

## Netzwerktreffen

### Zeit für Wohn(t)räume

**“Weiter wie gewohnt? Tipps und  
Perspektiven für ein störungsfreies  
Mietverhältnis!”**

28. Juni 2023

Referentin Ann Sophie Mainitz

(GF Kieler Mieterverein e.V.)

[www.kieler-mieterverein.de](http://www.kieler-mieterverein.de)

1

1

#### Gliederung:

- 1.) Allgemeines zum Mietverhältnis
- 2.) Probleme mit den Mieter:innen im Alter  
konfrontiert werden können
- 3.) Umgang mit Problemen
- 4.) Austausch

[www.kieler-mieterverein.de](http://www.kieler-mieterverein.de)

2

2

### 1.) Allgemeines zum Mietverhältnis

- Mietverhältnis in §§ 535 ff BGB
- (1) Durch den Mietvertrag wird der Vermieter verpflichtet, dem Mieter den **Gebrauch der Mietsache während der Mietzeit zu gewähren.** Der Vermieter hat die Mietsache dem Mieter in einem **zum vertragsgemäßen Gebrauch geeigneten Zustand zu überlassen** und sie **während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten.** Er hat die auf der Mietsache ruhenden Lasten zu tragen.
- (2) Der **Mieter ist verpflichtet, dem Vermieter die vereinbarte Miete zu entrichten.**

[www.kieler-mieterverein.de](http://www.kieler-mieterverein.de)

3

3

### 2.) Probleme mit denen Mieter:innen im Alter konfrontiert werden können

- **Lärm (Mangel= Ist-Zustand weicht vom Soll-Zustand ab)**
  - Nachbarschaftlicher Lärm (andere Mieter im Gebäude/ derselbe Eigentümer):
    - Über das normale Maß hinaus (keine alltäglichen Geräusche)
    - Problem: Gewerbe
      - Bereits vorher in der Nachbarschaft
      - Erst nach Beginn des Mietverhältnisses
    - Ausnahme:
      - Kinderlärm
  - Nachbarschaftlicher Lärm (andere Mieter im Gebäude/ anderer Eigentümer):
    - Problem: Vermieter muss eigenen Anspruch gg. anderen Eigentümer haben ( § 906 BGB)

[www.kieler-mieterverein.de](http://www.kieler-mieterverein.de)

4

4



**2.) Probleme mit denen Mieter:innen im Alter konfrontiert werden können**

- **Probleme mit Aufzug (Mangel= Ist-Zustand weicht vom Soll-Zustand ab)**
  - Aufzug in Mehrfamilienhaus ist defekt
    - Problem bei Gehbehinderung



**2.) Probleme mit denen Mieter:innen im Alter konfrontiert werden können**

- **Kündigung**
  - Ordentliche Kündigung (§ 573 BGB)
    - Vertragsverstoß
      - Es wird gg. den Mietvertrag verstoßen (Pflichtverletzung)
      - Abmahnung muss in der Regel vorausgehen
    - Eigenbedarfskündigung
      - VSS (Angehöriger; Wohnräume benötigen)
      - Rspr. eher vermietetfreundlich
      - Problem: vorgetäuschter Eigenbedarf (Schadensersatz)
  - Verwertungskündigung

**2.) Probleme mit denen Mieter:innen im Alter konfrontiert werden können**

- **Kündigung**
  - Außerordentliche Kündigung (§§ 543, 569 BGB)
    - Vertragsverstoß
      - Zwei aufeinanderfolgende Mietzahlungen bleiben in nicht unerheblichen Ausmaß aus
      - Zwei Monatsmieten sind rückständig (mehrere Mietzahlungen ergeben diesen Rückstand)
      - Abmahnung muss ggfs. **nicht** vorausgehen
      - Heilung möglich (§569 Abs. 3 Nr. 2 BGB)

**2.) Probleme mit denen Mieter:innen im Alter konfrontiert werden können**

- **BK/ HK**
  - Betriebskostenabrechnung (BetrKV)
    - Positionen umlegbar?
    - Kosten wirtschaftlich? (§ 556 Abs. 3 BGB)
    - Problem: in großen Wohnungen wird ggfs. Wasser nach m<sup>2</sup> umgelegt

**2.) Probleme mit denen Mieter:innen im Alter konfrontiert werden können**

- **BK/ HK**
  - Heizkostenabrechnung (HeizkV)
    - Hohe Energiekosten
    - Verändertes Heizverhalten
      - Problem: Schimmel
    - Fernablesbare Geräte
    - Monatliche Verbrauchsinformationen

**2.) Probleme mit denen Mieter:innen im Alter konfrontiert werden können**

- **Mieterhöhung**
  - Vergleichsmieterhöhung (§ 558 BGB)
    - Mietspiegel
  - Indexmieterhöhungen (§557 b BGB)
    - Problem: Verbraucherpreisindex (Inflationsrate)
  - Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB)
    - Energetische Modernisierung

### 3.) Umgang mit Problemen

- **Mängel (Lärm/ Aufzug)**
  - Gewährleistungsansprüche (§§ 536, 536 a BGB)
    - Mietminderung (Quote??)
    - Ersatzvornahme
    - Zurückbehaltungsrecht
  - Klage
    - Auf Behebung
    - Feststellung der Minderungshöhe

### 3.) Umgang mit Problemen

- **Kündigungen**
  - Unwirksam
    - Es muss nichts unternommen werden
  - Wirksam
    - Widerspruch (§§ 574 ff BGB)
      - Frist
      - Begründung (Härtefall)
        - Bsp. Verwurzelung

### 3.) Umgang mit Problemen

- BK/ HK
  - Belegeinsichtsrecht
  - Zurückbehaltungsrecht (§ 273 BGB)
    - Nachzahlung
    - Vorauszahlungen
  - Kürzungsrecht (HK) (§12 HeizkV)

### 3.) Umgang mit Problemen

- BK/ HK
  - Vorsicht vor Zahlungen unter Vorbehalt
  - Erhöhungen der Vorauszahlungen (§ 560 BGB)
  - Klage

### 3.) Umgang mit Problemen

- Veränderung der Miete
  - Mieterhöhungen (Vergleichsmieterhöhungen/  
Indexmieterhöhungen)
    - Überprüfen lassen!
    - WICHTIG!! Nicht einfach unterschreiben

### 3.) Umgang mit Problemen

- Veränderung der Miete
  - Wirksam
    - ME unterschreiben (eventuell droht Klage) (§§ 558 b BGB)
    - Frist beachten
  - Unwirksam
    - Nichts unternehmen

### 3.) Umgang mit Problemen

- Veränderung der Miete
  - Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB)
    - Ankündigung (§ 555 c BGB)
      - VSS müssen erfüllt sein
    - Duldungspflicht für Durchführung (§ 555 d BGB)
      - Ausnahme?

### 3.) Umgang mit Problemen

- Veränderung der Miete
  - Modernisierungsmieterhöhung (§ 559 BGB)
    - Mieterhöhung
      - Frist verlängert sich ggfs. (§ 559 b BGB)
      - Härteeinwand (§ 555 d BGB)
        - Frist (Monat der auf Ankündigung folgt/ Beginn der Maßnahme)
        - Finanzielle Überforderung
  - Sonderkündigungsrecht (§ 555 e BGB)

DEUTSCHER MIETERBUND  
KIELER MIETERVEREIN E.V. 

**DEUTSCHER MIETERBUND  
Kieler Mieterverein e.V.**

Eggerstedtstr. 1  
24103 Kiel

Telefon 0431/97919-0  
Telefax 0431/97919-31

[info@kieler-mieterverein.de](mailto:info@kieler-mieterverein.de)  
[www.kieler-mieterverein.de](http://www.kieler-mieterverein.de)

[www.kieler-mieterverein.de](http://www.kieler-mieterverein.de) 19

19

DEUTSCHER MIETERBUND  
KIELER MIETERVEREIN E.V. 

**4.) Austausch**

Haben Sie Fragen!!

☺

[www.kieler-mieterverein.de](http://www.kieler-mieterverein.de) 20

20

DEUTSCHER MIETERBUND  
KIELER MIETERVEREIN E.V.



**Ich bedanke mich für die Aufmerksamkeit!**

[www.kieler-mieterverein.de](http://www.kieler-mieterverein.de)

21