

Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**

Ausgabe 2026/2027



Stichwortverzeichnis am Ende des Lexikons  
(siehe Seite 686)

Deutscher Mieterbund  
**Das Mieterlexikon**

Ausgabe 2026/2027

**Vollständig überarbeitete Neuauflage –  
mit aktuellem Mietrecht**

GOLDMANN

Verantwortlich für den Inhalt:  
Dr. Melanie Weber-Moritz,  
Präsidentin Deutscher Mieterbund (DMB)

Redaktion:

Ass. Martina Föllner, DMB  
RA Stefan Bentrop, DMB  
Ass. Ulrich Ropertz, DMB  
RAin Sabine Schuhrmann, DMB  
RA Dietmar Wall, DMB

Dieses Buch erscheint auch im DMB-Verlag (ISBN: 978-3-944608-26-6)

Der Verlag behält sich die Verwertung der urheberrechtlich  
geschützten Inhalte dieses Werkes für Zwecke des Text- und  
Data-Minings nach § 44b UrhG ausdrücklich vor.  
Jegliche unbefugte Nutzung ist hiermit ausgeschlossen.

1. Auflage

Originalausgabe August 2026

© 2026: Wilhelm Goldmann Verlag, München,  
in der Penguin Random House Verlagsgruppe GmbH,  
Neumarkter Straße 28, D-81673 München  
produksicherheit@penguinrandomhouse.de

Umschlag: Uno Werbeagentur, München

Umschlagmotiv: FinePic®, München

Satz: Satzwerk Huber, Germering

Druck: GGP Media GmbH, Pößneck

Printed in Germany

KW · CB

ISBN 978-3-442-18058-5

[www.goldmann-verlag.de](http://www.goldmann-verlag.de)

## Vorwort

Seit weit über 40 Jahren informieren wir mit dem DMB-Mieterlexikon umfassend über das Mietrecht. Weit über eine Million Exemplare wurde bereits verkauft – und das nicht nur an Mieterinnen und Mieter. Auch Richterschaft, Anwaltschaft, Rechtsberaterinnen und Rechtsberater, Hausverwaltungen und nicht zuletzt Vermieterinnen und Vermieter finden in unserem Lexikon zuverlässige Auskünfte. Dabei sind die Erklärungen bewusst so gehalten, dass sie auch für Nicht-Juristinnen und Nicht-Juristen gut verständlich sind.

Seit dem ersten Erscheinen hat ein Team von Mietrechtsspezialisten des Deutschen Mieterbundes das Mieterlexikon alle zwei Jahre aktualisiert. Im Zuge dieser Aktualisierungen wurde jedes einzelne Stichwort durchgesehen, ergänzt oder sogar komplett neu geschrieben, manchmal gekürzt oder ganz gestrichen. In jeder neuen Ausgabe gab es darüber hinaus neue Stichworte.

Für die vorliegende Ausgabe 2026/2027 wurde nicht nur jedes Stichwort überarbeitet, sondern der gesamte Inhalt neu konzipiert und in weiten Teilen neu geschrieben. Wo möglich, haben wir Verweise eingefügt, um Doppelungen zu vermeiden und wertvollen Platz zu sparen. Die Verweise sind mit einem Pfeil → und *Kursivschrift* kenntlich gemacht. Das Layout wurde modernisiert und das Buchformat etwas vergrößert.

Gleich geblieben sind der alphabetische Aufbau und die Kopfzeilen, durch die jedes Stichwort leicht zu finden ist. Um das Suchen zu erleichtern, gibt es zahlreiche Querverweise im Text sowie ein ausführliches Stichwortregister am Ende. Auf besondere Probleme und Risiken wird hingewiesen; Praxistipps, Berechnungs- und Formulierungsbeispiele sowie Muster geben gut umsetzbare Hilfestellungen. Für Gerichtsentscheidungen wird i. d. R. eine Zeitschriften-Fundstelle angegeben; bei allen Entscheidungen der obersten Gerichte haben wir in der Neuauflage zusätzlich das Aktenzeichen ergänzt. So können die wichtigen Grundsatzentscheidungen leicht gefunden werden.

Bitte denken Sie daran, dass Richterinnen und Richter in ihrer Entscheidungsfindung unabhängig sind: Die zitierten Gerichtsentscheidungen geben also grundsätzlich nur die Rechtsansicht des erkennenden Gerichts wieder. Es kann passieren, dass andere Gerichte wegen anders gelagerter Tatbestände oder einer anderen Rechtsauffassung zu abweichenden Entscheidungen kommen. Die Rechtsansichten des für Sie zuständigen Amts- oder Landgerichts kennt ihr örtlich zuständiger Mieterverein!

Während wir an der Neuausgabe gearbeitet haben, waren drei große Gesetzesreformen in Arbeit, die für Mieter ganz unmittelbare Auswirkungen haben werden: »Mietrecht II«, die Reform des SGB II (Bürgergeld wird zu Grundsicherung) und die im Koalitionsvertrag vereinbarte »Abschaffung« des Heizungsgesetzes – genau genommen die Änderung des Gebäudeenergiegesetzes durch das Gebäudemodernisierungsgesetz. Eine Expertenkommission zum Mietrecht diskutiert darüber hinaus weitere Gesetzesänderungen.

Anders als die SGB-Reform sind die Reformen im Mietrecht und beim »Heizungsgesetz« heute, zur Zeit der Drucklegung, noch nicht beschlossen. Es ist gut möglich, dass die geplanten Regelungen gar nicht oder in veränderter Fassung kommen. Daher haben wir entschieden, auf die geplanten Änderungen hinzuweisen, sie aber nicht als »sicher« zu behandeln. Wo Sie diese Hinweise finden, raten wir grundsätzlich, sich fachkundigen Rat einzuholen – Ihre Beraterin oder Ihr Berater beim örtlichen Mieterverein kennt die geltende Rechtslage.

Berlin, im April 2026  
Dr. Melanie Weber-Moritz  
Präsidentin des Deutschen Mieterbundes e. V.

## Abkürzungsverzeichnis

a. A.	anderer Auffassung
a. a. O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
AG	Amtsgericht
AGB	Allgemeine Geschäftsbedingungen
AGG	Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz
Art.	Artikel
BAföG	Bundesausbildungsförderungsgesetz
BauGB	Baugesetzbuch
BayObLG	Bayerisches Oberstes Landesgericht
BB	Der Betriebsberater (Zeitschrift)
Beschl.	Beschluss
BetrVG	Betriebsverfassungsgesetz
BFH	Bundesfinanzhof
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BImSchG	Bundesimmissionsschutzgesetz
BSG	Bundessozialgericht
BT-Drs.	Bundestags-Drucksache
BV	Berechnungsverordnung
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
DIN	Deutsche Industrienorm
DMB	Deutscher Mieterbund
DS-GVO	Datenschutz-Grundverordnung
DWW	Deutsche Wohnungswirtschaft (Zeitschrift)
EEG	Erneuerbare-Energien-Gesetz
GE	Das Grundeigentum (Zeitschrift)
GEG	Gebäudeenergiegesetz
gem.	gemäß
GG	Grundgesetz
ggf.	gegebenenfalls
GKG	Gerichtskostengesetz
grds.	grundsätzlich
HeizkV	Heizkostenverordnung
i. d. R.	in der Regel
i. H. v.	in Höhe von
InsO	Insolvenzordnung

i. S. d. / i. S. v.	im Sinne des/im Sinne von
i. V. m.	in Verbindung mit
KG	Kammergericht (= Oberlandesgericht in Berlin)
LG	Landgericht
LPartG	Lebenspartnerschaftsgesetz
MDR	Monatsschrift für Deutsches Recht (Zeitschrift)
MM	MieterMagazin (Zeitschrift)
NJW	Neue Juristische Wochenschrift (Zeitschrift)
NJWE-MietR	NJW-Entscheidungsdienst Miet- und Wohnungsrecht (Zeitschrift)
NJW-RR	NJW-Rechtsprechungs-Report (Zeitschrift)
NMV	Neubaumietenverordnung
NZM	Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht
o. Ä.	oder Ähnliche/s
OLG	Oberlandesgericht
OVG	Oberverwaltungsgericht
RdE	Recht der Energiewirtschaft (Zeitschrift)
RE	Rechtsentscheid
s. o./s. u.	siehe oben/siehe unten
sog.	so genannte/n/r/s
StGB	Strafgesetzbuch
u. a.	unter anderem
u. U.	unter Umständen
Urt.	Urteil
VerfGH	Verfassungsgerichtshof
VersR	Versicherungsrecht (Zeitschrift)
VG	Verwaltungsgericht
VuR	Verbraucher und Recht (Zeitschrift)
VVG	Versicherungsvertragsgesetz
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
WoGG	Wohngeldgesetz
WoVermittG	Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung
WuM	Wohnungswirtschaft und Mietrecht (Zeitschrift)
ZMR	Zeitschrift für Miet- und Raumrecht
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
ZWE	Zeitschrift für Wohnungseigentumsrecht

# A

## Abflussverstopfung → *Mangel der Mietsache*

### Ablöse/Abstand

Eine **Abstandszahlung** ist ein Entgelt, das der Nachmieter an den Vormieter, den Vermieter oder jemand anderen zahlen muss, damit der Vormieter die Wohnung frei macht. Die Zahlung ist also nur dafür gedacht, dass der Vormieter auszieht, ohne dass der Wohnungssuchende eine Gegenleistung erhält. Derartige Vereinbarungen sind nach dem Wohnungsvermittlungsgesetz unwirksam (§ 4a WoVermittG). Der Nachmieter kann das gezahlte Geld zurückfordern.

Zulässig ist es aber, wenn sich der Vormieter seine **nachgewiesenen Umzugskosten** vergüten lässt. Dazu gehören nicht nur die Kosten für den Möbelspediteur, sondern auch andere aufgrund des Umzugs anfallende Aufwendungen, etwa für die Renovierung der alten und der neuen Wohnung.

Davon zu unterscheiden ist eine **Ablösevereinbarung**. Das ist ein Vertrag, durch den sich der Nachmieter verpflichtet, Möbel oder andere Einrichtungsgegenstände des Vermieters zu erwerben. Eine solche Vereinbarung ist grundsätzlich zulässig. Seit Einführung des **Bestellerprinzips** → *Wohnungsvermittlung* müssen Vermieter deutlich häufiger als früher eine Maklerprovision zahlen und kommen bisweilen auf kreative Ideen, wie sie das Geld wieder »reinholen« können – z. B. indem sie dem neuen Mieter nahezu wertlose Möbel oder andere Einrichtungsgegenstände per »Ablöse« zu überhöhten Preisen verkaufen. Zuweilen verlangt aber auch der Vormieter **Wucherpreise**, z. B. für seine alte Einbauküche oder einen verschlissenen Bodenbelag. Eine solche Vereinbarung ist unwirksam, soweit das Entgelt in einem auffälligen Missverhältnis zum Wert der überlassenen Gegenstände steht. Von einem auffälligen Missverhältnis ist auszugehen, wenn der **Kaufpreis mehr als 50 % über dem tatsächlichen Wert** liegt. Bis zu dieser Höhe bleibt der Vertrag wirksam (BGH VIII ZR 212/96 WuM 1997, 380).

**Beispiel:** Der Nachmieter zahlt für mehrere Möbelstücke eine Ablöse von 4000 Euro. Der Zeitwert beträgt nur 2000 Euro. Die Vereinbarung ist wirksam bis zu einem Betrag von 3000 Euro (2000 Euro + 50%). Die restlichen 1000 Euro kann der Nachmieter zurückfordern. Liegt der vereinbarte Preis hingegen nicht über der 50%-Grenze, ist das gesamte Geschäft wirksam. Der Mieter kann nichts zurückverlangen (OLG Köln WuM 2000, 555).

Der Zeitwert der überlassenen Einrichtungsgegenstände ist anhand des Kaufpreises, des Alters und des Erhaltungszustands zu ermitteln (LG Wiesbaden WuM 1997, 53). Maßgebend ist der Wert im eingebauten Zustand, nicht der Wert, der durch einen Verkauf nach dem Ausbau zu erzielen wäre (OLG Düsseldorf ZMR 1998, 618).

Dieselben Grundsätze gelten, wenn sich der Vormieter **andere Aufwendungen** ersetzen lässt, z. B. für die Verlegung eines Bodenbelags oder Renovierungsarbeiten (BGH VIII ZR 212/96 WuM 1997, 380). Diese Rechtsprechung ist nach Auffassung des Mieterbundes im Hinblick auf geleistete **Schönheitsreparaturen** bedenklich. Denn der Vormieter hat diese Arbeiten in der Regel aufgrund seiner mietvertraglichen Verpflichtung gegenüber dem Vermieter erbracht. Dann darf er diese Kosten auch nicht vom Nachmieter einfordern.

## Abmahnung

Eine Abmahnung ist die **Aufforderung**, ein **vertragswidriges Verhalten zu unterlassen** bzw. zu ändern oder eine **Vertragspflicht zu erfüllen**. Sie muss deutlich machen, dass im Wiederholungsfall **rechtliche Konsequenzen** – wie eine Kündigung oder Klage – drohen. Eine Abmahnung hat also eine **Warnfunktion**. Sie soll dem Vermieter oder dem Mieter die Möglichkeit geben, sein Verhalten zu ändern.

Eine Abmahnung kann z. B. ausgesprochen werden, wenn

- der Vermieter dem Mieter die Wohnung nicht rechtzeitig zum Mietbeginn überlässt,
- der Vermieter einen Mangel, z. B. baubedingten Schimmelbefall, nicht beseitigt,
- der Mieter die Miete wiederholt unpünktlich zahlt,
- der Mieter den Hausfrieden durch nächtliche Ruhestörungen stört, andere Mieter beleidigt oder ohne Genehmigung einen Hund hält,
- der Mieter die Mieträume ohne Erlaubnis an Dritte untervermietet.

Eine Abmahnung kann mündlich oder schriftlich erteilt werden.

### In welchen Fällen ist eine Abmahnung erforderlich?

Eine Abmahnung ist im Regelfall erforderlich, bevor der Mieter oder der Vermieter das Mietverhältnis **fristlos** wegen einer Vertragsverletzung **kündigen** kann (→ *Fristlose Kündigung des Mieters* → *Fristlose Kündigung des Vermieters*).

Auch eine **Unterlassungsklage** kann der Vermieter erst nach erfolgloser Abmahnung erheben (§ 541 BGB). Bevor er den Mieter auf Unterlassung eines vertragswidrigen Gebrauchs der Mietsache verklagt, muss er ihm Gelegenheit geben, sein Verhalten zu ändern.

### Wann ist eine Abmahnung entbehrlich?

Eine Abmahnung ist **ausnahmsweise nicht erforderlich**, wenn

- der Mieter so erheblich in **Zahlungsverzug** ist, dass eine → *fristlose Kündigung des Vermieters wegen Zahlungsverzugs* möglich ist,
- der Mieter mit der **Zahlung der Kaution** in Höhe von zwei Kaltmieten im Rückstand ist; in diesem Fall kann der Vermieter sofort fristlos kündigen (→ *Fristlose Kündigung des Vermieters wegen Nichtzahlung der Kaution*),
- die Abmahnung offensichtlich **keinen Erfolg verspricht**, weil eine Änderung des Verhaltens oder des vertragswidrigen Zustands nicht zu erwarten ist (z. B. weil der Vermieter die Beseitigung eines Mangels eindeutig und endgültig verweigert hat),
- die **sofortige Kündigung aus besonderen Gründen** unter Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter gerechtfertigt ist.

#### Beispiele:

- Der Mieter begeht in dem Mietobjekt eine Straftat (schwere Beleidigung, Bedrohung oder tätlicher Angriff gegenüber dem Vermieter, der Hausverwaltung oder Mitmietern; Drogenhandel in der Wohnung).
- Der Mieter bedroht die Hausverwalterin mit den Worten »Hoffentlich trifft Sie der Blitz, Frau H.!« und beleidigt sie als »grenzdebil« (AG München, Urt. v. 24.6.2022 – 461 C 19994/21).
- Der Mieter verändert die Heizungsanlage derart, dass von ihr eine Brandgefahr ausgeht und andere Mieter gefährdet werden (AG Melsungen WuM 2021, 555).

### Welche inhaltlichen Anforderungen bestehen?

In der Abmahnung ist die Vertragsverletzung so **genau zu bezeichnen**, dass der Mieter weiß, welches Fehlverhalten ihm vorgeworfen wird und er zukünftig zu unterlassen bzw. welchen vertragswidrigen Zustand der Vermieter zu beseitigen hat.

#### Beispiel:

»Sie haben am 3.1.2026/4.1.2026 in der Zeit von 23 bis 1 Uhr Musik in einer derartigen Lautstärke abgespielt, dass Ihre Nachbarn nicht schlafen konnten.«

Aus der Abmahnung muss klar hervorgehen, dass dem Abgemahnten im Wiederholungsfall rechtliche Konsequenzen drohen. Das Wort »Kündigung« muss nicht zwingend fallen, aber **pauschale Vorwürfe** wie »Sie verstoßen ständig gegen die Hausordnung« **reichen nicht** aus. Eine solche unbestimmte Abmahnung ist kein hinreichender Warnhinweis mit der Folge, dass eine hierauf gestützte fristlose Kündigung unwirksam ist.

#### Beispiel:

»Wir fordern Sie auf, ab sofort die Ruhezeiten von 13 bis 15 Uhr und von 22 Uhr bis 7 Uhr einzuhalten. In dieser Zeit darf Musik nur in Zimmerlautstärke gespielt werden. Sollten Sie dem nicht nachkommen, behalten wir uns weitere rechtliche Schritte vor.«

### Kann der Mieter gegen die Abmahnung vorgehen?

Nein. Hält der Mieter eine vom Vermieter ausgesprochene Abmahnung für unberechtigt, kann er sich nicht gerichtlich dagegen wehren. Ein Rechtsmittel (nur) gegen die Abmahnung besteht nicht (BGH VIII ZR 139/07 WuM 2008, 217). Er kann also nicht verlangen, dass der Vermieter die Abmahnung wieder zurücknimmt oder ein Gericht ihre Unwirksamkeit feststellt. Wenn der Vermieter später kündigt, kann der Mieter gegen die Kündigung vorgehen. Der Vermieter muss dann beweisen, dass die Vorwürfe aus der Abmahnung und der Kündigung zutreffend waren (BGH VIII ZR 139/07 WuM 2008, 217).

**Abmeldung** → *Anmeldung* → *Auszug des Mieters*

**Abstand** → *Ablöse/Abstand*

## Abwesenheit des Mieters

Es gibt keine Pflicht, eine angemietete Wohnung tatsächlich zu bewohnen. Längere Abwesenheiten, z. B. wegen Urlaubs, Kur, Krankenhausaufenthalt, berufs- oder studienbedingtem Auslandsaufenthalt, verstoßen nicht gegen den Mietvertrag. Ggf. besteht bei langer Abwesenheit ein Anspruch auf Genehmigung einer → *Untermiete*.

Die Pflichten aus dem Mietvertrag bestehen aber für beide Seiten weiter. Der Mieter muss die volle Miete und auch die vollen Vorauszahlungen auf Nebenkosten weiterzahlen. Auch die → *Obhutspflicht* des Mieters besteht fort; ggf. muss ein Wohnungsschlüssel an Nachbarn oder Freunde gegeben und der Vermieter bzw. die Hausverwaltung darüber informiert werden, sonst droht im Schadensfall eine Schadensersatzpflicht des Mieters (BGH VIII ZR 164/70 WuM 1972, 25). In Notfällen (z. B. Rohrbruch) darf sich der Vermieter Zutritt verschaffen → *Besichtigungsrecht des Vermieters*. Für die Dauer von vier bis sechs Wochen dürfen zur Betreuung der Wohnung auch ohne Genehmigung des Vermieters geeignete Personen in die Wohnung aufgenommen werden → *Besuch*. Bestehen weitere Pflichten aus dem Mietvertrag, z. B. Treppenhausreinigung oder Winterdienst, muss hierzu – notfalls auch entgeltlich – jemand vom Mieter beauftragt werden; sonst darf der Vermieter die Arbeiten auf Kosten des Mieters entgeltlich ausführen lassen.

## Airbnb

Wer untervermieten, eine vorübergehende Unterkunft, eine möblierte Zweitwohnung oder ein WG-Zimmer anbieten möchte, kann dies mithilfe eines Vermittlers wie z. B. Airbnb tun. Für jede Art der → *Untermiete* ist aber unbedingt die **Erlaubnis des Vermieters** einzuholen.

Für Airbnb und Mitwohnzentralen gilt das Wohnungsvermittlungsgesetz. Eine **Gebühr oder Provision** darf daher nur verlangt werden, wenn es zum Abschluss des Mietvertrags gekommen ist → *Wohnungsvermittlung*. Ihre Höhe richtet sich nach der Höhe der Miete und der vereinbarten Dauer des Mietverhältnisses. Für einen kurzfristigen Mietvertrag ist sie im Allgemeinen günstig. Die Berechnung einer Pauschale oder Aufwandsentschädigung ist i. d. R. unzulässig.

Häufig ist es lukrativer, an **Touristen** unterzuvermieten, als sich einen Untermieter für längere Zeit zu suchen. Aber **Achtung**: Der Mieter benötigt auch hierzu die Einwilligung des Vermieters. Hat der Vermieter dem Mieter (nur) eine Erlaubnis zur Untervermietung erteilt, kann dieser nicht ohne Weiteres davon ausgehen, dass sie eine tageweise Vermietung an Touristen einschließt (BGH VIII ZR 210/13 WuM 2014, 142). Und in vielen Großstädten ist es mittlerweile verboten, Wohnungen auf diese Weise tage- oder wochenweise zur Verfügung zu stellen. Das kann als unerlaubte → *Zweckentfremdung* hohe **Geldbußen** nach sich ziehen!

Wer die Wohnung **ohne Erlaubnis des Vermieters** über Airbnb, booking.com oder andere Internetplattformen untervermietet, muss mit einer → *fristlosen Kündigung des Vermieters* rechnen (AG München ZMR 2022, 563). Eine Kündigung kann erst recht gerechtfertigt sein, wenn der Mieter die Absicht hat, mit der Untervermietung einen Gewinn zu erzielen (BGH VIII ZR 228/23 WuM 2026, 80 → *Untermiete*). Eine fristlose Kündigung ist i. d. R. bereits gerechtfertigt, wenn der Mieter trotz Abmahnung ein Angebot bei Airbnb aufrechterhält, auch wenn er die Wohnung oder einzelne Zimmer niemandem überlassen hat (LG Berlin WuM 2015, 156; a. A. AG Hamburg WuM 2025, 149).

## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

**Tipp:** Informationen zur Wirksamkeit einzelner AGB-Klauseln finden Sie jeweils unter dem Stichwort, zu dem die Regelung gehört.

Wer eine Wohnung anmieten möchte, erhält vom Vermieter meist ein umfangreiches Mietvertragsformular mit allerhand »Kleingedrucktem«. Im Regelfall handelt es sich dabei um Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB), die der Vermieter standardmäßig in Mietverträgen verwendet und dem Mieter vorgibt. Der Mieter hat keine Möglichkeit, auf ihren Inhalt Einfluss zu nehmen. Er kann den Vertrag nur so unterschreiben oder ablehnen. Der Vermieter kann sich aber auf die Bestimmungen später nur berufen, wenn sie wirksam sind. Denn AGB unterliegen zum Schutz von Verbrauchern – also auch von Mietern – nach den §§ 305 – 310 BGB einer Kontrolle:

- Im ersten Schritt wird geprüft, ob die AGB **wirksam in den Mietvertrag einbezogen** wurden. Überraschende AGB, mit denen ein Mieter nicht zu rechnen hat, werden erst gar **nicht Vertragsbestandteil**.
- Ist die Klausel in den Mietvertrag wirksam einbezogen, ist sie im zweiten Schritt **inhaltlich** zu prüfen. Ergibt die Inhaltskontrolle, dass die Klausel den

**Mieter unangemessen benachteiligt** oder **nicht verständlich** ist, ist sie **unwirksam**.

Anstelle der nicht einbezogenen oder unwirksamen Klausel gilt dann die gesetzliche Regelung. Der Vertrag bleibt im Übrigen wirksam.

**Gut zu wissen:** Es gibt gesetzliche Bestimmungen, von denen der Vermieter zum Nachteil des Mieters durch AGB oder Individualvereinbarung nicht abweichen darf, das sog. **zwingende Recht** → *Unabdingbare Rechte des Mieters*. Dazu gehört z. B. das Recht des Mieters, die Miete wegen bestehender Mängel zu mindern. Vertragsklauseln, die davon abweichen, sind kraft Gesetzes **unwirksam**.

### Wann liegen AGB vor?

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine **Vielzahl von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen**, die der Vermieter dem Mieter bei Abschluss des Vertrags stellt. Der Vermieter muss die AGB nicht bereits für mehrere Mietverträge genutzt haben. Es reicht aus, wenn ihre Verwendung in **mindestens drei Fällen** beabsichtigt ist (BGH VII ZR 388/00). Dann unterliegen die AGB bereits bei der ersten Verwendung der Kontrolle. »Vorformuliert« bedeutet, dass der Vermieter die AGB vorab festlegt und der Mieter ihren Inhalt nicht beeinflussen kann. Der Vermieter muss sie nicht selbst vorformuliert haben. Er kann auch einen Mustervertrag verwenden, den ein Dritter (z. B. der Grundeigentum-Verlag) für eine Vielfachverwendung erstellt hat.

**Gut zu wissen:** Handelt es sich um einen Wohnraummietvertrag zwischen einem privaten Mieter und einem gewerblichen Vermieter (sog. **Verbrauchervertrag**), kommt die AGB-Kontrolle auch dann zur Anwendung, wenn der Vermieter die vorformulierte Klausel **nur ein einziges Mal** einsetzen will (§ 310 Abs. 3 Nr. 2 BGB).

### Wann ist eine Individualvereinbarung anzunehmen?

AGB liegen nicht vor, wenn der Inhalt der Klausel zwischen Mieter und Vermieter im Einzelnen ausgehandelt wurde. In diesem Fall spricht man von einer Individualvereinbarung. Die Rechtsprechung stellt hohe Anforderungen an dieses »Aushandeln«, so dass eine individuelle Vereinbarung in der Praxis schwer nachzuweisen ist. **Aushandeln** bedeutet mehr als bloßes Verhandeln oder Erläutern einer Klausel (BGH VIII ZR 245/22 WuM 2025, 499). Der Vermieter muss

den wesentlichen Inhalt der Bestimmung ernsthaft zur Diskussion stellen und dem Mieter tatsächliche Gestaltungsmöglichkeiten einräumen. Der Mieter muss eigene Inhaltsvorschläge einbringen und ggf. durchsetzen können. Die Möglichkeit, zwischen zwei vom Vermieter vorgegebenen und vorformulierten Vertragsbedingungen zu wählen, reicht nicht aus (BGH VIII ZR 245/22 WuM 2025, 499).

Als Individualklausel gilt nur die ausgehandelte Regelung, die anderen vom Vermieter gestellten Vertragsklauseln bleiben AGB. Hat der Mieter eine individuelle Vereinbarung mit dem Vermieter getroffen, werden AGB davon »verdrängt« (§ 305b BGB). Das gilt für einzelne Absprachen bei Vertragsabschluss und auch für spätere Änderungen.

Die Abgrenzung ist wichtig, wenn die Parteien über die Wirksamkeit einer Vertragsklausel streiten. Nur AGB unterliegen der Kontrolle nach den §§ 305 – 310 BGB. Eine Individualvereinbarung kann grundsätzlich frei verhandelt werden. Sie ist nur dann unwirksam, wenn sie gegen zwingendes Recht (→ *Unabdingbare Rechte des Mieters*), Verbotsgesetze i. S. d. § 134 BGB oder den Grundsatz von Treu und Glauben (§ 242 BGB) verstößt oder sittenwidrig (§ 138 BGB) ist.

**Tipp für die Abgrenzung:** Benutzt der Vermieter ein **vorgedrucktes Mietvertragsformular**, handelt es sich immer um kontrollfähige AGB. Aber auch handgeschriebene oder maschinengeschriebene Vertragsbestimmungen sind AGB, wenn sie mehrmals – mindestens dreimal – verwendet werden sollen.

### **Wann ist eine AGB nicht wirksam in den Vertrag einbezogen?**

AGB werden nur dann Bestandteil des Vertrags, wenn der Vermieter bei Vertragsabschluss dem Mieter die Möglichkeit verschafft, in **zumutbarer Weise von ihrem Inhalt Kenntnis** zu nehmen (§ 305 Abs. 2 BGB). Dies setzt voraus, dass sie für einen Durchschnittsmieter mühelos lesbar und übersichtlich sind und einen vertretbaren Umfang haben. Wenn der Mieter erst nach der Unterschrift das ganze Kleingedruckte durchlesen konnte (und das auch beweisen kann), kann sich der Vermieter auf diese Vertragsklauseln nicht berufen.

**Beispiel für eine nicht wirksame Einbeziehung:** Der Mietvertrag umfasst 50 Seiten und ist vollkommen unübersichtlich. Klauseln und Anlagen sind nicht vollständig durchnummeriert. Es ist nicht möglich, alle Seiten den entsprechenden Anlagen zuzuordnen (AG Köln WuM 2009, 450).

Auch **überraschende Klauseln** mit einem Überraschungseffekt werden nicht Vertragsbestandteil (§ 305c Abs. 1 BGB). Dies ist der Fall, wenn der Mieter mit einer solchen Regelung in einem Mietvertrag nicht rechnen muss.

**Beispiel:** Der Mietvertrag beinhaltet ein Angebot auf Abschluss eines Stromlieferungsvertrags mit einem vom Vermieter vorgeschlagenen Energielieferanten.

Ein Überraschungseffekt kann sich auch aus der **Platzierung der Klausel** im Vertrag ergeben. Wenn sie sich an einer Stelle befindet, an der üblicherweise mit einer solchen Regelung nicht zu rechnen ist, ist sie unwirksam (BGH XII ZR 189/08; XII ZR 109/08).

**Beispiel:** In der Hausordnung ist die Verpflichtung des Mieters zur Durchführung von Schönheitsreparaturen oder die Umlage von Betriebskosten geregelt.

### Was wird bei der Inhaltskontrolle geprüft?

Sind die AGB Vertragsbestandteil geworden und weichen sie von einer gesetzlichen Regelung ab, ist inhaltlich in folgender **Reihenfolge** zu prüfen:

#### 1. Verstoß gegen ein Klauselverbot i. S. v. § 309 BGB?

Klauseln, die gegen eines der Verbote in § 309 BGB verstoßen, sind **immer unwirksam**.

**Beispiele:**

- Das → *Zurückbehaltungsrecht* des Mieters wird ausgeschlossen (§ 309 Nr. 2b BGB).
- Der Mieter darf auch nicht mit einer unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderung aufrechnen (§ 309 Nr. 3 BGB) → *Aufrechnung*.
- Die Haftung des Vermieters für Schäden an Leben, Körper oder Gesundheit des Mieters wird ausgeschlossen (§ 309 Nr. 7a BGB).

#### 2. Verstoß gegen ein Klauselverbot i. S. v. § 308 BGB?

Klauseln sind unwirksam, wenn der Mieter durch sie **unangemessen benachteiligt** wird.

**Beispiele:**

- Der Vermieter behält sich ein einseitiges Leistungsänderungsrecht vor (§ 308 Nr. 4 BGB).
- Ein Schweigen des Mieters wird als Zustimmung fingiert (§ 308 Nr. 5 BGB).
- Der Mieter darf eine Geldforderung gegen den Vermieter nicht abtreten (§ 308 Nr. 9 BGB).

**3. Benachteiligt die Klausel den Mieter unangemessen i. S. v. § 307 Abs. 2 BGB?**

Dies ist der Fall, wenn sie **von wesentlichen Grundgedanken** des Mietrechts **abweicht** oder wesentliche Rechte des Mieters oder Pflichten des Vermieters einschränkt.

**Beispiele:**

- Das Mietminderungsrecht wird ausgeschlossen (Abweichung von § 536 BGB).
- Der Mieter wird verpflichtet, sämtliche Instandhaltungsmaßnahmen in der Wohnung vorzunehmen (Abweichung von § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB).

**4. Ist die Klausel nach § 307 Abs. 1 Satz 1 BGB unwirksam?**

Danach ist die AGB unwirksam, wenn sie den Mieter **unangemessen benachteiligt** und **mit den Geboten von Treu und Glauben nicht vereinbar** ist. Dies ist der Fall, wenn der Vermieter durch einseitige Vertragsbestimmungen missbräuchlich eigene Interessen auf Kosten des Mieters durchsetzen will (BGH VIII ZR 13/17 WuM 2017, 703).

**Beispiele:**

- Eine Schönheitsreparaturklausel schreibt auch für während der Mietzeit auszuführende Malerarbeiten eine bestimmte Farbwahl (»neutrale Farbtöne«) vor (BGH VIII ZR 166/08 WuM 2009, 224).
- Eine Endrenovierungsklausel verpflichtet den Mieter am Ende der Mietzeit zur Durchführung von Schönheitsreparaturen unabhängig vom tatsächlichen Renovierungsbedarf (BGH VIII ZR 166/08 WuM 2009, 224).
- Unwirksam ist auch die formularmäßige Verlängerung der gesetzlichen Verjährungsfrist gem. § 548 BGB von sechs auf zwölf Monate für Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache (BGH VIII ZR 13/17 WuM 2017, 703).

### 5. Ist die Klausel intransparent i. S. v. § 307 Abs. 1 Satz 2 BGB?

AGB müssen klar, verständlich und eindeutig formuliert sein. Auch ein rechtlich nicht vorgebildeter Durchschnittsmieter muss der Klausel möglichst klar und einfach seine Rechte und Pflichten entnehmen können (BGH VIII ZR 10/03 WuM 2004, 25). Entspricht die Klausel nicht dem Transparenzgebot, benachteiligt sie den Mieter unangemessen und ist unwirksam.

### Gilt die Inhaltskontrolle auch für Geschäftsraummietverträge?

Die Ausführungen in diesem Stichwort beziehen sich auf Wohnraummietverträge. Formulklauseln in Geschäftsraummietverträgen unterliegen zwar auch einer Inhaltskontrolle nach § 307 BGB, allerdings mit Einschränkungen. Hier können Klauseln wirksam sein, die bei Wohnraummietverträgen unzulässig sind. Näheres zu Formulklauseln in Gewerbemietverträgen bei → *Geschäftsraummiete*.

### Was ist die Folge einer unwirksamen AGB?

Die einzelne Klausel ist **unwirksam**, der **Mietvertrag** bleibt aber **im Übrigen wirksam** (§ 306 Abs. 1 BGB). An die Stelle der unwirksamen Klausel tritt die **gesetzliche Regelung** (§ 306 Abs. 2 BGB).

**Beispiel:** Die Schönheitsreparaturklausel in einem Formularmietvertrag benachteiligt den Mieter unangemessen. Damit ist sie unwirksam und es gilt die gesetzliche Bestimmung: Der Vermieter trägt die Instandhaltungspflicht und muss die Schönheitsreparaturen selbst vornehmen.

Unwirksame Klauseln dürfen nicht mit dem »gerade noch« zulässigen Inhalt aufrechterhalten werden. Eine sog. geltungserhaltende Reduktion ist nicht zulässig (BGH VII 316/81). Sie müssen vollständig durch die gesetzliche Regelung ersetzt werden. Hat eine Vertragsklausel allerdings mehrere voneinander trennbare eigenständige Regelungen und ist nur ein Teil unwirksam, ist nur dieser Teil zu streichen und die Klausel im Übrigen aufrechtzuerhalten.

**Beispiel:** Ein Mietvertrag enthält eine unwirksame Quotenabgeltungsklausel (→ *Schönheitsreparaturen*), aber eine wirksame Schönheitsreparaturklausel. Die Unwirksamkeit der Quotenabgeltungsklausel führt nicht zur Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel. Denn die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen ist auch ohne die Quotenabgeltungsklausel inhaltlich vollständig und von dieser trennbar (BGH VIII ZB 43/23 WuM 2024, 192).

### **Kann sich der Vermieter auf die Unwirksamkeit seiner eigenen Klauseln berufen?**

Nein. Die AGB-Kontrolle schützt nicht den Verwender der Klausel, sondern nur seinen Vertragspartner vor unangemessener Benachteiligung. Deshalb kann sich der Vermieter nicht auf die Unwirksamkeit seiner eigenen, von ihm gestellten Klausel berufen, um aus der Unwirksamkeit für sich einen Vorteil abzuleiten.

**Beispiel:** Der Mietvertrag enthält eine unwirksame Klausel zur Kündigung durch den Vermieter. Kündigt der Vermieter unter Berufung auf diese Regelung und zieht der Mieter dann aus, darf der Vermieter sich anschließend nicht darauf berufen, diese Regelung sei unwirksam und der Vertrag daher nicht ordnungsgemäß gekündigt.

## **Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)**

Das AGG dient dem Schutz vor Benachteiligungen aufgrund der Rasse oder ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität. Es gilt bereits im Vorfeld eines Mietvertrags – bei der Vertragsanbahnung –, aber auch während des Bestehens des Mietverhältnisses.

### **Zugang zu Wohnraum – Diskriminierung bei Vertragsanbahnung**

Das AGG verbietet die Benachteiligung beim Zugang zu Wohnraum aus den o. g. Gründen unter der Voraussetzung, dass der Wohnraum **öffentlich angeboten** wird, z. B. durch Makler, im Internet, durch Aushänge oder Zeitungsinserate. Werden Wohnungen privat, z. B. an Freunde oder Verwandte, vergeben, gilt das AGG nicht. Ausgenommen sind außerdem Vermieter, die **nicht mehr als 50 Wohnungen** anbieten, sowie Wohnraum auf einem Grundstück, das auch vom Vermieter bewohnt wird. Zulässig ist es nach dem AGG zudem, wenn bei der Vermietung das Ziel einer sozial stabilen Bewohnerstruktur, einer ausgewogenen Siedlungsstruktur sowie ausgeglichener wirtschaftlicher, sozialer und kultureller Verhältnisse verfolgt wird.

Der häufigste Fall der Benachteiligung beim Zugang zu Wohnraum ist der **Ausschluss ausländischer Bewerber**. Oft genügt schon ein »ausländisch klingender« Name, damit Bewerber keine Chance haben. Der BGH hat einer pakistanischen Wohnungsbewerberin, die mit ihrem eigenen Namen und weiteren »ausländischen« Testnamen von einem Makler mehrfach Absagen auf Besichti-

gungsanfragen erhalten hatte, auf drei ansonsten identische Anfragen mit »deutschen« Namen aber jeweils sofort eingeladen wurde, einen Anspruch auf Schadensersatz und Entschädigung nach dem AGG zugesprochen (BGH I ZR 129/25 WuM 2026, 155).

Eine Benachteiligung ist auch mittelbar aufgrund **scheinbar neutraler Kriterien** (z. B. fehlende Deutschkenntnisse, ungesicherte Aufenthaltserlaubnis) möglich. Werden Bewerber aus solchen Gründen bei der Vergabe ausgeschlossen bzw. schon nicht zur Besichtigung oder Eintragung in Wartelisten zugelassen, kann dies eine Benachteiligung i. S. d. AGG sein. Ein Mensch darf auch nicht wegen seiner Hautfarbe von vornherein abgelehnt werden (OLG Köln WuM 2010, 81). Zulässig ist es aber, wenn ein genossenschaftlicher Vermieter nur bei finanziell schwachen Personengruppen eine Mietsicherheit verlangt (AG Kiel ZMR 2012, 201).

### **Benachteiligung im laufenden Mietverhältnis**

Eine Benachteiligung im laufenden Mietverhältnis kann gleichfalls gegen das AGG verstoßen. Für die beharrliche Verweigerung der Gestattung einer Rollstuhlrampe wurde ein Großvermieter zur Zahlung von 11 000 Euro verurteilt (LG Berlin II WuM 2024, 601). Werden in einer größeren Wohnanlage Mieterhöhungen nur von ausländischen Mietern verlangt, um diese zum Auszug zu bewegen, besteht ein Entschädigungsanspruch (AG Tempelhof-Kreuzberg WuM 2015, 73 – je 15 000 Euro, auch als Prävention).

### **Ansprüche des Mieters bei Benachteiligungen nach dem AGG**

§ 21 AGG regelt die Ansprüche, die dem Mieter aufgrund einer Benachteiligung zustehen. Es gibt

- einen Anspruch auf Beseitigung der Beeinträchtigung,
- einen Anspruch auf Unterlassung künftiger Beeinträchtigungen,
- einen Schadensersatzanspruch, der für den Schaden, der nicht Vermögensschaden ist, auch eine »angemessene Entschädigung in Geld« umfasst.

Im Falle der Benachteiligung bei der Vergabe von Wohnraum wären der Anspruch auf Beseitigung der Beeinträchtigung sowie der Schadensersatzanspruch im Prinzip beide darauf gerichtet, dass der Benachteiligte die Wohnung, für die er sich beworben hatte, doch bekommt. Hierbei gibt es jedoch zwei Probleme: Zum einen müsste er dafür im Prozess nachweisen können, dass er ohne die Benachteiligung den Zuschlag für die Wohnung sicher bekommen hätte, was in Zeiten, in denen es oft Hunderte Bewerber gibt, praktisch kaum möglich ist. Zum anderen wird die Wohnung (schlimmstenfalls bei Abschluss eines Rechtsstreits) in aller Regel längst an andere Bewerber vergeben worden sein, die man auch nicht

einfach wieder »an die Luft setzen« kann, denn sie haben einen gültigen Mietvertrag geschlossen. Der Anspruch auf Unterlassung künftiger Beeinträchtigungen verhilft dem Mieter konkret auch nicht zu einer Wohnung. Daher wird in aller Regel (nur) der **Entschädigungsanspruch** geltend gemacht.

**Wichtig:** Der Anspruch muss innerhalb von **zwei Monaten** nach dem Verstoß **geltend gemacht** werden, sonst verfällt er! Es genügt die formlose Mitteilung an den Benachteiligten, dass Ansprüche nach dem AGG wegen der Benachteiligung geltend gemacht werden. Es ist aber empfehlenswert, dafür zu sorgen, dass der → *Zugang der Erklärung* beim Anspruchsgegner später nachgewiesen werden kann. Wird eine Klage innerhalb dieser Zweimonatsfrist erhoben, genügt dies auch als Geltendmachung. Ein aktueller Gesetzentwurf sieht die Verlängerung der Frist auf vier Monate vor.

In der Regel wird der diskriminierende Vermieter freiwillig weder die Beeinträchtigung beseitigen noch eine Entschädigung zahlen, man wird also um die gerichtliche Geltendmachung kaum herumkommen. Zuständig ist abhängig vom Streitwert das Amtsgericht (seit dem 1.1.2026: bis 10 000 Euro) oder – bei höherem Streitwert – das Landgericht, jeweils am Wohnort bzw. Sitz des Beklagten. § 23 AGG erlaubt bei der Durchsetzung vor Gericht die Unterstützung durch Antidiskriminierungsverbände.

**Wichtig:** In einigen Bundesländern muss vor der Klage (meist unter der Voraussetzung, dass beide Parteien im selben Landgerichtsbezirk gemeldet sind bzw. ihren Sitz haben) ein sog. **obligatorisches Güteverfahren** → *Streitschlichtung* durchgeführt werden, sonst ist die Klage bereits unzulässig. Dies gilt nach derzeitigem Stand in Bayern (Art. 1 Nr. 3 BaySchlG), Niedersachsen (§ 1 Abs. 2 Nr. 4 NSchlG), Nordrhein-Westfalen (§ 53 Abs. 1 Nr. 3 JustG NRW) und Schleswig-Holstein (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 LSchlG).

**Anspruchsgegner** kann z. B. der Makler, Hausverwalter oder der Vermieter sein, selbst wenn dieser die Benachteiligung nicht persönlich ausgeübt hat. Es genügt, wenn der **Vermieter** Dritte – z. B. Makler oder Hausverwalter – anweist, nicht an bestimmte Personengruppen zu vermieten (OLG Köln WuM 2010, 81) oder ihm dessen Verhalten als sog. Erfüllungsgehilfe (§ 278 BGB) zuzurechnen ist. Gerade in den Fällen, in denen es um die Vertragsanbahnung geht, wird der Vermieter oft nicht namentlich bekannt sein; dann kann ein Auskunftsanspruch bzgl. Na-

men und Anschrift gegen den Verwalter (OLG Köln WuM 2010, 81) oder den Makler bestehen. **Makler oder Hausverwalter** können aber gleichfalls in der Haftung stehen. Nach einer neuen Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH I ZR 129/25 WuM 2026, 155) können sich Makler oder Hausverwalter nicht mit dem Argument rausreden, sie seien nicht die »Anbieter«. Pflichtenadressat ist nach Ansicht des BGH die gesamte »Anbieterseite«, weshalb die Haftung nicht nur den Vermieter als potenziellen Vertragspartner trifft, sondern eben auch von ihm beauftragte Makler (BGH I ZR 129/25 WuM 2026, 155).

Im **AGG-Prozess** genügt es, **Indizien** vorzutragen. Hierzu dient das sog. **Testing-Verfahren**, bei dem nach der Ablehnung bzw. dem Ausbleiben einer Reaktion auf eine Bewerbung eine weitere Bewerbung mit entsprechenden Daten, aber unter Verwendung eines »deutschen« Namens erfolgt. Ist die Reaktion dann positiv, wird der »deutsche« Bewerber also eingeladen oder vorgemerkt bzw. erhält nun zumindest eine Antwort, ist dies ein **hinreichendes Indiz** für eine Benachteiligung (vgl. BGH I ZR 129/25 WuM 2026, 155). Die Gegenpartei muss dann beweisen, dass kein Verstoß gegen das AGG vorgelegen hat.

## Altenheim

Heime sind entgeltlich betriebene Einrichtungen, die dazu dienen, alte Menschen sowie pflegebedürftige oder behinderte Volljährige nicht nur vorübergehend aufzunehmen und ihnen dabei Wohnraum zu überlassen, aber auch Betreuung und Verpflegung zur Verfügung zu stellen. Wegen der Besonderheiten gilt für die Heimverträge zwischen den Bewohnern und dem Heimbetreiber nicht das allgemeine Wohnraummietrecht, sondern die speziellen Vorschriften des **Wohn- und Betreuungsvertragsgesetzes** (WBG). Sie gelten auch, wenn die Überlassung des Wohnraums und die Erbringung der Betreuungsleistungen in getrennten Verträgen geregelt sind und der Bestand des Vertrags über den Wohnraum von dem Bestand des Betreuungsvertrags abhängig ist. Das Gleiche gilt, wenn der Bewohner den Vertrag über den Wohnraum nicht ohne den Betreuungsvertrag beibehalten kann oder wenn der Betreiber den Abschluss des Vertrags über den Wohnraum vom Abschluss des Betreuungsvertrags tatsächlich abhängig macht. Ein Heimvertrag i. S. d. WBG liegt aber nicht vor, wenn darin neben der Überlassung des Wohnraums nur allgemeine Unterstützungsleistungen wie die Vermittlung von Pflege- oder Betreuungsleistungen, Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdienste vereinbart sind.

Für die Anwendung des WBG kommt es nicht darauf an, wie die Unterbringung bzw. der Vertrag bezeichnet wird. Das WBG kann deshalb auch bei Verträgen

über → *Betreutes Wohnen* gelten, wenn die Voraussetzungen für die Anwendung des Gesetzes erfüllt sind.

### **Abschluss, Laufzeit und Ende des Heimvertrags**

Der Betreiber muss den Bewohner rechtzeitig vor Vertragsschluss in leicht verständlicher Sprache über sein Leistungsangebot und den wesentlichen Inhalt der speziell für den Bewohner in Betracht kommenden Leistungen informieren. Dazu gehört u. a. die Darstellung der Ausstattung und Lage des Gebäudes, der Gemeinschaftsanlagen und ihrer Nutzungsbedingungen und der Ergebnisse von Qualitätsprüfungen, die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht werden müssen. Darzustellen sind ferner die Pflege- und Betreuungsleistungen sowie weitere Leistungen der Einrichtung und die jeweils zu zahlenden Entgelte. Auch muss über die Voraussetzungen informiert werden, unter denen Leistungen und Preise geändert werden können.

Der Vertrag wird dann grundsätzlich **auf unbestimmte Zeit** geschlossen. Ist der Bewohner bei Abschluss des Vertrags geschäftsunfähig, muss der Vertrag von einem Bevollmächtigten oder von seinem Betreuer genehmigt werden. Der Vertrag endet automatisch mit dem Tod des Bewohners. Mit Personen, die mit dem Verstorbenen einen gemeinsamen Haushalt in der Einrichtung geführt haben, aber selbst nicht Vertragspartner des Betreibers sind, wird der Vertrag noch drei Monate fortgeführt, wenn die Personen dem nicht widersprechen.

Der Bewohner kann den Vertrag spätestens am 3. Werktag eines jeden Kalendermonats zum Ablauf desselben Monats **schriftlich kündigen** → *Schriftform*. Wurden getrennte, aber inhaltlich voneinander abhängige Verträge über den Wohnraum einerseits und Betreuungs- und Pflegeleistungen andererseits abgeschlossen, können beide Verträge nur **einheitlich gekündigt** werden. Zieht ein Leistungsbezieher der Pflegeversicherung (SGB XI) nach der Kündigung noch vor dem Kündigungstermin am Monatsende aus der Einrichtung aus, darf ihm nicht der gesamte Monat berechnet werden, sondern es muss taggenau nach seiner Anwesenheit abgerechnet werden (BGH III ZR 292/17 WuM 2019, 40).

Außer dem Kündigungsrecht mit Monatsfrist hat der Bewohner **nicht fristgebundene Sonderkündigungsrechte**. Zum einen kann er in den ersten beiden Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses jederzeit ohne besonderen Grund fristlos kündigen. Zum anderen kann er jederzeit aus wichtigem Grund fristlos kündigen, wenn ihm die Fortsetzung des Vertrags bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist. Bei getrennten, aber inhaltlich voneinander abhängigen Verträgen muss der wichtige Grund nur in Be-

zug auf einen Vertrag gegeben sein; der Bewohner kann dann alle Verträge kündigen.

Der **Heimbetreiber** dagegen kann den Vertrag **nur aus wichtigem** Grund kündigen. Er kann z. B. bis zum 3. Werktag eines Kalendermonats zum Ablauf des nächsten Monats kündigen, wenn er den Betrieb einstellt, wesentlich einschränkt oder in seiner Art verändert und die Fortsetzung des Vertrags mit dem Bewohner deshalb für ihn unzumutbar wird. Der Bewohner kann in diesem Fall u. U. verlangen, dass der Betreiber ihm eine Ersatzunterkunft nachweist und die Umzugskosten trägt; auch kommt ein Schadensersatzanspruch des Bewohners wegen Mehrkosten für die neue Unterbringung in Betracht (LG Bonn, Urt. v. 17.7.2018 – 5 S 155/17). Der Betreiber kann z. B. fristlos kündigen, wenn er eine fachgerechte Pflege- oder Betreuungsleistung nicht erbringen kann, weil sich der Gesundheitszustand des Bewohners so verschlechtert, dass eine Betreuung nicht mehr möglich ist (BGH XII ZB 90/09), oder wenn der Bewohner seine vertraglichen Pflichten schuldhaft so stark verletzt, dass dem Betreiber die Fortsetzung des Vertrags nicht zugemutet werden kann, z. B. bei sexuellen Übergriffen gegenüber Mitbewohnern (LG Kleve, Urt. v. 19.1.2016 – 4 O 108/15). Der Betreiber kann auch dann fristlos kündigen, wenn der Bewohner im Zahlungsverzug ist, und zwar entweder für zwei aufeinanderfolgende Termine mit mehr als einem Monatsentgelt oder in einem Zeitraum von mehr als zwei Zahlungsterminen in Höhe des Entgelts für zwei Monate. Allerdings muss der Betreiber dem Bewohner vor der Kündigung zunächst erfolglos eine angemessene Zahlungsfrist gesetzt haben.

### **Entgeltzahlung**

Der Bewohner muss für die Leistungen des Betreibers das vereinbarte Entgelt bezahlen. Für Bewohner, die Leistungen nach dem SGB IX (Rehabilitation und Teilhabe von Menschen mit Behinderungen), dem SGB XI (Soziale Pflegeversicherung) oder dem SGB XII (Sozialhilfe) in Anspruch nehmen, werden die Kosten für die Unterbringung, Pflege und Versorgung nach den Vorschriften des jeweiligen Sozialgesetzbuchs festgelegt. Soweit der Bewohner länger als drei Tage abwesend ist, muss der Betreiber den Wert der dadurch ersparten Aufwendungen anrechnen. Werden vertragliche Leistungen ganz oder teilweise nicht erbracht oder weisen sie erhebliche Mängel auf, kann der Bewohner bis zu sechs Monate rückwirkend eine angemessene Kürzung des vereinbarten Entgelts verlangen.

## Änderung des Mietvertrags → *Mietvertrag*

### Anfechtung des Mietvertrags → *Widerruf* → *Kündigung* → *Rücktritt*

Meist werden Mietverhältnisse durch Kündigung beendet. Dabei beendet die sog. ordentliche → *Kündigung* das Mietverhältnis zum Ablauf der gesetzlichen → *Kündigungsfrist*, die → *fristlose Kündigung* mit sofortiger Wirkung bei Zugang des Kündigungsschreibens. Im Gegensatz dazu beendet die Anfechtung das Mietverhältnis **rückwirkend**, so als hätte es von Anfang an nicht bestanden. Es gab also von Anfang an keine vertragliche Grundlage für den Austausch der Leistungen »Wohnung gegen Miete«. Deswegen müsste der Vertrag eigentlich rückabgewickelt werden; aber da der Mieter das Erhaltene – das Wohnen in der Vergangenheit – nicht zurückgeben kann, hat der Vermieter nur einen Anspruch auf Wertersatz in Höhe der ortsüblichen Miete einschl. Nebenkosten, der mit dem Mietrückzahlungsanspruch des Mieters verrechnet wird. Daher ist die Rückabwicklung – außer wenn die vereinbarte Miete überhöht war – meist ein »Nullsummenspiel«. Für den Mieter kann sich die Anfechtung aber trotzdem lohnen, etwa wenn er eine Maklerprovision gezahlt hat. Da die Anfechtung den Vertrag rückwirkend vernichtet, entfällt auch der Provisionsanspruch des Maklers; der Mieter kann die Rückzahlung verlangen (BGH III ZR 45/05 NJW-RR 2005, 1506).

Die Anfechtung setzt einen Anfechtungsgrund voraus, der vom Anfechtenden im Prozessfall auch bewiesen werden muss. Anfechtungsgründe können bestimmte Irrtümer (§119 BGB) oder die arglistige Täuschung durch den Vertragspartner (§123 BGB) sein.

#### **Anfechtung durch den Vermieter**

Der Vermieter kann z. B. anfechten, wenn der Mieter vor oder bei Vertragsschluss falsche Angaben gemacht hat; allerdings nur, soweit diese das Mietverhältnis betreffen. Außerdem muss bezüglich der Tatsache eine **Offenbarungspflicht** des Mieters (→ *Selbstauskunft*) bestehen; andernfalls kann wegen einer unterlassenen Auskunft oder Falschauskunft auch nicht angefochten werden.

Der **Vermieter** kann anfechten, wenn vor oder bei Vertragsschluss

- ein laufendes Insolvenzverfahren nicht offenbart wurde,
- Fragen nach früheren Mietschulden oder offenen Mietforderungen wahrheitswidrig verneint wurden (LG Itzehoe WuM 2008, 281),
- die Frage, ob dem Mieter in einem früheren Mietverhältnis gekündigt wurde, falsch beantwortet wurde (AG Kaufbeuren NZM 2013, 577),

- eine gefälschte Vorvermieterbescheinigung vorgelegt wurde (BGH VIII ZR 107/13 WuM 2014, 333: fristlose Kündigung rechtens; dies dürfte aber auch als Anfechtungsgrund genügen).

Grundsätzlich muss der Mieter selbstverständlich keine Angaben zu seinen politischen Ansichten machen; eine Ausnahme kann aber z. B. gelten, wenn der Mieter als AfD-Aktivist »Anziehungspunkt« für Angriffe wie Farbbeutelwürfe oder Brandstiftung ist und dadurch die Mietsache in Gefahr geraten kann (AG Göttingen WuM 2017, 702 mit anschl. Vergleich).

### **Keine Anfechtung durch den Vermieter ist möglich, wenn**

- sich eine fehlerhafte Angabe des Mieters zu seinem Einkommen nicht auf das Mietverhältnis ausgewirkt hat (LG Wiesbaden WuM 2004, 399),
- der Mieter nicht darauf hingewiesen hat, dass er behindert ist,
- der Mieter nicht darauf hingewiesen hat, dass er unter Betreuung steht (LG Hannover 2 S 74/09),
- der Mieter kurz nach Vertragsschluss offenbart, dass er Sozialleistungen erhält und der Vermieter dies zunächst hinnimmt, um dann Monate später die Anfechtung des Vertrags zu erklären (LG Osnabrück 1 S 166/17),
- ein Paar bei Vertragsschluss wahrheitswidrig behauptet, verheiratet zu sein (AG Lüdinghausen WuM 2019, 31),
- der Mieter eine bevorstehende Haftstrafe von einigen Monaten Dauer nicht offenbart hat (LG Osnabrück 1 S 166/17),
- der Mieter im Rahmen der → *Mietpreisbremse* eine überhöhte Miete rügt (LG Berlin WuM 2019, 262).

### **Anfechtung durch den Mieter**

Der **Mieter** kann anfechten, wenn

- er sich über eine verkehrswesentliche Eigenschaft der Wohnung geirrt hat, z. B. wenn er eine als kinderfreundlich angepriesene Wohnung mietet und schon kurze Zeit später Beschwerden über normalen Kinderlärm kommen (LG Essen WuM 2005, 47),
- der Vermieter erhebliche Mängel verschweigt (z. B. Schimmelbefall),
- der Vermieter verschweigt, dass er bereits wegen Betrugs im Zusammenhang mit seiner Vermietertätigkeit verurteilt wurde (AG Donaueschingen WuM 2014, 595),
- sich herausstellt, dass der Vermieter hoch verschuldet und unzuverlässig ist (LG Konstanz WuM 2017, 258).

Eine Anfechtung durch den Mieter ist nicht möglich

- wegen der Angabe einer falschen Wohnungsgröße in der Annonce (AG Frankfurt WuM 2007, 315),

- bei einem sog. Motivirrtum, der mit der Mietsache als solcher nichts zu tun hat (z. B. wenn er die Wohnung im Hinblick auf die Nähe zur neuen Arbeitsstelle mietet, den Job dann aber doch nicht bekommt). In diesen Fällen bleibt nur die → *Kündigung*.

## Anmeldung

Zieht der Mieter in eine andere Gemeinde, muss er sich beim zuständigen Amt am neuen Wohnort anmelden. Wer dies nicht erledigt, muss mit einem **Bußgeld** rechnen.

Das persönliche Erscheinen auf dem Einwohnermeldeamt ist in der Regel notwendig, da im Personalausweis die neue Anschrift eingetragen werden muss. In einigen Gemeinden akzeptiert die Behörde aber auch eine postalische Anmeldung. In immer mehr Städten kann man sich elektronisch ummelden. Der komplette Meldevorgang lässt sich online erledigen. Anders als bei der Ummeldung im Amt fallen in der Regel keine Gebühren an. Diese Möglichkeit soll schrittweise erweitert werden und künftig in ganz Deutschland zur Verfügung stehen. Für die Online-Anmeldung sind jedoch einige zusätzliche Voraussetzungen zu schaffen. Benötigt werden ein Ausweisdokument mit aktiviertem Online-Ausweis und der dazugehörigen PIN, ein geeignetes Smartphone mit NFC-Schnittstelle oder ein Kartenlesegerät, die kostenlose Ausweis-App des Bundes für das Smartphone oder den PC sowie ein entsprechendes Nutzerkonto, z. B. die BundID.

Der Vermieter oder sein Verwalter ist verpflichtet, bei der Anmeldung mitzuwirken. Dadurch sollen Scheinanmeldungen verhindert werden. Der Vermieter muss innerhalb von zwei Wochen eine entsprechende schriftliche oder elektronische Erklärung gegenüber dem Mieter abgeben. In der Erklärung müssen der Name und die Anschrift des Vermieters, das Ein- oder Auszugsdatum, die Anschrift der Wohnung sowie der Name der meldepflichtigen Person enthalten sein. Verweigert der Vermieter oder sein Verwalter die Bestätigung oder erteilt er sie nicht rechtzeitig, muss der Mieter das der Meldebehörde unverzüglich mitteilen.

Wer zur → *Untermiete* wohnt, muss sich die Einzugsbestätigung von seinem (Unter-)Vermieter geben lassen. Ein Mieter, der seine Wohnung oder einzelne Räume untervermietet, ist also ebenfalls verpflichtet, den Einzug schriftlich zu bescheinigen. Das gilt auch für einen Hauptmieter innerhalb einer Wohngemeinschaft. Der Vermieter kann bei der Meldebehörde eine Auskunft einholen, ob sich der Mieter ordnungsgemäß an- oder abgemeldet hat. Er kann kostenfrei beim Einwohnermeldeamt nachfragen, welche Personen in seiner Wohnung gemeldet

sind. Auf diese Weise kann der Vermieter ggf. herausfinden, ob ein Mieter die Wohnung unerlaubt untervermietet.

Eine **Abmeldung** beim alten Einwohnermeldeamt ist grundsätzlich nicht notwendig. Das Amt leitet die Daten an die Meldebehörde am bisherigen Wohnort weiter. Besonderheiten bestehen aber bei einem Umzug ins Ausland oder wenn eine von mehreren Wohnungen (Haupt- oder Nebenwohnsitz) aufgegeben wird, ohne eine neue zu beziehen. Hier ist frühestens eine Woche vor und spätestens zwei Wochen nach dem Auszug eine Abmeldung erforderlich.

**Anpassungsklausel** → *Mieterhöhung bei Indexmiete*  
→ *Mieterhöhung bei Staffelmiete*

## Anzeigepflicht des Mieters

Der Mieter muss dem Vermieter → *Mängel der Mietsache* unverzüglich mitteilen. Unterlässt er schuldhaft eine rechtzeitige Anzeige, **kann er Rechte verlieren**. Dazu gehören die Mietminderung, sein Schadensersatzanspruch bei Selbstbeseitigung und das Kündigungsrecht wegen Nichtbeseitigung des Mangels durch den Vermieter. Außerdem kann der Mieter sich **schadensersatzpflichtig** → *Ersatzansprüche des Vermieters* machen, etwa wenn durch undichte Sanitäreanlagen ein größerer Wasserschaden im Haus entsteht.

**Anzeigepflicht des Vermieters** → *Modernisierung durch den Vermieter* → *Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses* → *Vorkaufsrecht* → *Zeitmietvertrag*

## Aufhebungsvertrag → *Auszug des Mieters*

Durch einen Aufhebungsvertrag können Mieter und Vermieter das Mietverhältnis jederzeit zu einem bestimmten Termin beenden. Ist der Mieter an einen → *Kündigungsschluss* oder einen → *Zeitmietvertrag* gebunden, kann er versuchen, eine derartige Übereinkunft zu treffen. Dabei kann vereinbart werden, dass der Mieter einen Nachmieter zu stellen hat.

### Form und Inhalt des Aufhebungsvertrags

Eine mündliche Vereinbarung ist zwar wirksam, aus Beweisgründen empfiehlt es sich aber dringend, den Aufhebungsvertrag **schriftlich** abzuschließen. Die Klausel im Mietvertrag »Änderungen und Ergänzungen des Mietvertrags bedürfen der Schriftform« bezieht sich nicht auf einen Aufhebungsvertrag (OLG Düsseldorf GE 2003, 1603).

**Wichtig zu wissen:** Alle Vermieter und alle Mieter müssen den Aufhebungsvertrag unterschreiben!

Es empfiehlt sich z. B. folgender Wortlaut:

#### **Aufhebungsvertrag**

Die unterzeichnenden Parteien sind sich darüber einig, dass das Mietverhältnis zwischen ... [Vermieter] und ... [Mieter] über die Wohnung im Haus ... [Ort, Straße, Etage, ggf. nähere Angaben wie »rechts«, »Mitte links« o. Ä.] am ... [Tag, Monat, Jahr] beendet ist.

Es bestehen aus dem Mietverhältnis keine gegenseitigen Ansprüche mehr mit Ausnahme des Anspruchs auf Rückzahlung der Mietkaution.  
[Datum, Unterschrift Vermieter, Unterschrift Mieter]

Die Klausel, dass keine gegenseitigen Ansprüche mehr bestehen, wird nicht jeder Vermieter akzeptieren, da sie die Verpflichtung des Mieters zur Vornahme von Schönheitsreparaturen und Schadensersatz wegen Beschädigung der Mietsache ausschließt. Wird eine solche Klausel aufgenommen, ist aber unbedingt anzuraten, auch die Formulierung zur **Mietkaution** zu übernehmen. Das AG Bergheim (WuM 2017, 259) hat zwar entschieden, dass die Mietkaution von einer solchen Klausel im Zweifel nicht betroffen ist, aber dies könnte von anderen Gerichten anders beurteilt werden.

**Wichtig zu wissen:** Wer in einem Aufhebungsvertrag unterschreibt, dass er **Schönheitsreparaturen** übernimmt, verpflichtet sich dazu, selbst wenn diese Verpflichtung nach dem Mietvertrag gar nicht besteht!

Sieht der auf Wunsch des Mieters vereinbarte Aufhebungsvertrag eine Kostenpauschale für die vorzeitige Vertragsauflösung vor, muss der Mieter zahlen, soweit er nicht nachweist, dass dem Vermieter tatsächlich nur geringere Kosten entstanden sind (OLG Hamburg WuM 1990, 244). Steht hingegen bereits im Formularmietvertrag, dass der Mieter bei einer vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses eine pauschale Abgeltung für die entstandenen Kosten zu zahlen hat, ist die Klausel unwirksam → *Bearbeitungsgebühr*.

### Vom Vermieter veranlasster Aufhebungsvertrag

Immer häufiger bieten Vermieter ihren Mietern Abfindungen o. Ä. an, wenn sie ihre Wohnung zu einem bestimmten Termin räumen. Im Klartext: Bargeld für einen schnellen Auszug. Insbesondere wenn der Vermieter keinen Kündigungsgrund hat, die Wohnung z. B. nicht selbst beziehen, sondern teuer verkaufen oder anderweitig vermieten will, kommt es zu diesen Angeboten.

Einen auf Initiative des Vermieters abgeschlossenen Aufhebungsvertrag kann der Mieter unter Umständen nach den Vorschriften über Verbraucherverträge rückgängig machen (LG Köln NJW-RR 2001, 1377; LG Heidelberg WuM 1993, 397; AG Freiburg WuM 2013, 728) → *Widerruf*.

Hat der Vermieter den Mieter veranlasst, einen Aufhebungsvertrag abzuschließen, muss der Mieter beim Auszug keine → *Schönheitsreparaturen* vornehmen (LG Nürnberg-Fürth WuM 1981, 159), es sei denn, das wurde ausdrücklich vereinbart.

**Achtung:** Bevor der Mieter einen Mietaufhebungsvertrag abschließt, sollte er genau überlegen:

- Wie weit kommt er mit dem »Super«-Angebot von 5000 oder 10000 Euro bar auf die Hand? Von diesem Geld muss er zwar i. d. R. nicht die alte, aber möglicherweise die neue Wohnung renovieren, den Umzug und neue Einrichtungsgegenstände bezahlen und wahrscheinlich für die neue Wohnung dauerhaft mehr Miete zahlen.
- Als Gegenleistung verpflichtet er sich, die Wohnung (unwiderruflich) zu einem bestimmten Termin zu räumen, er verzichtet also auf alle seine Schutzrechte → *Kündigungsschutz*. Hat der Mieter zu dem vereinbarten Termin keine neue Wohnung gefunden, kann der Vermieter ihn womöglich »auf die Straße setzen«.

Häufig wird in Mietaufhebungsverträgen vereinbart, dass die Abfindung des Vermieters nur gezahlt wird, wenn der Mieter **pünktlich auszieht**. Verschiebt sich der Auszug, sind schlimmstenfalls die Abfindung **und** die Wohnung weg (LG Kassel NJW-RR 1994, 466; LG Frankfurt WuM 1990, 196). Das LG Nürnberg-Fürth (NJW-RR 1993, 81) hat differenziert:

- Hat der Vermieter **keinen Kündigungsgrund**, soll der Aufhebungsvertrag diesen in erster Linie ersetzen. Ohne Aufhebungsvertrag müsste der Mieter nicht ausziehen. Hier muss der Vermieter die Abfindung auch dann zahlen, wenn der Mieter nicht pünktlich zum vereinbarten Termin auszieht. Der Vermieter kann allenfalls vom Mieter Schadensersatz verlangen oder vom Vertrag zurücktreten. Dann bleibt alles beim Alten (vgl. auch LG Mannheim WuM 1988, 87).
- Der Vermieter hat zwar einen **Kündigungsgrund**, dem Mieter steht aber eine **längere Räumungsfrist** zu.

**Beispiel:** Eigenbedarf des Vermieters besteht, der Mieter könnte sich aber erfolgreich auf die Sozialklausel berufen → *Kündigungsschutz*. Hier kommt es dem Vermieter gerade auf den **Zeitpunkt** der Räumung an. Verlässt der Mieter die Wohnung nicht termingerecht, verliert er seinen Anspruch auf Abfindung (LG Frankfurt a. M. WuM 1990, 196).

- Der Vermieter hat zwar einen Kündigungsgrund, seine Kündigung war jedoch aus **formellen Gründen unwirksam**. Er müsste also zunächst einmal eine wirksame Kündigung nachholen. Zur Vermeidung eines weiteren Prozesses schließt er mit dem Mieter einen Aufhebungsvertrag. Hier hat der Vermieter zwei Interessen. Einerseits verschafft er sich durch den Aufhebungsvertrag die Grundlage dafür, dass der Mieter überhaupt auszieht. Andererseits wird der genaue zeitliche Termin der Räumung festgelegt. Zieht der Mieter nicht pünktlich aus, kann der Vermieter von dem Vertrag insgesamt zurücktreten, und alles bleibt beim Alten. Oder er zahlt nur die Hälfte der vereinbarten Abfindung.

Eine Abfindung, die als Gegenleistung für die vorzeitige Räumung der Wohnung gezahlt wird, muss **nicht versteuert** werden (BFH NZM 2001, 56; BFH Bundessteuerblatt II 1977, 27).

## Aufrechnung

Der Mieter kann eine eigene Geldforderung gegenüber dem Vermieter mit der Mietzahlung oder einer Nachforderung aus der Nebenkostenabrechnung verrechnen. Hierfür muss er gegenüber dem Vermieter die Aufrechnung mit seiner Forderung (z. B. aus einem Nebenkostenguthaben oder einer überzahlten Miete) gegen die Zahlungsforderung des Vermieters (z. B. auf Mietzahlung) erklären.

**Formulierungsvorschlag:** »Hiermit erkläre ich die Aufrechnung meiner Forderung aus ... [Bezeichnung der Forderung, z. B. aus dem Guthaben der Betriebskostenabrechnung 2024] in Höhe von ... Euro [genauen Betrag angeben] mit der Miete in Höhe von ... Euro [genauen Betrag angeben] für den Monat ... [Monat/Jahr].«

Die Aufrechnung hat zur Folge, dass die Zahlungsforderung des Vermieters in Höhe der Gegenforderung des Mieters ausgeglichen ist.

**Beispiel:** Dem Mieter steht ein Guthaben aus der Nebenkostenabrechnung i. H. v. 100 Euro zu. Er erklärt die Aufrechnung mit dem Guthaben gegen die Miete für den nächsten Monat i. H. v. 400 Euro. Der Anspruch auf Mietzahlung erlischt i. H. v. 100 Euro, so dass der Mieter nur noch 300 Euro an Miete zahlen muss. Beträgt das Nebenkostenguthaben hingegen 500 Euro und übersteigt damit die Mietforderung, kann der Mieter nach erklärter Aufrechnung immer noch die Zahlung des Differenzbetrags i. H. v. 100 Euro vom Vermieter verlangen.

### Aufrechnungsverbote

In vielen Mietverträgen finden sich → *Allgemeine Geschäftsbedingungen* mit Aufrechnungsverboten, die dem Mieter das Aufrechnungsrecht absprechen oder von weiteren Bedingungen abhängig machen.

In Wohnraummietverträgen ist ein **generelles Aufrechnungsverbot** in Formulklauseln ohne irgendwelche Einschränkungen **unwirksam**. Denn nach § 309 Nr. 3 BGB kann das Recht des Mieters, mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen aufzurechnen, nicht beschränkt werden.

Formulklauseln, nach denen der Mieter **nur mit unbestrittenen oder rechtskräftig festgestellten Forderungen** aufrechnen darf, während für alle übrigen Mieterforderungen ein Aufrechnungsverbot gilt, sind grundsätzlich zulässig. Der Vermie-

ter kann in einer AGB-Klausel auch vereinbaren, dass der Mieter die Aufrechnung einen Monat zuvor ankündigen muss (BGH VIII ZR 191/10 WuM 2011, 418).

### **Sonderfall: Schadensersatz-, Aufwendungsersatz- oder Mietminderungsansprüche**

Wenn dem Mieter Schadens- oder Aufwendungsersatzansprüche aufgrund von Mängeln zustehen oder er ein Rückforderungsrecht wegen zu viel gezahlter Miete hat, kann er gegen die Mietforderung des Vermieters immer aufrechnen, auch wenn das Aufrechnungsrecht im Mietvertrag wirksam beschränkt wurde (§ 556b Abs. 2 BGB). Er muss dem Vermieter seine Aufrechnungsabsicht aber mindestens einen Monat vor Fälligkeit der Miete in → *Textform* anzeigen.

### **Aufwendungsersatz → Mangel der Mietsache → Modernisierung durch den Vermieter → Verjährung**

#### **Aufzug → Modernisierung durch den Vermieter**

Befindet sich im Haus ein Aufzug, darf der Mieter ihn benutzen, selbst wenn dies nicht ausdrücklich im Mietvertrag steht. Der Fahrstuhl ist als mitvermietet anzusehen (AG München NZM 2001, 93). Deshalb muss der Vermieter ihn auch betriebsbereit halten, im Zweifel rund um die Uhr (OLG Frankfurt NZM 2004, 909). Nimmt der Vermieter den funktionsfähigen Aufzug unter dem Vorwand fehlender Betriebssicherheit außer Betrieb, kann der darauf angewiesene gehbehinderte Mieter die Wiederinbetriebnahme per einstweiliger Verfügung erzwingen (AG Mitte WuM 2013, 302).

Ist der Fahrstuhl längere Zeit nicht betriebsbereit, kann der Mieter eine Mietminderung → *Mangel der Mietsache* vornehmen. Die Höhe der Minderung ist abhängig von der Geschosslage der Wohnung, aber auch von den Umständen des Einzelfalls.

#### **Beispiele:**

- 2. OG: 4,4 % (AG Nürnberg WuM 2013, 316),
- 3. OG: 10 % (AG Mitte WuM 2020, 484),
- 4. OG: 10 % (AG Charlottenburg GE 1990, 423),
- 6. OG: 15 % (AG Mitte 10 C 3/07 MM 2007, 227)
- 10. OG: 20 % (AG Mitte 10 C 24/07 MM 2007, 227)

Geht vom Aufzug → *Lärm* aus, kann auch dies eine Mietminderung rechtfertigen. Diese wird sich im Regelfall um 5 – 10 % bewegen (AG Wiesbaden WuM 2006, 2019; LG Berlin GE 2011, 58).

Die → *Betriebskosten* für den Fahrstuhl können nur auf die Mieter umgelegt werden, wenn dies im Mietvertrag vereinbart ist.

## Auszug des Mieters → *Rückgabe der Wohnung* → *Umzug*

Der Mietvertrag berechtigt den Mieter bis zum Ablauf der Kündigungsfrist bzw. der vertraglich festgelegten Mietzeit, die Mietwohnung zu nutzen. Wenn der Vermieter damit einverstanden ist, dass der Mieter die Wohnung unmittelbar an den Nachmieter übergibt, endet sein Mietverhältnis mit der Übergabe (LG Berlin WuM 1988, 271).

### Vorzeitiger Auszug

Zieht der Mieter vor Ablauf der Mietzeit oder der Kündigungsfrist aus, entfällt nicht die Pflicht, Miete zu zahlen. Grundsätzlich darf der Vermieter die Wohnung leer stehen lassen und bis zum Ende der Mietzeit die Miete verlangen (OLG Hamm WuM 1995, 577). Auch die vereinbarten monatlichen Betriebskosten muss der Mieter weiterhin entrichten, obwohl die Wohnung unbewohnt ist. Von diesem Grundsatz gelten aber **Ausnahmen**:

- Einige Gerichte sind der Auffassung, dass dies nicht gilt, wenn es sich beim Vermieter um ein großes Wohnungsunternehmen handelt, das Wartelisten führt und deshalb jederzeit anderweitig vermieten kann (LG Berlin WuM 1995, 106; AG Gießen WuM 1993, 609; AG Schöneberg WuM 1991, 267).
- Der Mieter wird von seinen Verpflichtungen aus dem Mietvertrag vor Ablauf der Mietzeit befreit, wenn er berechtigt ist, einen → *Nachmieter* zu stellen, und dem Vermieter eine geeignete Person anbietet. Dieses Recht steht dem Mieter jedoch nicht ohne Weiteres zu, es ist an bestimmte Voraussetzungen geknüpft.
- Bietet der Vermieter dem Mieter anlässlich einer Kündigung an, er könne vorzeitig aus der Wohnung ausziehen, muss der Mieter nicht mehr zahlen, wenn er das Angebot annimmt (LG Lüneburg WuM 1989, 8). Das kann auch gelten, wenn der Vermieter wegen besonders dringenden Eigenbedarfs gekündigt hat und der Mieter mit Rücksicht darauf vor Ablauf seiner Kündigungsfrist auszieht (AG Dortmund WuM 1988, 300).
- Zieht vor Ablauf der Kündigungsfrist ein neuer Mieter in die Wohnung, muss der alte Mieter ab diesem Zeitpunkt keine Miete mehr zahlen (AG Neuruppin WuM 2009, 227; AG Lörrach WuM 1999, 303). Unter bestimmten Voraussetzungen kann der Vermieter, wenn er nun weniger Miete erzielt, vom bisherigen

Mieter aber die Differenz bis zu dem Zeitpunkt verlangen, zu dem der Mietvertrag beendet wäre (BGH XII ZR 198/91 WuM 1993, 346).

- Benutzt der Vermieter die Wohnung selbst, braucht der Mieter keine Miete mehr zu zahlen. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter in der Zwischenzeit umfangreiche Umbau- und Renovierungsarbeiten in der Wohnung vornimmt (KG Berlin WuM 2012, 142; LG Hildesheim ZMR 2003, 266; a. A. LG Mannheim WuM 2009, 398), es sei denn, die Arbeiten dienen dazu, eine vorzeitige Weitervermietung zu ermöglichen (OLG Koblenz WuM 1995, 154). Allerdings trägt der Mieter die Beweislast für eine anderweitige Nutzung der Wohnung durch den Vermieter.

Eine → **Bearbeitungsgebühr** für den Auszug ist in den meisten Fällen unzulässig.

## Auto

### **Parkplätze** → *Garagen/Stellplätze*

Wer ein Wohngebäude errichtet, muss aufgrund baurechtlicher Vorschriften i. d. R. auch eine bestimmte Anzahl von Pkw-Stellplätzen schaffen. Zudem muss bei der Errichtung von Wohngebäuden mit mehr als fünf Stellplätzen jeder Stellplatz mit Schutzrohren für Elektrokabel ausgestattet werden. Hierdurch soll die Elektromobilität vorangetrieben werden. Dasselbe gilt auch bei bestehenden Wohngebäuden mit zehn Stellplätzen, wenn eine größere Renovierung des Gebäudes einschließlich der Parkplätze oder der elektrischen Infrastruktur erfolgt. Daraus lässt sich aber nicht ableiten, dass der Mieter mit Anmietung der Wohnung verlangen kann, dass ihm der Vermieter einen Stellplatz zur Verfügung stellt, wenn dies nicht vertraglich vereinbart ist. Auch im Hof des Hauses darf der Mieter sein Auto nur mit Erlaubnis des Vermieters abstellen.

Auch wenn der Mieter seinen Pkw auf der Straße, auf dem Bürgersteig oder im Hof abstellen darf, dürfen hierdurch die anderen Mitbewohner nicht beeinträchtigt werden (AG Wiesbaden WuM 1998, 605). Wer z. B. die Mitbewohner dadurch stört, dass er den Motor unnötig laufen lässt oder Fahrzeugtüren übermäßig laut schließt, muss nicht nur mit einem Bußgeld wegen Verstoßes gegen die Straßenverkehrsordnung rechnen (§§ 30, 49 StVO); der Vermieter kann ihm unter Umständen auch das Parken auf dem Grundstück untersagen.

### Anspruch auf Installation einer Ladestation

Der Mieter kann verlangen, dass der Vermieter ihm den Einbau einer **Ladestation** für ein E-Auto erlaubt (§ 554 BGB). Liegen die gesetzlichen Voraussetzungen vor, muss der Vermieter die dafür notwendigen baulichen Änderungen gestatten. Darüber hinaus hat der Vermieter die Verlegung von Leitungen sowie Eingriffe in die Stromversorgung zu gestatten, soweit dies erforderlich ist. Der Vermieter darf die Einwilligung nur in seltenen Fällen verweigern, z. B. wenn das Gebäude unter Denkmalschutz steht. Der Einwand, dass die Stromkapazität künftig nicht für mehrere Anschlüsse ausreicht, wird erst relevant, wenn noch andere Mieter Ladestationen wünschen (LG München I ZMR 2022, 643).

Die **Kosten** für die Anschaffung und den Einbau der Ladestation muss der Mieter selbst tragen. Die Durchführung der Arbeiten liegt in seinem Verantwortungsbereich. In der Regel darf der Mieter den Anbieter für die Umbauten selbst wählen und auch die konkrete Ausgestaltung des Anschlusses bestimmen (LG München I ZMR 2022, 643); anderes kann bei vermietetem → *Wohneigentum* gelten.

**Tipp:** Wenn der Mieter vom Vermieter die Erlaubnis zum Einbau einholen will, sollte er konkrete Einzelheiten zur geplanten Wallbox und der notwendigen Elektroinstallation vorlegen, etwa auf Grundlage des Angebots einer Fachfirma.

Bei Mietende besteht grundsätzlich eine **Rückbaupflicht**, die den Mieter nochmals Geld kostet. Nach Möglichkeit sollte mit dem Vermieter (schriftlich) vereinbart werden, dass dieser bei Beendigung des Mietverhältnisses auf die Entfernung der Ladestation verzichtet. Aber auch, wenn eine solche Vereinbarung besteht, erhält der Mieter beim Auszug vom Vermieter nur dann einen finanziellen Ausgleich für seine Modernisierungsarbeiten, wenn er dies mit dem Vermieter vereinbart hat. Dies sollte der Mieter vor der Installation ansprechen und versuchen, eine Vereinbarung zu treffen → *Modernisierung durch den Mieter*.

### Autowäsche

Der Mieter darf seinen Wagen nicht mit Leitungswasser aus dem Haus waschen, da das Leitungswasser in der Regel nur für den normalen Familiengebrauch bestimmt ist und der Wasserverbrauch eines Hauses auf alle Mieter nach einem festgelegten Schlüssel umgelegt wird → *Betriebskosten*. Durch das Autowaschen wird aber Wasser in einem über den normalen Haushaltsgebrauch hinausgehenden Umfang verbraucht. Es geht nicht an, dass die anderen Mitbewohner diesen Mehrverbrauch mitbezahlen. Im Übrigen ist es in den meisten Kommunen generell verboten, Autos selbst auf der Straße zu waschen.



## B

### Bagatellschäden

Nach dem Gesetz ist für die → *Instandhaltung* und Reparaturen in der Wohnung der Vermieter verantwortlich. Das heißt, wenn es im Mietvertrag keine Regelung dazu gibt, muss der Vermieter sich um alle Reparaturen kümmern und sie bezahlen. Der Mieter ist nur verpflichtet, Schäden zu melden → *Anzeigepflicht des Mieters* und für die Reparatur ggf. Handwerkern → *Zutritt zur Wohnung* zu gewähren. Häufig enthalten Mietverträge jedoch Formulklauseln → *Allgemeine Geschäftsbedingungen*, mit denen diese Pflichten auf den Mieter übertragen werden. Möglich sind Klauseln, wonach der Mieter die Kosten für »kleinere Instandsetzungen«, »Kleinreparaturen« oder die »Beseitigung von Bagatellschäden« zu tragen hat. Allerdings hat die Rechtsprechung hierfür Grenzen aufgestellt. Werden diese nicht eingehalten – was gerade in älteren Mietvertragsvordrucken häufig der Fall ist –, sind die Klauseln **insgesamt** unwirksam. Dann gilt wieder die gesetzliche Regelung und der Mieter muss sich überhaupt nicht an den Kosten beteiligen. Im Zweifel sollte der Vertrag durch den örtlichen Mieterverein geprüft werden!

Im Einzelnen gilt:

- Die Klausel darf sich nur auf solche Teile der Mietsache beziehen, auf die der Mieter tatsächlich **Zugriff** hat. Eine Zahlungspflicht für Reparaturen an Gegenständen, die er gar nicht direkt abnutzen kann, wäre eine unangemessene Benachteiligung, weshalb eine solche Klausel insgesamt unwirksam wäre; es gilt wieder die gesetzliche Regelung. »Zugriff« hat der Mieter z. B. auf Wasserhähne, Fenster- und Türbeschläge, Steckdosen, Heizkörperthermostate und Ähnliches, nicht aber auf die Heiztherme (AG Hannover WuM 2007, 504), Leitungen für Gas, Wasser (AG Charlottenburg GE 2011, 1311) und Strom oder Spiegel, Verglasungen und Beleuchtungskörper (AG Zossen WuM 2015, 476).
- Darauf, ob der Mieter den Defekt **verschuldet** hat, etwa indem er mit der Sache zu grob umgegangen ist, kommt es nicht an.
- Die Klausel muss eine **Obergrenze** für die Kostenbeteiligung **je Reparatur** festlegen, die derzeit 100 Euro (AG Braunschweig ZMR 2005, 717; AG Bingen WuM 2013, 349) bis 120 Euro (AG Schöneberg WuM 2018, 463) nicht überschreiten darf; das AG Berlin-Mitte hat allerdings 150 Euro noch für angemessen gehalten (ZMR 2020, 517). Dieser Wert wird auch im aktuellen Mietvertragsformular des Grundeigentum-Verlags, das von vielen Vermietern verwendet wird, vorgegeben; es ist jedoch nicht ausgeschlossen, dass Gerichte ihn für zu hoch angesetzt erachten. Wird der Wert zu hoch angesetzt, ist die Klausel

insgesamt unwirksam, es gilt die gesetzliche Regelung. Der vertragliche Wert wird nicht »automatisch« an die Inflation oder den gerade möglichen Höchstwert angepasst.

- **Zusätzlich** muss eine **Obergrenze** für die vom Mieter maximal zu tragenden Kosten für einen bestimmten Zeitraum festgelegt werden (BGH VIII ZR 91/88 WuM 1989, 324; VIII ZR 38/90 WuM 1991, 381), die derzeit für **ein Jahr** bei 300 bis höchstens 350 Euro liegt. Nicht mehr angemessen wäre eine Monatsmiete (AG Hannover WuM 2008, 721). Möglich ist auch ein Prozentsatz von der Jahresmiete (6 % – AG Stuttgart-Bad Cannstatt WuM 2014, 22 bis maximal 8 % – AG Berlin-Mitte ZMR 2020, 517; AG Braunschweig ZMR 2005, 717). Im aktuellen Mietvertragsformular des Grundeigentum-Verlags werden 7 % vorgegeben; auch hier ist nicht ausgeschlossen, dass Gerichte dies im Einzelfall für zu hoch halten. Und auch hier gilt: Wird der Wert zu hoch angesetzt, ist die Klausel insgesamt unwirksam, es gilt die gesetzliche Regelung.
- Eine Reparatur, die die im Vertrag festgelegte **Obergrenze überschreitet**, ist keine Bagatellreparatur mehr. An ihren Kosten muss sich der Mieter überhaupt nicht – auch nicht anteilig bis zur Obergrenze – beteiligen (BGH VIII ZR 91/88 WuM 1989, 324)!
- Der Vermieter darf **keinen Zuschlag zur ortsüblichen Vergleichsmiete** verlangen, weil eine Klausel zur Übertragung von Bagatellreparaturen unwirksam ist (BGH VIII ZR 83/07 WuM 2008, 487).
- Trägt der Mieter einer **Sozialwohnung** → *Sozialmiete/Sozialwohnung* die Kosten für kleine Instandhaltungen in der Wohnung, muss der Vermieter in der Wirtschaftlichkeitsberechnung bei den jeweiligen Pauschalen für die Instandhaltungskosten 1,05 Euro/m<sup>2</sup> jährlich abziehen.

**Tipp:** Wer in der Vergangenheit aufgrund einer unwirksamen Formulklausel für Bagatellschäden gezahlt hat, sollte durch seinen Mieterverein Rückforderungsansprüche überprüfen lassen.

## **Balkon** → *Grillen* → *Rauchen* → *Wohnfläche*

Geht ein Balkon zur vermieteten Wohnung, kann ihn der Mieter grundsätzlich nach seiner freien Verfügung nutzen, soweit nicht die Rechte der Mitmieter oder des Hauseigentümers beeinträchtigt werden. Das bedeutet z. B., dass der Mieter auf dem Balkon Wäsche trocknen darf (LG Nürnberg-Fürth WuM 1990, 199). Ebenso darf er grundsätzlich einen unauffälligen Sichtschutz (AG Köln WuM 1999, 331) und ein Rankgitter anbringen (AG Schöneberg MM 1985, 277). Der Mieter darf