

## Hauptpflicht des Mieters (§ 535 BGB)

- Pflicht zur Zahlung der Miete
- Anfängliche Miethöhe: §§ 5 WiStG, 291 StGB (Mietwucher)
- Mieterhöhung bei Wohnraum: §§ 557 ff. BGB (sehr praxis-, aber nicht prüfungsrelevant)
- Fälligkeit bei Wohnraum: § 556b I BGB => 3. Werktag (i.d.R. des Monats)
- Zahlungsverzug bei Wohnraum:
  - Außerordentliche Kündigung erst bei 2 Zahlungsterminen nacheinander oder insgesamt 2 Monatsmieten (§ 543 II 1 Nr. 3 BGB i.V.m. § 569 III BGB)
  - Schonfristzahlung gem. § 569 III Nr. 2 BGB macht außerordentliche Kündigung unwirksam
  - Ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs (Pflichtverletzung) gem. § 573 I, II Nr. 1 BGB bleibt bei unbefristeten Mietverhältnissen möglich und trotz Schonfristzahlung wirksam
- Mietsicherheiten bei Wohnraum (Kautions-, Bürgschaft): § 551 BGB => max. 3 Monatsmieten, verzinslich und separat anzulegen
- Synallagma zur Gebrauchsüberlassungs- und Instandhaltungspflicht => § 320 BGB bei Mängeln

## Abwälzung von Schönheitsreparaturen

- Erhaltung der Mietsache ist grundsätzlich Hauptleistungspflicht des Vermieters (§ 535 I 2 BGB) => auch Schönheitsreparaturen (streichen, tapezieren, ...)!
- Abwälzung auf Mieter in AGB grds. möglich (außer Reparaturen von Mängeln – § 307 II Nr. 2 BGB)
- Sehr detaillierte Rechtsprechung zu zulässigen Klauseln  
Grundgedanken: Renovierungspflicht nur nach tatsächlichem Bedarf; kein starrer Fristenplan; keine automatische Endrenovierungspflicht bei unrenovierter Übernahme der Wohnung
- Folgewirkungen unwirksamer Klauseln:
  - Mieterhöhung als Kompensation für den Vermieters? Nein, weder § 558 noch § 313 BGB (BGH NJW 2008, 2840; NJW 2009, 1410).
  - Rückforderungsanspruch des Mieters, der trotzdem renoviert hat, aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB (BGH NJW 2009, 2590).

## Beispiel: BGH NJW 2009, 2590

A hatte 10 Jahre lang eine Wohnung von B gemietet und die Schönheitsreparaturen nach dem vertraglichen Fristenplan durchgeführt. Die entsprechende Klausel ist unwirksam. Ansprüche des A gegen B?

### 1. Anspruch aus §§ 280 I, 241 II, 311 II BGB

- Grundsätzlich möglich bei Einführung einer unwirksamen Klausel, die die andere Seite zu Aufwendungen veranlasst
- BGH: Kein Vertretenmüssen (§ 280 I 2 BGB) wegen schuldlosen Rechtsirrtums  $\Rightarrow$  (-)

### 2. Anspruch aus §§ 539 I, 677, 683 S. 1, 670 BGB (GoA kraft Verweisung)

- Problem des auch-fremden Geschäfts bei Durchführung nichtiger Verträge.
- BGH: Mieter handelte ausschließlich im eigenen Interesse  $\Rightarrow$  (-)

### 3. Anspruch aus § 812 I 1 Alt. 1 BGB (*condictio indebiti*)

- Tatbestand (+)
- Rechtsfolge: Wertersatz (§ 818 II BGB); Bewertung der Renovierung str.:
  - Wertsteigerung der Wohnung
  - Ersparte Aufwendungen des Vermieters (= Fiktive Handwerkerkosten)
  - objektiver Wert der Leistung (ggfs. Abschlag für nicht-professionell)
  - Materialaufwand des Mieters (so BGH; krit. *Lorenz*, NJW 2009, 2576)

## Beendigung des Mietvertrags (§§ 542 f. BGB) I

- Durch Zeitablauf (befristeter Mietvertrag, § 542 II BGB)
  - Bei Wohnraummiete beachte § 575 BGB: Befristungsgrund, Schriftlichkeit
- Durch Kündigung
  - Ordentliche Kündigung bei unbefristeten Mietverträgen (§ 542 I BGB)
    - bei Wohnraummiete „berechtigtes Interesse“ erforderlich (§ 573 II BGB), z.B. Pflichtverletzung (Zahlungsverzug!), Eigenbedarf oder wirtschaftliche Verwertung (Sanierung, Abriss und Neubau, Verkauf)
    - Kündigungsfristen bei Wohnraum (§ 573c): 3 Monate, ab 5 Jahren Mietdauer 6 Monate, ab 8 Jahren 9 Monate
  - Außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund (§ 543 BGB) (z.B. qualifizierter Zahlungsverzug, wesentliche Mängel, ...)
  - Außerordentliche befristete Kündigung bei besonderen Situationen (z.B. gesetzlicher Mieterwechsel, §§ 563, 563a, 580 BGB)
  - Kündigungserklärung muss Gründe angeben (§§ 569 IV, 573 III, 573a III BGB); Nachschieben gem. § 573 III 2 BGB nur für nachträglich entstandene Gründe

Zur Wiederholung: ILIAS: Fall M3 = BGH XII ZR 114/14

## Beendigung des Mietvertrags (§§ 542 f. BGB) II

- Rechtsfolgen der Beendigung
  - Auflösung des Mietverhältnisses *ex nunc*
  - Räumungsanspruch aus § 546 BGB, Durchsetzung ggfs. per Räumungsklage
    - Möglichkeit einer prozessualen Räumungsfrist nach § 721 ZPO (dann Entschädigungsanspruch des Vermieters nach § 546a BGB)
  - Stillschweigende Fortsetzung des Mietverhältnisses (§ 545 BGB):
    - 2 Wochen Fortsetzung ohne Widerspruch einer Partei
    - Widerspruch ist auch konkludent möglich, z.B. bei fristloser Kündigung oder Räumungsklage
    - Folge: Mietvertrag läuft zu den bisherigen Konditionen weiter
  - Widerspruchsrecht des Mieters bei Wohnraummiete (§ 574 BGB):
    - Kündigung würde (trotz Kündigungsgrund) unverhältnismäßige Härte für den Mieter darstellen
    - Beispiel: Mieter konnte trotz Bemühungen keine Ersatzwohnung finden
    - Folge: Fortsetzung des Mietverhältnisses, ggfs. mit geändertem Inhalt und befristet nach gerichtlichem Urteil

Zur Wiederholung: ILIAS: Fall M4 = BGH VIII ZR 12/18; Fall M5 = BGH VIII ZR 214/16 ; Fall M6 = BGH XII ZR 60/20