

# Die **Top 15** bedeutungsvollsten Urteile des Bundesgerichtshofes (BGH) zur Wohnraummiete, deren Sinndeutung Sie unbedingt kennen sollten!

## Zum Kündigungsausschluss

1. Das Kündigungsrecht kann in einem Formularymietvertrag wirksam für Mieter und Vermieter ausgeschlossen werden, z. B. für den Zeitraum von zwei Jahren (**BGH VIII ZR 379/03**).
2. Bei einer individuell ausgehandelten Vertragsvereinbarung kann sogar das Kündigungsrecht des Mieters einseitig für 60 Monate ausgeschlossen werden (**BGH VIII ZR 81/03**).

## Zu Schönheitsreparaturen

3. Die Vereinbarung starrer und fester Renovierungsfristen im Mietvertrag ist unzulässig. Wird vereinbart, dass „mindestens“ oder „immer“ oder „auf jeden Fall“ Küche, Bad und Toilette nach drei Jahren; Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer nach fünf Jahren renoviert werden müssen, ist diese Vertragsklausel unwirksam, der Mieter muss nicht renovieren (**BGH VIII ZR 361/03**).
4. Die Vereinbarung „Die Kosten der Schönheitsreparaturen trägt der Mieter“ ist wirksam (**BGH VIII ZR 339/03**).
5. Ist im Mietvertrag vereinbart, dass der Mieter bei seinem Auszug die Wohnung immer renovieren muss, ist das unwirksam. Die Unwirksamkeit erfasst auch eine eventuelle zweite Absprache im Mietvertrag, die die laufenden Renovierungsarbeiten betrifft (**BGH VIII ZR 335/02**).

## Zur Wohnungsgröße

6. Ein Wohnungsmangel liegt vor, wenn die tatsächliche Wohnungsgröße der gemieteten Wohnung mehr als zehn Prozent unter der im Mietvertrag angegebenen Fläche liegt. Der Mieter ist berechtigt, die Miete entsprechend zu kürzen (**BGH VIII ZR 133/03**).

## Zu Nebenkostenvorauszahlungen

7. Der Vermieter kann bei Vertragsabschluss Vorauszahlungen für Nebenkosten vereinbaren, die nicht den tatsächlichen Kosten entsprechen. Selbst wenn die späteren Kosten mehr als 100 Prozent über den Vorauszahlungsbeträgen liegen, spricht das nicht für eine Pflichtverletzung des Vermieters. Der Vermieter kann entsprechende Nachzahlungen fordern. Anders allenfalls dann, wenn der Mieter bei Vertragsabschluss auf seine Nachfrage hin ausdrücklich und bewusst über die tatsächlichen Kosten getäuscht wurde (**BGH VIII ZR 195/03**).

## Zu Kündigungsfristen

8. Für eine Mieterkündigung gilt grundsätzlich die dreimonatige Kündigungsfrist. Die alten, von der Wohndauer abhängigen, drei bis zwölf Monate langen Fristen greifen nur dann ein, wenn sie in einem vor dem 1. September 2001 abgeschlossenen Mietvertrag vereinbart, das heißt wörtlich oder sinngemäß wiedergegeben worden sind (**BGH VIII ZR 240/02**).

**9.** Die kurze, dreimonatige Kündigungsfrist für Mieter greift auch dann nicht ein, wenn die längeren, drei- bis zwölfmonatigen Kündigungsfristen in einer Fußnote des Vertrages festgehalten wurden (**BGH VIII ZR 64/03**).

### Zur Mietminderung

**10.** Der Mieter verliert sein Recht zur Mietminderung nicht automatisch sechs Monate nach Auftreten des Mangels. Selbst dann nicht, wenn er in dieser Zeit die volle Miete anstandslos weitergezahlt oder den Vermieter nicht informiert hat (**BGH VIII ZR 274/02**).

### Zu Lebensgefährten

**11.** Will der Mieter nach Abschluss des Mietvertrages seinen Lebensgefährten in die Wohnung nachziehen lassen, muss er die Zustimmung des Vermieters einholen. Der muss den Nachzug des „Dritten“ in aller Regel erlauben (**BGH VIII ZR 371/02**).

### Zur Mietkaution

**12.** Die vertraglich vereinbarte Mietkaution darf immer – egal, ob Barkaution oder verpfändetes Sparbuch – in drei Monatsraten gezahlt werden. Anders lautende Vertragsabsprachen sind unwirksam (**BGH VIII ZR 344/02**).

**13.** Wird über das Vermögen des Vermieters das Insolvenzverfahren eröffnet, muss der Zwangsverwalter die Kaution bei Ende des Mietverhältnisses an den Mieter auszahlen (**BGH VIII ZR 11/03**).

### Zur Verwertungskündigung

**14.** Ein vom Vermieter geplanter, ersatzloser Abriss eines Wohngebäudes ist keine wirtschaftliche Verwertung. Der Vermieter ist nicht berechtigt, deshalb das Mietverhältnis zu kündigen (**BGH VIII ZR 188/03**).

### Zum Eigenbedarf

**15.** Kündigt der Vermieter wegen Eigenbedarfs, muss er dem Mieter eine ihm gehörende, leer stehende Wohnung im selben Haus oder in der selben Wohnanlage als Alternative anbieten. Die Pflicht besteht bis zum Ablauf der Kündigungsfrist (**BGH VIII ZR 311/01**).

**Benutzer von**

**[www.bauwissen-online.de](http://www.bauwissen-online.de)**

**wissen einfach mehr!**