

Die 10 größten Irrtümer im Mietrecht

1. Ein Mietvertrag kann innerhalb von zwei Wochen nach Vertragsschluss widerrufen werden!

Fall: Mietinteressent und Vermieter unterzeichnen nach Besichtigung in der Mietsache den schriftlichen Mietvertrag. Eine Woche später findet der Mieter zufällig eine andere Wohnung, die ihm besser gefällt und auch noch günstiger ist. Er sendet daher an seinen Vermieter einen Widerruf des Mietvertrags. Muss V ihn aus dem Mietvertrag entlassen?

Das frühere Haustürwiderrufsrecht wurde durch eine umfassende Gesetzesänderung auch auf den Bereich des Mietrechts ausgeweitet. Nach § 312 BGB ist unter bestimmten Voraussetzungen eine rückwirkende Beendigung des Vertragsverhältnisses möglich.

Diese sind jedoch hoch und im Bereich des Mietrechts oft nicht erfüllt. Es muss sich zunächst um einen sog. Verbrauchervertrag nach § 310 Abs. 3 BGB handeln. Dies setzt voraus, dass es sich bei dem Mieter um einen Verbraucher im Sinne des § 13 BGB handelt, der Vermieter müsste als Unternehmer im Sinne des § 14 BGB anzusehen sein. Speziell die Unternehmereigenschaft des Vermieters ist jedoch noch nicht geklärt. Der BGH hat 2008 lediglich entschieden, dass es für die Abgrenzung zwischen privater Vermögensverwaltung und gewerblicher Betätigung darauf ankomme, ob der mit der Vermögensverwaltung verbundene organisatorische und zeitliche Aufwand insgesamt nach den Umständen des Einzelfalls das Bild eines planmäßigen Geschäftsbetriebs vermittelt. Dann sei das Merkmal zu bejahen. Dies wird z. T. an der Zahl der vermieteten Wohnung festgemacht. Allerdings ist die Rechtsprechung sehr uneinheitlich.

Als weitere Voraussetzung muss der Vertragsschluss entweder außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters erfolgt sein (§ 312b BGB) oder die Vertragsanbahnung und der Vertragsschluss müssen im Wege des sog. Fernabsatzes erfolgt sein (§ 312 c BGB).

Nur wenn diese Voraussetzungen kumulativ vorliegen, ist ein Widerruf möglich. Das Widerrufsrecht besteht im Regelfall für einen Zeitraum von vierzehn Tagen ab Vertragsschluss; bei einer unterlassenen Belehrung verlängert es sich auf ein Jahr und vierzehn Tage!

Jedoch besteht kein Widerrufsrecht für den Mietvertrag, wenn der Mieter die Mieträume vor Vertragsschluss besichtigt hat, § 312 Abs. 4 S. 2 BGB.

2. Der Vermieter darf immer einen Schlüssel für den Zugang zur Mietsache behalten!

Fall: V behält nach Vertragsschluss und Übergabe einen Wohnungsschlüssel „für den Notfall“. M weiß davon nichts. V betritt in Abwesenheit des M die Wohnung, um nach dem Rechten zu sehen.

Grundsätzlich darf der Vermieter keine Schlüssel haben, mit denen er Zugang zur Mietsache erhält, sobald das Mietverhältnis begonnen hat. Anderenfalls wäre ein ungestörter Mietgebrauch nicht möglich. Das Recht auf alleinigen Besitz der Schlüssel ist vielmehr unverzichtbarer Bestandteil des Mietvertrags.

Der Mieter wäre sogar berechtigt, das Schloss der Wohnungstür auszutauschen, wenn der Vermieter widerrechtlich einen Schlüssel einbehält.

Möglich ist es aber, vertraglich zu vereinbaren, dass der Vermieter einen Schlüssel für Notfälle erhält (s. § 18 Ziff. 1 des Mietvertrags von Haus & Grund Mannheim). Der Vermieter darf aber auch in diesem Fall nur dann die Wohnung betreten, wenn der Mieter zustimmt oder wenn es sich um einen Notfall handelt (Wasserschaden, Brand, o. ä.). Ein offenes Fenster ist kein Notfall – auch wenn es regnet.

Damit hat der Vermieter also kein generelles Recht, die Mietsache in Abwesenheit des Mieters zu betreten. Wenn er ohne Zustimmung des Mieters die Mietsache betritt, handelt er vertragswidrig und macht sich sogar wegen Hausfriedensbruchs strafbar. Zudem kann der Mieter in diesem Fall das Mietverhältnis fristlos kündigen.

3. Bei mehreren Mietern kann jeder den Mietvertrag für seinen Teil alleine kündigen.

Fall: A und B mieten gemeinsam eine Wohnung an. Beide werden als Mieter in den Mietvertrag aufgenommen. Nach einem Jahr will A ausziehen, da er sich mit B nicht mehr versteht, und kündigt gegenüber dem Vermieter V „seinen“ Mietvertrag. Ist die Kündigung wirksam?

Auch dies ist ein Irrtum. Sind mehrere Personen gemeinschaftlich ein Mietverhältnis als Mieter eingegangen, so können Sie dieses auch nur gemeinsam beenden. Es gilt der Grundsatz der Einheitlichkeit des Mietverhältnisses. Eine Teilkündigung ist dem Mietrecht fremd.

Es gibt in einer solchen Situation zwei Lösungsmöglichkeiten:

Entweder können die Mieter das Mietverhältnis gemeinschaftlich kündigen. Notfalls kann der ausziehende Mieter dabei seine unwilligen Mitmieter auf Zustimmung verklagen.

Oder aber es wird eine Vereinbarung aller bisherigen Mieter mit allen Vermietern geschlossen, ggf. unter Einschluss etwaiger neu eintretender Mieter. Ob sich der Vermieter auf eine derartige Änderung einlassen soll, ist eine Frage des Einzelfalls. Denn jeder Mieter haftet (im Regelfall) in voller Höhe als Gesamtschuldner für alle Forderungen aus dem Mietverhältnis. Wenn ein Mieter einvernehmlich entlassen wird, verliert der Vermieter also einen (solventen) Schuldner (und u. U. auch der Mieter eine Möglichkeit bei diesem Regress zu nehmen).

Problematischer aus Vermietersicht ist die Rechtslage bei verheirateten Eheleuten als Mietern. Im Falle der Scheidung haben diese das Recht und die Möglichkeit einseitig (!) zu bestimmen, wer von ihnen in der bisherigen gemeinsamen Mietwohnung verbleibt (§ 1568a Abs. 3 BGB). Machen Sie davon Gebrauch, wird das Mietverhältnis nur noch mit dem verbleibenden Mieter fortgesetzt. Der Vermieter hat insoweit kein „Mitspracherecht“, seine Zustimmung ist nicht erforderlich.

Oft erfolgt die Entscheidung über die Zuweisung der gemieteten Ehwohnung durch die gerichtliche Entscheidung im Scheidungsverfahren (§ 1568a Abs. 3 Ziff. 2 i. V. m. Abs. 1 BGB). Mit Rechtskraft der Überlassungsentscheidung wird das Mietverhältnis automatisch entsprechend geändert. Die Vereinbarungen des bisherigen Mietvertrags gelten im Übrigen fort. Ein Anspruch auf Abschluss eines neuen Mietvertrags besteht nicht!

Für diese einseitige Vertragsänderung gegen den Willen des Vermieters genügt aber auch die Mitteilung der bisherigen Eheleute an den Vermieter genügen (§ 1568a Abs. 3 Ziff. 1

BGB). Für diese Mitteilung ist keine bestimmte Form vorgesehen – dies kann also auch mündlich erfolgen.

Dem Vermieter steht zwar unter den engen Voraussetzungen des § 563 Abs. 4 BGB ein außerordentliches Kündigungsrecht mit der gesetzlichen Frist zu, wenn in der Person des Fortsetzenden ein wichtiger Grund vorliegt. Ein solcher wichtiger Grund ist anzunehmen, wenn konkrete Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass der Dritte den Hausfrieden stören oder die Mietsache beschädigen könnte, etwa weil sich der Dritte bereits in früherer Zeit in dieser Weise verhalten hat. Gleiches gilt, wenn er mit dem Vermieter persönlich verfeindet ist oder wenn er einen anstößigen Lebenswandel führt oder wenn der Eingetretene nicht in der Lage ist, die Miete zu bezahlen. Für die Beurteilung der Zahlungsfähigkeit sind allerdings öffentliche Hilfen wie Wohngeld oder Sozialhilfe zu berücksichtigen. Entscheidend ist letztlich, ob ihm die Fortsetzung des Mietverhältnisses zugemutet werden kann.

Diese Möglichkeit der einseitigen Vertragsänderung besteht sogar auch dann, wenn ursprünglich nur einer der Ehepartner den Mietvertrag unterschrieben hat und die Wohnung dem anderen Ehepartner zugewiesen wird. Hier kann also der nicht als Mieter erfasste Dritte das Vertragsverhältnis (gegen den Willen des Vermieters) alleine übernehmen.

4. Mit dem Tod des Mieters endet das Mietverhältnis.

Fall: Vermieter V hat eine Wohnung an den Mieter M vermietet. Dieser verstirbt überraschend. Kann V die Wohnung betreten und räumen?

Auch wenn es auf den ersten Blick vollkommen logisch erscheint, widerspricht dieser Irrtum der eindeutigen Gesetzeslage: Der Tod des (einzigen) Mieters beendet das Mietverhältnis nicht. In den §§ 563 ff. BGB ist vielmehr detailliert geregelt, unter welchen Voraussetzungen es mit wem als (neuem) Mieter fortgesetzt wird bzw. wann die Erben zum Zuge kommen. Der Vermieter darf also die Mietsache nach dem Tod des Mieters nicht betreten und ausräumen!

Die Vorschriften differenzieren dabei nach verschiedenen Situationen. Vorrangig wird das Mietverhältnis mit den überlebenden Mitmietern fortgesetzt wird (§ 563a BGB), was logisch ist, da diese ja ohnehin schon Mieter sind. Ein (Sonder-)Kündigungsrecht des Vermieters besteht hier nicht.

Gibt es keine Mitmieter, so können etwaige Mitbewohner im gemeinsamen Haushalt in das Mietverhältnis eintreten und fortführen (§ 563 BGB, insb. Ehegatte, Kinder, Lebenspartner nach dem LebensPartG). Hier besteht für den Vermieter unter engen Voraussetzungen ein Kündigungsrecht, wenn in der Person des Eintretenden ein wichtiger Grund vorliegt.

Kommt es mangels Mitmietern und Mitbewohnern zu keiner Fortsetzung des Mietverhältnisses, kommen schließlich die bzw. der Erbe zum Zuge (§ 564 BGB). Wenn dieser das Erbe nicht ausschlägt, tritt er mit allen Rechten & Pflichten in das Mietverhältnis ein. Für beide Seiten besteht in diesem Fall ein außerordentliches Kündigungsrecht mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten. Problematisch für den Vermieter ist, dass er die Kündigung gegenüber allen Erben erklären muss und zudem ist die Frist zur Erbausschlagung mit sechs Wochen länger als die Frist für die Erklärung der Kündigung.

Schlägt der/die Erben das Erbe aus, endet das Mietverhältnis ebenfalls nicht, sondern es erbt der Fiskus (§ 1936 BGB). In diesem Fall kann von Amts wegen (im Falle des werthaltigen Nachlasses) bzw. auf Antrag des Vermieters (§ 1961 BGB, im Falle des

wertlosen Nachlasses) eine Nachlasspflegschaft angeordnet werden. Dies ist auch möglich, wenn sich die Erbenermittlung länger hinzieht. Gegenüber dem Nachlasspfleger kann der Vermieter das Mietverhältnis dann wirksam kündigen oder auf anderem Wege (einvernehmlich) beenden. Allerdings verbleiben im Regelfall die Räumungskosten beim Vermieter.

5. Im Falle der Kündigung muss der Mieter für die letzten Monate keine Miete mehr bezahlen. Der Vermieter kann dafür die Kautions behalten.

Fall: Mieter M hat das Mietverhältnis zum 30.06.2016 gekündigt. Ab April zahlt er keine Miete mehr und erklärt dem Vermieter V, er solle die Miete mit der Kautions verrechnen. Als Kautions wurden 1.500,- € gezahlt. Die Kaltmiete beträgt 500,- €, die Betriebskostenvorauszahlungen 200,- € und der Mieter zahlt für eine Stellplatz nochmals 75,- €. Ist das Vorgehen des Mieters zulässig?

Dieser „Irrtum“ ist unter Mietern sehr weit verbreitet. Sie wollen die restliche Miete bis zum Mietende sparen und den Vermieter mehr oder minder „zwingen“, sich aus der Kautions zu befriedigen. Mancher Vermieter lässt sich darauf ein.

Ein solches Vorgehen ist indes unzulässig. Die Mietzahlungspflicht besteht bis zum Ende des Mietverhältnisses (s. auch § 8 Ziff. 2 des Mietvertrags von Haus & Grund Mannheim). Die Kautions ist im laufenden Mietverhältnis für beide Vertragspartner tabu.

Doch selbst wenn der Mieter den Vermieter auffordert, die restliche Miete aus der Kautions zu entnehmen (und damit auf seinen Kautionsrückzahlungsanspruch verzichtet), muss sich der Vermieter hierauf nicht einlassen. Er sollte vielmehr auf der Mietzahlung bestehen. Die Kautions ist ein umfassendes Sicherungsmittel für sämtliche Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis. Dies umfasst neben etwaigen offenen Mietzahlungen auch Schadensersatzansprüche etwa aus Schönheitsreparaturen oder wegen Beschädigung der Mietsache. Ob und wenn ja in welchem Umfang solche Ansprüche bestehen, ist vor Ende des Mietverhältnisses bzw. vor Übergabe der Mietsache noch völlig unklar.

Hinzukommt, dass die Berechnungsgrundlage der Kautions niedriger ist als die gezahlte Monatsmiete. Die Kautions wird aus der Grundmiete (=Kaltmiete) ohne Betriebskostenvorauszahlung/-pauschale berechnet und darf maximale das Dreifache der Kaltmiete betragen. Die monatlich zu zahlende Miete setzt sich dagegen aus der Grundmiete und den Betriebskostenvorauszahlungen zusammen. Hier können Sie in drei Monaten erhebliche Unterschiede ergeben.

Ein neuer Eigentümer hat Anspruch auf Abschluss eines neuen Mietvertrages

Der Fall:

Verkäufer V verkauft seine Immobilie, bestehend aus vier vermieteten Wohnungen, an Käufer K. Dieser wird im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen und möchte nun die bestehenden Mietverträge auf seinen Namen „umschreiben“ lassen. K meint, die Mietverträge seien nicht mehr gültig, weil in diesen noch Name und Anschrift von V stünden.

Abwandlung 1: V überträgt seine Immobilie zu Lebzeiten im Wege der Schenkung an seinen Sohn S.

Abwandlung 2: V überträgt seine Immobilie zu Lebzeiten im Wege der Schenkung an seinen Sohn S und räumt sich gleichzeitig ein Nießbrauchsrecht an der Immobilie ein.

Abwandlung 3: V stirbt und wird von seinem einzigen Sohn S beerbt.

In allen Fällen möchte S die Mietverträge auf sich „umschreiben“ lassen.

Im Ausgangsfall gilt der Rechtsgrundsatz „Kauf bricht nicht Miete“, § 566 BGB. Der Käufer tritt als neuer Eigentümer in ein bestehendes Mietverhältnis mit sämtlichen Rechten und Pflichten ein. Gäbe es diese gesetzliche Regelung nicht, müsste der Mieter befürchten, vom neuen Eigentümer direkt auf Räumung in Anspruch genommen zu werden. § 566 BGB schützt also den Mieter vor dem Verlust seiner Wohnung. Ob der Mietvertrag für den neuen Eigentümer vorteilhaft ist oder nicht, spielt keine Rolle. Der Erwerber kann zwar probieren, einen neuen Mietvertrag mit dem Mieter abzuschließen, einen Rechtsanspruch hat er aber darauf nicht. Diese Vorgehensweise kann durchaus Sinn machen, wenn der bestehende Mietvertrag beispielsweise eine unwirksame Schönheitsreparaturklausel oder andere, für den Vermieter nachteilige Regelungen enthält. Nicht selten lassen sich auch Mieter auf einen neuen Vertragsabschluss ein. Aber Achtung: Möglicherweise steht dem Mieter ein Widerrufsrecht zu, wenn der neue Mietvertrag außerhalb der Geschäftsräume des Vermieters, z. B. in der Wohnung des Mieters, abgeschlossen wird (siehe SWW 5/2015, Seite 282).

In der Abwandlung 1 gilt nichts Anderes. Auch wenn die gesetzliche Überschrift des § 566 BGB („Kauf bricht nicht Miete“) etwas anderes suggeriert, gilt diese Vorschrift für alle Veräußerungsfälle, also auch für die Schenkung.

Ein wichtiger Hinweis in diesem Zusammenhang: Wird eine Immobilie veräußert – wie im Ausgangsfall und in Abwandlung 1 – dann tritt der Erwerber erst mit der Eigentumsübertragung in die bestehenden Mietverhältnisse ein. Das ist erst dann der Fall, wenn der Erwerber als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist; die Eintragung einer Auflassungsvormerkung genügt nicht. Auch der „wirtschaftliche Eigentumsübergang“, damit ist der Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung gemeint, ist nicht ausreichend. Bedeutung hat dies insbesondere bei beabsichtigter Eigenbedarfskündigung durch den Käufer. Eine solche Kündigung darf erst ausgesprochen werden, wenn tatsächlich der rechtliche Eigentumsübergang erfolgt ist. Eine verfrüht ausgesprochene Eigenbedarfskündigung, zum Beispiel unmittelbar nach Kaufpreiszahlung, ist unwirksam!

Abwandlung 2 kommt in der Praxis sehr häufig vor. Hier gilt aber § 566 BGB nicht, so dass der begünstigte Sohn nicht kraft Gesetzes in die Mietverhältnisse eintritt. Auch wenn Eigentümer- und Vermieterstellung auseinanderfallen, ändert sich an den bestehenden Mietverträgen nichts.

Auch in der Abwandlung 3 kommt § 566 BGB ebenfalls nicht zur Anwendung. Dennoch geht das Eigentum im Wege der Erbfolge auf S über und S tritt auch in diesem Fall mit sämtlichen Rechten und Pflichten in die bestehenden Mietverhältnisse ein, § 1922 BGB.

Der Vermieter kann immer eine Mieterhöhung verlangen, wenn er die Miete schon lange nicht mehr erhöht hat.

Der Fall:

Vermieter V hat seine Wohnung in Mannheim im Jahr 2006 an Mieter M vermietet. Seit Beginn des Mietverhältnisses hat V die Miete nicht erhöht. Da alles teurer geworden ist, möchte er nun die Kaltmiete um 30 Prozent erhöhen. V ist der Meinung, er könne schon deshalb die Miete erhöhen, weil die Miete gut zehn Jahre unverändert geblieben ist. Schließlich zahlen auch die Mieter in der Nachbarschaft deutlich höhere Mieten.

V peilt eine Mieterhöhung auf die ortsübliche Miete gemäß §§ 558 ff. BGB an. Nach § 558 BGB hat der Vermieter einen gesetzlichen Anspruch gegen den Mieter auf Zustimmung zur Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Miete. Die Voraussetzungen sind:

1. Die Miete muss ein Jahr unverändert geblieben sein, bevor der Vermieter sein Mieterhöhungsverlangen stellen darf;
2. Der Vermieter hat einen Anspruch auf die ortsübliche Miete. In Mannheim (und vielen weiteren Städten in Baden-Württemberg) wird die ortsübliche Miete durch einen sogenannten qualifizierten Mietspiegel ermittelt. Auf den Mietspiegel muss der Vermieter in seinem Mieterhöhungsverlangen grundsätzlich verweisen und die Wohnung nach Ausstattung, Baujahr und Wohnungsgröße in den Mietspiegel einordnen. In Kommunen ohne Mietspiegel muss der Vermieter zur Begründung auf mindestens drei Vergleichswohnungen oder ein Sachverständigengutachten zurückgreifen. Das ist der Knackpunkt im Fallbeispiel: Nur wenn der Mietspiegel (oder die Vergleichsmieten/das Sachverständigengutachten) eine Mieterhöhung hergibt, ist eine Mieterhöhung möglich. Es ist aber der Regelfall, dass zu Beginn des Mietverhältnisses schon eine deutlich höhere Miete vereinbart wurde. Das kann zur Folge haben, dass die Miete viele Jahre nicht erhöht werden kann, weil die ortsübliche Miete (in Mannheim gemäß Mietspiegel) zunächst einmal nachziehen muss.
3. Die sogenannte Kappungsgrenze nach § 558 Abs. 3 BGB beträgt grundsätzlich 20 Prozent, in einigen Gemeinden und Städten in Baden-Württemberg gar nur 15 Prozent. V kann daher die Miete für seine in Mannheim gelegene Wohnung nur um 20 Prozent erhöhen.

Tipp: Vereinbaren Sie im Mietvertrag eine Staffel- oder Indexmiete, für Gemeinden und Städte ohne Mietspiegel ist dies schon ein Muss! So umgehen Sie die Gefahr, dass die Miete viele Jahre nicht erhöht werden kann, weil die ortsübliche Miete erst einmal nachziehen muss bzw. Ihnen schlichtweg ein Begründungsmittel fehlt (woher drei Vergleichswohnungen nehmen, wenn kein Mietspiegel existiert?). Lassen Sie sich bei Ihrem Haus & Grund-Verein über die Vor- und Nachteile einer Staffel- bzw. Indexmiete beraten.

Wegen des neuen Gesetzes muss der Vermieter nicht renovieren!

Der Fall:

Vermieter V ruft bei seinem Haus & Grund-Verein an und meint: „*Ich habe gehört, es gibt jetzt ein neues Gesetz, wonach der Mieter nicht mehr renovieren muss!*?“ oder „*Das neue Gesetz gilt doch nicht für meinen alten Mietvertrag?*“

Abwandlung 1: Mieter M kündigt den Mietvertrag. Vermieter V ruft bei seinem Haus & Grund-Verein an und teilt mit: „*Mein Mieter wohnt schon 30 Jahre in der Wohnung und hat noch nie renoviert. Können Sie sich vorstellen, wie die Wohnung jetzt aussieht? Der Mieter muss doch jetzt bei Auszug die Wohnung komplett neu herrichten (lassen), oder?*“

Abwandlung 2: Mieter M kündigt nach 10 Jahren den Mietvertrag. Die Wohnung wurde dem Mieter beim Einzug komplett renoviert übergeben. Vermieter V zum Rechtsberater seines Haus & Grund-Vereins: „*Ich habe die Wohnung für mehrere tausend Euro durch einen Fachbetrieb renovieren lassen. Die Wohnung muss doch jetzt auch vom Mieter renoviert zurückgegeben werden, oder?*“

Das Gesetz schweigt zum Thema Schönheitsreparaturen beharrlich. Bei den Mietrechtsreformen in der Vergangenheit wurde dieses in der Praxis äußerst wichtige Rechtsgebiet bewusst nicht geregelt und die Entwicklung vielmehr der Rechtsprechung überlassen. So ist es nicht verwunderlich, dass der Bundesgerichtshof (BGH) in Karlsruhe mit seinen zahlreichen Urteilen in die Vertragsfreiheit der Parteien eingegriffen hat – meist zum Nachteil der Vermieter! Schon die Ausgangslage verblüfft: Im Rahmen der allgemeinen Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht nach § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB ist die Durchführung der Schönheitsreparaturen Sache des Vermieters! Damit diese Pflicht nun Sache des Mieters wird, müssen folgende Hürden genommen werden:

1. Vermietung einer renovierten Wohnung oder unrenovierten Wohnung mit angemessenem Ausgleich;
2. Eine rechtswirksame Vereinbarung im Mietvertrag, wonach der Mieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen hat;
3. Fälligkeit bzw. Erforderlichkeit der Schönheitsreparaturen bei Auszug des Mieters.

Wenn nur eine Voraussetzung fehlt, können Sie das Thema Schönheitsreparaturen abhaken. Dann muss der Mieter grundsätzlich keine Renovierungsarbeiten durchführen. Die Einzelheiten würden den Rahmen des Beitrages sprengen, weshalb auf die Ausführungen in der April-Ausgabe 2015, Seite 252, verwiesen wird. Nur so viel: Der BGH hat in seinen Entscheidungen eine nach der anderen Schönheitsreparaturklausel gekippt, so dass nur noch unter engen Voraussetzungen eine Abwälzung auf den Mieter möglich ist, siehe oben. Leider hat die BGH-Rechtsprechung grundsätzlich auch Rückwirkung auf Altmietverträge, so dass es hier keinen Vertrauensschutz für Vermieter gibt.

Die beiden Abwandlungen lassen sich gemeinsam behandeln: Die Dauer des Mietverhältnisses spielt natürlich bei der Frage der Erforderlichkeit der Schönheitsreparaturen eine Rolle (Ziffer 3 oben). Je länger der Mieter in der Wohnung wohnt, desto wahrscheinlicher wird ein Renovierungsbedarf sein. Bei einer Mietdauer von 10 bzw. 30 Jahren (ohne zwischenzeitliche Renovierung) dürfte kein Zweifel an der Renovierungsbedürftigkeit der Wohnung bestehen. Wenn aber eine unrenovierte Wohnung vermietet wurde oder aber die Schönheitsreparaturklausel aufgrund der BGH-Rechtsprechung aus irgendwelchen Gründen rechtsunwirksam ist, dann entfällt die Renovierungsverpflichtung des Mieters. Auf die Dauer des Mietverhältnisses kommt es dann nicht mehr an; der Mieter muss nicht renovieren.

Wenn der Mieter auszieht, endet das Mietverhältnis automatisch und er muss ab diesem Zeitpunkt keine Miete mehr zahlen.

Der Fall:

Mieter M kündigt das Mietverhältnis fristgerecht zum 30. September. Da er aber schon ab dem 1. August eine neue Wohnung gefunden hat, zieht er vorzeitig aus und übergibt Vermieter V am 31. Juli die Wohnung und Schlüssel. M meint, damit sei die Sache für ihn erledigt und er müsse für die restlichen Monate keine Miete mehr an V zahlen. Schließlich könne V ja auch schon frühzeitig über die Wohnung verfügen.

Die gesetzliche Kündigungsfrist des Mieters beträgt drei Kalendermonate abzüglich der drei Werk- bzw. Karenztage, vgl. § 573c Abs. 1 Satz 1 BGB. Der Mieter hat gegenüber dem Vermieter grundsätzlich keinen Anspruch auf Verkürzung dieser Kündigungsfrist. Der Vermieter kann also auf die Einhaltung der Kündigungsfrist bestehen. Selbstverständlich bleibt es dem Vermieter zum Beispiel bei einem angenehmen Mietverhältnis unbenommen, den Mieter früher aus dem Mietverhältnis zu entlassen.

Ein Mieter kann dem Vermieter nicht eine vorzeitige Vertragsbeendigung aufdrängen, und zwar auch nicht durch vorzeitige Rückgabe der Wohnung und Schlüssel. Im Ausgangsfall muss M also die Miete bis zur Beendigung des Mietverhältnisses an V zahlen. Eine andere Frage ist, ob der Vermieter die Wohnung überhaupt vor Ablauf der Mietzeit entgegennehmen muss. Dies wird von Gerichten unterschiedlich beurteilt, in der Praxis dürfte sich jedoch ein Vermieter in der Regel darauf einlassen.

Tipp: Wenn Sie die Wohnung vor Ablauf der Mietzeit entgegennehmen, dann stellen Sie gegenüber dem Mieter klar, dass mit der Entgegennahme der Schlüssel keine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses verbunden ist.

Wenn der Mieter drei Nachmieter stellt, muss ihn der Vermieter sofort aus dem Mietvertrag entlassen

Der Fall:

Mieter M kündigt das Mietverhältnis, das auf unbestimmte Zeit läuft, fristgerecht zum 30. September. M stellt V drei Nachmietinteressenten vor, die bereit wären, die gekündigte Wohnung ab dem 1. August anzumieten. V lehnt alle Interessenten ohne nähere Begründung ab. M meint, damit sei die Sache für ihn erledigt und er müsse für die restlichen Monate keine Miete mehr an V zahlen. Schließlich habe V die Nachmieter grundlos abgelehnt, was nicht zu Lasten von M gehen könne.

Dieser Irrtum auf der Mieterseite kommt in der Praxis immer wieder vor. Um es kurz zu machen: Der Vermieter ist bei einem Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit nicht verpflichtet, einen Nachmieter zu akzeptieren, den der aktuelle Mieter präsentiert. Dies gilt auch dann, wenn der Mieter mehrere Nachmietinteressenten „vermittelt“.

Das Thema "Stellung eines Nachmieters" stellt sich nur dann, wenn der Mieter durch einen Zeitmietvertrag oder durch einen vertraglich vereinbarten Kündigungsverzicht längerfristig an einen Mietvertrag gebunden ist.

Im Fallbeispiel lag dagegen ein „normales“ Mietverhältnis auf unbestimmte Mietzeit vor. V war daher berechtigt, die potentiellen Nachmieter abzulehnen. M muss die Miete bis zum Ende der Mietzeit zahlen.

