

Berücksichtigung von sozialen, regionalen und räumlichen Besonderheiten eines Mietverhältnisses im aktuellen Raummietrecht

23.02.2018

RA Benjamin Raabe

Netzwerk Mieten und Wohnen, Bochum



Gewerberaummiete - Wohnraummiete

- **Gewerberaum:** Mietverträge sind weitgehend frei verhandelbar, Grenze: Sittenwidrigkeit
- **Wohnraum:** Mietverträge hinsichtlich Dauer, Kündigung, Mieterhöhung, Modernisierung weitgehend festgelegt durch halb zwingende Normen
- Regelung: §§ 535 – 548 BGB Untertitel 1 gilt für alle Mietverhältnisse, §§ 549 – 577 a BGB gilt für Wohnraum, §§ 578 – 580 a BGB gilt für andere Mietverhältnisse verweist zum Teil auf Wohnraummietrecht



Differenzierung im Gewerberaum

- Ob Aldi oder Zeitungskiosk: für alle gelten die gleichen Regeln.
- Schutz über das AGB – Recht, §§ 307 ff BGB: Schönheitsreparaturen u.a.: Voraussetzung Vermieter*in ist Verwender*in der allgemeinen Geschäftsbedingungen und verwendet diese in mindestens drei Fällen
- Kündigung bei Gesundheitsgefährdung durch Mieter*in, wenn Räume zum Aufenthalt von Menschen gedacht.
- Gewerbliche Zwischenvermietung, § 565 BGB, Schutz der Endmieter



Wohnraummiete, Differenzierung

- Gebiete mit Wohnungsknappheit oder unter Verdrängungsdruck
- Besondere Nähe Vermieter/Mieter
- Wohnraum für besondere Personengruppen
- Besonders von Kündigung abstrakt bedrohte Mietverhältnisse
- Persönliche Umstände der Mietenden
- Persönliche Umstände der Vermietenden
- Wohnungs-/Gebäudezustand



Gebietsbezogene Differenzierung

- Gebiete mit Wohnungsknappheit, festzulegen durch VO, unmittelbare Bedeutung für die Rechtsbeziehung Mieter/Vermieter, BGB
- Städtebauliche Satzungen, festzulegen durch Satzung der Gemeinde öffentlich-rechtliche Beschränkung der Handlungsfreiheit des Gebäudeeigentümers /Vermieters und damit mittelbarer Auswirkung auf das Mietverhältnis



Gebiete mit Wohnungsknappheit

- Gebiete, in denen die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sind.
- Verordnungsermächtigung an die Länder,
- Gebietskulissen, Verordnung für Gemeinde oder Gemeindeteile
- Verordnungen werden zeitlich befristet erlassen
- VO müssen begründet sein, politischer Entscheidungsspielraum
- Erstmalig Zweckentfremdungsgesetz 1974



Aktuelle Regelungen

- Verlängerung der Kündigungssperrfrist bei Umwandlung in Wohnungseigentum auf bis zu 10 Jahren
- Kappungsgrenzen VO: Absenkung der Kappungsgrenze bei Mieterhöhungen von 20 auf 15 %
- Mietpreisbremsen VO: Deckelung der Wiedervermietungsmiete auf 10 % über der OVM



Städtebauliche Instrumentarien

- Erhaltungssatz und Milieuschutzsatzung nach § 172 BauGB
- Soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in dem ausgewiesenen Gebiet erhalten.
- Gemeinden legen Gebiete kleinteilig fest, vorher erfolgt eine Erhebung



Folgen einer Erhaltungssatzung

- Genehmigung für Umbaumaßnahmen u.a. Modernisierung durch Sanierungsstelle
- Grundsätzliches Umwandlungsverbot in Wohneigentum, aber Genehmigungsvorbehalt, zahlreiche Ausnahmen, sofern Land eine Umwandlungsverbotsverordnung erlassen hat.
- Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB



Besondere Nähe der Mietvertragsparteien

- **Wohnraum** von Vermieter und Mieter gemeinsam bewohnt und überwiegend vom Vermieter **möbliert** (§ 549 Abs. 2 Nr. 2 BGB): kein Kündigungsschutz (Kündigung ohne Grund und verkürzte Frist, kein Kündigungswiderspruch), vom Gesetz abweichende Regelungen zur Mieterhöhungen und zum Zeitmietvertrag möglich, keine Mietpreisbremse
- **Einliegerwohnung** (Zweifamilienhaus) oder **Untermiete** (Vermieter und Mieter wohnen in einer Wohnung), § 573 a: reduzierter Kündigungsschutz, Kündigung bedarf keines berechtigten Interesses, aber Verlängerung der Kündigungsfrist um drei Monate



Wohlfahrtsträger/ Betreute mit besonderen Wohnungsbedarf

- Wohlfahrtsträger ist selber Mieter und mietet an Personen unter, die einen besonderen Wohnbedarf haben (§ 549 Abs. 2 Nr. 3 BGB)
- kein Kündigungsschutz (Kündigung ohne Grund und verkürzte Frist, kein Kündigungswiderspruch), vom Gesetz abweichende Regelungen zur Mieterhöhungen und zum Zeitmietvertrag möglich, keine Mietpreisbremse
- Es sei denn, WBVG geht vor



Wohnungen für bestimmte Personengruppen

- Studentenwohnheim und Jugendwohnheim, § 549 Abs. 3 BGB
- kein Kündigungsschutz (Kündigung ohne Grund und verkürzte Frist) , vom Gesetz abweichende Regelungen zur Mieterhöhungen und zum Zeitmietvertrag möglich, keine Mietpreisbremse, aber Widerspruch gegen Kündigung ist möglich



Von Kündigung abstrakt bedrohte Mietverhältnisse

- Umwandlung in Wohnungseigentum
- Hier droht ein Kündigung wegen Eigenbedarfs durch Erwerber
- Schutz der Mietenden durch Vorkaufsrecht und Kündigungssperrfrist



Persönliche Umstände der Mietenden

- Persönliche Härtegründe, Krankheit Alter u.a.
- Unzulängliche finanzielle Ausstattung des Mietenden



Persönliche Härte

- Widerspruch gegen die (ordentliche) Kündigung, § 574 ff BGB, dann Abwägung Vermieter Mieterinteressen
- Widerspruch gegen Modernisierung, Abwägung mit Interessen der Vermieter, andere Mieter und Belange der Energieeinsparung und des Klimaschutzes (§ 555 d BGB).
- Räumungsvollstreckung über § 765 a ZPO



Wirtschaftliche Situation des Mietenden

- Gegen Modernisierungsmieterhöhung gem. § 559 Abs. 4 BGB, es sei denn Vermieter versetzt Wohnung in allgemein üblichen Zustand oder ist zur Vornahme der Modernisierung verpflichtet. Güterabwägung
- Schonfristzahlung gem. § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB,
- Sonderkündigungsrechte bei Mieterhöhung
- Zugang zum sozialen Wohnungsbau, WBS



Wirtschaftliche Situation oder Größe des Vermietenden

- Diese spielt kaum eine Rolle, grundsätzlich besteht kein Unterschied zwischen Deutsche Wohnen und dem vermietenden Wohnungseigentümer
- Aber:
- Interessensabwägung bei Härteeinwand des Mieters gegen die Modernisierung. Hier kann auch die wirtschaftliche Situation des Vermieters eine Rolle spielen
- § 5 Abs. 2 Satz 2 WiStrG: Kein Mietpreisüberhöhung, wenn Miete zur Deckung der laufenden Aufwendungen des Gebäudes erforderlich sind
- Wenn Vermieter kein Unternehmer im Sinne des § 14 BGB gelten die Verbraucherschutzbestimmungen eingeschränkt



Vermietende Unternehmer oder Nichtunternehmer

- Hängt von der Größe des Immobilienvermögens ab und insbesondere von der Art der Immobilienverwaltung
- Ist der Vermieter kein Unternehmer, dann
- - sind die § 307 BGB nur anwendbar, wenn der VM den Vertrag in mehr als drei Fällen anwendet, die AGB s gelten nicht als gestellt.
- - Mieter hat kein Widerrufsrecht, § 312 ff gelten nicht



Art, Alter, Lage und Beschaffenheit der Mietsache

- Diese hat maßgeblichen Einfluss auf die Vergleichsmiete, § 558 BGB
- Spielt bei Umfang der Instandsetzungspflichten eine Rolle, bautechnische Normen relevant, die zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes galten.
- Ggf eingeschränkte Geltung des Heizkostenverordnung



Vielen Dank für ihre Aufmerksamkeit

