



## **Das Mietrecht.**

Gesetzliche Rechte und Pflichten  
der Mietvertragsparteien



# Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	4
<b>A. Der Inhalt des Mietvertrages</b>	<b>4</b>
I. Allgemeiner Inhalt	4
II. Zulässige Miethöhe	5
III. Staffel- und Indexmiete	6
IV. Kostenmiete und Mieterhöhung bei preisgebundenen Wohnungen	8
V. Mietsicherheit	9
<b>B. Die Betriebskosten</b>	<b>11</b>
I. Betriebskostenpauschale	11
II. Betriebskostenvorauszahlungen	11
III. Betriebskostenabrechnung	12
<b>C. Der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache</b>	<b>13</b>
<b>D. Die Wohnungsmodernisierung</b>	<b>16</b>
I. Duldungspflicht der Mieterseite	16
II. Modernisierungsankündigung	16
III. Mieterrechte bei Modernisierungsmaßnahmen	17
<b>E. Die Schönheitsreparaturen</b>	<b>19</b>
<b>F. Die Mieterhöhung</b>	<b>20</b>
I. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	20
II. Modernisierungsmieterhöhung	24
<b>G. Die Beendigung des Mietverhältnisses – Kündigung</b>	<b>27</b>
I. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit	27
II. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit	28
III. Außerordentliche fristlose Kündigung	33
IV. Räumungsschutz	35
V. Sicherung von Vermieteransprüchen	35
<b>H. Anschriftenanhang</b>	<b>38</b>



### Vorbemerkung

Bitte beachten Sie: Diese Broschüre gibt eine grobe Übersicht über die wichtigsten gesetzlichen Rechte und Pflichten der Mietvertragsparteien. Sie dient lediglich der allgemeinen Information. Zu konkreten mietrechtlichen Problemen dürfen weder das Justizministerium noch – außerhalb eines Gerichtsverfahrens – die Gerichte Stellung nehmen.

Wenn Sie in Ihrem speziellen Fall weitere Fragen haben oder Rechtsberatung wünschen, wenden Sie sich bitte an Angehörige der rechtsberatenden Berufe, insbesondere an eine Rechtsanwältin oder einen Rechtsanwalt, sowie die örtlichen Mietervereinigungen oder Organisationen der Haus- und Grundeigentümer.

Die Rechtsbeziehungen zwischen Mietpartei auf der einen und Vermieterpartei auf der anderen Seite bestimmen sich in erster Linie nach dem Mietvertrag. Sind die vertraglichen Regelungen unvollständig oder weichen sie unzulässigerweise von den die Mieterseite schützenden Vorschriften ab, greifen ergänzend die gesetzlichen Regelungen ein, insbesondere §§ 535 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches.

## A. Der Inhalt des Mietvertrages

### I. Allgemeiner Inhalt

Für das Zustandekommen eines Mietverhältnisses ist ein Vertrag zwischen der Mietpartei auf der einen und der Vermieterpartei auf der anderen Seite erforderlich. In dem Mietvertrag müssen zumindest die konkrete Wohnung, die Höhe der Miete sowie der Beginn des Mietverhältnisses angegeben werden. Der Vertrag muss nicht unbedingt schriftlich geschlossen werden. Ausreichend ist auch eine mündliche Vereinbarung. Ausnahmen bestehen für den Zeitmietvertrag mit einer Laufzeit von mehr als einem Jahr, für Mietverträge mit einem Verzicht auf das Kündigungsrecht von mehr als einem Jahr sowie für den Staffel- und den Indexmietvertrag.

Was den Inhalt des Vertrages angeht sind die Mietvertragsparteien grundsätzlich frei, soweit nicht gegen gesetzliche

Verbote verstoßen wird. Außerdem ist zu beachten, dass gerade in der Wohnraummiete überwiegend Formularmietverträge benutzt werden. Für solche vorformulierten Klauseln gibt es besondere Regelungen, die darauf abzielen, dass die Vereinbarungen vor allem verständlich aber auch angemessen sind. Hier kann es auf die genaue Wortwahl ankommen, so dass generelle Hinweise kaum möglich sind. Hierzu muss der Vertrag von fachlicher Seite sehr genau überprüft werden, da sich die Anforderungen ändern können.

## II. Zulässige Miethöhe

Was die Miethöhe angeht müssen die Parteien sich zunächst darüber einigen, welche Mietstruktur sie dem Vertrag zugrunde legen wollen. Üblich ist es heute,

dass neben einer Grundmiete weitere Vorauszahlungen auf Betriebs- und Heizkosten vereinbart werden. Zwingend ist das, zumindest was die Betriebskosten angeht, nicht. Es kann auch vereinbart werden, dass bestimmte Betriebskostenpositionen in der Grundmiete enthalten sind. Auch hier ist der konkrete Mietvertrag sehr genau zu lesen.

Die Miethöhe kann grundsätzlich zwischen den Parteien völlig frei ausgehandelt werden. Hiervon gibt es zwei Ausnahmen:

### 1.

Seit 1. Juli 2015 gilt in folgenden 22 Gemeinden in NRW eine Begrenzung der Wiedervermietungsmiete (Mietpreisbremse):

<b>Gemeinde</b>	<b>Regierungsbezirk</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Regierungsbezirk</b>
Aachen	Köln	Langenfeld (Rheinland)	Düsseldorf
Bielefeld	Detmold	Leverkusen	Köln
Bocholt	Münster	Meerbusch	Düsseldorf
Bonn	Köln	Monheim am Rhein	Düsseldorf
Brühl	Köln	Münster	Münster
Düsseldorf	Düsseldorf	Neuss	Düsseldorf
Erkrath	Düsseldorf	Paderborn	Detmold
Frechen	Köln	Ratingen	Düsseldorf
Hürth	Köln	Siegburg	Köln
Kleve	Düsseldorf	St. Augustin	Köln
Köln	Köln	Troisdorf	Köln

In diesen Gemeinden darf bei einer Neuvermietung der Wohnung grundsätzlich die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als 10 % überschritten werden. Dies gilt aber nicht für Neubaugewohnungen, die ab 2. Oktober 2014 erstmals vermietet oder selbst bewohnt wurden und bei der ersten Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung. In den übrigen Fällen darf die Vermieterseite dann mehr als 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete verlangen, wenn

- a) sie bereits mit der Vormieterin / dem Vermieter eine höhere Miete in zulässiger Weise vereinbart hatte, insbesondere vor dem 1.7.2015. Dann darf diese Miete auch bei der Neuvermietung verlangt werden oder
- b) sie in den letzten drei Jahren vor der Neuvermietung Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt hat, die zu einer Modernisierungsmieterhöhung berechtigt hätten. Das gilt auch für Modernisierungen, die nach Auszug der Vormieterin / des Vermieters und dem Einzug der Nachmieterin / des Nachmieters vorgenommen wurden.

Da die Mietpartei die zur Beurteilung der Rechtsfragen erforderlichen Tatsachen regelmäßig nicht kennt, kann sie von der Vermieterseite hierüber Auskunft verlangen. Ein Rückzahlungsanspruch wegen vermeintlich überzahlter Miete

besteht aber erst dann und erst ab dem Augenblick, in dem der Vermieterseite gegenüber die Miethöhe konkret qualifiziert unter Mitteilung der erforderlichen Tatsachen gerügt wurde.

2.

In angespannten Wohnungsmärkten stellt die Vereinbarung einer Miete von mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete eine ggf. mit einem Bußgeld zu ahndende Ordnungswidrigkeit dar, wenn die Vereinbarung unter Ausnutzung eines geringen Angebots an Wohnungen zustande gekommen ist. In diesem Fall ist regelmäßig auch die Mietpreisabrede, die mehr als 20 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt, unwirksam.

### III. Staffel- und Indexmiete

Bei der Staffelmiete vereinbaren die Mietvertragsparteien schriftlich, wann künftig die Miete um welchen oder auf welchen Betrag steigt. Zwischen den einzelnen Mieterhöhungen muss zumindest ein Jahr liegen. Die jeweilige Monatsmiete oder der jeweilige Erhöhungsbetrag muss betragsmäßig ausgewiesen werden. Die Angabe von Prozentsätzen genügt nicht.

**Wichtig:** Mieter / innen können nicht gezwungen werden, eine Staffelmietvereinbarung abzuschließen oder einen bestehenden Mietvertrag auf eine Staffel-



miete umzustellen. Ist eine Staffelmiete vereinbart und wird der Mietpartei im Laufe des Vertragsverhältnisses die Miete zu hoch, so kann der Mietvertrag grundsätzlich gekündigt werden. Eine Vereinbarung, die das Kündigungsrecht der Mieterseite für mehr als vier Jahre seit Abschluss der Staffelmietvereinbarung ausschließt, ist unwirksam. Neben den vereinbarten Mieterhöhungen sind Erhöhungen zur Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete oder nach Modernisierungsmaßnahmen ausgeschlossen.

Die Mieterhöhung tritt zu dem vereinbarten Termin automatisch in Kraft. Es muss keine entsprechende Erklärung mehr abgegeben werden.

Bei der Indexmiete vereinbaren die Mietvertragsparteien schriftlich, dass die Miete sich entsprechend des vom Statistischen Bundesamt ermittelten Preisindex für die Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland verändert. Auch hier muss zwischen den einzelnen Mieterhöhungen ein Jahr liegen. Eine Änderung der Miete muss jede Vertragspartei mindestens in Textform geltend machen. Dabei sind die eingetretene Änderung des Preisindexes so wie die jeweilige Miete oder die Erhöhung in einem Geldbetrag anzugeben. Die geänderte Miete ist von Beginn des übernächsten Monats nach dem Zugang der Erhöhungserklärung an zu entrichten.

**Wichtig:** Neben einer Indexmiete ist eine Erhöhung der Miete zur Angleichung an die ortsübliche Vergleichsmiete nicht zulässig. Mieterhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen sind nur insoweit möglich, als die Vermieterseite bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die sie nicht zu vertreten hat.

### IV. Kostenmiete und Mieterhöhung bei preisgebundenen Wohnungen

Besondere Regelungen bestehen bei preisgebundenen Wohnungen (so genannten Sozialwohnungen und anderen mit Mitteln aus öffentlichen Haushalten geförderten Wohnungen). Diese Wohnun-





gen dürfen nicht gegen ein höheres Entgelt zum Gebrauch überlassen werden, als zur Deckung der laufenden Aufwendungen (Kapital- und Bewirtschaftungskosten) erforderlich ist (Kostenmiete). Mieterhöhungen sind nur zulässig, wenn sich laufende Aufwendungen ohne Verschulden der Vermieterseite erhöht haben (z. B. höhere Verzinsung der öffentlichen Baudarlehen, Wegfall oder Herabsetzung von Zins- oder Tilgungshilfen aus öffentlichen Mitteln, höhere Ansätze für Instandhaltungs- oder Verwaltungskosten). Höhere Betriebskostenvorauszahlungen und die Nachforderung des durch die Vorauszahlungen nicht gedeckten Umlegungsbetrages können nur geltend gemacht werden, wenn die Betriebskosten (z. B. die Grundsteuer, Entwässerung oder Müllabfuhr, Heizungskosten) gestiegen sind.

Eine wirksame Erhöhung setzt eine schriftliche Erklärung der Vermieterseite voraus. Die Erklärung muss eine Berechnung mit Erläuterungen enthalten. Außerdem ist eine Wirtschaftlichkeitsberechnung oder eine Zusatzberechnung zur letzten Wirtschaftlichkeitsberechnung beizufügen. Der Mietpartei ist auf Verlangen ggf. Einsicht in die für die Erhöhung maßgeblichen Unterlagen zu geben. In Zweifelsfällen kann sich die Mieterseite wegen der Höhe der Kostenmiete auch an die örtlich zuständige Behörde wenden.

Grundsätzlich gilt: Geht die Erklärung der Vermieterseite bis zum 15. eines Monats bei der Mietpartei ein, wird die Erhöhung zum Ersten des folgenden Monats wirksam, sofern nicht längere Fristen vereinbart sind. Geht die Erklärung erst nach dem 15. eines Monats zu, so wird die Erhöhung erst am Ersten des übernächsten Monats wirksam. Ist die Mieterseite mit einer Mieterhöhung nicht einverstanden, kann sie spätestens am dritten Werktag des Monats, von dem an die Miete erhöht werden soll, zum Ablauf des nächsten Monats kündigen. In diesem Fall braucht sie bis zur Beendigung des Mietverhältnisses nicht die erhöhte Miete zu zahlen.

Achtung! Wenn die Förderzusage für die Wohnung nach dem 31.12.2002 erteilt wurde (Stichtag gilt für Nordrhein-Westfalen), dann ist anstelle der Bestimmungen über die Kostenmiete das allgemeine Mieterhöhungsrecht anwendbar. Die Vermieterseite darf jedoch nicht mehr als die „höchstzulässige Miete“ verlangen, die in der Förderzusage bestimmt ist. Die in der Förderzusage enthaltenen Bestimmungen über die höchstzulässige Miete und das Bindungsende müssen im Mietvertrag angegeben werden.

## V. Mietsicherheit

Ein Anspruch auf Stellung einer Mietsicherheit besteht nach dem Gesetz nicht. Es erlaubt den Parteien aber eine

Mietsicherheit zu vereinbaren, was in der Praxis auch regelmäßig geschieht. Die Mietsicherheit soll dazu dienen, ggf. Mietausfälle oder Schadensersatzansprüche wegen Beschädigung der Mietsache abzusichern.

In der Regel hat die Mieterpartei einen Geldbetrag bereitzustellen. Möglich ist als Sicherheit auch die Vorlage einer Bankbürgschaft oder die Verpfändung oder Übereignung eines Sparbuchs. Die Mietsicherheit darf das Dreifache der monatlichen Grundmiete nicht übersteigen; dabei bleiben Betriebskostenpauschalen oder -vorauszahlung unberücksichtigt. Die Kautionsdarlehen darf in drei gleichen monatlichen Teilbeträgen entrichtet werden. Die erste Teilleistung ist zu Beginn des Mietverhältnisses zu zahlen. Wird die Kautionsdarlehen nicht fristgerecht gezahlt, kann dies eine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigen.

Die Vermieterseite muss eine Barkautionsdarlehen von ihrem Vermögen getrennt bei einem Kreditinstitut zu dem für Spareinlagen mit dreimonatiger Kündigungsfrist üblichen Zinssatz anlegen. Zinsen werden der Kautionsdarlehen zugeschlagen und erhöhen die Sicherheit. Die Vertragsparteien können auch eine andere Anlageform, z. B. die Anlage auf einem Festgeldkonto, vereinbaren.

**Wichtig:** In beiden Fällen muss die Anlage vom Vermögen der Vermieterin bzw. des Vermieters getrennt erfolgen.

Die Vermieterseite muss die Mietkautionsdarlehen sowie die angelaufenen Zinsen grundsätzlich nach Beendigung des Mietverhältnisses und Auszug der Mieterpartei an diese auszahlen. Stehen der Vermieterin oder dem Vermieter dagegen noch Forderungen gegen die Mieterseite zu, muss innerhalb einer angemessenen, nach dem Einzelfall zu beurteilenden Frist eine Endabrechnung vorgelegt werden. Wenn das Grundstück, auf dem sich die gemietete Wohnung befindet, veräußert wird, hat die Mieterpartei einen Anspruch gegen die Erwerblerin oder den Erwerber auf Rückzahlung der Kautionsdarlehen und – wenn sie die Kautionsdarlehen dort nicht zurückbekommen kann – auch gegen die ehemalige Vermieterin bzw. den ehemaligen Vermieter.

Die Mietkautionsdarlehen kann von der Mieterpartei nicht abgewohnt werden!

Bei preisgebundenen Wohnungen für die der Bewilligungsbescheid bis zum 31.12.2002 erteilt wurde (s. o. C IV), gilt folgende Besonderheit: Eine Mietkautionsdarlehen darf nur als Sicherheit für Schäden an der Wohnung und unterlassene Schönheitsreparaturen vereinbart werden, nicht aber für ausstehende Mieten.

## B. Die Betriebskosten

Das Gesetz geht davon aus, dass die Vermieterseite die Betriebskosten trägt und die Mieterseite eine Bruttomiete inkl. der Betriebskosten zahlt. Lediglich hinsichtlich der Heizkosten ist grundsätzlich eine verbrauchsabhängige Abrechnung zwingend vorgeschrieben. Aber auch hinsichtlich der übrigen Betriebskosten ist es heute absolut üblich, dass diese von der Mieterseite neben einer reinen Grundmiete gezahlt werden. Das Gesetz erlaubt hier zwei Formen: Einmal die Vereinbarung einer Betriebskostenpauschale und einmal die Zahlung von Betriebskostenvorauszahlungen.

### I. Betriebskostenpauschale

Hier zahlt die Mietpartei einen festen Betrag auf die Betriebskosten. Der Betrag darf nicht unangemessen sein. Über den Betrag muss nicht abgerechnet werden. Die Parteien können im Mietvertrag vereinbaren, dass die Pauschale bei Änderungen der Betriebskosten angepasst werden darf.

### II. Betriebskostenvorauszahlungen

Üblich ist heute die Vereinbarung von Betriebskostenvorauszahlungen. Dazu muss im Mietvertrag vereinbart werden, dass die Mietpartei die Betriebskosten



trägt. Damit sind die in der Betriebskostenverordnung aufgeführten Kostenarten gemeint (z. B. Grundbesitzabgaben, Wasser, Versicherungen, Gartenpflege, Hausmeister etc.). Soweit weitere Betriebskosten von der Mieterseite gezahlt werden sollen, müssen diese ausdrücklich genannt werden (Dachrinnenreinigung, Rauchmelderwartung etc.).

Ferner kann im Mietvertrag vereinbart werden, wie die einzelnen Betriebskosten auf die verschiedenen Mietparteien im Haus verteilt werden. Wenn die Parteien hierzu keine Vereinbarung getroffen haben, sind die Kosten nach dem Verhältnis der tatsächlichen Wohnfläche der Woh-

nung zur Gesamtwohnfläche des Hauses zu verteilen. Bei vollständig erfassten Verbräuchen (z. B. mittels Kaltwasserzählern in der Wohnung) ist nach den tatsächlichen Verbräuchen abzurechnen. Heizkosten müssen zwingend zumindest teilweise nach Verbrauch abgerechnet werden.

### III. Betriebskostenabrechnung

Über die Betriebskosten ist jährlich abzurechnen. Dabei muss der Abrechnungszeitraum nicht zwingend dem Kalenderjahr entsprechen, er darf nur nicht länger als ein Jahr sein. Die Abrechnung muss bezüglich jeder Kostenposition Angaben zu den gesamten Kosten für alle Wohnungen, den genauen Abrechnungsschlüssel für die jeweilige Position, den sich für die Mietpartei ergebenden Anteil bezüglich dieser Position und die von der Mietpartei geleisteten Vorauszahlungen enthalten. Bei größeren Veränderungen bedarf es ggf. auch noch der Erläuterung.

Die Abrechnung muss die Mieterseite spätestens ein Jahr nach Ende des Abrechnungszeitraums erreichen. Bei einer verspäteten Abrechnung darf die Vermieterseite keine Nachzahlung mehr verlangen, Guthaben müssen aber ausbezahlt werden. Innerhalb der Jahresfrist nach Ende des Abrechnungszeitraums kann eine Abrechnung auch noch berich-



tigt werden, danach regelmäßig nicht. Belege müssen der Abrechnung nicht beigelegt werden.

Die Mietpartei hat aber einen Anspruch auf Belegeinsicht und bei größeren Entfernungen zwischen der Wohnung und dem Ort, an dem die Belege aufbewahrt werden oder wenn es dem Mieter aus persönlichen Gründen nur sehr schwer möglich ist, die Belege einzusehen, kann ausnahmsweise ein Anspruch auf Übersendung von Belegkopien bestehen. Die Mietpartei muss der Vermieterseite die Kosten hierfür erstatten.

Die Mieterseite muss binnen eines Jahres nach Zugang der Abrechnung bei ihr gegen die Abrechnung Einwände erheben, um ihre Rechte zu wahren. Die Einwände müssen so konkret wie möglich sein, so dass die Vermieterin oder der Vermieter die Berechtigung überprüfen kann. Sie müssen gegen jede Abrechnung jedes Jahr wiederholt werden. Nach Ablauf der Frist gehen Fehler in der Abrechnung zu Lasten des Mieters.

Wenn die Vermieterseite nach Ablauf eines Jahres nach Ende des Abrechnungszeitraums keine Abrechnung erteilt hat, steht der Mieterseite ein durchsetzbarer Anspruch auf Erteilung der Abrechnung zu. Wenn das Mietverhältnis noch besteht darf die Mieterseite zur Durchsetzung

des Abrechnungsanspruchs die Zahlung der weiteren Vorauszahlungen auf die Betriebskosten solange zurückbehalten, bis die Abrechnung erteilt wird. Nach Erteilung der Abrechnung müssen die zurückbehaltenen Beträge nachgezahlt werden. Wenn das Mietverhältnis beendet ist, kann die Mieterseite bei fehlender fristgerechter Abrechnung die Rückzahlung aller für den Abrechnungszeitraum geleisteter Vorauszahlungen verlangen, wenn ein Zurückbehaltungsrecht nicht möglich war. Auch diese Vorauszahlungen müssen nach Erteilung der Abrechnung zurückgezahlt werden.

## C. Der vertragsgemäße Gebrauch der Mietsache

Die Mieterin oder der Mieter ist berechtigt die Mietsache entsprechend den vertraglichen Vereinbarungen zu nutzen. Die Vermieterseite muss diesen vertragsgemäßen Zustand während der gesamten Mietdauer auch gewährleisten. Verstöße können beiderseits Konsequenzen haben. Bei vertragswidriger Nutzung kann das Mietverhältnis unter Umständen gekündigt werden. Bei Gebrauchsbeeinträchtigungen kann sich die Miete mindern und es können Schadensersatzansprüche der Mietpartei entstehen.

Wenn die Mietvertragsparteien keine ausdrücklichen Beschaffenheitsvereinba-



rungen (z. B. besonders leise Wohnung; Wohnung über Gaststätte) getroffen haben, muss aufgrund der Umstände des Einzelfalls der geschuldete Zustand ermittelt werden. Mängel können sich dabei nicht nur aus dem Zustand der Wohnung oder des Hauses ergeben, sondern auch aus Beeinträchtigungen, die im Umfeld ihre Ursache haben (z. B. Bauarbeiten auf Nachbargrundstück). Kinderlärm ist aber regelmäßig kein Mangel.

Wenn ein Mangel vorliegt, der die Gebrauchstauglichkeit der Wohnung nicht nur unerheblich beeinträchtigt, dann mindert sich die Miete. Das setzt voraus, dass die Mieterin oder der Mieter der Vermieterseite den Mangel angezeigt hat. Die Minderung der Miete richtet sich nach dem Umfang der Beeinträchtigung im Einzelfall. Bei der Bemessung der Minderung ist mit Augenmaß vorzugehen, da zu hohe Minderungen der Mietzahlungen durch die Mieterseite die Gefahr einer Zahlungsverzugskündigung bergen.

Keine Minderung der Miete tritt ein, wenn die Mieterseite den Mietvertrag in Kenntnis des Mangels abgeschlossen hat oder wenn sie die Wohnung übernimmt, ohne sich wegen der bekannten Mängel die Rechte vorzubehalten. Deshalb ist es ganz wichtig, erkennbare Mängel im Übergabeprotokoll zu dokumentieren und einen entsprechenden Vorbehalt aufzunehmen.

Keine Minderung der Miete erfolgt, wenn die Mieterseite den Mangel durch ihr Nutzungsverhalten verursacht hat (Beispiel: Keine Minderung wegen Zugluft, wenn die Kinder der Mieterin die Fensterscheibe beim Ballspielen zerstört haben).

**Wichtig:** Dieser Ausschluss der Mietminderung spielt vor allem bei Schimmel in der Wohnung eine große Rolle. Hier kommt es immer wieder zum Streit über die Ursachen des Schimmelbefalls. Die Vermieterseite muss in einem solchen Fall zunächst beweisen, dass das Gebäude mangelfrei ist, also entsprechend den Vorschriften, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galten, errichtet wurde und in diesem Zustand erhalten wurde. Dann ist es Sache der Mietpartei zu beweisen, dass auf ihrer Seite kein nutzungsbedingtes Fehlverhalten vorliegt. Hierzu zählt insbesondere das nicht ausreichende Lüften der Wohnung nach dem Duschen und Kochen.

Neben der Minderung der Miete stehen der Mieterin bzw. dem Mieter bei Mängeln der Mietwohnung noch weitere Rechte zu. Dazu zählt zunächst der Anspruch auf Mängelbeseitigung. Um diesen durchzusetzen kann die Miete zeitweise zurückbehalten werden. Auch hier kommt es auf den Einzelfall an und es ist Augenmaß gefordert. Ferner kann der Mieter oder die Mieterin Schadensersatz verlangen. Wenn

die Mietsache von Anfang an mangelhaft ist, ist hierfür noch nicht einmal ein Verschulden der Vermieterseite erforderlich, bei später auftretenden Mängeln muss ein solches aber vorliegen (Beispiel: Unterlassene Wartung der Heizung führt zum Heizungsausfall). Schließlich kann die Mieterseite den Mangel auch selbst beheben und die Erstattung der Kosten von der Vermieterseite verlangen, wenn diese mit der Mangelbeseitigung in Verzug ist oder wenn die umgehende Beseitigung des Mangels zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Bestands der Mietsache notwendig ist. Hierfür kann auch ein Vorschuss verlangt werden.

## D. Die Wohnungsmodernisierung

Grundsätzlich schulden die Mietvertragsparteien einander die im Mietvertrag vereinbarten Leistungen und Gegenleistungen. Da die Modernisierung von Wohnungen ein wichtiges Anliegen der Wohnungs- und Städtebaupolitik mit dem Ziel, ältere Wohnungen zeitgemäßen Wohnbedürfnissen anzugleichen ist, hat der Gesetzgeber der Vermieterseite gestattet unter bestimmten engen Voraussetzungen die eigene Leistung zu verändern und den Wohnungsbestand zu modernisieren. In der Folge kann die Vermieterseite dann u.U. die Miete erhöhen.

## I. Duldungspflicht der Mieterseite

Neben Erhaltungsmaßnahmen muss die Mieterin bzw. der Mieter Modernisierungsmaßnahmen dulden. Darunter versteht man bauliche Veränderungen

1. zur Energieeinsparung,
2. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
3. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
4. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
5. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a BGB sind oder
6. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

## II. Modernisierungsankündigung

Damit die Duldungspflicht für den Mieter oder die Mieterin entsteht, muss die Vermieterin oder der Vermieter die Maßnahme formell ordnungsgemäß spätestens 3 Monate vor Beginn der Bauarbeiten ankündigen. Das gilt nicht für reine Baga-



tellmaßnahmen. Die Modernisierungsankündigung muss Angaben enthalten über:

1. die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen,
2. den voraussichtlichen Beginn und die voraussichtliche Dauer der Modernisierungsmaßnahme,
3. den Betrag der zu erwartenden Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten.

Ferner soll die Vermieterin bzw. der Vermieter auf die Möglichkeit eines Wider-

spruchs wegen einer besonderen Härte hinweisen.

### III. Mieterrechte bei Modernisierungsmaßnahmen

Eine Duldungspflicht hinsichtlich der Bauarbeiten besteht dann nicht, wenn die Modernisierungsmaßnahme für die Mietpartei, ihre Familie oder einen Angehörigen ihres Haushalts eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen sowohl der Vermieterseite als auch anderer Mietparteien in dem Gebäude sowie von Belangen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes nicht zu rechtfertigen ist (z. B.



schwere Erkrankung; Examensvorbereitung o. ä.). Bei dieser Abwägung bleiben die zu erwartende Mieterhöhung sowie die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten außer Betracht. Die Mieterin bzw. der Mieter muss die Härtegründe bis zum Ende des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, in Textform mitteilen.

**Wichtig:** Zwar führen wirtschaftliche Härtegründe nie dazu, dass die Modernisierung nicht geduldet werden muss, sondern können nur dazu führen, dass die Vermieterseite wegen der Maßnahme nicht die Miete erhöhen darf. Trotzdem muss die Mietpartei diese Härtegründe in der Regel auch bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Modernisierungsankündigung folgt, geltend machen.

Soweit die Mieterin oder der Mieter Modernisierungsmaßnahmen dulden muss, besteht das Recht, bis zum Ablauf des nächsten Monats, der auf den Zugang der Mitteilung folgt, außerordentlich für den Ablauf des nächsten Monats zu kündigen.

Neben diesem Kündigungsrecht ergeben sich folgende Rechte für die Mieterseite:

- Mieterinnen und Mieter können von der Vermieterseite Ersatz von Aufwendungen verlangen, die ihnen durch die Modernisierung entstehen. Solche Aufwendungen können z. B. sein: Kosten für die Einlagerung von Möbeln und Hausrat, die Reinigung der Wohnung, die Montage von Beleuchtungskörpern und Vorhängen, das Wiederaufstellen der Möbel sowie unter Umständen auch für notwendig gewordene Schönheitsreparaturen. Ist der Mieterin oder dem Mieter wegen der Baumaßnahmen ein Verbleib in der Wohnung nicht mehr zumutbar, so kann auch Ersatz der Kosten für eine vorübergehende anderweitige Unterbringung, unter Umständen auch in einem Hotel, verlangt werden.
- In allen Fällen müssen die Aufwendungen aber durch die Modernisierung erforderlich geworden und den Umständen nach auch angemessen sein. Für die Aufwendungen kann die Mieterin oder der Mieter sogar einen Vorschuss verlangen.



- Ist während der Modernisierung die Nutzung der Wohnung erheblich beeinträchtigt, so mindert sich die Miete angemessen.
- Erleidet die Mietpartei bei der Durchführung der Modernisierung einen Schaden, der von der Vermieterseite oder den von ihr beauftragten Handwerkern verschuldet wurde, so kann sie Ersatz verlangen.

**Wichtig:** Die Modernisierung einer Wohnung bildet in der Regel keinen berechtigten Grund zur Kündigung durch die Vermieterseite!

## E. Die Schönheitsreparaturen

Zu den Schönheitsreparaturen zählen vor allem der Anstrich bzw. das Tapezieren der Wände, der Türen und der Fensterrahmen (von innen). Nach dem Gesetz hat die Vermieterseite die Schönheitsreparaturen durchzuführen. Es ist aber üblich und zulässig, die Verpflichtung zur Durchführung der Schönheitsreparaturen auf die Mieterseite abzuwälzen. Dies geschieht ganz überwiegend in der Wohnraummiete durch vorformulierte Vertragsvereinbarungen. Die Anforderungen an eine solche Übertragung sind deshalb sehr streng, weshalb nicht alle Vereinbarungen in Mietverträgen auch tatsächlich

wirksam sind. Hier sollte im Streitfall die konkrete Klausel des Einzelfalls durch eine Frau/Frau/einen Fachmann überprüft werden. Kriterien, die zur Unwirksamkeit führen können sind:

- Die Wohnung ist der Mieterseite in unrenoviertem oder renovierungsbedürftigem Zustand übergeben worden, ohne dass ihr ein angemessener Ausgleich hierfür gewährt wurde.
- Bei einer renoviert übergebenen Wohnung (oder bei ausreichender Ausgleichszahlung)
  - wird die Mietpartei zu Arbeiten verpflichtet, die keine Schönheitsreparaturen darstellen (Anstrich Fenster oder Wohnungsabschlusstür von außen),
  - soll die Mieterseite die Arbeiten nach einem starren Fristenplan durchführen („spätestens nach .. Jahren“ o. ä.),
  - soll die Mieterseite die Arbeiten nur mit Zustimmung der Vermieterseite in einer anderen als vorhandenen Ausführungsart ausführen dürfen (z. B. Tapete statt Raufaser oder umgekehrt, o. ä.),
  - soll der Anstrich immer in weißer Farbe durchgeführt werden.

Wenn die Abwälzung wirksam erfolgt ist, muss die Mieterseite die Arbeiten bei Bedarf durchführen. Will die Vermieterseite Schadensersatz verlangen, muss sie zunächst der Gegenseite eine Frist zur Durchführung der Arbeiten setzen.

Unabhängig von der Frage der Schönheitsreparaturen muss die Mieterseite der Vermieterseite Schadensersatz für Beschädigungen der Mietsache leisten (Macke im Waschbecken, an den Türen oder Fußleisten). Die Wohnung ist in einer eine Weitervermietung ermöglichenden Farbgestaltung zurückzugeben, so dass der Mieter auch bei Rückgabe in sehr bunten Farben ggf. schadensersatzpflichtig sein kann.

### F. Die Mieterhöhung

Bei nicht preisgebundenen Wohnungen können die Mietvertragsparteien grundsätzlich eine Mieterhöhung frei vereinbaren. Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, darf die Vermieterin oder der Vermieter das Mietverhältnis nicht zum Zwecke der Mieterhöhung kündigen. Stattdessen stellt das Gesetz der Vermieterseite einen Anspruch auf Zustimmung der Mieterin oder des Mieters zu einer gerechtfertigten Mieterhöhung zur Seite. Die Regelungen für Mieterhöhungen gelten aber nicht für

- möblierten Wohnraum in der von der Vermieterseite selbst bewohnten Wohnung, sofern dieser nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie oder an andere Personen überlassen ist, mit denen die Mietpartei einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch (z. B. Ferienwohnung),
- Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim,
- 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 die Mieterseite bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraumes und die Ausnahme von den Schutzvorschriften hingewiesen worden ist.

### I. Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete

Bei nicht preisgebundenen Wohnungen kann die Vermieterseite von der Mieterin oder dem Mieter unter folgenden Voraussetzungen Zustimmung zur Erhöhung der Miete verlangen:



- Die bisherige Miete ist seit mindestens fünfzehn Monaten unverändert. Dabei bleiben Erhöhungen aufgrund baulicher Maßnahmen sowie gestiegener Betriebskosten außer Betracht.
- Die Erhöhung darf nicht wegen einer Staffel- oder Indexmiete oder aufgrund einer anderen Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein.
- Die verlangte Miete darf die sogenannte ortsübliche Vergleichsmiete nicht übersteigen. Diese bestimmt sich nach den Entgelten, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für nicht preisgebundenen Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren – von Erhöhungen wegen baulicher Maßnahmen sowie von Betriebskostenerhöhungen abgesehen – vereinbart worden sind. Diese Miete existiert so am Markt nicht. Es handelt sich um einen Durchschnittswert.
- Die so genannte Ausgangsmiete darf sich innerhalb eines Zeitraumes von drei Jahren allenfalls um 20 Prozent erhöhen (Kappungsgrenze). Erhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen oder Steigerungen der Betriebskosten bleiben dabei unberücksichtigt. In folgenden Gemeinden NRW beträgt die Kappungsgrenze nur 15%:

<b>Gemeinde</b>	<b>Regierungsbezirk</b>	<b>Gemeinde</b>	<b>Regierungsbezirk</b>
Aachen	Köln	Kevelaer	Düsseldorf
Alfter	Köln	Kleve	Düsseldorf
Bad Honnef	Köln	Köln	Köln
Bad Sassendorf	Arnsberg	Langenfeld (Rheinland)	Düsseldorf
Bergisch Gladbach	Köln	Leverkusen	Köln
Bielefeld	Detmold	Lotte	Münster
Bocholt	Münster	Meerbusch	Düsseldorf
Bonn	Köln	Moers	Düsseldorf
Bottrop	Münster	Monheim am Rhein	Düsseldorf
Brühl	Köln	Münster	Münster
Coesfeld	Münster	Neuss	Düsseldorf
Dinslaken	Düsseldorf	Niederkassel	Köln
Dormagen	Düsseldorf	Ostbevern	Münster
Düsseldorf	Düsseldorf	Overath	Köln
Emmerich am Rhein	Düsseldorf	Paderborn	Detmold
Erkrath	Düsseldorf	Raesfeld	Münster
Euskirchen	Köln	Ratingen	Düsseldorf
Frechen	Köln	Rheda-Wiedenbrück	Detmold
Geldern	Düsseldorf	Rheine	Münster
Greven	Münster	Rommerskirchen	Düsseldorf
Grevenbroich	Düsseldorf	Rösrath	Köln
Gronau (Westfalen)	Münster	Senden	Münster
Haan	Düsseldorf	Siegburg	Köln
Haltern am See	Münster	Soest	Arnsberg
Hilden	Düsseldorf	St. Augustin	Köln
Hürth	Köln	Troisdorf	Köln
Jülich	Köln	Waltrop	Münster
Kamp-Lintfort	Düsseldorf	Wesel	Düsseldorf
Kempen	Düsseldorf	Wesseling	Köln
Kerpen	Köln		

**Beispiel:** Soll zum 1. Januar 2017 die Miete auf die ortsübliche Vergleichsmiete angehoben werden, so ist die am 2. Januar 2014 gezahlte Miete als Ausgangsmiete zugrunde zu legen. Die seit diesem Zeitpunkt vorgenommenen Mieterhöhungen – mit Ausnahme von Erhöhungen wegen Modernisierungsmaßnahmen oder Steigerung der Betriebskosten – sind in Anrechnung zu bringen. Ist also z. B. danach die Miete bereits um 20 % bzw. 15 % angehoben worden, so kommt eine neuerliche Mieterhöhung nicht in Betracht. Ist die Miete dagegen seit dem maßgeblichen Zeitpunkt um 10 v. H. angestiegen, so kann sie mit Wirkung vom 1. Januar 2017 noch um weitere 5 % bzw. 10 v. H. erhöht werden. Dies gilt selbst dann, wenn die dann zu zahlende Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt.

### **Wie muss das Verlangen auf Mieterhöhung gestellt werden?**

Eine Mieterhöhungserklärung muss in Textform erfolgen und begründet sein. Das bedeutet, dass die Erklärung nicht unbedingt eigenhändig unterschrieben sein muss. Allerdings muss sie in einer zur dauerhaften Wiedergabe geeigneten Form übermittelt werden und die Vermieterpartei als Absender erkennen lassen. Möglich sind daher auch Mieterhöhungen per Telefax oder per E-Mail. Zur Begründung kann die Vermieterseite insbesondere Bezug nehmen auf

- einen Mietspiegel, insbesondere einen qualifizierten Mietspiegel,
- ein mit Gründen versehenes Gutachten eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen oder
- entsprechende Entgelte für mindestens drei identifizierbare Vergleichswohnungen, wobei dies auch weitere Wohnungen der Vermieterseite sein können.

Bei einem Mietspiegel handelt es sich um eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder von Interessenvertretungen der Vermieter- und Mieterseite (Mietervereine sowie Haus- und Grundbesitzervereine) erstellt oder anerkannt worden ist. Von einem qualifizierten Mietspiegel spricht man, wenn er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von den Interessenvertretungen der Vermieter- und Mieterseite anerkannt worden ist. Gibt es für die Gemeinde, in der die Wohnung liegt, einen aktuellen qualifizierten Mietspiegel, der Angaben für die Wohnung enthält, muss die Vermieterseite in dem Mieterhöhungsverlangen zwingend diese Angaben mitteilen. Dies gilt z. B. auch dann, wenn die Vermieterseite zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens auf entsprechende Entgelte für mindestens drei Vergleichswohnungen Bezug nimmt.

Mietspiegel sind sehr unterschiedlich aufgebaut. Sie weisen regelmäßig Spannen auf und zum Teil auch noch Zuschläge. Regelmäßig hat sich vor Ort über die Jahre eine bestimmte Handhabung (z. B. Ausgangswert immer der Mittelwert der Spanne o. ä.) herausgebildet. Ggf. sollten Sie sich hier über die örtlichen Besonderheiten informieren.

### **Welche Möglichkeiten haben die Mieterinnen und Mieter, um auf das Mieterhöhungsverlangen zu reagieren?**

Mieterinnen und Mieter haben eine Überlegungsfrist bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats, der auf den Zugang des Mieterhöhungsverlangens folgt. Während dieser Frist haben sie folgende Möglichkeiten:

1. Sie können dem Erhöhungsverlangen zustimmen. Die erhöhte Miete wird dann vom Beginn des dritten Kalendermonats an geschuldet, der auf den Zugang des Erhöhungsverlangens folgt. Dieser Termin gilt auch, wenn die Mieterseite nicht außergerichtlich zustimmt und später vom Gericht zur Zustimmung verurteilt wird.

**Beispiel:** Das Erhöhungsverlangen geht der Mieterseite am 15. April 2016 zu. Daraufhin läuft eine Überlegungsfrist bis zum 30. Juni 2016. Die höhere Miete ist ab Juli 2016 zu entrichten.

2. Sie können das Mietverhältnis außerordentlich spätestens bis zum Ablauf des zweiten Monats nach dem Zugang der Erhöhungserklärung zum Ablauf des übernächsten Monats kündigen (Sonderkündigungsrecht). Die Mieterhöhung tritt dann für die restliche Zeit des Mietverhältnisses nicht ein. Zwischen dem Zugang des Erhöhungsverlangens und dem Ende des Mietverhältnisses liegen somit mindestens vier, höchstens jedoch fünf Monate. Während dieser Zeit tritt keine Mieterhöhung ein.

**Beispiel:** Bei Zugang des Mieterhöhungsverlangens im April 2016 kann die Mieterseite bis zum Ablauf der Überlegungsfrist am 30. Juni 2016 zum 30. August 2016 kündigen.

3. Die Mieterin oder der Mieter verweigert die Zustimmung oder äußert sich nicht. Die Vermieterseite ist dann berechtigt, innerhalb von drei Monaten nach Ablauf der Überlegungsfrist Klage auf Erteilung der Zustimmung vor dem örtlich zuständigen Amtsgericht zu erheben. Das Gericht prüft daraufhin, ob die verlangte Miete ortsüblich und das Erhöhungsverlangen insgesamt berechtigt ist.

## **II. Modernisierungsmieterhöhung**

Führt die Vermieterseite Modernisierungsmaßnahmen (zum Begriff s. o.)



durch, so kann die Jahresmiete um 11 Prozent der aufgewendeten Kosten erhöht werden. Keine Mieterhöhung ist möglich, wenn die Modernisierung in der Schaffung neuen Wohnraums (Dachgeschossausbau) bestand oder wenn durch die Energieeinsparung nur Primärenergie (Kohle, Öl, Gas, etc) eingespart wird, ohne dass auch weniger Energie im Haus verbraucht wird. Kosten für die zugleich durchgeführten Erhaltungsmaßnahmen müssen abgezogen werden. Sie können ggf. geschätzt werden.

**Wichtig:** Die Vermieterseite muss sich alle Leistungen anrechnen lassen, die sie aus öffentlichen Mitteln, von der Mieterin bzw. von dem Mieter oder von Dritten erhalten hat. Bei Abschluss einer Staffelmietvereinbarung (siehe hierzu in diesem Kapitel unter III.) kommt eine Mieterhöhung nicht in Betracht!

Die Mieterhöhung ist ausgeschlossen, soweit sie auch unter Berücksichtigung der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten für die Mietpartei eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen der Vermieterseite nicht zu rechtfertigen ist. Dabei ist jeweils eine Abwägung der Umstände des Einzelfalls vorzunehmen. Dabei sind die Höhe des Mietpartei-Einkommens inklusive aller möglichen Transferleistungen und das Verhältnis der Wohnkosten zum Familieneinkommen zu berücksichtigen.

**Wichtig:** Die Mietpartei muss auch ihre wirtschaftlichen Härtegründe rechtzeitig (s.o.) der Vermieterseite mitteilen, anderenfalls bleiben sie unberücksichtigt. Dies gilt aber dann nicht, wenn die Mieterhöhung mehr als 10% höher ausfällt, als in der Modernisierungsankündigung mitgeteilt wurde.

Ebenfalls unberücksichtigt bleiben wirtschaftliche Härtegründe, wenn die Mietsache lediglich in einen Zustand versetzt wurde, der allgemein üblich ist. Das ist der Fall, wenn ca. 2/3 des regionalen Wohnungsbestandes diesen Zustand aufweisen. Hat die Vermieterseite die Modernisierungsmaßnahme auf Grund von Umständen durchgeführt, die sie nicht zu vertreten hat, kann die Mieterseite sich ebenfalls nicht auf Härtegründe berufen





UMZUGSKARTON  
650 x 350 x 370mm



Transportkarton  
Belastbar bis 40 kg

(Anordnung des Bezirksschornsteinfegers, Anforderungen der Energieeinsparverordnung o. ä.).

Die Vermieterin oder der Vermieter muss die Erhöhung gegenüber der Mieterseite in Textform (s. o.) geltend machen und dabei die Mieterhöhung berechnen und die Modernisierungsmaßnahme erläutern. Mängel können später nicht geheilt werden, es kann aber eine neue Mieterhöhungserklärung abgegeben werden. Die erhöhte Miete wird ab Beginn des 3. Monats nach Zugang der Erklärung geschuldet. Die Frist verlängert sich um 6 Monate, wenn die Vermieterseite die Modernisierung nicht angekündigt hat oder wenn die tatsächliche Erhöhung die angekündigte um mehr als 10 % übersteigt.

**Wichtig:** Wird die Miete wegen einer Modernisierungsmaßnahme erhöht, besteht ebenfalls – wie bei einem Mieterhöhungsverlangen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete – ein Sonderkündigungsrecht.

## G. Die Beendigung des Mietverhältnisses – Kündigung

Die Beendigung eines Mietverhältnisses ist gesetzlich unterschiedlich ausgestaltet, je nachdem, ob es sich um

- ein Mietverhältnis auf bestimmte Zeit (befristeter Mietvertrag, Zeitmietvertrag) oder

- ein Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit (unbefristeter Mietvertrag) handelt.

### I. Mietverhältnisse auf bestimmte Zeit

Ein Mietverhältnis über Wohnraum kann für eine bestimmte, fest vereinbarte Zeit – zum Beispiel für ein Jahr, für fünf Jahre, aber auch für zehn Jahre – eingegangen werden. Voraussetzung ist, dass für die Vermieterin oder den Vermieter ein Befristungsgrund besteht. Ein Befristungsgrund ist gegeben, wenn die Vermieterseite

- die Räume als Wohnung für sich, ihre Familienangehörigen oder Angehörige ihres Haushalts nutzen will,
- in zulässiger Weise die Räume beseitigen oder so wesentlich ändern oder Instandsetzen will, dass die Maßnahmen durch eine Fortsetzung des Mietverhältnisses erheblich erschwert würden oder
- die Räume an einen zur Dienstleistung Verpflichteten vermieten will (Werkmietwohnung).

Den Befristungsgrund muss die Vermieterin bzw. der Vermieter der Mieterseite bei Vertragsschluss schriftlich mitteilen. Anderenfalls gilt das Mietverhältnis als auf unbestimmte Zeit abgeschlossen.

Das Mietverhältnis endet grundsätzlich mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietzeit. Die Mieterin bzw. der Mieter hat aber einen Auskunftsanspruch gegen die Vermieterseite über das Fortbestehen des Befristungsgrundes: Frühestens vier Monate vor Ablauf des Zeitmietvertrages kann die Mieterin oder der Mieter verlangen, dass die Vermieterseite innerhalb eines Monats mitteilt, ob der Befristungsgrund noch besteht. Erfolgt die Mitteilung später, kann die Mieterin bzw. der Mieter eine Verlängerung des Mietvertrages um die Dauer der Verspätung verlangen. Besteht der Befristungsgrund nicht mehr oder tritt er erst später ein, kann die Mieterin oder der Mieter eine Verlängerung des Mietvertrages auf unbestimmte Zeit bzw. um einen entsprechenden Zeitraum verlangen.

## II. Mietverhältnisse auf unbestimmte Zeit

In der Wohnraummiete werden Mietverhältnisse regelmäßig auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Solche unbefristeten Mietverträge können durch einen zwischen beiden Mietvertragsparteien abgeschlossenen Aufhebungsvertrag beendet werden. Wenn keine Einigung über die Aufhebung des Vertrages erfolgt, setzt die Beendigung des Vertrages eine wirksame Kündigung voraus.

Folgende Punkte müssen beachtet werden:

1. Schriftform der Kündigung
2. Gesetzliche Kündigungsfristen
3. Kündigungsschutz auf Mieterseite
4. Sozialklausel – Widerspruchsrecht der Mieterseite bei besonderen Härtefällen

### 1. Schriftform der Kündigung

Sowohl die Kündigung der Mietpartei als auch der Vermieterseite muss schriftlich erfolgen. Die Erklärung der Kündigung muss eigenhändig von allen Mieter- bzw. Vermieterparteien unterschrieben sein. Handelt eine Vertreterin oder ein Vertreter muss grundsätzlich die Originalvollmacht der Kündigung beigelegt werden; andernfalls kann der Adressat die Kündigung unverzüglich zurückweisen. Eine Kündigung ist weder per Fax noch per E-Mail oder SMS möglich. Mit Ausnahme der ordentlichen Mieterkündigung müssen alle Kündigungen begründet werden, um wirksam zu sein.

Kündigt die Vermieterseite, soll in der Kündigung die Mietpartei auf die Möglichkeit sowie auf die Form und Frist eines Widerspruchs nach der so genannten Sozialklausel (s. unten zu Ziffer 4) hingewiesen werden. Anderenfalls kann diese der

Kündigung unabhängig von der gesetzlichen Zweimonatsfrist bis zur Beendigung des Mietverhältnisses noch im ersten Termin eines Räumungsrechtsstreits widersprechen, wenn tatsächlich ein gesetzlich vorgesehener Grund für den Widerspruch vorliegt. Dies gilt nie bei Kündigungsgründen, die die Mieterseite zu vertreten hat, also vor allem bei Kündigung wegen Mietschulden oder wegen vertragswidrigem Gebrauch, insbesondere Störungen.

## 2. Gesetzliche Kündigungsfristen

Ein Mietverhältnis kann grundsätzlich ordentlich nur unter Einhaltung bestimmter gesetzlicher Fristen gekündigt werden. Für die von der Mieterseite ausgesprochene Kündigung beträgt die Kündigungsfrist grundsätzlich drei Monate. Kündigt die Vermieterin oder der Vermieter, richtet

sich die Kündigungsfrist nach der Dauer der Überlassung des Wohnraums an die Mieterseite. Die Kündigungsfrist von 3 Monaten verlängert sich nach einer Überlassungszeit von mehr als 5 Jahren auf 6 Monate und bei einer Überlassungszeit von mehr als 8 Jahren auf 9 Monate.

**Vorsicht:** Die Kündigungserklärung muss spätestens am dritten Werktag eines Monats der Gegenseite zugegangen sein, damit dieser Monat bei der Berechnung der Kündigungsfrist noch berücksichtigt werden kann. Der Samstag zählt dabei als Werktag mit. Maßgebend ist nicht das Absenden der schriftlichen Kündigungserklärung, sondern deren Zugang. Daher kann es sich empfehlen, die Kündigung per Einschreiben mit Rückschein zu übersenden oder persönlich abzugeben und sich dies quittieren zu lassen.



Wenn die Kündigung verspätet zugeht, wird sie dadurch aber nicht unwirksam. Es verschiebt sich lediglich der Zeitpunkt der Beendigung des Mietverhältnisses um einen Monat. Abweichende Vereinbarungen über Kündigungsfristen im Mietvertrag sind regelmäßig unwirksam.

### **Verzicht auf das Kündigungsrecht**

Sowohl die Vermieter- wie auch die Mieterseite können im Mietvertrag auf das Recht zur ordentlichen Kündigung verzichten. Soweit das individuell für einen bestimmten Mietvertrag ausgehandelt wird, gibt es hierfür kaum Grenzen. Soweit der Kündigungsverzicht in einem Formularmietvertrag enthalten ist, ist er nur dann wirksam, wenn er sowohl für

die Vermieter- wie auch für die Mieterseite gilt und auf keinen Fall mehr als 4 Jahre von der Vereinbarung (nicht vom Mietvertragsbeginn) an Geltung hat. Für bestimmte Bevölkerungsgruppen, z. B. Studierende, sind Kündigungsausschlussvereinbarungen regelmäßig unwirksam.

### **3. Kündigungsschutz auf Mieterseite**

Eine ordentliche Kündigung seitens der Vermieterin oder des Vermieters kann nur erfolgen, wenn ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses besteht.

**Wichtig:** Die Gründe hierfür müssen bereits im Kündigungsschreiben genannt sein! Nicht erwähnte Gründe werden nur berücksichtigt, wenn sie später entstanden sind.

Wann im Einzelnen ein solches berechtigtes Interesse besteht, ist im Gesetz beispielhaft aufgezählt. Es ist vor allem in folgenden Fällen gegeben:

- Die Mieterseite hat ihre vertraglichen Verpflichtungen schuldhaft nicht unerheblich verletzt. Beispiel: Die Mieterin oder der Mieter feiert trotz Beanstandung wiederholt in der Wohnung bis spät in die Nacht Feste, schuldet Mietzahlungen in Höhe mindestens einer Monatsmiete über einen Zeitraum von mindestens einem vollen Monat oder zahlt über längere Zeit hinweg mit



Absicht oder aus Nachlässigkeit nach einer Abmahnung die Miete verspätet.

- Die Vermieterseite benötigt die Räume als Wohnung für sich, für Familienangehörige oder für Angehörige des Haushalts (Eigenbedarfskündigung).
- Die Vermieterin bzw. der Vermieter würde durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile erleiden (Verwertungskündigung). Beispiel: Ein abbruchreifes Gebäude soll durch einen Neubau ersetzt werden.

**Vorsicht:** Werden die Wohnräume nach der Vermietung in Eigentumswohnungen umgewandelt und veräußert, kann die Erwerberin bzw. der Erwerber der Mieterseite gegenüber eine Eigenbedarfs- oder Verwertungskündigung erst nach Ablauf von drei Jahren seit der Veräußerung wirksam aussprechen (Sperrfrist).

Neben den aufgeführten Beispielen sind durchaus noch andere Gründe für ein berechtigtes Interesse der Vermieterseite an der Beendigung des Mietverhältnisses denkbar. Sie müssen aber in ihrer Bedeutung vom gleichen Gewicht sein wie die im Gesetz aufgeführten Beispielsfälle.

### **Ausnahmen vom Kündigungsschutz**

Ein berechtigtes Interesse für die Kündigung braucht die Vermieterseite dagegen nicht nachzuweisen

- a) bei Wohnraum, der nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietet ist (z. B. Ferienwohnung),
- b) bei Wohnraum in einem Studenten- oder Jugendwohnheim,
- c) bei Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts (z. B. eine Gemeinde) oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnbedarf zu überlassen, wenn sie bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und auf die Ausnahme vom Kündigungsschutz hingewiesen worden sind,
- d) bei möbliertem Wohnraum in der von ihr selbst bewohnten Wohnung, sofern dieser der Mietpartei und ihrer Familie oder anderen Personen, mit denen sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt, nicht dauerhaft überlassen wird,
- e) bei einer Wohnung in einem von ihr selbst bewohnten Gebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen (z. B. Einliegerwohnung).

Im letztgenannten Fall verlängern sich die Kündigungsfristen gegenüber den normalen Fristen um drei Monate. Die Vermieterin bzw. der Vermieter muss sich im Kündigungsschreiben auf dieses Sonderkündigungsrecht berufen.

**Wichtig:** Die Ausnahmen vom Kündigungsschutz gelten grundsätzlich auch für das Verhältnis Mietpartei / Untermietpartei!

#### **4. Sozialklausel – Widerspruchsrecht der Mietpartei bei besonderen Härtefällen**

Selbst wenn die Vermieterseite die Kündigung rechtswirksam ausgesprochen hat, kann die Mieterseite noch widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn die Beendigung für sie, ihre Familie oder einen anderen Angehörigen ihres Haushalts eine besondere Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der Interessen der Vermieterseite nicht zu rechtfertigen ist.

Eine besondere Härte liegt insbesondere dann vor, wenn angemessener Ersatzwohnraum zu zumutbaren Bedingungen nicht beschafft werden kann. Es sind aber auch andere Gründe denkbar, so z. B. hohes Alter oder schwere Krankheit; maßgebend sind jeweils die Umstände des Einzelfalls.

Die Voraussetzungen und die Durchführung des Widerspruchs sind im Einzelnen gesetzlich geregelt. Mieterinnen und Mieter sollten insbesondere wissen, dass

- der Widerspruch schriftlich erklärt werden muss und
- das Widerspruchsschreiben spätestens zwei Monate vor Beendigung des Mietverhältnisses der anderen Vertragspartei zugegangen sein muss.

**Beispiel:** Ist die Kündigung der Vermieterin oder des Vermieters am 3. Januar 2016 zum 31. März 2016 erfolgt, muss das Widerspruchsschreiben der Mietpartei spätestens am 31. Januar 2016 der Vermieterseite zugehen.

Hat die Vermieterseite allerdings nicht auf die Möglichkeit des Widerspruchs sowie auf dessen Form und Frist hingewiesen, kann die Mietpartei den Widerspruch auch noch im ersten Termin eines Räumungsrechtsstreits erklären.

Ein Widerspruch ist dagegen ausgeschlossen

- bei nur zu vorübergehendem Gebrauch vermietetem Wohnraum (z. B. Ferienwohnungen),
- bei möbliertem Wohnraum, der Teil der von der Vermieterin bzw. dem Vermieter





### III. Außerordentliche fristlose Kündigung

Neben der bereits beschriebenen so genannten ordentlichen Kündigung können die Vertragsparteien das Mietverhältnis auch außerordentlich fristlos kündigen, d. h., vorzeitig beenden, wenn ein wichtiger Grund hierfür vorliegt.

So kann die Mieterseite außerordentlich fristlos kündigen,

- selbst bewohnten Wohnung ist, sofern der Wohnraum der Mieterseite nicht zum dauernden Gebrauch mit der Familie oder mit anderen Personen überlassen ist, mit denen sie einen auf Dauer angelegten gemeinsamen Haushalt führt,
  - bei Wohnraum, den eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder (nach neuem Recht auch) ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege angemietet hat, um ihn Personen mit dringendem Wohnungsbedarf zu überlassen, wenn die Mieterseite bei Vertragsschluss auf die Zweckbestimmung des Wohnraums und die Ausnahme von der Möglichkeit des Widerspruchs hingewiesen worden ist,
  - wenn ein Grund vorliegt, der die Vermieterseite zur außerordentlichen fristlosen Kündigung berechtigt.
- wenn ihr der vertragsgemäße Gebrauch der Wohnung ganz oder teilweise nicht rechtzeitig gewährt oder wieder entzogen wird,
  - wenn die Wohnung so beschaffen ist, dass die Benutzung mit einer erheblichen Gesundheitsgefährdung verbunden ist,
  - wenn der Hausfrieden durch die Vertragspartnerin oder den Vertragspartner nachhaltig gestört wird, so dass der Mietpartei unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht mehr zugemutet werden kann,

- wenn ihr eine Vertragsfortsetzung unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen aus anderen Gründen nicht mehr zumutbar ist.

Die Vermieterseite kann außerordentlich fristlos kündigen,

- wenn die Mietpartei die Mietsache in erheblichem Maße gefährdet, indem sie ihre Sorgfaltspflichten vernachlässigt,
- wenn die Mietpartei die Mietsache unbefugt einem Dritten zum Gebrauch überlässt,
- wenn die Mietpartei für zwei aufeinander folgende Termine in Höhe von mindestens einer Monatsmiete oder bei einem Mietrückstand für mehr als

zwei aufeinander folgende Termine mit einem Betrag, der eine Monatsmiete übersteigt in Verzug geraten ist,

- wenn die Mieterin bzw. der Mieter den Hausfrieden nachhaltig stört, so dass unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr zumutbar ist,
- wenn der Vermieterseite unter Berücksichtigung aller Umstände des Einzelfalles, insbesondere eines Verschuldens der Vertragsparteien und unter Abwägung der beiderseitigen Interessen, eine Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist oder



bis zur sonstigen Beendigung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann.

In der Praxis kommt es vor allem zu Zahlungsverzugskündigungen. Auch ältere Rückstände können die Vermieterseite zu einer solchen Kündigung grundsätzlich berechtigen. Wer als Mieterin oder Mieter unsicher ist, ob die Mietforderung berechtigt ist, z. B. weil möglich ist, dass die Miete wegen eines die Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigenden nicht unerheblichen Mangels gemindert ist, sollte deshalb im Zweifel die Miete unter Vorbehalt zahlen. Ein Irrtum vermag nur in den seltensten Fällen zu entschuldigen. Auch ein Zurückbehaltungsrecht z. B. wegen des Anspruchs auf Mangelbeseitigung sollte vorsichtig und zurückhaltend ausgeübt werden. Eine berechtigte Zahlungsverzugskündigung wird unwirksam, wenn die Mieterseite spätestens 2 Monate nach Zustellung der Räumungsklage den gesamten Rückstand bis zum Zahlungstermin ausgleicht oder wenn sich eine öffentliche Stelle (i. d. R. das Jobcenter oder das Sozialamt) der Vermieterseite gegenüber zur Zahlung verpflichtet. Dies geht aber nur einmal innerhalb von 2 Jahren.

Bei der außerordentlichen fristlosen Kündigung von Wohnraum aus wichtigem Grund sind die Kündigungsgründe im Kündigungsschreiben anzugeben.

**Wichtig:** Eine Vereinbarung, wonach die Vermieterin oder der Vermieter berechtigt sein soll, aus anderen als den im Gesetz genannten Gründen fristlos zu kündigen, ist unwirksam!

#### IV. Räumungsschutz

Wird die Mieterseite durch gerichtliches Urteil zur Räumung der Wohnung verurteilt, so kann ihr das Gericht auf Antrag oder von Amts wegen eine den Umständen nach angemessene Räumungsfrist gewähren. Das Gleiche gilt, wenn sich die Mieterseite in einem gerichtlichen Vergleich zur Räumung der Wohnung verpflichtet hat. Der Räumungsaufschub kann auf Antrag verlängert werden, darf jedoch insgesamt nicht mehr als ein Jahr betragen. Ist die Gewährung von Räumungsschutz nicht möglich (z. B. bei einem Zeitmietvertrag) oder kommt eine Verlängerung nicht mehr in Betracht, so können die Mieterinnen und Mieter nur in besonderen Härtefällen durch das Vollstreckungsgericht noch Vollstreckungsschutz erlangen. Der Antrag hierzu ist grundsätzlich spätestens zwei Wochen vor dem festgesetzten Räumungstermin zu stellen.

#### V. Sicherung von Vermieteransprüchen

Da Räumungsverfahren in Ausnahmefällen durchaus einige Zeit in Anspruch nehmen können, wenn umfangreiche

Beweiserhebungen erforderlich sind, hat der Gesetzgeber Schutzvorschriften eingeführt, um den Schaden für die Vermieterseite, insbesondere durch sogenannte Mietnomaden, möglichst zu verringern:

### **1. Sicherungsanordnung**

Die Vermieterin oder der Vermieter kann in den Fällen, in denen sie oder er eine Räumungs- und Zahlungsklage gegen die Mietpartei erhoben hat, beantragen, dass die oder der Beklagte wegen der Geldforderungen, die nach Zustellung der Klage fällig geworden sind, Sicherheit leistet, z. B. durch Hinterlegung des Geldes oder durch eine Bürgschaft. Voraussetzung hier ist, dass die Vermieterseite darlegt, dass ihr durch die Nichtleistung besondere Nachteile entstehen, sie also z. B. auf die Mieten als Altersversorgung o. ä. angewiesen ist.

### **2. Einstweilige Räumungsverfügung**

Wenn die Mieterseite in einem solchen Fall diese Sicherheit nicht innerhalb der vom Gericht gesetzten Frist erbringt, können die Vermieterin oder der Vermieter eine einstweilige Verfügung auf Räumung beantragen.

Außerdem ist eine solche einstweilige Verfügung auch gegen Personen zulässig, von denen die Vermieterseite bis zum Schluss der mündlichen Verhandlung

über die Räumungsklage gegen die Mieterin oder den Mieter nicht wusste, dass sie in der Wohnung leben.

Grundsätzlich gilt:

Der Weg zum Gericht sollte bei Mietstreitigkeiten möglichst die letzte Alternative sein. Der schnellste und beste Weg, um eine Auseinandersetzung unbürokratisch und Kosten sparend beizulegen, ist in der Regel das sogenannte Schlichtungsverfahren. Die für Ihren Wohnort zuständige Schlichtungsstelle in Nordrhein-Westfalen finden Sie unter **[www.streitschlichtung.nrw.de](http://www.streitschlichtung.nrw.de)**.

Fachlichen Rat bieten neben den Angehörigen rechtsberatender Berufe auch Mietervereine sowie Haus- und Grundbesitzervereine.



## H. Anschriftenanhang

### **Mietervereine**

Wenn Sie die Nummer 0180 5835835 wählen, meldet sich im Regelfall direkt der Verein, der für den Bereich zuständig ist, aus dem Sie anrufen.

Deutscher Mieterbund  
Littenstraße 10, 10179 Berlin  
Tel.: 030 22323-0  
[www.mieterbund.de](http://www.mieterbund.de)

Deutscher Mieterbund  
Nordrhein-Westfalen e.V.  
Kreuzstraße 60, 40210 Düsseldorf  
Tel.: 0211 586009-0  
Fax: 0211 586009-29  
[www.mieterbund-nrw.de](http://www.mieterbund-nrw.de)

### **Haus- und Grundbesitzervereine**

Haus & Grund Deutschland  
Zentralverband der Deutschen Haus-,  
Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.  
Mohrenstraße 33, 10117 Berlin  
Tel.: 030 20216-0  
[www.haus-und-grund.de](http://www.haus-und-grund.de)

Haus & Grund Nordrhein und Westfalen e.V.  
Elisabethstraße 4, 44139 Dortmund  
Tel.: 0231 95830  
[www.hug-nrw.de](http://www.hug-nrw.de)

Haus & Grund Ostwestfalen-Lippe e.V.  
Alter Markt 11, 33602 Bielefeld  
Tel.: 0521 96430-0  
[www.haus-und-grund-ostw-lippe.de](http://www.haus-und-grund-ostw-lippe.de)

Haus & Grund Ruhr e.V.  
Huysenallee 50, 45128 Essen  
Tel.: 0201 81066-16  
[www.hug-essen.de](http://www.hug-essen.de)

Haus & Grund Westfalen e.V.  
Hochstraße 87a, 58095 Hagen  
Tel.: 02331 29096  
[www.haus-und-grund-westfalen.de](http://www.haus-und-grund-westfalen.de)

Haus & Grund Rheinland e.V.  
Aachenerstraße 172, 40223 Düsseldorf  
Tel.: 0211 41631760  
[www.hausundgrund-rheinland.de](http://www.hausundgrund-rheinland.de)

Verband bergbaugeschädigter  
Haus- und Grundeigentümer e.V.  
Resser Weg 14, 45699 Herten  
Tel.: 02366 8090-0  
[www.vbhg.de](http://www.vbhg.de)

**Autor:**

Prof. Dr. Ulf P. Börstinghaus (Richter am Amtsgericht)

**Bildnachweis**

panthermedia.net/AndreyPopov: S. 18

panthermedia.net/belchonock: S. 33

panthermedia.net/blacksock: S. 21

panthermedia.net/buecax: S. 34

panthermedia.net/fotodesign jegg: S. 29

panthermedia.net/Goodluz: Titel, S. 37

panthermedia.net/krefografie: S. 11

panthermedia.net/ligfietsheizer: S. 12

panthermedia.net/thodonal: S. 25

panthermedia.net/Observer: S. 30

panthermedia.net/pfluegler: S. 26

panthermedia.net/photographee.eu: S. 14

panthermedia.net/ridofranz: S. 4

panthermedia.net/rtbilder: S. 6

panthermedia.net/vadimphoto1@gmail.com: S. 17

panthermedia.net/yekophotostudio: S. 7



**Herausgeber:**

Justizministerium  
des Landes Nordrhein-Westfalen  
Justizkommunikation  
40190 Düsseldorf  
Info I13/Stand: August 2016

Alle Broschüren und Falblätter des Justizministeriums finden Sie unter [www.justiz.nrw](http://www.justiz.nrw) (Bürgerservice).

Telefonisch können Sie alle Veröffentlichungen werktags zwischen 08.00 und 18.00 Uhr bestellen.

Nordrhein-Westfalen **direkt**



**0211 837-1001**

[nrwdirekt@nrw.de](mailto:nrwdirekt@nrw.de)

**Druck:**

jva druck+medien, Geldern  
[www.jva-geldern.nrw.de](http://www.jva-geldern.nrw.de)