

Karl-Friedrich Moersch

# Abc des Mietrechts

Lexikon für Mieter und Vermieter

*27., aktualisierte Auflage*



- VERSTÄNDLICH
- ANWENDUNGSORIENTIERT
- MIT PRAXIS-TIPPS

## **Sparen Sie Geld und Ärger!**

Dieser seit Jahren bewährte Ratgeber informiert zuverlässig über:

- Fallstricke in Formularverträgen
- Gebäudeenergiegesetz
- Korrekte Nebenkostenabrechnung
- Kündigungsrecht, insbesondere Eigenbedarfskündigung
- Mangel der Mietsache
- Möglichkeiten der Mieterhöhung
- Recht zur Mietminderung
- Renovierungspflicht des Mieters
- Regelungen zur Haustierhaltung
- Schadensersatzansprüche
- Widerrufsoptionen

Zahlreiche Querverweise auf angrenzende Begriffe und Erläuterungen gewährleisten umfassende Information.

Neben aktueller Rechtsprechung enthält die 27. Auflage zahlreiche neue Stichworte – von CO<sub>2</sub>-Abgabe, Kohlendioxidaufteilungsgesetz und Umweltsteuer bis hin zu Themen wie Mindestmietdauer, Schimmel oder Übergabeprotokoll – und führt damit die bewährte Praxisorientierung konsequent fort.

„Das Standardwerk!“

*DWW – Deutsche Wohnungswirtschaft*

*Karl-Friedrich Moersch* ist Rechtsanwalt und Fachanwalt i. R. für Miet- und Wohnungseigentumsrecht; anerkannter Experte sowie erfolgreicher Fachautor.

Weiterführend empfehlen wir:

**Abc der Mietnebenkosten**

ISBN 978-3-8029-3265-6

**Das gesamte Immobilienrecht**

ISBN 978-3-8029-5309-1

**Die Eigentumswohnung von A-Z**

ISBN 978-3-8029-3361-5

Weitere Titel unter: [www.WALHALLA.de](http://www.WALHALLA.de)

Wir freuen uns über Ihr Interesse an diesem Buch. Gerne stellen wir Ihnen zusätzliche Informationen zu diesem Programmsegment zur Verfügung.

Bitte sprechen Sie uns an:

E-Mail: [WALHALLA@WALHALLA.de](mailto:WALHALLA@WALHALLA.de)

<https://www.WALHALLA.de>

Walhalla Fachverlag · Haus an der Eisernen Brücke · 93042 Regensburg

Telefon 0941 5684-0 · Telefax 0941 5684-111

Dieses E-Book enthält den Inhalt der gleichnamigen Druckausgabe, sodass folgender Zitiervorschlag verwendet werden kann:

**Karl-Friedrich Moersch**, Abc des Mietrechts  
Walhalla Fachverlag, Regensburg 2026



WALHALLA – eine Marke der Walhalla Mediengruppe

© Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Regensburg  
27., aktualisierte Auflage  
Rechtsstand: Mai 2026

Alle Rechte vorbehalten inklusive des Rechts auf Reproduktion im Ganzen oder in Teilen und in jeglicher Form sowie Übersetzung. Untersagt ist die automatisierte Analyse zum Informationsgewinn (Data Mining) sowie die Nutzung zum Training eines Systems für maschinelles Lernen oder künstliche Intelligenz.

Dieses E-Book ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch bestimmt. Eine entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Leihe an Dritte ist nicht erlaubt. Das Einspeisen des E-Books in ein Netzwerk (z. B. Intranet, Bibliotheksserver) ist nur erlaubt, wenn eine gesonderte Lizenzvereinbarung vorliegt. Weitere Informationen zu Campus- oder Mehrplatzlizenzen: [www.walhalla.de/b2b](http://www.walhalla.de/b2b).

**Kontakt bei Fragen zur Produktsicherheit:**

Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Haus an der Eisernen Brücke,  
93042 Regensburg, E-Mail: [produktsicherheit@walhalla.de](mailto:produktsicherheit@walhalla.de), Telefon: 0941 5684-0

Bestellnummer: 3345600

Zur Walhalla Mediengruppe gehören die Marken WALHALLA, Deichmann+Fuchs, und metropolitan..

# Inhaltsverzeichnis

|                                              |    |
|----------------------------------------------|----|
| Vorwort .....                                | 16 |
| Wegweiser für Mieter und Vermieter .....     | 16 |
| Abkürzungen .....                            | 18 |
| <b>A</b> .....                               | 21 |
| Ablesung von Betriebskosten .....            | 21 |
| Abmahnung .....                              | 22 |
| Abnutzung .....                              | 23 |
| Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB) .....  | 23 |
| Alternativwohnung .....                      | 24 |
| Anbietpflicht .....                          | 25 |
| Anfechtung .....                             | 26 |
| Angemessene wirtschaftliche Verwertung ..... | 27 |
| Anzeigespflicht .....                        | 29 |
| Aperiodische Betriebskosten .....            | 30 |
| Aufhebungsvertrag .....                      | 31 |
| Aufrechnung .....                            | 32 |
| Aufwendungsersatz .....                      | 33 |
| Auskunftspflicht (Selbstauskunft) .....      | 33 |
| Außerordentliche befristete Kündigung .....  | 35 |
| Ausstattungsmerkmale .....                   | 36 |
| Auszug des Mieters .....                     | 37 |
| <b>B</b> .....                               | 39 |
| Bagatellschaden .....                        | 39 |
| Barrierefreiheit/Barrierereduzierung .....   | 40 |
| Belegeinsicht .....                          | 40 |

|                                             |           |
|---------------------------------------------|-----------|
| Beleuchtungskosten .....                    | 42        |
| Berliner Mietendeckel.....                  | 43        |
| Besenreine Rückgabe.....                    | 45        |
| Besichtigung.....                           | 46        |
| Bestellerprinzip .....                      | 48        |
| Besucher .....                              | 49        |
| Betriebsbedarf .....                        | 50        |
| Betriebskosten .....                        | 51        |
| Betriebskostenspiegel .....                 | 54        |
| Beweismittel .....                          | 55        |
| Bodenbeläge .....                           | 56        |
| <b>C .....</b>                              | <b>57</b> |
| CO2-Abgabe.....                             | 57        |
| Coronapandemie .....                        | 58        |
| <b>D.....</b>                               | <b>59</b> |
| Durchführung von Schönheitsreparaturen..... | 59        |
| <b>E.....</b>                               | <b>63</b> |
| Eheähnliche Lebensgemeinschaft.....         | 63        |
| Ehegatten.....                              | 64        |
| Ehescheidung.....                           | 65        |
| Eigenbedarf .....                           | 66        |
| Einfacher Zeitmietvertrag.....              | 69        |
| Einfamilienhaus .....                       | 70        |
| Einliegerwohnung .....                      | 71        |
| Einrichtung.....                            | 72        |
| Einstellplatz.....                          | 73        |
| Einstweilige Verfügung.....                 | 73        |

|                                         |           |
|-----------------------------------------|-----------|
| Einzelofen.....                         | 74        |
| Einzugsermächtigung .....               | 75        |
| Elektronische Verbrauchserfassung ..... | 76        |
| Energieausweis .....                    | 77        |
| Entscheidung.....                       | 78        |
| Erhaltungsmaßnahmen .....               | 79        |
| Erhöhung der Kostenmiete.....           | 80        |
| Ersatzansprüche des Mieters.....        | 81        |
| Ersatzansprüche des Vermieters .....    | 82        |
| Ersatzmieterklausel.....                | 84        |
| Ersatzwohnraum .....                    | 85        |
| Etagenheizung.....                      | 87        |
| <b>F.....</b>                           | <b>89</b> |
| Fälligkeit der Miete.....               | 89        |
| Fahrräder (Fahrzeuge) .....             | 90        |
| Familienangehörige.....                 | 91        |
| Familieneinkommen.....                  | 92        |
| Fehlbelegung .....                      | 93        |
| Fehler der Mietsache .....              | 94        |
| Ferienwohnung.....                      | 95        |
| Fernabsatz .....                        | 97        |
| Fernwärme.....                          | 98        |
| Feuchte Wände .....                     | 98        |
| Formularvertrag .....                   | 100       |
| Fristlose Kündigung .....               | 101       |
| Fristlose Mieterkündigung.....          | 103       |
| Funktionsgebundene Werkwohnung .....    | 104       |

|                                                    |                |
|----------------------------------------------------|----------------|
| <b>G .....</b>                                     | <b>107</b>     |
| Garagen.....                                       | 107            |
| Garten.....                                        | 108            |
| Gastherme .....                                    | 109            |
| Gebäudeenergiegesetz .....                         | 110            |
| Gebrauch der Mietsache/Gebrauchsspuren.....        | 113            |
| Gebühren.....                                      | 114            |
| Geschäftsraummiete .....                           | 115            |
| Gewährleistung .....                               | 116            |
| Grundbuch.....                                     | 117            |
| Grundsteuer.....                                   | 117            |
| Grundstück .....                                   | 118            |
| Grundstücksmiete .....                             | 119            |
| <br><b>H .....</b>                                 | <br><b>121</b> |
| Härteklausel (Kündigungsschutz/Sozialklausel ..... | 121            |
| Hausfriedensbruch .....                            | 123            |
| Hausmeister .....                                  | 123            |
| Hausordnung .....                                  | 125            |
| Hausrecht .....                                    | 126            |
| Haustiere .....                                    | 127            |
| Haustürgeschäfte .....                             | 128            |
| Hausverwaltung .....                               | 129            |
| Heizdauer .....                                    | 130            |
| Heizkostenabrechnung .....                         | 131            |
| Heizkostenverordnung .....                         | 132            |
| Heizperiode .....                                  | 133            |
| Hochwasser .....                                   | 134            |
| Höhe der Mietminderung .....                       | 135            |
| Hundehaltung .....                                 | 137            |

|                                              |         |
|----------------------------------------------|---------|
| <b>I</b> .....                               | 139     |
| Index-Miete .....                            | 139     |
| Informationspflicht bei Modernisierung ..... | 139     |
| Insolvenz .....                              | 140     |
| Instandhaltung.....                          | 142     |
| Instandsetzung.....                          | 142     |
| <br><b>K</b> .....                           | <br>145 |
| Kabelfernsehen.....                          | 145     |
| Kalte Räumung .....                          | 146     |
| Kaltmiete .....                              | 147     |
| Kappungsgrenze .....                         | 147     |
| Kaution .....                                | 148     |
| Kehrwoche.....                               | 151     |
| Kindertagesstätte .....                      | 152     |
| Kleinreparaturen.....                        | 153     |
| Kohlendioxidaufteilungsgesetz.....           | 154     |
| Kostenmiete.....                             | 155     |
| Kündigung aus wichtigem Grund.....           | 156     |
| Kündigung durch Mieter .....                 | 156     |
| Kündigung einer Sozialwohnung.....           | 158     |
| Kündigungsausschluss .....                   | 159     |
| Kündigungsfristen.....                       | 160     |
| Kündigungsgründe, besondere .....            | 161     |
| Kündigungsschreiben.....                     | 164     |
| Kündigungsschutz.....                        | 166     |
| Kündigungssperrfrist .....                   | 167     |
| Kündigungswiderspruch .....                  | 169     |
| Kürzungsrecht .....                          | 170     |
| Kurzzeitvermietung .....                     | 170     |

|                                                           |     |
|-----------------------------------------------------------|-----|
| <b>L.....</b>                                             | 173 |
| Lärmbelästigungen .....                                   | 173 |
| Lebenshaltungsindex .....                                 | 175 |
| Lebenspartnerschaft/Ehe für alle .....                    | 176 |
| Leerstand .....                                           | 176 |
| Leihe .....                                               | 177 |
| Luxusmodernisierung .....                                 | 177 |
| <br><b>M .....</b>                                        | 179 |
| Maklerprovision .....                                     | 179 |
| Mangel der Mietsache.....                                 | 180 |
| Mietaufhebungsvereinbarung.....                           | 181 |
| Mietausfallwagnis .....                                   | 182 |
| Mietdatenbank .....                                       | 182 |
| Mieterabwesenheit .....                                   | 183 |
| Mietergemeinschaft .....                                  | 184 |
| Mieterhöhung .....                                        | 185 |
| Mieterhöhung bei Modernisierung .....                     | 189 |
| Mieterkündigung bei Mieterhöhung.....                     | 192 |
| Mieterkündigung bei Modernisierung .....                  | 193 |
| Mieterkündigung bei verweigerter Untermieterlaubnis ..... | 194 |
| Mieterkündigung in Todesfällen.....                       | 194 |
| Mietermodernisierung .....                                | 195 |
| Mieterselbstauskunft .....                                | 196 |
| Miethöhe.....                                             | 197 |
| Mietminderung.....                                        | 198 |
| Mietnomaden.....                                          | 199 |
| Mietpreisbremse .....                                     | 200 |
| Mietpreisüberhöhung.....                                  | 204 |

|                                         |     |
|-----------------------------------------|-----|
| Mietschulden .....                      | 205 |
| Mietschuldenfreiheitsbescheinigung..... | 207 |
| Mietsenkung.....                        | 207 |
| Mietsicherheit.....                     | 208 |
| Mietspiegel (einfacher) .....           | 208 |
| Mietspiegel (qualifizierter).....       | 210 |
| Mietspiegelspanne.....                  | 211 |
| Mietspiegelverordnung .....             | 211 |
| Mietvertrag.....                        | 212 |
| Mietvertrag auf Lebenszeit.....         | 213 |
| Mietverwalter .....                     | 214 |
| Mietwucher.....                         | 215 |
| Mindestmietdauer .....                  | 217 |
| Mindesttemperatur .....                 | 217 |
| Mischmietverhältnis .....               | 218 |
| Möbliertes Zimmer .....                 | 219 |
| Möblierungszuschlag .....               | 220 |
| Modernisierung .....                    | 222 |
| Modernisierung (energetische) .....     | 224 |
| Mündlicher Mietvertrag .....            | 226 |
| Musik .....                             | 227 |
| Mustermietvertrag .....                 | 229 |
| <b>N</b> .....                          | 231 |
| Nachmieter .....                        | 231 |
| Nahwärme .....                          | 232 |
| Nebenkosten.....                        | 232 |
| Nettomiete.....                         | 233 |
| Nicht umlagefähige Nebenkosten .....    | 233 |

|                                   |     |
|-----------------------------------|-----|
| Nutzerwechselgebühr.....          | 234 |
| Nutzungsentschädigung .....       | 234 |
| <b>O</b> .....                    | 237 |
| Obdachlosenunterbringung .....    | 237 |
| Obhutspflicht .....               | 238 |
| Ortsübliche Vergleichsmiete ..... | 239 |
| <b>P</b> .....                    | 241 |
| Pacht .....                       | 241 |
| Parabolantenne .....              | 242 |
| Personenmonate .....              | 243 |
| Prozesskosten .....               | 245 |
| Prozesskostenhilfe.....           | 245 |
| <b>Q</b> .....                    | 247 |
| Quotenabgeltungsklausel .....     | 247 |
| <b>R</b> .....                    | 251 |
| Rauchen in der Wohnung .....      | 251 |
| Rauchwarnmelder .....             | 252 |
| Räum- und Streupflicht.....       | 253 |
| Räumung .....                     | 254 |
| Räumungsfrist.....                | 256 |
| Räumungsfristverlängerung .....   | 257 |
| Rechtsanwalt .....                | 258 |
| Rückbau .....                     | 258 |
| Rückforderung.....                | 259 |

|                                                   |         |
|---------------------------------------------------|---------|
| <b>S.....</b>                                     | 261     |
| Sachverständiger .....                            | 261     |
| Schadenspauschale.....                            | 261     |
| Schimmel .....                                    | 262     |
| Schlüssel .....                                   | 263     |
| Schonfrist .....                                  | 264     |
| Schönheitsreparatur.....                          | 265     |
| Schriftform .....                                 | 269     |
| Selbstständiges Beweisverfahren.....              | 270     |
| Sonderkündigungsrecht .....                       | 271     |
| Sozialklausel.....                                | 273     |
| Sozialmiete .....                                 | 273     |
| Staffelmiete .....                                | 274     |
| Stillschweigende Änderung der Betriebskosten..... | 276     |
| Straßenreinigung .....                            | 277     |
| Streitwert.....                                   | 278     |
| <br><b>T .....</b>                                | <br>279 |
| Teilkündigung .....                               | 279     |
| Teppichboden .....                                | 280     |
| Textform.....                                     | 281     |
| Thermostatventile.....                            | 281     |
| Tierhaltung.....                                  | 282     |
| <br><b>U .....</b>                                | <br>285 |
| Überbelegung .....                                | 285     |
| Übergabeprotokoll.....                            | 285     |
| Umwandlung .....                                  | 286     |
| Umweltsteuer.....                                 | 288     |

|                                             |     |
|---------------------------------------------|-----|
| Umzugskosten .....                          | 289 |
| Umzugskostenpauschale .....                 | 289 |
| Unabdingbare Mieterrechte .....             | 290 |
| Unpünktliche Zahlung .....                  | 291 |
| Unrenovierte Wohnung.....                   | 292 |
| Unterlassung von Schönheitsreparaturen..... | 295 |
| Untermietverhältnis .....                   | 296 |
| Unternehmer .....                           | 301 |
| Urkundenprozess .....                       | 302 |
| <b>V</b> .....                              | 305 |
| Verbraucher .....                           | 305 |
| Verbraucherverträge .....                   | 305 |
| Verbrauchserfassung.....                    | 306 |
| Vergleich.....                              | 307 |
| Vergleichsmiete bei Mieterhöhung .....      | 308 |
| Verjährung.....                             | 309 |
| Verkauf .....                               | 310 |
| Verkehrssicherungspflicht .....             | 311 |
| Vermietergemeinschaft.....                  | 312 |
| Vermieterpfandrecht .....                   | 312 |
| Vermietung und Verpachtung.....             | 314 |
| Vertragsstrafe .....                        | 315 |
| Vertragsverlängerung .....                  | 315 |
| Verwaltergebühren.....                      | 317 |
| Verwirkung .....                            | 317 |
| Videoüberwachung .....                      | 318 |
| Vollstreckungsschutz .....                  | 319 |
| Vorauszahlungen.....                        | 320 |

|                                 |     |
|---------------------------------|-----|
| Vorgetäuschter Eigenbedarf..... | 321 |
| Vorkaufsrecht .....             | 322 |
| Vormiete .....                  | 324 |
| Vor-Vormiete .....              | 325 |
| <b>W</b> .....                  | 327 |
| Wärmecontracting .....          | 327 |
| Wertsicherungsklauseln.....     | 328 |
| Widerruf des Mietvertrags ..... | 329 |
| Widerrufsbelehrung .....        | 331 |
| Wiedereinweisung .....          | 331 |
| Wirtschaftlichkeitsgebot .....  | 332 |
| Wohnberechtigungsschein.....    | 333 |
| Wohnfläche .....                | 334 |
| Wohngeld.....                   | 339 |
| Wohngemeinschaft .....          | 339 |
| Wohnlage.....                   | 340 |
| Wohnraummietverhältnis.....     | 341 |
| Wohnungsabnahme .....           | 342 |
| Wohnungsgröße .....             | 343 |
| Wohnungsübergabe.....           | 344 |
| <b>Z</b> .....                  | 347 |
| Zehn-Stufen-Modell.....         | 347 |
| Zeitmietvertrag .....           | 348 |
| Zufallsschaden.....             | 349 |
| Zurückbehaltungsrecht .....     | 350 |
| Zweckentfremdung.....           | 351 |

## Wegweiser für Mieter und Vermieter

Das deutsche Wohnraummietrecht wird nicht nur durch die Wohnungsnot in den Ballungszentren geprägt, sondern auch in der Fläche. Die Mietpreisbremse z. B. ist ein regulatorisches Ansinnen des Bundesgesetzgebers, die Wohnungsnot und den drastischen Anstieg der Mieten in den Griff zu bekommen. An günstigem Wohnraum herrscht erheblicher Mangel, was sich am Ruf nach „bezahlbaren Mieten“ verdeutlicht. Es gilt nach wie vor die alte Weisheit: Je geringer das Angebot, desto höher der Preis. Das vorliegende Kompendium will die Leserschaft durch den mietrechtlichen Dschungel (etwas) leiten.

Das deutsche Mietrecht betrifft den weitaus größten Teil unserer Bürgerinnen und Bürger: Derzeit sind etwa 58 % Mieter, und die meisten Vermieter sind keineswegs große Wohnungsbaugesellschaften, sondern Privatleute mit einem kleinen bis mittleren Wohnungsbestand. Da bleibt es nicht aus, dass nahezu jeder zweite Bürger regelmäßig mit einer mietrechtlichen Frage befasst ist. Es muss dabei gar keinen Streit geben; oft möchte man einfach nur wissen:

- was dieser oder jener Begriff in einem Mietvertrag bedeutet
- welche Rechte
- welche Pflichten einem Mietverhältnis erwachsen

Der bewährte Ratgeber „Abc des Mietrechts“ hilft zuverlässig weiter. In Lexikonform werden alle wichtigen rechtlichen Sachverhalte und relevanten Urteile erklärt.

Das Kompendium bzw. kleine Lexikon betrifft nicht nur die rein mietrechtlichen Vorschriften, sondern berücksichtigt auch die Verbraucherschutzvorschriften, die die Mieter und Vermieter seit einigen Jahren beachten müssen. Bei den Verbrauchergeschäften (Unternehmer/Verbraucher) sind Vorschriften zu beachten, die das Wohnraummietrecht weiter verkomplizieren.

Heftig diskutiert wird aktuell das Gebäudeenergiegesetz (als „Heizungsgesetz“ verunglimpft). Die aktuelle Regierung hat Änderungen angekündigt. Das geplante Gebäudemodernisierungsgesetz (GMG), das in der politischen Debatte oft als „Abschaffung des Heizungsgesetzes“ bezeichnet wird, soll das bisherige Gebäudeenergiegesetz ersetzen.

Kern der Reform ist ein Kurswechsel: Statt verbindlicher Vorgaben wie der 65-Prozent-Erneuerbaren-Pflicht sollen Eigentümer künftig wieder weitgehend frei über ihre Heizsysteme entscheiden können. Gas- und Ölheizungen bleiben erlaubt, allerdings ist vorgesehen, dass sie schrittweise mit klimafreundlicheren Brennstoffen betrieben werden. Insgesamt setzt die Politik stärker auf Anreize und weniger auf gesetzliche Verpflichtungen.

Für Mieter hat das gemischte Folgen. Kurzfristig könnten sie profitieren, da weniger verpflichtende Sanierungen auch weniger Modernisierungumlagen und damit geringere Mietsteigerungen bedeuten. Gleichzeitig drohen jedoch steigende Heizkosten, weil fossile Energieträger durch CO<sub>2</sub>-Preise und den Einsatz teurerer „grüner“ Gase zunehmend kostspieliger werden. Angekündigt ist, dass das neue Gebäudemodernisierungsgesetz ab Juli 2026 gilt. Ob dies vom Gesetzgeber zu verwirklichen ist, war zur Drucklegung dieser Auflage im April 2026 noch unklar, da zu diesem Zeitpunkt lediglich ein Eckpunktepapier vorlag. Ebenso in der Diskussion ist zurzeit, ob ein Mietendeckel bei der Indexmiete eingeführt werden soll oder nicht. Private Vermieter beklagen sich derzeit öffentlich, dass sich „Vermieten nicht mehr lohnt“. Wer will angesichts der komplexen Rechtsregeln, die das Mietrecht beherrschen, noch vermieten oder gar Geld investieren?

Angesichts der Vielzahl an gesetzlichen Neuerungen und Gerichtsentscheidungen kann der kompakte Ratgeber keine Vollständigkeit beanspruchen. In speziellen Einzelfragen und wenn es zur gerichtlichen Auseinandersetzung kommt, ist professioneller Rat zu empfehlen: Vermieter- oder Mietervereine oder ein Rechtsanwalt helfen weiter – am besten ein Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht.

*Karl-Friedrich Moersch  
Rechtsanwalt und Fachanwalt  
für Miet- und Wohnungseigentumsrecht  
im Ruhestand*

## Abkürzungen

| Abkürzung   | Bezeichnung                                                         |
|-------------|---------------------------------------------------------------------|
| Abs.        | Absatz                                                              |
| a. F.       | alte Fassung                                                        |
| AG          | Amtsgericht                                                         |
| AGBG        | Gesetz zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen |
| AGG         | Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz                                 |
| a. M.       | anderer Meinung                                                     |
| Art.        | Artikel                                                             |
| Az.         | Aktenzeichen                                                        |
| BGB         | Bürgerliches Gesetzbuch                                             |
| BGBL.       | Bundesgesetzblatt                                                   |
| BGH         | Bundesgerichtshof                                                   |
| BGHZ        | Entscheidungen des Bundesgerichtshofs in Zivilsachen                |
| BV          | II. Berechnungsverordnung                                           |
| CO2KostAufG | Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz                                 |
| DB          | Der Betrieb                                                         |
| DNR         | Dauernutzungsrecht                                                  |
| DSGVO       | Datenschutz-Grundverordnung                                         |
| DWE         | Der Wohnungseigentümer                                              |
| DWR         | Dauerwohnrecht                                                      |
| EGBGB       | Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch                       |
| EStG        | Einkommensteuergesetz                                               |
| EuGH        | Europäischer Gerichtshof                                            |
| FGG         | Gesetz über die Angelegenheiten der freiwilligen Gerichtsbarkeit    |
| GBO         | Grundbuchordnung                                                    |
| GbR         | Gesellschaft bürgerlichen Rechts                                    |
| GE          | Grundeigentum                                                       |

| <b>Abkürzung</b> | <b>Bezeichnung</b>                                                                                   |
|------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GEG              | Gebäudeenergiegesetz                                                                                 |
| GEZ              | Gebühreneinzugsstelle                                                                                |
| GG               | Grundgesetz                                                                                          |
| GKG              | Gerichtskostengesetz                                                                                 |
| HeizkVO          | Heizkostenverordnung                                                                                 |
| i. V. m.         | in Verbindung mit                                                                                    |
| KG               | Kammergericht/Kommanditgesellschaft                                                                  |
| LG               | Landgericht                                                                                          |
| LPartG           | Lebenspartnerschaftsgesetz                                                                           |
| MDR              | Monatsschrift für Deutsches Recht                                                                    |
| MHG              | Miethöhegesetz                                                                                       |
| MietenWoG Bln    | Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin                                               |
| MsV              | Mietspiegelverordnung                                                                                |
| n. F.            | neue Fassung                                                                                         |
| NJW              | Neue Juristische Wochenschrift (juristisches Fachblatt)                                              |
| NJW RR           | Rechtsprechungsreport der NJW                                                                        |
| NZM              | Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht                                                         |
| OHG              | Offene Handelsgesellschaft                                                                           |
| OLG              | Oberlandesgericht                                                                                    |
| OLGZ             | Entscheidungen der Oberlandesgerichte in Zivilsachen einschließlich der freiwilligen Gerichtsbarkeit |
| PKH              | Prozesskostenhilfe                                                                                   |
| RVG              | Rechtsanwaltsvergütungsgesetz                                                                        |
| SchlHA           | Schleswig-Holsteinische Anzeigen                                                                     |
| SchuldRAnpG      | Schuldrechtsanpassungsgesetz                                                                         |
| StGB             | Strafgesetzbuch                                                                                      |
| TKG              | Telekommunikationsgesetz                                                                             |
| VOB              | Verdingungsordnung für Bauleistungen                                                                 |
| VOB/A            | VOB Teil A                                                                                           |

| <b>Abkürzung</b> | <b>Bezeichnung</b>                   |
|------------------|--------------------------------------|
| VOB/B            | VOB Teil B                           |
| WEG              | Wohnungseigentumsgesetz              |
| WiStG            | Wirtschaftsstrafgesetz               |
| WM               | Wohnungswirtschaft und Mietrecht     |
| WobindG          | Wohnungsbindungsgesetz               |
| WoFlV            | Wohnflächenverordnung                |
| WoGG             | Wohngeldgesetz                       |
| WoVermG          | Wohnraumvermittlungsgesetz           |
| ZGB              | Zivilgesetzbuch (der ehemaligen DDR) |
| ZMR              | Zeitschrift für Miet- und Raumrecht  |
| ZPO              | Zivilprozessordnung                  |
| ZVG              | Zwangsversteigerungsgesetz           |

## Ablesung von Betriebskosten

Für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist es ohne Bedeutung, ob die dort für den jeweiligen Mieter angesetzten Kosten auf abgelesenen Messwerten beruhen oder auf einer Schätzung (BGH vom 12.11.2014, Az. VIII ZR 112/14). Wenn der Vermieter bei der Abrechnung der Heizkosten eine Schätzung vorgenommen hat, sollte diese § 9a HeizkVO entsprechen. Einer Erläuterung der angesetzten Kosten bedarf es grundsätzlich nicht.

Eine Betriebskostenabrechnung ist dann ordnungsgemäß, wenn sie den allgemeinen Anforderungen des § 259 BGB entspricht. Das bedeutet, die Betriebskostenabrechnung muss eine geordnete Zusammenstellung der Ein- und Ausgaben enthalten. Die Angaben in der Betriebskostenabrechnung müssen es dem Mieter ermöglichen, die zur Verteilung anstehenden Kostenpositionen zu erkennen und den auf den Mieter entfallenden Anteil an den Kosten gedanklich und rechnerisch nachprüfen zu können.

In dem Fall, den der BGH entschieden hat, nahm der Vermieter eine prozentuale Schätzung aufgrund des Vorjahresverbrauchs vor. Das betraf die Heizkosten und hinsichtlich des Warmwasserverbrauchs hatte er anstatt einer Messung eine Schätzung anhand vergleichbarer Räume vorgenommen. Damit ist die Betriebskostenabrechnung formell in Ordnung. Vor allem muss der Mieter nicht informiert werden, wie das Ergebnis ermittelt wurde. Er muss weder die Vorjahresabrechnung beifügen, noch weitere Angaben oder Erläuterungen machen.

Um Streitigkeiten zu vermeiden, ist es dem Vermieter trotzdem zu empfehlen, in der Abrechnung darauf hinzuweisen, dass einzelne Positionen geschätzt wurden. Es ist jedem Vermieter zu empfehlen, gegenüber dem Mieter darzulegen, wie und auf welcher Grundlage die Schätzung zustande gekommen ist. Je klarer und transparenter eine Betriebskostenabrechnung ist, umso weniger Streitigkeiten gibt es zwischen Vermieter und Mieter.

*Weitere Stichwörter: Betriebskosten, Heizkostenabrechnung, Nebenkosten*

## Abmahnung

A

Unter einer Abmahnung versteht man im Mietrecht eine mündliche oder schriftliche Aufforderung des Vermieters an den Mieter, einen ganz bestimmten vertragswidrigen Gebrauch der Mietsache künftig zu unterlassen. Möchte der Vermieter gerichtlich durchsetzen, dass der Mieter bestimmte Tätigkeiten unterlässt, oder möchte der Vermieter eine fristlose Kündigung wegen vertragswidrigen Gebrauchs aussprechen, ist die Abmahnung von Gesetzes wegen vorgeschrieben (§§ 541, 543 BGB).

Die Abmahnung muss konkret und bestimmt sein. Insbesondere muss dem Mieter klar sein, welche vertragswidrigen Verhaltensweisen und Störungen der Vermieter bemängelt und in Zukunft abgestellt haben möchte. Gehen die Störungen von Besuchern des Mieters oder anderen Personen aus, ist die Abmahnung trotzdem an den Mieter zu richten. Der Mieter ist dann seinerseits verpflichtet, die geltend gemachten Beanstandungen zu beseitigen und den Dritten entsprechend zur Unterlassung aufzufordern. Eine schuldhafte Verletzung der Vertragspflichten liegt vor, wenn der Mieter beispielsweise trotz einer berechtigten Abmahnung sein Verhalten nicht ändert. Der Vermieter kann dann entweder eine Unterlassungsklage erheben oder eine außerordentlich fristlose Kündigung aussprechen. Zahlt der Mieter trotz einer Abmahnung mit Kündigungsandrohung wegen wiederholter unpünktlicher Zahlung auch nur ein einziges Mal erneut verspätet, kann das die Kündigung (§§ 543 oder 573 BGB) des Vermieters rechtfertigen (BGH vom 11.01.2006, Az. VIII ZR 364/04).

Folgende Bereiche sind häufig von Abmahnungen begleitet: Verstöße gegen die Hausordnung, wie übermäßiger Lärm, Verletzung der Reinigungspflichten und fehlerhaftes Heizen und Lüften. Abgemahnt wird auch wegen verspäteter Mietzahlung oder unerlaubter Tierhaltung.

*Weitere Stichwörter: Fristlose Kündigung, Haustiere, Überbelegung, Unpünktliche Zahlung*

## Abnutzung

Unter diesem Stichwort versteht man die „Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache“. So steht es in § 538 BGB. Werden die Veränderungen oder Verschlechterungen durch den vertragsgemäßen Gebrauch herbeigeführt, braucht der Mieter sie nicht zusätzlich zu erstatten, da die Abnutzung mit der Miete abgegolten ist (z. B. normale Abnutzung von Teppichboden durch Laufspuren).

Andersherum ausgedrückt: Ein Mieter, der seine Wohnung vertragsgemäß nutzt, muss nicht für Verschlechterungen und Veränderungen der Wohnung aufkommen. Allerdings: Rotweinflecken und Brandlöcher im Teppichboden z. B. zählen nicht mehr zur normalen vertragsgemäßen Abnutzung, da diese nicht durch gewöhnlichen Gebrauch entstanden sind, das sind Schäden an der Mietsache.

Dass eine Mietsache pfleglich zu behandeln ist, steht zwar nicht ausdrücklich im BGB, folgt aber aus der Obhutspflicht des Mieters und ist eine Selbstverständlichkeit.

*Weitere Stichwörter: Ersatzansprüche des Vermieters, Fehler der Mietsache, Modernisierung, Schönheitsreparatur, Teppichboden*

## Allgemeine Geschäftsbedingungen (AGB)

Die gesetzlichen Vorschriften zu Allgemeinen Geschäftsbedingungen regeln unter anderem, dass solche AGB nicht Vertragsbestandteil werden, die so ungewöhnlich sind, dass der andere Vertragspartner mit ihnen nicht zu rechnen braucht (§ 305c Abs. 1 BGB).

Weiter sind allgemeine Geschäftsbedingungen unwirksam, die den Vertragspartner entgegen Treu und Glauben unangemessen benachteiligen (§ 307 Abs. 2 BGB). Diese Regelungen bzw. ihre Auslegung werden durch zahlreiche Urteile konkretisiert. Das gilt insbesondere für Formularmietverträge, für die das AGB-Recht genauso anwendbar ist wie auf andere Formularverträge (z. B. Autokaufvertrag).

Wer sich auf AGB berufen will, muss den Vertragspartner entsprechend darauf hinweisen. AGB werden nicht Vertragsbestandteil, wenn sie dem Vertragspartner erst später mitgeteilt werden. Sie müssen dem Vertragspartner vor Vertragsschluss zur Kenntnis gebracht werden.

*Weitere Stichwörter: Formularvertrag, Mustermietvertrag*

## Alternativwohnung

A

Nach Maßgabe von § 573 BGB kann Wohnraum nur wegen Eigenbedarfs gekündigt werden, wenn der Vermieter den Wohnraum „benötigt“. Natürlich müssen die anderen Kündigungsvoraussetzungen für den Eigenbedarf ebenfalls vorliegen. Hat der Vermieter eine geeignete Alternativwohnung in seinem Bestand und steht diese leer, entfällt das gesetzliche Merkmal „benötigen“. Die Alternative muss dann so beschaffen sein, dass der Vermieter seinen Wohnbedarf – so jedenfalls das BVerfG (14.02.1989, Az. 1 BvR 308/88) – „ohne wesentliche Abstriche“ decken kann.

Kündigt ein Vermieter seinem Mieter wegen Eigenbedarfs, muss er seinem Mieter eine andere Wohnung als Alternativwohnung aus seinem eigenen Bestand – sofern vorhanden – anbieten, wenn die Alternativwohnung spätestens bis zum Ablauf der Kündigungsfrist frei wird (BGH 09.07.2003, VIII ZR 311/02), natürlich nur dann, wenn die Alternativwohnung mit der gekündigten Wohnung vergleichbar ist und sich in demselben Haus oder in derselben Wohnanlage befindet (BGH vom 04.06.2008, Az. VIII ZR 292/07).

Der Vermieter muss die Alternativwohnung auch anbieten, wenn er die Wohnung ohnehin (erneut) vermieten möchte (BVerfG vom 23.11.1993, Az. 1 BvR 904/93). Auch dürfen keine Umstände vorliegen, die die Neubegründung eines Mietverhältnisses mit dem Mieter als unzumutbar erscheinen lassen (OLG Karlsruhe vom 27.01.1993, Az. 3 ReMiet 2/92).

Hat der Vermieter diese definierte Anbietspflicht einer Alternativwohnung verletzt, war die Eigenbedarfskündigung unwirksam. Das hat sich geändert:

Dieser Rechtsprechung hat der BGH nun mit Urteil vom 14.12.2016 (Az. VIII ZR 232/15) eine Absage erteilt und entschieden, dass sich die Verletzung der Anbietspflicht nicht auf die Wirksamkeit der Kündigung auswirkt. Da es sich bei der Anbietspflicht um eine vertragliche Rücksichtnahmepflicht im Sinne des § 241 Abs. 2 BGB handele, stehe dem Mieter – so der BGH in seinem Urteil vom 14.12.2016 – im Falle einer Verletzung der Anbietspflicht nur ein Schadensersatzanspruch gemäß

§ 280 Abs. 1 BGB zu, wie es auch bei einem Verstoß gegen sonstige Nebenpflichten der Fall sei.

*Weitere Stichwörter: Eigenbedarf, Kündigung aus wichtigem Grund, Unabdingbare Mieterrechte, Vorgetäuschter Eigenbedarf*

A

## Anbietpflicht

Wer eine Wohnung kauft und in diese einziehen möchte, muss in der Regel, wenn die gekaufte Wohnung vermietet ist, eine Eigenbedarfskündigung gemäß § 573 BGB aussprechen. Im Zusammenhang mit der Kündigung sind bestimmte Formalien einzuhalten.

Diese ergeben sich zum Teil aus dem Gesetz und zum Teil aus der Rechtsprechung. Die sog. Anbietpflicht gehört auch dazu. Der BGH hat sich in drei Entscheidungen dazu geäußert (Urteil vom 09.07.2003, Az. VIII ZR 311/02; Urteil vom 04.06.2008, Az. VIII ZR 292/07; Urteil vom 30.10.2010, Az. VIII ZR 78/10).

Der BGH hat den Rechtssatz postuliert, dass der Vermieter, der seine vermietete Wohnung wegen Eigenbedarfs kündigt, dem Mieter eine freistehende Wohnung, die ebenfalls in seinem Besitz ist oder in seiner Verfügung steht, anzubieten hat.

Wenn also eine Alternativwohnung aus dem Bestand des Vermieters zur Verfügung steht, ist sie dem Mieter, der ausziehen soll, anzubieten, wenn die angebotene Wohnung zum Ende der Kündigungsfrist frei und die angebotene Wohnung in etwa vergleichbar ist, möglichst im selben Gebäude oder im gleichen Gebäudekomplex.

Wird die Alternativwohnung allerdings erst nach Ausspruch und Zugang der Kündigung durch den Vermieter wegen Eigenbedarfs (zufällig) frei, ist sie dem Mieter nicht mehr – noch – nachträglich anzubieten. Wird im Rahmen einer Eigenbedarfskündigung gegen die vom BGH statuierte Anbieterpflicht verstoßen, wird die Kündigung insgesamt nicht unwirksam, sondern der Mieter hat (nur) einen Schadensersatzanspruch gemäß § 280 Abs. 1 BGB wegen Verstoß gegen vertragliche Nebenpflichten.

*Weitere Stichwörter: Alternativwohnung, Eigenbedarf, Kündigungsfristen*

## Anfechtung

A

In Ausnahmefällen kann ein Mietvertrag durch Anfechtung beendet werden, wenn sich die Vertragspartner beim Vertragsabschluss entweder über wesentliche Umstände geirrt haben oder der Vertragsabschluss durch arglistige Täuschung oder Drohung zustande gekommen ist. Das heißt allerdings nicht, dass ein bloß nachteiliger oder unvorteilhafter Mietvertrag bereits angefochten werden kann. Es muss vielmehr ein Irrtum im Sinne des § 119 BGB vorliegen. Das heißt, der Vertragsschließende hat sich über den Inhalt seiner Willenserklärung geirrt bzw. wollte eine Erklärung diesen Inhalts überhaupt nicht abgeben. Die Anfechtung ist aber nur zulässig, wenn sie gemäß § 121 BGB unverzüglich erfolgt, nachdem der Anfechtungsberechtigte von dem Anfechtungsgrund erfahren hat. Die Anfechtung wegen arglistiger Täuschung oder Drohung muss § 124 BGB binnen Jahresfrist erfolgen. Diese Frist beginnt im Fall der arglistigen Täuschung mit dem Zeitpunkt, zu dem der Anfechtungsberechtigte die Täuschung entdeckt, im Fall der Drohung mit dem Zeitpunkt, zu dem die Zwangslage aufhört (§ 124 Abs. 2 BGB). Des Weiteren muss der Anfechtende beachten, dass er die Beweislast trägt und gemäß § 122 BGB eventuell der anderen Seite den Schaden zu ersetzen hat, den diese dadurch erleidet, dass sie auf die Gültigkeit der Erklärung vertraut.

Ein Anfechtungsrecht des Mieters besteht z. B. dann, wenn der Vermieter diesem auf Befragen wesentliche Mängel der Mietwohnung verschweigt wie Feuchtigkeit, Ungeziefer, Hausschwamm etc. Die Aufklärungspflicht des Vermieters besteht jedoch nicht unbeschränkt, wenn der Mieter vor Abschluss des Mietvertrags ausreichend Gelegenheit hatte, die Wohnung zu besichtigen und zu prüfen.

Auch der Vermieter kann den Mietvertrag anfechten oder fristlos kündigen, wenn auf sein Befragen hin der Mieter nachweislich falsche Auskünfte z. B. in einer Mieterselbstauskunft erteilt – immer vorausgesetzt, die Fragen waren zulässig. So ist z. B. die Frage nach den einziehenden Personen zulässig, die Frage nach der Familienplanung dagegen nicht.

## Zeitmietvertrag

§ 542 BGB bestimmt, dass das Mietverhältnis mit dem Ablauf der Zeit endet, für die es eingegangen worden ist. Ist keine Mietzeit bestimmt, handelt es sich um einen unbefristeten Vertrag, sodass jeder Teil das Mietverhältnis nach den Vorschriften der §§ 573 ff. BGB kündigen kann. Möchte der Vermieter dem Mieter die Wohnung nur für einen bestimmten Zeitraum überlassen, kann er mit dem Mieter einen Zeitmietvertrag abschließen. In diesem Fall muss er einige Punkte beachten.

Das Mietverhältnis endet mit Ablauf der Zeit (Mietzeitende) völlig problemlos für den Vermieter eigentlich nur bei Wohnraum, für den auch sonst kein Kündigungsschutz besteht. Kündigungsschutz steht z. B. Studenten, die ein Zimmer in einem Studentenwohnheim angemietet haben, nicht zu.

Zeitmietverträge dürfen während der gesamten Laufzeit des Mietverhältnisses nicht „ordentlich“, das heißt fristgerecht, gekündigt werden; sie brauchen aber auch nicht gekündigt zu werden, sie enden automatisch. Ein qualifizierter Zeitmietvertrag kann nicht durch eine ordentliche Kündigung beendet werden (BGH vom 16.09.2008, Az. VIII ZR 112/08). Selbst wenn der Vermieter ein besonderes Interesse an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses hätte, etwa wegen des Eigenbedarfs für sich oder seine Familie, hat der Vermieter kein Kündigungsrecht. Eine vorzeitige Beendigung eines Zeitmietvertrags ist nur durch eine fristlose Kündigung möglich, wenn der Mieter dem Vermieter einen „wichtigen Grund“ liefert (z. B. nachhaltige Störung des Hausfriedens oder andauernde und hartnäckige Überbelegung der Wohnung oder der Mieter ist im Zahlungsverzug). Ein Zeitmietvertrag ist nur dann wirksam geschlossen, wenn der Vermieter

- zum vereinbarten Vertragsende Eigenbedarf hat,
- die Wohnung oder das Haus abbrechen, verändern oder instand setzen will oder
- die Wohnung als Werkwohnung für einen Mitarbeiter benötigt.

Des Weiteren setzt ein wirksamer Zeitmietvertrag voraus, dass der Befristungsgrund dem Mieter schon bei Vertragsschluss schriftlich mitgeteilt wird (§ 575 Abs. 1 BGB).

Der Mieter kann gemäß § 575 Abs. 1 BGB grundsätzlich verlangen, dass das Mietverhältnis über den im Zeitmietvertrag vereinbarten Endtermin hinaus auf bestimmte Zeit fortgesetzt wird, wenn der Befristungsgrund nicht mehr vorliegt. Deshalb hat der Vermieter dem Mieter mindestens vier Monate vor Ablauf der Mietzeit auf Anfrage mitzuteilen, ob der Befristungsgrund seitens des Vermieters noch vorliegt. Die Auskunft muss der Vermieter binnen eines Monats erteilen.

Bleibt es beim Befristungsgrund, verschiebt es sich bloß um einen gewissen Zeitraum, kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses um diese Zeitspanne verlangen. Liegt der Befristungsgrund zum vereinbarten Mietzeitende dagegen vor, muss der Mieter mit Ablauf der Mietzeit ausziehen. Der Vermieter muss den Befristungsgrund „Eigenbedarf“ ggf. nachweisen (§ 575 Abs. 3 BGB).

Den früher zulässigen einfachen Zeitmietvertrag gibt es nicht mehr. Beide Seiten – sowohl Mieter als auch Vermieter – können aber für eine bestimmte Zeit auf die Ausübung der ordentlichen Kündigung verzichten, maximal für vier Jahre, wenn dies im Interesse beider Parteien liegt. Durch diesen „Kunstgriff“ ist ein befristeter Vertrag möglich. Der BGH hat dies inzwischen für rechtens erklärt (BGH vom 22.12.2003, Az. VIII ZR 81/03).

*Weitere Stichwörter: Eigenbedarf, Einfacher Zeitmietvertrag, Fristlose Kündigung, Kündigungsschutz, Modernisierung*

## Zufallsschaden

Für „zufällige“ Veränderungen oder Verschlechterungen der gemieteten Sache, die durch den vertragsmäßigen Gebrauch herbeigeführt werden, haftet der Mieter nicht (§ 538 BGB). Unter Zufallsschaden versteht man aber nicht etwa den Schaden, der z. B. durch eine versehentlich heruntergefallene Zigarette ein Loch im Teppichboden entstanden ist. Gemeint sind vielmehr „Schäden durch höhere Gewalt“ und „Schäden durch Einwirkungen Dritter“.

Unter „höherer Gewalt“ versteht man von außen einwirkende Ereignisse, deren Eintritt nicht voraussehbar ist. Selbst entsprechende Vorkehrungen werden solche Ereignisse nicht verhindern. Als Beispiel

werden üblicherweise Erdbeben, Sturm, Blitzschlag und Hochwasser genannt.

Sind die Schäden durch Einwirkungen Dritter entstanden, spricht man ebenfalls von Zufallsschaden, unabhängig davon, ob den Vertragspartnern der Dritte bekannt ist. Häufig ist dies der Fall bei Beschädigungen durch Einbrecher oder wenn Fenster durch fremde Personen eingeworfen werden.

Die Beseitigung von Zufallsschäden in der Mietwohnung gehört zur gesetzlichen Instandsetzungspflicht des Vermieters.

#### **Beispiel:**

Die Tapeten lösen sich nach einem Hochwasserschaden ab. Diese Schönheitsreparaturen hat der Vermieter auf seine Kosten zu übernehmen. Selbst dann, wenn der Mieter vertraglich die Schönheitsreparaturen übernommen hat. Es ist nämlich allgemeine Ansicht, dass eine vertragliche Abwälzung der Zufallshaftung auf den Mieter gegen die guten Sitten gemäß § 138 BGB verstößt.

**Z**

*Weitere Stichwörter: Abnutzung, Bagatellschaden, Durchführung von Schönheitsreparaturen, Fehler der Mietsache, Feuchte Wände, Kleinreparaturen*

## **Zurückbehaltungsrecht**

Hat die Mietwohnung einen Mangel, kann der Mieter Mangelbeseitigung geltend machen. Er hat die mietrechtlichen Gewährleistungsrechte und besitzt zusätzlich gemäß § 320 BGB ein Zurückbehaltungsrecht.

Mietminderungen und Zurückbehaltungsrecht können nebeneinander geltend gemacht werden. Das Zurückbehaltungsrecht ist gegenüber dem Vermieter zu erklären – ein wirksames Mittel, um den Vermieter zur Mangelbeseitigung anzuhalten. Der Mieter behält die Miete oder einen Teilbetrag davon solange zurück, bis der Mangel behoben ist. Im Gegensatz zur Mietminderung ist aber der zurückbehaltenen Teil der Miete für den Vermieter nicht verloren. Erfüllt der Vermieter seine Pflicht auf Mangelbeseitigung, muss der Mieter den einbehaltenen

Betrag nachzahlen. Bei der Minderung muss der Mieter nichts nachbezahlen.

Das Zurückbehaltungsrecht kann der Höhe nach nicht unbegrenzt sein. Üblich ist das zwei- bis (maximal) dreifache der Herstellungskosten, das heißt die Kosten, die zur Mangelbeseitigung erforderlich sind.

Allerdings beinhaltet das Zurückbehaltungsrecht auch ein gewisses Risiko: Wird die Höhe falsch eingeschätzt und ein zu hoher Betrag einbehalten, kann das zur außerordentlichen fristlosen Kündigung des Mietverhältnisses führen.

*Weitere Stichwörter: Fehler der Mietsache, Fristlose Kündigung, Instandsetzung, Mietminderung*

## Zweckentfremdung

Aufgrund der Wohnraumknappheit sind die Länderregierungen durch das Gesetz zur Verbesserung des Mietrechts ermächtigt worden, Anordnungen zu erlassen, dass Wohnraum nur mit Genehmigung der Behörde anderen als Wohnzwecken zugeführt werden darf.

Unter Zweckentfremdung in diesem Sinne versteht man die Vermietung von Wohnraum als Geschäftsraum oder zu einer dauernden Fremdbeherbergung, insbesondere zur gewerblichen Zimmervermietung oder der Einrichtung von Schlafstellen (z. B. für ausländische Arbeitskräfte) oder zu einem anderen, nicht dem Wohnen dienenden Zweck (z. B. Eros-Center) oder als Ferienwohnung.

Verstößt der Vermieter gegen die Genehmigungspflicht, indem er Wohnraum zu anderen Zwecken vorsätzlich verwendet oder anderen überlässt, ist dies eine Ordnungswidrigkeit, die mit einer Geldbuße bis zu 10.000 EUR geahndet werden kann. Es ist daher ratsam, wenn Wohnraum umgewandelt bzw. zweckentfremdet werden soll, vorher bei der zuständigen Behörde nachzufragen, ob ein Zweckentfremdungsverbot besteht und eine Genehmigung erforderlich ist.

Auch die Beherbergung von Personen, die nicht als reine Touristen einzuordnen sind, stellt laut VG München (Urteil vom 08.01.2020, Az. 9 K 18.6032) eine unzulässige Zweckentfremdung von Wohnraum dar. Eine wiederholte Überlassung von Wohnraum an wechselnde Personen, die sich dort nur vorübergehend, z. B. zu einer medizinischen Be-