

Deutscher Mieterbund **DMB**

Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



**Neues Mietrecht
inklusive
aller Änderungen**

GOLDMANN

Deutscher Mieterbund **DMB**
Das Mieterlexikon

Ausgabe 2015/2016



Neues Mietrecht
inklusive
aller Änderungen

GOLDMANN

DEUTSCHER MIETERBUND

Das Mieter- lexikon

Ausgabe 2015/2016

Das Nachschlagewerk
für Mieter und Vermieter

GOLDMANN

Verantwortlich für den Inhalt:
RA Lukas Siebenkotten,
Direktor des Deutschen Mieterbundes

Redaktion:

RA Hermann-Josef Wüstefeld, DMB
RA Norbert Eisenschmid, DMB
RA Dietmar Wall, DMB
RA Jürgen Pfeilschifter, DMB
Ass. Martina Föllner
Ass. Jutta Hartmann
Ass. Ulrich Ropertz, DMB

Dieses Buch erscheint auch im DMB-Verlag
ISBN 978-3-944608-03-7

Originalausgabe

1. Auflage

© 2015 Wilhelm Goldmann Verlag, München,
in der Verlagsgruppe Random House GmbH
Umschlaggestaltung: Uno Werbeagentur, München
Satz: Vornehm Mediengestaltung GmbH, München
KW · Herstellung: IH
ISBN 978-3-641-17209-1

www.goldmann-verlag.de

Als »Bibel des Mietrechts« wird das Mieterlexikon des Deutschen Mieterbundes von vielen Fachleuten, wie Juristen, Hausverwaltungen oder Wohnungswirtschaftlern, aber auch von Mietern und Vermietern bezeichnet. Dieses Lob ist verdient, denn Tatsache ist: Das Mieterlexikon bietet umfassende und zuverlässige Informationen, gerade auch für juristische Laien, Mieterinnen und Mieter, genauso wie für Vermieter. Es bringt wichtige Informationen und Erkenntnismöglichkeiten für alle Praktiker, die mit dem Mietrecht befasst sind. Und das Mieterlexikon ist in den letzten 30 Jahren weit mehr als eine Million Mal verkauft worden. Damit hat es einen Verbreitungsgrad gefunden, der für ein Sachbuch ungewöhnlich ist.

Das Mieterlexikon orientiert sich an klaren Darstellungsgrundsätzen:

-

Es ist alphabetisch aufgebaut. Die Leserinnen und Leser haben so die Möglichkeit, schnell und unkompliziert die geeignete Fundstelle zu finden.

-

Die Querverweise zwischen den verschiedenen Stichworten sind klar und eindeutig hervorgehoben. Dies erleichtert den Umgang mit dem Mieterlexikon.

-

Die Darstellung ist zwar fachlich vertieft, aber so verständlich aufbereitet, dass auch juristische Laien damit arbeiten können.

-

Die Neuauflage alle zwei Jahre stellt einen hohen Aktualitätsstand sicher.

-

Keine natürliche oder juristische Person in Deutschland verfügt über einen solchen Wissens-, Kenntnis- und Erfahrungsschatz im Mietrecht wie der Deutsche Mieterbund, hinter dem 322 Mietervereine und 500

Beratungsstellen stehen und unter dessen Dach jährlich eine Million Beratungen in persönlichen Gesprächen und etwa die gleiche Anzahl in Telefongesprächen oder online durchgeführt werden. Diese Arbeit ist die Basis für den Inhalt des Mieterlexikons.

Die Neuauflage des Mieterlexikons berücksichtigt natürlich die Neuregelungen des Mietrechtsnovellierungsgesetzes aus diesem Jahr. Die neuen Vorschriften zur Begrenzung der Wiedervermietungsmieten (Mietpreisbremse) und zur Umsetzung des Bestellerprinzips bei der Wohnungsvermittlung werden vorgestellt und erläutert. Das gilt auch für das 2013 in Kraft getretene Mietrechtsänderungsgesetz. Hier werden insbesondere die neuen Vorschriften zu energetischen Modernisierungsmaßnahmen mit dem Ausschluss des Mietminderungsrechts für drei Monate vorgestellt. Auch die Frage, wann bei Mieterhöhungen auf die ortsübliche Vergleichsmiete eine Kappungsgrenze von 15 Prozent statt 20 Prozent gilt, wird beantwortet.

Eingearbeitet in das neue Mieterlexikon 2015/2016 ist daneben die vielfältige Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte zu mietrechtlichen Fragen. Vor allem werden aber auch die aktuellen Entscheidungen des Bundesgerichtshofs der letzten Jahre, zum Beispiel zu Schönheitsreparaturen, Rauchen, Eigenbedarf oder Betriebskostenabrechnungen, erläutert.

Es bleibt dabei: Das Mieterlexikon gibt – wie bisher – den umfassenden Überblick über alle wesentlichen Miet- und Wohnungsfragen. Im Mittelpunkt dieses bewährten Ratgebers stehen wie immer die Themen, die am häufigsten zu Konflikten zwischen Mietern und Vermietern führen: Nebenkosten, Wohnungsmängel, Mieterkündigung und Nachmieterstellung, Mieterhöhung, Schönheitsreparaturen, Mietkaution, Vermieterkündigung, Eigenbedarf und Modernisierung. Das Mieterlexikon behandelt aber nicht nur die großen Mietrechtsthemen. Auch Fragen zu typischen Alltagsproblemen werden

ausführlich und sachkundig beantwortet. Wer zahlt bei Abflussverstopfung? Darf der Mieter eine Satellitenschüssel installieren? Können Kinderwagen im Hausflur abgestellt werden? Wer muss im Winter Schnee und Eis fegen? Ist Feiern in der Wohnung erlaubt? Wie viel Lärm dürfen Kinder in der Wohnung und im Hausflur machen? Dürfen Haustiere in der Wohnung gehalten werden? Kann der Mieter ohne weiteres einen Untermieter oder einen Lebenspartner in die Wohnung aufnehmen?

Das Mieterlexikon ist und bleibt so der wertvolle Ratgeber im Mietrecht.

Ich wünsche allen Leserinnen und Lesern dieses Bestsellers die Erfüllung der Erwartungen, die mit der Anschaffung des Mieterlexikons verbunden sind.

*Berlin, im März 2015
RA Lukas Siebenkotten
Bundesdirektor
Deutscher Mieterbund e. V.*

Abkürzungsverzeichnis

a. A. anderer Auffassung

a. a. O. am angegebenen Ort

a.F. alte Fassung

AG Amtsgericht

AGB Allgemeine Geschäftsbedingungen

AGG Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz

Anl. Anlage

Anm. Anmerkung

Art. Artikel

BAföG Bundesausbildungsförderungsgesetz

BAG Bundesarbeitsgericht

BauR Zeitschrift »Baurecht«

BayObLG Bayerisches Oberstes Landesgericht

BB Zeitschrift »Der Betriebsberater«

BerlVerfGH Berliner Verfassungsgerichtshof

BFH Bundesfinanzhof

BGB Bürgerliches Gesetzbuch

BGH Bundesgerichtshof

BImSchG Bundesimmissionsschutzgesetz

BIGBW Zeitschrift »Blätter für Grundstücks-, Bau- und
Wohnungsrecht«

BV Berechnungsverordnung

BVerfG Bundesverfassungsgericht

BVerwG Bundesverwaltungsgericht

DIN Deutsche Industrienorm

DMB Deutscher Mieterbund

DWE Zeitschrift »Der Wohnungseigentümer«

DWW Zeitschrift »Deutsche Wohnungswirtschaft«

EEG Erneuerbare-Energien-Gesetz

EnEV Energieeinsparverordnung

FamRZ »Zeitschrift für das gesamte Familienrecht«

FWW Zeitschrift »Die freie Wohnungswirtschaft«

GE Zeitschrift »Das Grundeigentum«

GewArch Zeitschrift »Gewerbearchiv«

GG Grundgesetz

GKG Gerichtskostengesetz

GuT Zeitschrift »Gewerbemiete und Teileigentum«
GWV Zeitschrift »Gemeinnütziges Wohnungswesen«
i. d. R. in der Regel
InVo Zeitschrift »Insolvenz und Vollstreckung«
i. V. m. in Verbindung mit
JR Zeitschrift »Juristische Rundschau«
KG Kammergericht (= Oberlandesgericht in Berlin)
LAG Lastenausgleichsgesetz
LG Landgericht
LImSchG Landesimmissionsschutzgesetz NW
MDR Zeitschrift »Monatsschrift für Deutsches Recht«
MM Berliner Zeitschrift »MieterMagazin«
n. F. neue Fassung
NJ Zeitschrift »Neue Justiz«
NJW Zeitschrift »Neue Juristische Wochenschrift«
NJWE-MietR Zeitschrift »NJW-Entscheidungsdienst Miet- und Wohnungsrecht«
NJW-RR NJW Rechtsprechungs-Report
NMV Neubaumietenverordnung
NZM »Neue Zeitschrift für Miet- und Wohnungsrecht«
OLG Oberlandesgericht
OVG Oberverwaltungsgericht
RdE Zeitschrift »Recht der Energiewirtschaft«
RE Rechtsentscheid
Rpfleger Zeitschrift »Der Deutsche Rechtspfleger«
RuS Zeitschrift »Recht und Schaden«
StGB Strafgesetzbuch
StGH Staatsgerichtshof
StVO Straßenverkehrsordnung
VersR Zeitschrift »Versicherungsrecht«
VG Verwaltungsgericht
vgl. vergleiche
VuR Zeitschrift »Verbraucher und Recht«
WE Zeitschrift »Wohnungseigentum«
WiStG Wirtschaftsstrafgesetz
WoBauG Wohnungsbaugesetz
WoBindG Wohnungsbindungsgesetz

WoFG Wohnraumförderungsgesetz

WoGG Wohngeldgesetz

WoVermittG Gesetz zur Regelung der
Wohnungsvermittlung

WPM Zeitschrift »Wertpapier-Mitteilungen«

WuM Zeitschrift »Wohnungswirtschaft und Mietrecht«

ZGWB Zeitschrift für das gemeinnützige Wohnungswesen
in Bayern

ZMR Zeitschrift für Miet- und Raumrecht

ZPO Zivilprozessordnung

ZVG Zwangsversteigerungsgesetz

A

Abdingbarkeit

Im BGB gilt grundsätzlich Vertragsfreiheit. Das bedeutet, dass gesetzliche Vorschriften durch den Mietvertrag geändert werden können. Dies nennt man Abdingbarkeit.

► [Allgemeine Geschäftsbedingungen](#)

Beispiel: Nach dem Gesetz muss der Vermieter die Schönheitsreparaturen durchführen. Die meisten Mietverträgebürden diese Pflicht aber dem Mieter auf.

Daneben gibt es aber auch zwingende (nicht abdingbare) Gesetze. Weicht ein Wohnraummietvertrag z. B. von den Kündigungsschutzvorschriften zum Nachteil des Mieters ab, ist der Vertrag in diesem Punkt unwirksam. Anstelle der unwirksamen gilt dann die gesetzliche Regelung. ►

[Unabdingbare Rechte des Mieters](#).

Abflussverstopfung

Die Kosten zur Beseitigung von Rohr-(Abfluss-)Verstopfungen hat der Mieter nur dann zu tragen, wenn er die Verstopfung schuldhaft verursacht hat. Dafür, dass der Mieter eine Verstopfung des Abflussrohres verursacht hat, ist der Vermieter beweispflichtig (LG Kiel WuM 90, 499).

Mietverträge enthalten oft die Klausel, dass sich bei Verstopfung des Hauptstranges der Abwasserleitung alle Mieter anteilig an den Reinigungskosten beteiligen müssen. Eine solche Regelung in einem Formularmietvertrag verstößt gegen Vorschriften zur Regelung von ► [Allgemeinen Geschäftsbedingungen](#) und ist unwirksam (**OLG Hamm RE WuM 82, 201**).

Ist der Mieter infolge der Abflussverstopfung geschädigt worden, kann er vom Vermieter Ersatz verlangen, wenn dieser die Verstopfung zu verantworten hat oder der Fehler bereits bei Abschluss des Mietvertrages vorhanden war ► [Mängel der Wohnung](#). Auch wenn der Vermieter grundsätzlich nicht verpflichtet ist, die Abflussrohre im

Haus in regelmäßigen Abständen überprüfen zu lassen, trifft ihn ein Verschulden zumindest dann, wenn häufigere Verstopfungen auf eine Zusetzung der Rohre hindeuten und der Vermieter trotzdem auf eine jährliche Überprüfung verzichtet (LG Berlin GE 88, 413).

Abmahnung

Eine Abmahnung ist die (schriftliche oder mündliche) Aufforderung, ein vertragswidriges Verhalten zu unterlassen.

Wenn es z. B. auf einer Geburtstagsfeier zu laut wurde, dann darf der Vermieter deshalb nicht gleich zum Gericht gehen und das für die Zukunft verbieten lassen. Erst recht darf er nicht gleich kündigen. Er muss erst den Mieter ermahnen, dass dieser sein Verhalten ändert (Abmahnung). Erst wenn dies nicht hilft, kann der Vermieter kündigen oder auf Unterlassung der vertragswidrigen Handlung klagen (**BGH WuM 2007, 387**; LG Stuttgart WuM 2006, 523).

Das Gleiche gilt für den Mieter. Wenn z. B. der mitvermietete Keller bei Vertragsbeginn noch nicht frei ist, darf der Mieter deswegen nicht sofort kündigen, sondern er muss dem Vermieter zunächst eine angemessene Frist zur Abhilfe setzen. Erst wenn dies vergeblich war, besteht das Recht zur fristlosen Kündigung.

Abmahnung oder Fristsetzung sind ausnahmsweise dann nicht erforderlich, wenn

- der Mieter in Zahlungsverzug ist,
- Frist oder Abmahnung offensichtlich keinen Erfolg versprechen,
- die sofortige Kündigung aus besonderen Gründen unter Abwägung der Interessen von Mieter und Vermieter gerechtfertigt ist.

Beispiel: Die Vertragsverletzung des Mieters stellt eine Straftat dar, z. B. eine Sachbeschädigung (LG München I

WuM 2006, 524) ► [Fristlose Kündigung](#).

Hält der Mieter eine vom Vermieter ausgesprochene Abmahnung für unberechtigt, kann er sich nicht gerichtlich dagegen wehren; er kann also nicht verlangen, dass der Vermieter die Abmahnung wieder zurücknimmt oder ein Gericht ihre Unwirksamkeit feststellt. Ein Nachteil entsteht dem Mieter dadurch nicht; denn wenn der Vermieter sich später auf diese Abmahnung beruft, muss er den vollen Beweis dafür liefern, dass die damaligen Vorwürfe zutreffend waren (**BGH WuM 2008, 217**).

Abmeldung

Früher musste sich der Mieter nach dem Umzug in eine andere Gemeinde bei der Meldebehörde unter Angabe seiner neuen Wohnung abmelden. Außerdem war es gesetzlich vorgeschrieben, eine Abmeldebestätigung des alten Vermieters vorzulegen. Das ist nach dem neueren Meldegesetz nicht mehr erforderlich. Es genügt, sich am neuen Wohnort beim Einwohnermeldeamt anzumelden. Das Amt leitet die Daten an die Meldebehörde am bisherigen Wohnort weiter. Eine Abmeldung ist aber noch erforderlich, wenn jemand ins Ausland zieht oder eine von mehreren Wohnungen (Haupt- oder Nebenwohnung) aufgibt, ohne eine neue zu beziehen.

Der Vermieter (oder sein Verwalter) ist verpflichtet, bei der Anmeldung mitzuwirken. Dadurch sollen Scheinanmeldungen verhindert werden. Der Vermieter muss innerhalb von zwei Wochen eine schriftliche Erklärung abgeben. Kommt er dieser Pflicht nicht nach, kann er mit einem Bußgeld belangt werden.

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. Die Meldebehörde kann auch direkt von dem Vermieter oder seinem Verwalter verlangen, dass sie eine entsprechende Auskunft erteilen. Im Gegenzug kann

der Vermieter bei der Meldebehörde eine Auskunft einholen, ob sich der Mieter ordnungsgemäß an- oder abgemeldet hat.

In vielen Gemeinden ist es möglich, die Anmeldung über das Internet vorzunehmen. Erkundigen Sie sich bei Ihrer Gemeindeverwaltung oder auf der entsprechenden Homepage im Internet.

Abstandszahlung ► [Wohnungsvermittlung](#)

Abwesenheit des Mieters

Der Mieter ist nicht verpflichtet, seine Wohnung zu bewohnen. Eine längere Abwesenheit (Urlaub, Kur, Krankenhausaufenthalt, berufs- oder studienbedingter Auslandsaufenthalt) verstößt nicht gegen den Mietvertrag. Ggf. besteht bei längerer Abwesenheit gem. § 553 BGB ein Anspruch auf Genehmigung der Untervermietung gegen den Vermieter; wird diese unberechtigt verweigert, macht der Vermieter sich schadensersatzpflichtig (**BGH WuM 2014, 489**) ► [Untermiete](#).

Der Mieter muss seine Miete zahlen, auch wenn er die Wohnung nicht nutzt. Für mietvertragliche Pflichten wie Treppenhausreinigung und Winterdienst muss er während seiner Abwesenheit - notfalls auch entgeltlich - Dritte beauftragen. Andernfalls darf der Vermieter die erforderlichen Arbeiten auf Kosten des Mieters durchführen lassen.

Der Mieter muss dafür sorgen, dass Schäden in der Wohnung verhindert werden können ► [Obhutspflicht](#). Ausreichend ist, wenn er Freunden oder Nachbarn die Wohnungsschlüssel zu diesem Zweck übergibt und Vermieter, Hausverwalter oder Nachbarn darüber unterrichtet, sonst macht er sich schadensersatzpflichtig (**BGH WuM 72, 25**; AG Tempelhof-Kreuzberg GE 88, 781). Der Mieter darf zur Betreuung der Wohnung vorübergehend (ca. 4 - 6 Wochen) auch ohne Erlaubnis des Vermieters Verwandte oder Bekannte aufnehmen, da

es sich nicht um Untermieter handelt; drei Monate überschreiten jedoch die normale Besuchsdauer (AG Frankfurt/M. WuM 95, 396).

Treten während der Abwesenheit des Mieters erhebliche Schäden, z. B. Rohrbruch, in der Wohnung auf, darf der Vermieter sich Zutritt zur Wohnung verschaffen ► [Besichtigungsrecht des Vermieters](#).

Änderung des Mietvertrages ► [Modernisierung](#), ► [Schriftform](#), ► [Teilkündigung](#)

Ist ein ► [Mietvertrag](#) abgeschlossen, können die vertraglichen Vereinbarungen später weder vom Mieter noch vom Vermieter **einseitig** gegen den Willen des anderen abgeändert werden. Nur im **gegenseitigen** Einvernehmen kann der Mietvertrag geändert werden. Mietverträge sind grundsätzlich formlos gültig. So kann ein Mietvertrag auch mündlich abgeändert werden, selbst wenn er schriftlich abgeschlossen wurde (Achtung - das kann sich auf eine Befristung des Vertrages auswirken ► [Schriftform](#)). Eine Klausel im Mietvertrag, dass nachträgliche Änderungen und Ergänzungen nur dann wirksam sind, wenn sie schriftlich niedergelegt werden, ist unwirksam (LG München WuM 88, 145).

Ein Vertrag kann aber auch stillschweigend oder durch schlüssige Handlungen geändert werden (AG Würzburg WuM 80, 2), also dadurch, dass Mieter und Vermieter längere Zeit wissentlich und übereinstimmend etwas anderes machen, als im Vertrag steht (Beispiel: Der Vermieter gestattet dem Mieter im Laufe der Zeit die Gartenbenutzung oder überlässt ihm einen weiteren Kellerraum). Auch eine Gesetzesänderung kann in den Mietvertrag eingreifen, z. B. müssen heutzutage Heizkosten verbrauchsabhängig abgerechnet werden, auch wenn im Mietvertrag eine Pauschale vereinbart wurde (**BGH WuM 2006, 518; OLG Hamm RE WuM 86, 267; OLG Schleswig RE WuM 86, 330**).

Wichtig: Es gibt auch Klauseln im Mietvertrag, die trotz der Unterschrift des Mieters unwirksam sind ► [Allgemeine Geschäftsbedingungen](#), ► [Abdingbarkeit](#).

Bei einem Haus- oder Wohnungsverkauf gilt der alte Mietvertrag automatisch weiter, der neue Eigentümer hat keinen Anspruch auf einen neuen Vertrag ► [Hausverkauf und Mietvertrag](#), ► [Mietkaution](#).

Allgemeine Geschäftsbedingungen

Wer eine Wohnung sucht, muss häufig alles unterschreiben, was ihm vorgehalten wird. Auch hat der Mieter regelmäßig kaum die Zeit, das ganze »Kleingedruckte« im Mietvertrag durchzulesen. Und wer will schon den Vermieter gleich zu Anfang dadurch verärgern, dass er den vorgehaltenen Mietvertrag misstrauisch und sorgfältig studiert.

Deshalb passiert immer wieder Folgendes: Der Mieter unterschreibt ohne nähere Prüfung den Vertrag, und wenn es dann zum Streit kommt, ob der Mieter z. B. beim Auszug die Wohnung renovieren muss, dann zeigt der Vermieter auf den Vertrag: »Hier steht es, und Sie haben unterschrieben.« Kann der Mieter da überhaupt noch etwas machen? Jeder Mieter sollte in solchen Fällen zum Mieterverein gehen und prüfen lassen, ob das, was im Vertrag steht, trotz Unterschrift auch gültig ist.

Wichtig zu wissen: Es gibt gesetzliche Bestimmungen, die durch vertragliche Abmachungen nicht geändert werden können, das sogenannte »zwingende Recht«. Vertragsklauseln, die davon abweichen, sind automatisch unwirksam, aber der Vertrag bleibt im Übrigen gültig. Beispiel: Der gesetzliche Kündigungsschutz darf zulasten des Wohnraummieters nicht vertraglich eingeschränkt werden.

Viele gesetzliche Regelungen können aber durch Regelungen im Vertrag abgeändert werden. Auch im Mietrecht gibt es solche »abdingbaren Vorschriften«. Beispiel: Trotz der grundsätzlichen Instandsetzungspflicht

des Vermieters für die Wohnung dürfen »Kleinreparaturen« und »Schönheitsreparaturen« im Mietvertrag auf den Mieter abgewälzt werden. Solche Änderungen dürfen aber nicht gegen tragende Rechtsgrundsätze oder gegen Treu und Glauben verstoßen, und sie müssen für einen durchschnittlichen Mieter verständlich sein. Der Mieter darf durch sie nicht »unangemessen benachteiligt« werden. Alle Vertragsklauseln können also auf Transparenz und Angemessenheit hin überprüft werden.

Zum Schutz des Verbrauchers, also auch zum Schutz des Mieters, gibt es allgemeine Vorschriften im BGB zur Regelung des Rechts der Allgemeinen Geschäftsbedingungen (früher: **AGB-Gesetz**). Danach werden Vertragsbestimmungen, die der Vermieter vorgibt, auf Wirksamkeit und Angemessenheit geprüft. Für den Mieter bedeutet das: Wenn der Vermieter etwas in den Vertrag hineinschreibt, das gegen gesetzliche Verbote oder Treu und Glauben verstößt, also besonders ungerecht ist, ist es unwirksam. Der Vermieter kann sich nicht auf solche Regelungen im Mietvertrag berufen, selbst wenn der Mieter sie unterschrieben hat.

Der Vermieter kann sich sogar schadensersatzpflichtig machen, wenn er wissentlich unwirksame Allgemeine Geschäftsbedingungen verwendet und dem Mieter dadurch ein Schaden entsteht, etwa weil er die Unwirksamkeit nicht direkt erkennt und daher unberechtigte Beträge zahlt oder auf Rechte verzichtet (**BGH NJW 84, 2816**).

Achtung: Eine unzulässige Klausel ist endgültig unwirksam, und an ihre Stelle tritt wieder die gesetzliche Regelung. Eine Umdeutung unwirksamer Klauseln mit dem Ziel, sie mit dem »gerade noch« zulässigen Inhalt aufrechtzuerhalten, ist nicht erlaubt, eine sogenannte »geltungserhaltende Reduktion« ist daher unzulässig (**BGH WuM 87, 259**).

Aber Achtung: Hat eine Vertragsklausel mehrere, voneinander trennbare eigenständige Regelungen, kann ein Teil unwirksam sein, und die restliche, eigenständige Verpflichtung kann aufrechterhalten bleiben.

Zu beachten ist allerdings: Gibt es zu einem einheitlichen Thema an unterschiedlichen Vertragsstellen Regelungen, zum Beispiel verschiedene Passagen über laufende Schönheitsreparaturen während der Mietzeit und an anderer Stelle über die Renovierung beim Einzug oder Auszug, sind diese im Zusammenhang zu bewerten, um festzustellen, ob der Mieter möglicherweise dadurch unangemessen benachteiligt wird, dass er insgesamt zu viel renovieren muss (**BGH ZMR 2005, 527; WuM 2004, 660; WuM 2003, 436; WuM 2003, 561; LG Hamburg WuM 2000, 544**).

Im Ergebnis führt dieser »Summierungseffekt« zur Unwirksamkeit aller Regelungen zu dem Thema, auch wenn eine Klausel isoliert betrachtet wirksam wäre und die andere unwirksam (**BGH WuM 2003, 436**), selbst in den Fällen, in denen beide Klauseln einzeln betrachtet jeweils wirksam wären, in der Summe aber zu einer unbilligen Belastung führen (**BGH WuM 2006, 306**).

Bei dieser Gesamtbeurteilung werden auch diejenigen Vertragsteile berücksichtigt, die zusätzlich zu den vom Vermieter gestellten Allgemeinen Geschäftsbedingungen im Einzelfall individuell zwischen Mieter und Vermieter vereinbart wurden (**BGH WuM 93, 175; LG Konstanz WuM 2003, 479; LG Berlin WuM 98, 554; LG Kiel WuM 98, 215**).

Bei der AGB-Kontrolle werden alle Erklärungen des Verwenders berücksichtigt; das können auch Zusicherungen oder technische Vorschriften im Anhang sein (z. B. zum Lüften der Wohnung). Entscheidend ist, wie ein rechtlich nicht vorgebildeter Durchschnittsmieter die Angaben verstehen muss (**BGH NZM 2014, 481**). Unwirksam ist z. B. das generelle Verbot des Haltens von

KFZ in einem autofreien Wohngebiet in einem Zusatz zum Mietvertrag (AG Münster WuM 2014, 408).

Wichtig: Derjenige, der die Allgemeinen Geschäftsbedingungen vorgelegt hat, also i. d. R. der Vermieter, kann sich nicht auf eine unwirksame Klausel berufen, um aus der Unwirksamkeit für sich einen Vorteil abzuleiten. Beispiel: Enthält der Mietvertrag eine unwirksame Klausel zur Kündigung des Vermieters, 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 ja unwirksam und der Vertrag daher nicht ordnungsgemäß gekündigt. Das Gesetz schützt nicht den Verwender der Klausel, sondern nur seinen Vertragspartner vor unangemessener Benachteiligung (**BGH NJW 91, 353**; OLG Koblenz WuM 99, 694).

Für welche Mietverträge gilt die Inhaltskontrolle?

Grundsätzlich für alle Wohnraummietverträge, wenn der Vermieter das Vertragsformular gestellt hat.

Bei Mietverträgen über ► [Geschäftsräume](#) oder Gewerberäume gibt es Einschränkungen, da es sich hierbei nicht um Verbraucherverträge handelt; hier können Klauseln wirksam sein, die bei Wohnraumverträgen unzulässig sind (**vgl. BGH MDR 2014, 1308**) zu Verwaltungskosten als Betriebskosten). Im Folgenden wird die Rechtsprechung zu Wohnraummietverträgen dargestellt.

Allgemeine Geschäftsbedingungen sind alle für eine Vielzahl (mindestens 3 Fälle) von Verträgen vorformulierten Vertragsbedingungen, die der Vermieter dem Mieter bei Abschluss des Vertrages stellt (**vgl. BGH WuM 95, 481**). Allgemeine Geschäftsbedingungen liegen nicht vor, soweit der Inhalt der Klausel zwischen Mieter und Vermieter im Einzelnen tatsächlich ausgehandelt ist. Aushandeln bedeutet mehr als bloßes Verhandeln (AG Köln WuM 2009, 450). Es setzt voraus, dass der Vermieter

den Mieter über Inhalt und Tragweite der Klausel belehrt, also z. B. auf eine Abweichung von der gesetzlichen Regelung hinweist (**BGH NJW 2005, 2543**), und ihm die Möglichkeit einräumt, auf den Inhalt der Klausel Einfluss zu nehmen. Allein ein Erläutern der Klausel reicht nicht aus (LG Düsseldorf WuM 2007, 87). Als Individualklausel gilt natürlich nur die ausgehandelte Regelung, die anderen vom Vermieter gestellten Vertragsklauseln bleiben Allgemeine Geschäftsbedingungen.

Tipp: Benutzt der Vermieter ein gedrucktes Mietvertragsformular, ist die Inhaltskontrolle aller Regelungen immer zugunsten des Mieters anzuwenden.

Die Verträge können per Computer, mit der Maschine oder mit der Hand geschrieben sein. Auch wenn der Vermieter die Klausel jeweils nur aus dem Gedächtnis in seine Mietverträge hineinschreibt, ist sie eine Allgemeine Geschäftsbedingung (**BGH NJW 88, 410**; LG Berlin WuM 2000, 183). Hierzu reicht es, dass die Klausel zur Verwendung in mindestens 3 Fällen vorgesehen war. Die Beweislast hierfür trägt im Zweifel der Mieter (**BGH WuM 2008, 395**). Die Inhaltskontrolle gilt bei solchen Klauseln nur dann nicht, wenn der Vermieter beweisen kann, dass sie auf Wunsch des Mieters ausgehandelt und in den Vertrag aufgenommen worden sind.

Nach neuer Gesetzeslage greift die Inhaltskontrolle auch bei solchen Klauseln, die in einem Verbrauchervertrag nicht zur mehrfachen, sondern nur zur einmaligen Verwendung bestimmt sind, soweit der Verbraucher, also der Mieter, aufgrund der Vorformulierung auf den Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte (§ 310 Abs. 3 Ziff. 2 BGB). Hierfür hat allerdings der Mieter die Beweislast (**BGH WuM 2008, 395**).

Diese Regelung gilt praktisch für alle Wohnraummietverträge, nicht nur für die, die von gewerbsmäßig handelnden Vermietern, Wohnungsgesellschaften usw. abgeschlossen werden.

Auch dann, wenn der Vermieter nur seine einzelnen Wohnungen zur privaten Vermögensverwaltung vermietet, ist er insoweit »Unternehmer« im Sinne des Gesetzes (OLG Düsseldorf ZMR 2005, 187; WuM 2003, 621). Diese Erleichterung gilt nicht, wenn ein Gewerberaum-Mietvertrag zwischen zwei Unternehmern abgeschlossen wird.

Zur Abgrenzung Allgemeiner Geschäftsbedingungen von individuell ausgehandelten Vertragsteilen ist entscheidend, ob der Verbraucher auf diese Regelung inhaltlich tatsächlich Einfluss nehmen konnte, nur dann ist sie nicht kontrollfähig. Die Rechtsprechung hat hierzu folgende Abgrenzungsfälle entschieden: Es handelt sich auch dann um Allgemeine Geschäftsbedingungen, wenn von 2 alternativen Klauseln eine angekreuzt wird (**BGH WuM 86, 53**; OLG Celle BB 76, 1287) oder wenn der Formulartext die Aufforderung enthält, nicht gewollte Teile zu streichen (**BGH NJW 87, 2011**). Die Transparenz- und Inhaltskontrolle ist nur dann nicht anzuwenden, wenn und soweit der Vertragsinhalt individuell ausgehandelt wird. Der Vermieter kann beispielsweise die Kontrolle nicht dadurch umgehen, dass er regelmäßig mit der Hand in das Vertragsformular hineinschreibt: »Der Mieter muss bei Auszug die Wohnung renovieren.« Diese Klausel bleibt kontrollfähig, und sie ist unwirksam, eben weil sie nicht ausgehandelt, sondern vom Vermieter vorgeschrieben wird (vgl. LG Wuppertal WuM 99, 301).

Manche Vermieter lassen sich einen Zettel unterschreiben: »Ich bestätige ausdrücklich, dass ich vor Abschluss ausreichende Zeit gehabt habe, den heute mit abgeschlossenen Mietvertrag durchzulesen, die einzelnen Bestimmungen zu prüfen und zur Kenntnis zu nehmen. Ich erkläre mich vorbehaltlos mit allen Bestimmungen des Vertrages einverstanden.« Eine solche pauschale Erklärung hat keine Bedeutung, eine Kontrolle findet dennoch statt (**OLG Hamm RE WuM 81, 77**; **BGH JZ**

87, 725; OLG Stuttgart WuM 87, 250). Zum Aushandeln reicht es auch nicht, wenn der Mieter die strittige Klausel erst nach langen Erläuterungen des Vermieters akzeptiert hat (**BGH NJW 88, 410**). Der Zusatz »soweit gesetzlich zulässig« beseitigt die Unwirksamkeitsfolge nicht (**BGH ZMR 2013, 612**).

Wer muss was beweisen?

Wenn Mieter und Vermieter darüber streiten, ob es sich bei einer Klausel um Allgemeine Geschäftsbedingungen handelt, gilt Folgendes: Der Vermieter muss bei zur mehrfachen Verwendung vorgesehenen Klauseln beweisen, dass es sich um eine Regelung handelt, die der Mieter vorgelegt hat. Legt der Vermieter einen gedruckten Vertrag vor, dann handelt es sich um Allgemeine Geschäftsbedingungen des Vermieters, auch wenn er selbst den Vertrag nicht formuliert, sondern von einem Dritten übernommen hat. Dies gilt aber nicht für hand- oder maschinenschriftliche Änderungen in dem Vordruck. Denn dies erweckt den Anschein einer individuellen Abrede (**BGH NJW 2000, 1110; NJW 72, 46**). Was diese Änderungen betrifft, so muss der Mieter darlegen, dass es sich um Formulierungen handelt, die der Vermieter vorgegeben hat (LG Frankfurt WuM 79, 151). Hierfür kann der Mieter Zeugen stellen oder Indizien vortragen, etwa eine inhaltlich enge Verbindung mit anderen im Vertrag vorgedruckten Regelungen. Jetzt muss der Vermieter beweisen, dass der Inhalt im Einzelnen ausgehandelt wurde. Der Vermieter darf also z. B. nicht eine gesetzlich unzulässige Klausel durch handschriftliche Einfügung als Individualvereinbarung »tarnen«. Er muss dann beweisen, dass der handschriftliche Zusatz tatsächlich ausgehandelt worden ist (**BGH WuM 2003, 561**; LG Köln WuM 94, 19).

Bei nur zur einmaligen Verwendung vorgesehenen vorformulierten Klauseln muss der Mieter beweisen, dass er wegen der Vorformulierung auf den Inhalt keinen Einfluss nehmen konnte. Haben sich Vermieter und

Mieter wirklich auf ein Formular geeinigt, ist es nicht einseitig »gestellt«, eine Inhaltskontrolle scheidet aus (**BGH NJW 2010, 1131**).

Grundsätzlich gilt:

Allgemeine Geschäftsbedingungen werden nur dann Bestandteil des Vertrages, wenn der Verwender bei Vertragsabschluss der anderen Partei die Möglichkeit verschafft, in zumutbarer Weise von ihrem Inhalt Kenntnis zu nehmen. Wenn der Mieter also erst nach der Unterschrift das ganze Kleingedruckte durchlesen konnte (und das auch beweisen kann), kann sich der Vermieter auf alle diese Vertragsklauseln gar nicht berufen.

Beispiel: Der Vertrag ist vollkommen unübersichtlich und hat mit verschiedenen Anlagen 50 Seiten (AG Köln WuM 2009, 450).

Mieter und Vermieter haben in solchen Fällen wirksam einen Mietvertrag abgeschlossen, für den nur die Konditionen gelten, über die sich beide Parteien vorher einig waren, die vorher also z. B. mündlich angesprochen worden sind, wie z. B. Miethöhe, Nebenkostenvorauszahlungen etc.

Wichtig: Auch mündliche Verträge sind wirksam.

Der Vermieter muss bei Vertragsschluss auf eine erkennbare körperliche Behinderung des Mieters beim Lesen, also z. B. auf eine Sehbehinderung, Rücksicht nehmen.

Aber auch wenn der Mieter vor der Unterschrift die Möglichkeit hatte, das Vertragsformular durchzusehen, gilt zu seinem Schutz:

Überraschende Klauseln mit einem Überraschungseffekt sind unwirksam, § 305 c BGB. Das Gleiche gilt für Klauseln an unerwarteter Stelle, z. B. Nebenkosten in der Hausordnung (**BGH WuM 2010, 646**). Auch Klauseln, die die Beweislast zum Nachteil des Mieters verändern, sind unwirksam. Dies gilt auch für formularmäßige Bestätigungen, z. B. für Besichtigungsklauseln. »Der

Mieter hat die Räume besichtigt und erklärt hiermit, dass sie sich in ordnungsgemäßem Zustand befinden.«: unwirksam nach § 309 Nr. 12 BGB (LG Berlin GE 83, 1113). Klauseln, durch die der Mieter über seine Rechte getäuscht wird, sind unwirksam (LG Stuttgart WuM 87, 252; AG Lörrach WuM 98, 216). Beispiel: Der Vermieter lässt sich im Vertrag bestimmte Tatsachen bestätigen, z. B. dass die Wohnung bei Übernahme in Ordnung gewesen sei, und hält den Mieter so davon ab, seinen Anspruch auf Beseitigung von Mängeln durchzusetzen (**BGH WuM 86, 304**). Wenn der Mieter deshalb einen Schaden erleidet, hat er unter Umständen einen Ersatzanspruch (siehe oben).

Unwirksam ist auch eine Klausel, die dem Mieter das Recht nimmt, bei mehreren offenen Forderungen die Tilgungsreihenfolge zu bestimmen (OLG Düsseldorf ZMR 2009, 275).

Wichtig ist das Transparenzgebot nach § 307 BGB. Die Klauseln im Mietvertrag müssen auch von einem Laien verstanden werden können, sonst kann sich der Vermieter hierauf nicht berufen. Das gilt auch in den Fällen, in denen die Unverständlichkeit auf einen Schreibfehler zurückzuführen ist, den ein Fachmann erkannt hätte (AG Waldbröl WuM 89, 71). Ist der Vertrag unklar, indem er z. B. zwei sich widersprechende Bestimmungen enthält, geht das nach § 305 c BGB zulasten des Vermieters (LG Lübeck WuM 80, 256). Es gilt also das, was für den Mieter am günstigsten ist.

Immer gilt:

Auch wenn die Vertragsklauseln als Allgemeine Geschäftsbedingungen Vertragsinhalt geworden sind, geht nach § 305 b BGB eine einzelne individuelle Vereinbarung der dazu aufgestellten Formularklausel vor. Das gilt für einzelne Absprachen bei Vertragsabschluss und auch für spätere Änderungen. Daran ändert auch eine Formularklausel »mündliche Vereinbarungen mit dem

Mieter sind ungültig« nichts, sie ist nach § 305 b BGB unwirksam (**BGH NJW 85, 320**).

Auch die Klausel »Nachträgliche Änderungen und Ergänzungen des Vertrages sind nur wirksam, wenn sie schriftlich niedergelegt sind« ist ungültig (OLG München WuM 89, 128). Nachträgliche Vertragsänderungen müssen nicht schriftlich abgeschlossen werden ► [Änderung des Mietvertrages](#). Zum Beispiel kann dadurch, dass der Vermieter eine Tierhaltung wissentlich duldet, ein Vorbehalt im Mietvertrag gegenstandslos werden (LG Aachen WuM 88, 348) ► [Tierhaltung](#).

Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz (AGG)

Das AGG dient dem in Art. 3 GG bestimmten Schutz vor Benachteiligungen aufgrund der Rasse oder ethnischen Herkunft, des Geschlechts, der Religion oder Weltanschauung, einer Behinderung, des Alters oder der sexuellen Identität. Während das GG vor allem Abwehrrechte der Bürger gegen den Staat begründet, regelt das AGG die Abwehr von Diskriminierungen im Verhältnis zwischen Bürgern und entfaltet so auch Wirkung im Mietrecht.

Das AGG verbietet ausdrücklich die Benachteiligung aus den o. g. Gründen beim Zugang zu Wohnraum. Voraussetzung ist, dass der Wohnraum öffentlich angeboten wird, etwa durch Makler, Inserate, Aushänge oder Ähnliches. Werden Wohnungen privat an Verwandte oder Freunde vergeben, liegt darin keine Benachteiligung im Sinne des AGG. Ausgenommen sind außerdem für den Regelfall Kleinvermieter, die nicht mehr als 50 Wohnungen vermieten.

Eine Benachteiligung ist eine im Vergleich zu anderen Personen weniger günstige Behandlung aus den im AGG genannten Gründen. Sie kann auch mittelbar aufgrund scheinbar neutraler Kriterien (z. B. fehlende Deutschkenntnisse, ungesicherte Aufenthaltserlaubnis) erfolgen. Wird ein Bewerber aus einem dieser Gründe bei

der Vergabe von Wohnungen ausgeschlossen oder schon nicht zur Besichtigung oder Eintragung in Bewerberlisten zugelassen, kann dies eine Benachteiligung im Sinne des AGG sein. So darf z. B. ein Afrikaner nicht wegen seiner Hautfarbe von vornherein abgelehnt werden (OLG Köln WuM 2010, 81). Es verstößt aber nicht gegen das AGG, wenn ein genossenschaftlicher Vermieter nur bei finanziell schwachen Personengruppen eine Mietsicherheit verlangt (AG Kiel ZMR 2012, 201).

Umgekehrt kann allein daraus, dass der Bewerber eine Wohnung nicht bekommen hat, nicht schon auf Diskriminierung geschlossen werden. Hinzukommen müssen Tatsachen, die es wahrscheinlich machen, dass der Bewerber aus einem der genannten Gründe eine Wohnung nicht bekommen hat, z. B. wenn der Vermieter Ausländern nachweislich wahrheitswidrig erklärt, die Wohnung sei bereits vergeben.

Die Benachteiligung muss nicht vom Vermieter persönlich ausgeübt werden. Es genügt, wenn er Dritte (z. B. Hausverwalter) anweist, nicht an bestimmte Personengruppen zu vermieten (OLG Köln WuM 2010, 81). Anspruchsgegner eines Schadensersatzanspruchs ist auf jeden Fall der Eigentümer als Vermieter (LG Aachen WuM 2009, 341); gegen den Verwalter kann aber ein Auskunftsanspruch bezüglich Namen und Anschrift des Wohnungseigentümers bestehen (OLG Köln WuM 2010, 81).

Das AGG sieht auch Ausnahmen vor. So dürfen bei der Vermietung das Ziel einer sozial stabilen Bewohnerstruktur, einer ausgewogenen Siedlungsstruktur sowie ausgeglichene wirtschaftliche, soziale und kulturelle Verhältnisse verfolgt werden. Dient die unterschiedliche Behandlung z. B. der Vermeidung von Gefahren, der Verhütung von Schäden oder anderen Zwecken vergleichbarer Art oder dem Bedürfnis nach

Schutz der persönlichen Sicherheit, kann sie gerechtfertigt sein.

Der Benachteiligte kann bei einem Verstoß gegen ein Benachteiligungsverbot u. a. die Beseitigung der Beeinträchtigung oder Schadensersatz verlangen (OLG Köln WuM 2010, 81). Die Ansprüche können nur innerhalb von 2 Monaten geltend gemacht werden; danach nur noch, wenn der Benachteiligte ohne Verschulden an der Einhaltung der Frist gehindert war.

§ 23 lässt die Unterstützung durch Antidiskriminierungsverbände zu. Dies sind Personenzusammenschlüsse, die nicht gewerbsmäßig und nicht nur vorübergehend entsprechend ihrer Satzung die besonderen Interessen von benachteiligten Personen oder Personengruppen wahrnehmen.

Altenheim

Für Heime, die alte Menschen sowie pflegebedürftige oder behinderte Volljährige nicht nur vorübergehend aufnehmen, galt früher das Heimgesetz des Bundes. Seit Oktober 2009 können die einzelnen Bundesländer eigene Heimgesetze erlassen, die das Bundesgesetz ablösen. Bis dahin gilt das Heimgesetz des Bundes weiter. Die zivilrechtlichen Vorschriften über Vertragsschluss, Leistungspflichten, Entgelterhöhungen und Kündigungen von Verträgen über Wohnen mit Betreuungsleistungen sind in dem neuen Gesetz zur Regelung von Verträgen über Wohnraum mit Pflege- oder Betreuungsleistungen (Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz – WBVG) enthalten. Dieses Gesetz regelt nun Einzelheiten zum Abschluss von Verträgen über Wohnraum in Altenheimen. Bei einer solchen Heimunterbringung ist das allgemeine Wohnraummietrecht nicht anzuwenden. Wichtig: Die speziellen Regelungen des WBVG finden nicht nur in den klassischen Altenheimen Anwendung. Auch in den Fällen, in denen getrennte Verträge mit unterschiedlichen Vertragspartnern über die Wohnung oder das

Appartement einerseits und die Betreuungs- und Pflegeleistung andererseits abgeschlossen worden sind, kann das WBVG Anwendung finden, wenn die beiden Verträge rechtlich zwingend voneinander abhängig sind oder wenn eine tatsächliche Einheit zwischen Wohnen und Betreuung vorliegt. Das neue Gesetz gilt mittlerweile auch für alte Heimverträge, die vor dem 1. Oktober 2009 abgeschlossen worden sind. Ob das Gesetz auch für Verträge über ► [Betreutes Wohnen](#) gilt, muss im Einzelfall geprüft werden.

Für Bewohner von Altenheimen, Seniorenwohnheimen oder Pflegeheimen gelten nach dem WBVG die folgenden Grundregeln: 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 gehören die Darstellung der Ausstattung und Lage des Gebäudes, der Gemeinschaftsanlagen und ihre Nutzungsbedingungen und die Ergebnisse von Qualitätsprüfungen, die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen veröffentlicht werden müssen. Zu der Darstellung gehören die Pflege- und Betreuungsleistungen, Informationen über die Verpflegung sowie weitere Leistungen der Einrichtung und die jeweils zu zahlenden Entgelte. Weiter informiert werden muss über die Voraussetzungen, unter denen Leistungen und Preise geändert werden können.

Tipp: Ist der Bewohner (Teil-) Selbstzahler, ist ein einseitiges Erhöhungsrecht unwirksam; es muss seine Zustimmung vorliegen (LG Berlin Sozialrecht aktuell 2013, 78).

Der Vertrag wird dann grundsätzlich auf unbestimmte Zeit geschlossen. War der Bewohner schon beim Abschluss des Vertrages 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, wird der Vertrag noch drei Monate fortgeführt, wenn die Personen dem nicht widersprechen.

Die Kosten für Unterbringung, Pflege und Versorgung werden für Bewohner, die Leistungen der Sozialhilfe oder der sozialen Pflegeversicherung in Anspruch nehmen, nach den Vorschriften des Sozialgesetzbuches (SGB XI und SGB XII) festgelegt. Die Preise müssen nach einheitlichen Grundsätzen bemessen werden. Soweit der Bewohner länger als drei Tage abwesend ist, muss der Betreiber den Wert der dadurch ersparten Aufwendungen anrechnen. Ändert sich der Pflege- oder Betreuungsbedarf, muss der Betreiber eine Anpassung seiner Leistungen anbieten. Der Bewohner kann dieses Angebot auch nur teilweise annehmen. Werden vertragliche Leistungen ganz oder teilweise nicht erbracht oder weisen sie erhebliche Mängel auf, kann der Bewohner bis zu 6 Monate rückwirkend eine angemessene Kürzung des vereinbarten Entgelts verlangen (OLG Frankfurt NJW-RR 2014, 688). Der Bewohner kann den Vertrag spätestens am 3. Werktag eines jeden Kalendermonats zum Ablauf desselben Monats schriftlich kündigen.

Gibt es verschiedene Verträge über Wohnraum und über Pflege- oder Betreuungsleistungen, die inhaltlich voneinander abhängig sind, können diese nur einheitlich gekündigt werden. Der Bewohner hat zwei Sonderkündigungsrechte: In den ersten beiden Wochen nach Beginn des Vertragsverhältnisses kann er jederzeit ohne besonderen Grund und ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen. Anschließend ist eine fristlose Kündigung jederzeit aus wichtigem Grund möglich, wenn ihm die Fortsetzung des Vertrages bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zuzumuten ist. Bei verschiedenen

Verträgen (Wohnen und Betreuung) braucht der Grund zur fristlosen Kündigung nur bei einem Vertrag vorzuliegen; auch der andere Vertrag ist dann fristlos kündbar. Wurden der Vertrag über Wohnraum und der Vertrag über Pflege- oder Betreuungsleistungen jeweils mit einem anderen Anbieter-Unternehmer geschlossen und kündigt einer der Unternehmer seinen Vertrag, dann kann der Bewohner alle anderen Verträge ebenfalls sofort kündigen. Der Betreiber-Unternehmer kann den Vertrag nur aus wichtigem Grund kündigen, etwa wenn er den Betrieb einstellt, wesentlich einschränkt oder in seiner Art verändert und die Fortsetzung des Vertrages mit dem Bewohner deshalb für ihn unzumutbar wird oder wenn er eine fachgerechte Pflege- oder Betreuungsleistung nicht erbringen kann, weil der Bewohner eine ihm angebotene Anpassung der Leistungen nicht annimmt oder weil sich sein Gesundheitszustand so verschlechtert, dass eine Betreuung nicht mehr möglich ist (**BGH NZM 2011, 326**), oder wenn der Bewohner seine vertraglichen Pflichten schuldhaft so gröblich verletzt, dass dem Unternehmer die Fortsetzung des Vertrages nicht mehr zugemutet werden kann, z. B. bei sexuellen Übergriffen des Bewohners gegenüber Mitbewohnern (LG Essen NZM 2014, 555). Der Unternehmer kann auch dann kündigen, wenn der Bewohner im Zahlungsverzug ist, und zwar entweder für zwei aufeinander folgende Termine mit mindestens einem Monatsentgelt oder in einem Zeitraum von mehr als zwei Zahlungsterminen in Höhe des Entgeltes für zwei Monate. Bei Zahlungsverzug ist eine fristlose Kündigung möglich, wenn der Unternehmer vorher erfolglos eine angemessene Zahlungsfrist gesetzt hat. Im Übrigen beträgt die Kündigungsfrist für den Unternehmer einen Monat.

Hat der Unternehmer wegen Betriebseinstellung oder Veränderung gekündigt, muss er dem Bewohner eine angemessene Ersatzleistung und Unterkunft anbieten und ggf. auch Umzugskosten tragen.