

Das neue Mietrecht

Eine sachbezogene Darstellung

Ab 1. Januar 1983 gelten wichtige Änderungen im Mietrecht. Zusammen mit dem wohnungspolitischen Sofortprogramm der Bundesregierung bilden sie ein Gesamtprogramm, das mehr Wohnungen und damit neue Arbeitsplätze am Bau schaffen soll. Das kommt dem Mietwohnungsmarkt und Wohnungssuchenden wie Mieter zugute.

In den letzten Wochen sind die Mieter durch die Verbreitung von Unwahrheiten verunsichert worden. Mit falschen Darstellungen über das neue Mietrecht hat die SPD viele Bürger in Angst und Sorge versetzt.

Im folgenden Beitrag wird erläutert, was sich seit dem 1. Januar 1983 im Mietrecht geändert hat, welche Bestimmungen zum Mietvertrag, zur Höhe der Miete und den Nebenkosten, zur Kündigung, zum Kündigungsschutz für den Mieter und zur Renovierung gelten:

Was hat sich im Mietrecht geändert?

1. Zeitmietverträge sind möglich

Zeitmietverträge erleichtern die Vermietung von bisher leerstehendem Wohnraum: Wohnraum, den der Vermieter in absehbarer Zeit entweder selbst nutzen will, oder der grundlegend modernisiert oder abgerissen werden soll, kann künftig für eine begrenzte Zeit (auf längstens fünf Jahre) vermietet werden.

Dies führt aber nicht zu einem Unterlaufen des allgemeinen Mieterschutzes. Denn solche Zeitmietverträge können nur unter genau festgelegten Voraussetzungen abgeschlossen werden. Damit wird ein Mißbrauch von Zeitmietverträgen zur Umgehung des Kündigungsschutzes ausgeschlossen.

2. Staffelmieten können vereinbart werden.

Die Staffelmiete fördert Investitionen im Wohnungsbau. Vermieter und Mieter können künftig stufenweise Mieterhöhungen für einen Zeitraum bis zu je-

weils 10 Jahren vereinbaren. Damit wird für beide Seiten die Entwicklung der Miete überschaubar gemacht. Der Vermieter weiß dann bei Investitionen, mit welchen Beträgen er kalkulieren kann.

Der Mieter braucht neben den vereinbarten Stufen Mieterhöhungen nach dem Vergleichsmietensystem oder infolge einer Modernisierung oder wegen Erhöhung der Kapitalkosten nicht zu tragen. Ein zusätzlicher Schutz: Wird dem Mieter die Miete später zu hoch, kann er den Mietvertrag auf jeden Fall nach vier Jahren kündigen.

Kein Mieter kann aber gezwungen werden, seinen heute bestehenden Mietvertrag auf Staffelmiete umzustellen. Die Staffelmiete muß auf freiwilliger Basis ausgehandelt werden; das heißt, auch für neu zu vereinbarende Mietverträge kann kein Mieter gezwungen werden, einen Staffelmietvertrag abzuschließen.

3. Das Vergleichsmietenverfahren wird vereinfacht

Das Vergleichsmietenverfahren wird vereinfacht und stärker an der wirtschaftlichen Entwicklung ausgerichtet: Vergleichsmiete besagt, daß sich Miet erhöhungsverfahren an den marktüblichen Mietpreisen für vergleichbare Wohnungen zu orientieren haben. Dies ist schon für sich genommen ein wirksamer Schutz vor unangemessenen Mietsteigerungen. Künftig werden allerdings bei der Ermittlung der Vergleichsmiete nur noch die Mietzinsvereinbarungen der letzten Jahre berücksichtigt, so daß das aktuelle Marktgescchehen stärkeres Gewicht erlangt. Wesentliche Mietpreisseigerungen sind aber hierdurch nicht zu befürchten, weil schon bisher Mietvereinbarungen aus den letzten Jahren die Vergleichsmiete maßgeblich bestimmt haben.

Außerdem: Das Gesetz hält vor allem für denjenigen Mieter, der bisher eine deutlich unter der Vergleichsmiete liegende Mietbelastung hatte, einen zusätzlichen Schutz bereit. Seine Miete kann nur maßvoll an die Vergleichsmieten herangeführt werden:

Innerhalb von drei Jahren dürfen nämlich nur Mieterhöhungen bis insgesamt höchstens 30 Prozent vorgenommen werden. Nach bisherigem Recht waren in diesen Fällen drastische Mieterhöhungen zum Beispiel um 100 Prozent und mehr bis zur Anpassung an die Vergleichsmiete möglich.

Hierzu ein praktisches Beispiel:

Ein Mieter zahlt 250 Mark Miete. Die ortsübliche Miete beträgt 500 Mark. Die frühere Regelung ließ zu, daß die Miete in einem Jahr um 250 Mark auf das Vergleichsmietniveau von 500 Mark angehoben wurde. Die neue Regelung erlaubt das nicht mehr. Jetzt kann die Miete lediglich um 75 Mark (30 Prozent von 250 Mark) innerhalb von drei Jahren heraufgesetzt werden.

4. Der Mieterschutz wird erweitert

Luxusmodernisierungen werden verhindert, übliche Modernisierungsmaßnahmen müssen jedoch — Härtefälle ausgenommen — geduldet werden.

Die Kaution für eine Wohnung muß vom Vermieter wie Spareinlagen mit gesetzlicher Kündigungsfrist verzinst werden. Die Zinsen stehen dem Mieter zu.

5. Der Kündigungsschutz bleibt unangetastet

Das soziale Mietrecht bleibt in seinem Kernstück, dem Kündigungsschutz, unangetastet. Der vertragstreue Mieter braucht auch in Zukunft den Verlust seiner Wohnung nicht zu befürchten.

Rechte und Pflichten nach dem Mietvertrag

Rechte und Pflichten der Mieter und Vermieter richten sich in erster Linie nach dem Mietvertrag. Dazu gehört in der Regel auch die Hausordnung.

Die Vertragspartner können grundsätzlich frei vereinbaren, wie sich das Mietverhältnis gestalten soll.

Wenn die Parteien des Mietvertrages eine besondere Vereinbarung über bestimmte Punkte nicht getroffen haben, gelten die Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuchs (BGB), in dem der Mietvertrag grundlegend geregelt ist.

Folgende Rechte des Mieters und gesetzliche Schutzbestimmungen können jedoch durch den Mietvertrag nicht oder nicht zum Nachteil des Mieters abgeändert werden:

1. Der Kündigungsschutz einschließlich Sozialklausel (siehe Kündigung und Kündigungsschutz).
2. Der Schutz des Vergleichsmietverfahrens (siehe Höhe der Miete).
3. Der Schutz bei der Modernisierung durch den Vermieter (siehe Renovierung).
4. Mietminderung bei nicht unerheblichen Mängeln der Mietsache.
5. Nach schriftlicher Ankündigung einen Monat vor Fälligkeit kann gegen die Mietforderung mit Schadenersatzansprüchen oder mit einer Ersatzforderung wegen Mängeln der Mietsache aufgerechnet oder wegen eines solchen Anspruchs ein Zurückbehaltungsrecht ausgeübt werden.
6. Die Mitnahme von eingebauten Einrichtungen beim Auszug, es sei denn, ein angemessener Ausgleich ist vorgesehen.
7. Die Verzinsung der Mietkaution, die das Dreifache der Monatsmiete nicht übersteigen darf und in drei gleichen Monatsraten gezahlt werden kann.

8. Stirbt der Mieter, so können die bei ihm wohnenden Angehörigen (zum Beispiel Witwe, Kinder) frei wählen, ob sie das Mietverhältnis fortsetzen wollen.
9. Die Kündigung unbefristeter Mietverträge darf nicht auf bestimmte Termine (etwa Quartalsende) beschränkt werden: Sie ist bei Einhaltung der Fristen zu jedem Monatsletzten zulässig.
10. Das Recht, sich bei Vereinbarung einer Staffelmiete spätestens nach 4 Jahren aus dem Vertrag zu lösen.

Höhe der Miete und Nebenkosten

1. Nicht preisgebundene Wohnungen

Bei diesen Wohnungen (zum Beispiel freifinanzierte) können Mieter und Vermieter bei Abschluß des Mietvertrages und während der Mietzeit frei vereinbaren, wie hoch die Miete sein soll.

Ausnahme: In Berlin gilt bis Ende 1989 für bestimmte Altbauwohnungen eine Mietpreisbindung.

Die Vereinbarungsfreiheit endet dort, wo eine „Wuchermiete“ verlangt wird. Gegen mißbräuchlich hohe Mietforderungen ist der Mieter durch das Wirtschaftsstrafgesetz und das Strafgesetzbuch geschützt.

Die Mietparteien können für alle nicht preisgebundenen Wohnungen vereinbaren, daß die Miete in einem Zeitraum von bis zu 10 Jahren in Stufen um einen festgelegten Betrag steigt. Zwischen diesen Stufen muß jeweils wenigstens ein Jahr liegen.

Während der Laufzeit des Staffelmietvertrages sind andere Mieterhöhungen (Erhöhung bis zur Vergleichsmiete, Modernisierungszuschlag, Kapitalkosten erhöhung) außer Betriebskostenerhöhungen ausgeschlossen.

Der Mieter kann bei Staffelmietverträgen verpflichtet werden, bis zu vier Jahren nicht zu kündigen. Mietgleitklauseln, zum Beispiel Bindung der Miete an den Lebenshaltungskostenindex, sind nicht zugelassen.

2. Sozialwohnungen

Sozialwohnungen sind preisgebunden. Sie stehen Mietern mit Einkünften unterhalb bestimmter Grenzen (je nach Familienstand) zu und werden aus öffentlichen Mitteln gefördert.

Sozialwohnungen dürfen nur gegen Kostenmiete überlassen werden. Diese ergibt sich aus den Kapitalkosten und den Bewirtschaftungskosten. Der Mieter

kann Auskunft über die Berechnung verlangen und sie auch behördlich nachprüfen lassen.

Die Kostenmiete gilt, solange die öffentlichen Baudarlehen nicht zurückgezahlt sind. Ein Bauherr, der diese Darlehen vorzeitig zurückzahlt, ist grundsätzlich trotzdem noch für weitere acht Jahre an die Kostenmiete gebunden.

Bei steuerbegünstigten oder frei finanzierten Neubauwohnungen, die mit Wohnungsfürsorgemitteln für Angehörige des öffentlichen Dienstes gefördert sind, und bei steuerbegünstigten Neubauwohnungen, für die Aufwendungszuschüsse oder Aufwendungsdarlehen gewährt worden sind, besteht — wie bei Sozialwohnungen — die Bindung an die Kostenmiete.

3. Mieterhöhungen bei nicht preisgebundenen Wohnungen

Grundsätzlich kann eine Mieterhöhung von den Vertragsparteien frei vereinbart werden.

Kommt eine solche Vereinbarung nicht zustande, so kann der Vermieter eine Mieterhöhung nicht mit einer Kündigung durchsetzen. Er hat aber einen Anspruch auf Zustimmung des Mieters zu einer gerechtfertigten Mieterhöhung.

Voraussetzungen für eine gerechtfertigte Mieterhöhung:

- Die Erhöhung darf nicht durch Vereinbarung der Parteien ausgeschlossen sein.
Ein Ausschluß kann sich auch aus den Umständen, z. B. aus der Vereinbarung eines Mietverhältnisses auf bestimmte Zeit mit fester Miete, ergeben.
- Die bisherige Miete muß seit mindestens einem Jahr unverändert sein.
- Die vom Vermieter verlangte Miete darf die sogenannte Vergleichsmiete nicht übersteigen, d. h. die üblichen Entgelte, die in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für die Vermietung von Räumen vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage gezahlt werden.

Die Vergleichsmiete richtet sich nach den Mietvereinbarungen der letzten drei Jahre.

- Liegt die bisherige Miete erheblich unter der Vergleichsmiete, darf sie sich innerhalb von drei Jahren allenfalls um 30% erhöhen, auch wenn sie damit weiterhin unter der ortsüblichen Vergleichsmiete bleibt. Obergrenze bleibt in jedem Fall die ortsübliche Vergleichsmiete.
- **Das Verlangen auf Mieterhöhung muß vom Vermieter gegenüber dem Mieter schriftlich mit Angabe von Gründen geltend gemacht werden.**
- Zur Begründung der Mieterhöhung kann sich der Vermieter insbesondere stützen:

- auf Übersichten über die ortsüblichen Mieten, sog. Mietspiegel, welche von der Gemeinde oder gemeinsam von Mieter- und Vermietervereinigungen aufgestellt oder anerkannt worden sind,
- auf Gutachten von öffentlich bestellten oder vereidigten Sachverständigen,
- auf den Hinweis auf Vergleichswohnungen: hierfür genügt die Angabe von drei Wohnungen, die auch aus dem Bestand des Vermieters stammen können.

Der Mieter hat eine Überlegungsfrist von mindestens zwei Monaten, ob er der verlangten Mieterhöhung zustimmen soll.

Stimmt er zu, dann wird die höhere Miete erstmals für den 3. Kalendermonat nach dem Zugang des Erhöhungsverlangens des Vermieters fällig.

Stimmt der Mieter dagegen nicht zu oder gibt er keine Erklärung ab, so tritt die Mieterhöhung nicht ein. Der Vermieter kann innerhalb von weiteren zwei Monaten Klage auf Erteilung der Zustimmung erheben. Dann prüft das Gericht, welche Miete angemessen ist.

4. Mieterhöhung bei Modernisierung

Bei Modernisierung (einschließlich energiesparender Maßnahmen) kann der Vermieter die Kosten auf die Mieter umlegen.

Die jährliche Miete darf dann höchstens um 11% der Kosten (abzüglich staatlicher Zuschüsse) erhöht werden.

Der Vermieter kann anstelle der Umlage auch eine Mieterhöhung wegen Verbesserung des Wohnwertes (Vergleichsmiete) verlangen.

5. Umlagen von Kapitalkostenerhöhungen

Die meisten Vermieter sind für die Finanzierung des Wohnraums auf Fremdkapital angewiesen. Der Vermieter kann Zinserhöhungen, die er nicht selbst zu vertreten hat, anteilig auf die Mieter umlegen. Maßgebend ist das Fremdkapital zu Beginn des Mietverhältnisses.

Nimmt der Vermieter später weiteres Kapital auf, kann er die Kosten dafür nicht abwälzen.

Der Erwerber vermieteten Wohnraums hat Erhöhungsmöglichkeiten nur in dem Maße wie der bisherige Eigentümer.

Wenn sich später der Zinssatz wieder ermäßigt oder das Darlehen getilgt ist, so muß der Vermieter die Erhöhung unverzüglich ganz oder teilweise wieder rückgängig machen.

6. Betriebskostenerhöhungen

Betriebskostenerhöhungen, also etwa bei den Grundsteuern, den Kosten für Wasserversorgung, Heizung, Müllabfuhr, etc., kann der Vermieter schon vom Ersten eines Monats an auf den Mieter umlegen. Er muß dies jedoch bis zum 15. des Vormonats schriftlich anzeigen. Der Mieter kann Einsicht in die Belege für die Umlageberechnung fordern. Für die Heiz- und Warmwasserkosten ist eine verbrauchsabhängige Abrechnung vorgesehen. Im Mietvertrag dürfen für diese Umlage Vorauszahlungen vereinbart werden, über die jährlich abzurechnen ist.

Die Regelungen für Mieterhöhungen gelten grundsätzlich für alle Wohnungen und Einzelzimmer, auch für überwiegend vom Vermieter möblierte Zimmer und Wohnungen. Ausnahmen:

- Möblierter Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,
- Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch, z. B. Ferienwohnungen,
- Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.

7. Mieterhöhungen bei Sozialwohnungen

Bei einer Sozialwohnung oder anderen Wohnungen, die an die Kostenmiete gebunden sind, erhöht sich die Miete, wenn sich die laufenden Aufwendungen des Vermieters ohne sein Verschulden erhöhen.

Der Mieter kann die Berechnung der neuen Kostenmiete prüfen und sich unklare Rechnungsposten erläutern lassen.

Kündigung

Ist im Vertrag keine bestimmte Mietzeit vereinbart, dann kann das Mietverhältnis nur durch Kündigung beendet werden.

- Die Kündigung muß schriftlich erfolgen.
- Der Vermieter kann sich zur Rechtfertigung der Kündigung, z. B. im Rechtsstreit, nur auf die Gründe berufen, die er bereits im Kündigungsbrief angeführt hat oder die erst später entstanden sind.
- Die Kündigungsfristen sind einzuhalten, sofern nicht besonders schwerwiegende Gründe ausnahmsweise die fristlose Kündigung rechtfertigen.

1. Kündigungsfrist

Kündigungsfristen richten sich nach der bisherigen Wohndauer, genauer:

nach Dauer der Überlassung der Wohnung (z. B. seit Schlüsselübergabe). Der Tag des Vertragsabschlusses ist nicht entscheidend!

Die Kündigungsfristen betragen bei einer Wohndauer

bis zu 5 Jahren: 3 Monate

von mehr als 5 Jahren: 6 Monate

von mehr als 8 Jahren: 9 Monate

von mehr als 10 Jahren: 12 Monate.

Die genauen Fristen sind jeweils um einige Tage kürzer. Es genügt nämlich, wenn die Kündigung bis zum 3. Werktag eines Monats dem Vertragspartner zugeht. Der Mietvertrag kann auch kürzere Kündigungsfristen vorsehen. Diese gelten aber nur zugunsten des Mieters: Ihm kann dann nur mit den genannten gesetzlichen Fristen gekündigt werden, er selbst braucht aber nur die kürzeren Fristen einzuhalten. Sind dagegen längere Fristen vereinbart, so sind beide Vertragspartner daran gebunden.

Die Kündigungsfristen gelten grundsätzlich auch für möblierte Wohnräume, es sei denn, sie sind Teil der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung und nicht einer Familie zum dauernden Gebrauch überlassen. Hier gelten für beide Seiten kürzere Kündigungsfristen, und zwar je nachdem, ob die Miete nach Tagen, Wochen oder Monaten zu zahlen ist.

2. Fristlose Kündigung

Das Recht auf fristlose Kündigung steht beiden Vertragspartnern bei schuldhaften schwerwiegenden Vertragsverletzungen durch den Vertragspartner z.B. außerdem dem Mieter

- bei Nichtgewährung oder Entziehung des Gebrauchs der Wohnung,
- bei gesundheitsgefährdender Beschaffenheit der Wohnung, dem Vermieter
- bei vertragswidrigem Gebrauch der Wohnung trotz Abmahnung,
- bei erheblichem Zahlungsverzug des Mieters.

Kündigungsschutz für den Mieter

Der Kündigungsschutz des Gesetzes bewahrt den vertragstreuen Mieter vor willkürlichen Kündigungen. Der Vermieter kann nur kündigen, wenn er ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses hat.

1. Berechtigte Kündigungsgründe

Gründe für eine berechtigte Kündigung des Vermieters können z. B. vorliegen, wenn

- der Mieter seine Verpflichtungen nicht unerheblich und schuldhaft verletzt;
- der Vermieter die Wohnung für seinen eigenen Bedarf benötigt;
- der Vermieter durch die weitere Vermietung an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert wird und ihm dadurch erhebliche Nachteile drohen.

Auch andere Gründe sind denkbar. Sie müssen aber ähnlich schwerwiegend sein.

Eine Kündigung etwa nur zu dem Zweck, durch Vermietung an andere Interessenten mehr Miete zu erzielen, ist unzulässig. Dieser umfassende Schutz des Mieters gilt bis auf gesetzlich festgelegte Ausnahmen grundsätzlich auch für möblierten Wohnraum.

2. Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen

Der Erwerber einer Mietwohnung, die nach der Überlassung an den Mieter in eine Eigentumswohnung umgewandelt wurde, kann „Eigenbedarf“ erst nach Ablauf von drei Jahren seit dem Erwerb geltend machen! Der Vermieter kann auch nicht mit der Begründung kündigen, er wolle die Mietwohnungen nunmehr in Eigentumswohnungen umwandeln.

Bei preisgebundenen Wohnungen ist Eigenbedarf als Kündigungsgrund während der gesamten Dauer der Bindung ausgeschlossen.

Auch bei vorzeitiger freiwilliger Rückzahlung der öffentlichen Mittel besteht für die Wohnung künftig noch eine sogenannte „Nachwirkungsfrist“ von bis zu acht Jahren, in der die Bindungen und damit auch der Kündigungsschutz weiter bestehen.

Kein Kündigungsschutz besteht:

- für möblierten Wohnraum in der vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung, sofern der Wohnraum nicht zum dauernden Gebrauch für eine Familie überlassen ist,
- für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist (z. B. bei Ferienwohnungen),
- für Wohnraum, der Teil eines Studenten- oder Jugendwohnheims ist.

3. Zeitmietverträge

Ein Mietvertrag auf bestimmte Zeit endet grundsätzlich mit Ablauf der vertraglich vereinbarten Mietzeit.

Der Mieter kann jedoch vom Vermieter die Fortsetzung des Mietvertrages über den an sich vereinbarten Endzeitpunkt verlangen, wenn nicht der Vermieter ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietvertrages hat.

Das Verlangen muß dem Vermieter spätestens zwei Monate vor Ende des Mietverhältnisses schriftlich zugehen!

Um die Vermietung vorübergehend leerstehenden Wohnraums zu fördern, sind Ausnahmen vom Kündigungsschutz bei Zeitmietverträgen zugelassen worden. Voraussetzungen hierfür sind:

- Das Mietverhältnis darf für höchstens fünf Jahre eingegangen werden.
- Bei Abschluß des Mietvertrages muß der Vermieter dem Mieter schriftlich mitteilen, daß er die Wohnung nach Ablauf des Vertrages
 - entweder für sich, die zu seinem Hausstand gehörenden Personen oder seine Familienangehörigen nutzen will
 - oder die Räume zulässigerweise beseitigen, grundlegend umbauen oder erneuern will.
- Drei Monate vor Ablauf der Mietzeit ist dem Mieter zu erklären, daß die Verwendungsabsicht noch besteht.

Für derartige Mietverhältnisse gelten die Vorschriften über den Kündigungsschutz nicht. Auch die sogenannte Sozialklausel ist nicht anwendbar, und Räumungsfristen können nicht gewahrt werden. Bei besonderen Härtfällen ist Vollstreckungsschutz möglich.

4. Sonderregelung für „Einliegerwohnungen“

Befindet sich der vermietete Wohnraum in der Wohnung des Vermieters (Leerzimmer oder möblierter Familienwohnraum) oder handelt es sich um ein Wohnhaus mit zwei Wohnungen, von denen die eine vom Vermieter selbst bewohnt wird, so kann der Vermieter auch ohne Angabe eines berechtigten Grundes dem Mieter der Einliegerwohnung kündigen. Er muß klar zum Ausdruck bringen, daß er sich nicht auf ein berechtigtes Interesse beruft. Die Kündigungsfrist verlängert sich dann um drei Monate. Gegen besondere Härten bleibt der Mieter durch die Sozialklausel geschützt.

5. „Sozialklausel“

Der Mieter ist selbst dann, wenn eine Kündigung berechtigt ist, nicht ohne Schutz. Er kann, von Ausnahmefällen abgesehen, der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen,

„wenn die vertragsmäßige Beendigung des Mietverhältnisses für den Mieter oder seine Familie eine Härte bedeuten würde, die auch unter Würdigung der berechtigten Interessen des Vermieters nicht zu rechtfertigen ist.“

Als besondere Härte ist nach bisheriger Rechtsprechung beispielsweise anerkannt:

- hohes Alter, Invalidität, schwere Krankheit;
- erhebliche Aufwendungen, die der Mieter auf Verlangen des Vermieters für die Wohnung erbracht hat;
- wenn angemessener Ersatzraum zu zumutbaren Bedingungen nicht zu beschaffen ist.

Weitere Widerspruchsgründe sind denkbar. Maßgebend sind immer die Umstände des einzelnen Falles.

Der Widerspruch muß spätestens zwei Monate vor Ablauf der Kündigungsfrist dem Vermieter schriftlich zugehen.

Wichtig: Der Vermieter muß den Mieter auf die Möglichkeit des Widerspruchs und auch auf die zu beachtende Frist rechtzeitig hinweisen.

Versäumt er dies, so kann der Widerspruch auch noch später erklärt werden (spätestens aber im ersten Termin des evtl. Räumungsprozesses). Der Mieter muß über die Gründe seines Widerspruchs unverzüglich Auskunft geben, wenn der Vermieter es verlangt. „Unverzüglich“ bedeutet: ohne schuldhaftes Zögern.

6. Räumungsklage

Wenn eine gütliche außergerichtliche Einigung nicht erzielt wird, d. h. wenn der Vermieter seine Kündigung trotz Aussprache aufrechterhält, der Mieter aber die Wohnung nicht räumen will, so muß notfalls das Gericht entscheiden.

7. Räumungsfrist

Wird der Mieter zur Räumung verurteilt oder hat er sich in einem Vergleich zur Räumung verpflichtet, so kann ihm vom Gericht eine angemessene Räumungsfrist gewährt werden; die Räumungsfrist kann auf Antrag verlängert werden; insgesamt darf sie jedoch nicht mehr als ein Jahr betragen.

Renovierung

1. Schönheitsreparaturen

Schönheitsreparaturen sind grundsätzlich vom Vermieter vorzunehmen. Diese Verpflichtung ist jedoch nicht zwingend, sondern kann durch Vereinbarung zwischen den Mietparteien abgeändert werden.

In welchem Zeitabstand Schönheitsreparaturen durchzuführen sind, wird z. B. auch vom Zustand der Wohnung, deren Beanspruchung und Abnutzung mitbestimmt.

Zu den Schönheitsreparaturen gehören sämtliche Anstriche sowie das Tapeten innerhalb der Wohnung.

Der Anstrich der Außenseiten von Fenstern und Türen ist Sache des Vermieters — soweit nichts Gegenteiliges vereinbart worden ist.

2. Renovierung bei Auszug

Renovierung bei Auszug kommt für den Mieter nur in folgenden Fällen in Betracht:

- wenn im Mietvertrag ausdrücklich die Renovierung beim Auszug vereinbart ist und die Schönheitsreparaturen laut vereinbartem Fristenplan fällig wären;
- wenn sich die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses nicht mehr in einem vertragsgemäßen Zustand befindet und der Mieter die Schönheitsreparaturen durchzuführen hatte.

3. Duldung der Modernisierung

Modernisierungsmaßnahmen hat der Mieter zu dulden, es sei denn, sie bedeuten für ihn oder seine Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte. Bei der Abwägung sind die vorzunehmenden Arbeiten, die baulichen Folgen, vorausgegangene Leistungen des Mieters oder die zu erwartende Erhöhung des Mietzinses zu berücksichtigen. Die finanzielle Belastung bleibt außer Betracht, wenn die Wohnung lediglich in den allgemein üblichen Zustand versetzt wird.

Luxusmodernisierungen braucht der Mieter nicht zu dulden. Der Vermieter hat den Mieter zwei Monate vorher über Art und Umfang der Modernisierungsmaßnahmen und die zu erwartende Mieterhöhung schriftlich zu unterrichten. Muß der Mieter die Modernisierung dulden, steht ihm ein kurzfristiges Kündigungsrecht zu.