast.

BGB § 569 Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund

(1) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt für den Mieter auch vor, wenn der gemietete Wohnraum so beschaffen ist, dass seine Benutzung mit einer erheblichen Gefährdung der Gesundheit verbunden ist. Dies gilt auch, wenn der Mieter die gefahrbringende Beschaffenheit bei Vertragsschluss gekannt oder darauf verzichtet hat, die ihm wegen dieser Beschaffenheit zustehenden Rechte geltend zu machen.
(2) Ein wichtiger Grund im Sinne des § 543 Abs. 1 liegt ferner vor, wenn eine Vertragspartei den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass dem Kündigenden unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalls, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien, und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.
(3) Ergänzend zu § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 gilt:
1. Im Falle des § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchstabe a ist der rückständige Teil der Miete nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er die Miete für einen Monat übersteigt. Dies gilt nicht, wenn der Wohnraum nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist.
2. Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn der Vermieter spätestens bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich der fälligen Miete und der fälligen Entschädigung nach § 546a Abs. 1 befriedigt wird oder sich eine öffentliche Stelle zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren bereits eine nach Satz 1 unwirksam gewordene Kündigung vorausgegangen ist.
3. Ist der Mieter rechtskräftig zur Zahlung einer erhöhten Miete nach den §§ 558 bis 560 verurteilt worden, so kann der Vermieter das Mietverhältnis wegen Zahlungsverzugs des Mieters nicht vor Ablauf von zwei Monaten nach rechtskräftiger Verurteilung kündigen, wenn nicht die Voraussetzungen der außerordentlichen fristlosen Kündigung schon wegen der bisher geschuldeten Miete erfüllt sind.
(4) Der zur Kündigung führende wichtige Grund ist in dem Kündigungsschreiben anzugeben.
(5) Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von den Absätzen 1 bis 3 dieser Vorschrift oder von § 543 abweicht, ist unwirksam. Ferner ist eine Vereinbarung unwirksam, nach der der Vermieter berechtigt sein soll, aus anderen als den im Gesetz zugelassenen Gründen außerordentlich fristlos zu kündigen.

Untervermietung - Gebrauchsüberlassung an Dritte

Besteht beim Mieter ein berechtigtes Interesse auf Untervermietung, so hat er nach BGB §§ 540, 553 einen grundsätzlichen Anspruch auf Erteilung der Erlaubnis. Im Weigerungsfall steht dem Mieter ein Sonderkündigungsrecht zu.

BGB § 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte
(1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
(2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

BGB § 553 Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte
(1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.
(2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.
(3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Tod des Mieters – Rechtsnachfolge

Beim Tod des Mieters können das Mietverhältnis nach BGB §§ 563, 563a, 563b, 564 fortsetzen: Der Ehegatte, der Lebenspartner, auch der gleichgeschlechtliche Lebenspartner, die im gemeinsamen

Haushalt lebenden Kinder des Mieters, andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führten und andere Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führten.

BGB § 563 Eintrittsrecht bei Tod des Mieters
(1) Der Ehegatte, der mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führt, tritt mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein. Dasselbe gilt für den Lebenspartner.
(2) Leben in dem gemeinsamen Haushalt Kinder des Mieters, treten diese mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte eintritt. Der Eintritt des Lebenspartners bleibt vom Eintritt der Kinder des Mieters unberührt. Andere Familienangehörige, die mit dem Mieter einen gemeinsamen Haushalt führen, treten mit dem Tod des Mieters in das Mietverhältnis ein, wenn nicht der Ehegatte oder der Lebenspartner eintritt. Dasselbe gilt für Personen, die mit dem Mieter einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führen.
(3) Erklären eingetretene Personen im Sinne des Absatzes 1 oder 2 innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, dem Vermieter, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wollen, gilt der Eintritt als nicht erfolgt. Für geschäftsunfähige oder in der Geschäftsfähigkeit beschränkte Personen gilt § 206 entsprechend. Sind mehrere Personen in das Mietverhältnis eingetreten, so kann jeder die Erklärung für sich abgeben.
(4) Der Vermieter kann das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem er von dem endgültigen Eintritt in das Mietverhältnis Kenntnis erlangt hat, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, wenn in der Person des Eingetretenen ein wichtiger Grund vorliegt.
(5) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil des Mieters oder solcher Personen, die nach Absatz 1 oder 2 eintrittsberechtigt sind, ist unwirksam.

BGB § 563a Fortsetzung mit überlebenden Mietern
(1) Sind mehrere Personen im Sinne des § 563 gemeinsam Mieter, so wird das Mietverhältnis beim Tod eines Mieters mit den überlebenden Mietern fortgesetzt.
(2) Die überlebenden Mieter können das Mietverhältnis innerhalb eines Monats, nachdem sie vom Tod des Mieters Kenntnis erlangt haben, außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen.
(3) Eine abweichende Vereinbarung zum Nachteil der Mieter ist unwirksam.

BGB § 563b Haftung bei Eintritt oder Fortsetzung
(1) Die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, haften neben dem Erben für die bis zum Tod des Mieters entstandenen Verbindlichkeiten als Gesamtschuldner. Im Verhältnis zu diesen Personen haftet der Erbe allein, soweit nichts anderes bestimmt ist.
(2) Hat der Mieter die Miete für einen nach seinem Tod liegenden Zeitraum im voraus entrichtet, sind die Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, verpflichtet, dem Erben dasjenige herauszugeben, was sie infolge der Vorausentrichtung der Miete ersparen oder erlangen.
(3) Der Vermieter kann, falls der verstorbene Mieter keine Sicherheit geleistet hat, von den Personen, die nach § 563 in das Mietverhältnis eingetreten sind oder mit denen es nach § 563a fortgesetzt wird, nach Maßgabe des § 551 eine Sicherheitsleistung verlangen.

BGB § 564 Fortsetzung des Mietverhältnisses mit dem Erben, außerordentliche Kündigung
Treten beim Tod des Mieters keine Personen im Sinne des § 563 in das Mietverhältnis ein oder wird es nicht mit ihnen nach § 563a fortgesetzt, so wird es mit dem Erben fortgesetzt. In diesem Fall ist sowohl der Erbe als auch der Vermieter berechtigt, das Mietverhältnis innerhalb eines Monats außerordentlich mit der gesetzlichen Frist zu kündigen, nachdem sie vom Tod des Mieters und davon Kenntnis erlangt haben, dass ein Eintritt in das Mietverhältnis oder dessen Fortsetzung nicht erfolgt sind.

Auszug des Mieters

Hat der Vermieter gekündigt und der Mieter keinen Widerspruch erhoben, ist also die Kündigung rechtswirksam, so muss der Mieter die Wohnung zu dem in der Kündigung bestimmten Zeitpunkt räumen. Er muss seine in der Wohnung befindlichen Gegenstände entfernen und die Hausschlüssel dem Vermieter übergeben. Erst wenn die Hausschlüssel dem Vermieter übergeben sind, ist die Wohnung endgültig geräumt. Ab diesem Zeitpunkt erlischt für den Mieter grundsätzlich die Pflicht zur Mietzahlung.

Bei Beendigung des Mietverhältnisses ist ferner darauf zu achten, in welchem Zustand der Mieter die Wohnung zu hinterlassen hat, wer also die Schönheitsreparaturen vertragsgemäß durchführen muss.

Nicht rechtzeitiger Auszug des Mieters

Hat der Mieter die Wohnung trotz ordnungsgemäßer Kündigung und nicht eingelegtem Widerspruch zum fälligen Zeitpunkt nicht geräumt, so hat der Vermieter Anspruch auf die Räumung der Wohnung. **Der Vermieter muss allerdings darauf achten, dass es nicht zu einer stillschweigenden Verlängerung des Mietverhältnisses kommt, was der Fall sein kann, wenn er zwei Wochen nach dem eigentlichen Beendigungszeitpunkt gegenüber dem Mieter untätig bleibt und nicht auf dem Auszug besteht (BGB § 545).** Diesen Anspruch kann er durch eine entsprechende Klage beim zuständigen Amtsgericht geltend machen. Nach erfolgtem Vollstreckungstitel kann der Mieter durch den Gerichtsvollzieher zwangsweise aus der Wohnung gewiesen werden.

Der Weiternutzung durch den Mieter sollte sofort durch den Vermieter widersprochen

werden, denn wenn der Vermieter nicht umgehend widerspricht bzw. Klage erhebt, droht die Gefahr, dass das Mietverhältnis wieder für unbestimmte Zeit fortgesetzt wird!

BGB § 545 Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses
Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt
1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,
2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.

Verjährungsfristen aus den Ansprüchen eines Mietvertrages

Sechs Monate nach Auszug des Mieters verjähren die Ansprüche des Vermieters an den Mieter wegen Erstattung von Kosten aus Schönheitsreparaturen oder sonstigen Reparaturen. Ein Anerkenntnis des Mieters einer Schuld oder ein gerichtlicher Mahnbescheid des Vermieters an den Mieter unterbrechen die Verjährung. Die gleiche Frist gilt für den Mieter, wenn er Forderungen an den Vermieter hat. Nach vier Jahren verjähren die Ansprüche des Vermieters auf rückständige Mietforderungen.