

Bundesgerichtshof

Kündigungsverzicht des Vermieters immer schriftlich

Für Mieter in einem Einfamilienhaus oder einer Eigentumswohnung bestehen deutlich höhere Risiken, wegen Eigenbedarfs des Vermieters gekündigt zu werden. Sinnvoll ist es deshalb, beim Abschluss des Mietvertrages zu vereinbaren, dass der Vermieter auf die Kündigungsmöglichkeit wegen Eigenbedarfs oder wegen Hinderung angemessener wirtschaftlicher Verwertung verzichtet. Nach einer Entscheidung des Bundesgerichtshofs (BGH VIII ZR 235/11) ist ein derartiger Kündigungsverzicht aber nur wirksam, wenn er schriftlich erfolgt und Bestandteil des Mietvertrages ist.

Sonderthema

Mietermodernisierung

Bevor Mieter ihre Wohnung selbst modernisieren und Geld in die Wohnung stecken, sollten sie sich rechtlich absichern. Geklärt werden muss, ob die geplante Baumaßnahme überhaupt erlaubt ist oder ob der Vermieter zustimmen muss. Und auch beim Auszug drohen böse Überraschungen. Der Vermieter muss die Investitionen nicht übernehmen, er kann unter Umständen den Rückbau der Mietermodernisierung fordern.

Barrierefreiheit, Teil 2: Bei einer Interessenabwägung, die notfalls das Gericht anstellen muss, ist zu berücksichtigen: Art, Dauer und Schwere der Behinderung; Umfang und Erforderlichkeit der baulichen Maßnahmen; Dauer der Bauzeit; Möglichkeit des Rückbaus; Baurechtsfragen / Denkmalschutz; Beeinträchtigung der Mitmieter. Außerdem kann der Vermieter seine Zustimmung davon abhängig machen, dass der Mieter eine Haftpflichtversicherung abschließt und eine angemessene, zusätzliche Sicherheit leistet, eine Art zweiter Mietkaution. Angemessen bedeutet hier, die Sicherheit soll so hoch sein, dass der Vermieter einen möglichen Rückbau bei Beendigung des Mietverhältnisses damit finanzieren kann.

Aktuelle Infos

Am 27. September dieses Jahres findet die erste Lesung des Mietrechtsänderungsgesetzes im Bundestag statt. Die Bundesregierung hatte den Gesetzentwurf, mit dem das Mietrecht aus Mietersicht verschlechtert werden soll, am 23. Mai 2012 beschlossen. Um die energetische Modernisierungsquote im Gebäudebestand zu erhöhen, wird das Mietminderungsrecht bei entsprechenden Baumaßnahmen abgeschafft, Duldungspflichten werden erweitert. Außerdem will die Bundesregierung Wohnungsbetrügern mit neuen gesetzlichen Vorschriften das Handwerk legen. Unter anderem soll Mietern auch dann fristlos gekündigt werden können, wenn sie die Kautions nicht oder nur unpünktlich zahlen. Und Mietern droht unter Umständen auch die Räumung der Wohnung aufgrund einer einstweiligen Verfügung. Der Deutsche Mieterbund lehnt die geplanten Mietrechtsänderungen ab. Ein ausführliches Informationsflugblatt finden Sie auf den Internetseiten www.mieterbund.de.

Mieter-Tipp

Zeitmietvertrag

Bei Zeitmietverträgen wird von vorn herein eine bestimmte Mietvertragsdauer festgelegt, an die sich Mieter und Vermieter halten müssen. Neben der zeitlichen Befristung setzen Zeitmietverträge einen konkreten Befristungsgrund voraus, der im Mietvertrag angegeben werden muss. Das Gesetz nennt drei mögliche Gründe: Der Vermieter will die Wohnung nach Ablauf der Befristung selbst nutzen – Eigenbedarf, er will die Wohnung abreißen, so umfassend umbauen oder sanieren, dass hier nicht mehr gewohnt werden kann, oder er will die Wohnung – wie früher auch schon – wieder an einen Angestellten seiner Firma vermieten. Fehlt ein Befristungsgrund, liegt kein echter Zeitmietvertrag. Mieter können einen derartigen Vertrag jederzeit mit der gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten kündigen.



DMB Rechtsschutz
Recht: günstig

Super Konditionen für DMB-Mitglieder auch im **Rechtsschutz** für Privat, Beruf und Verkehr [mehr...](#)



DMB-Broschüre **Modernisierung**
76 Seiten, 6 €
[mehr...](#)



Das Mieterlexikon
2011/2012
720 Seiten, 13 €
[mehr...](#)