N

Nachmieter ⇨ AUSZUG DES MIETERS, ⇨ MIETERKÜNDIGUNG

An einen ⇨ ZEITMIETVERTRAG oder einen vereinbarten Kündigungsausschluss (⇨ KÜNDIGUNG, ⇨ KÜNDIGUNGSFRISTEN) ist der Mieter grundsätzlich gebunden. Ist der Vermieter nicht bereit, einen ⇨ MIETAUFHEBUNGSVERTRAG abzuschließen, kommt der Mieter vor dem Ende der vereinbarten Laufzeit nicht aus dem Mietverhältnis heraus. Die weit verbreitete Ansicht, der Mieter müsse dem Vermieter drei Nachmieter stellen, dann könne er die Wohnung aufgeben, ist falsch. Der Mieter kann nicht verlangen, dass der Vermieter ihn vorzeitig aus dem Mietvertrag entlässt, auch nicht, wenn er Nachmieter benennt **(OLG Oldenburg RE WuM 81, 125)**. Von diesem Grundsatz gibt es zwei Ausnahmen: Das Recht, Nachmieter zu stellen, ist ausdrücklich vereinbart worden, oder der Mieter hat ein berechtigtes Interesse an der vorzeitigen Beendigung des Mietverhältnisses **(BGH WuM 2003, 204)**.

Nachmieterklausel
Einige Formularmietverträge enthalten eine Nachmietervereinbarung. Zu unterscheiden sind die echte und die unechte Nachmieterklausel. Die **unechte** Nachmieterklausel gibt dem Mieter nur das Recht, vorzeitig aus dem Vertrag auszuscheiden. Im Allgemeinen wird diese Art der Nachmietervereinbarung getroffen. Sie bedeutet, dass der Vermieter einen vorgeschlagenen Nachmieter ablehnen und sich selbst um einen Nachfolger bemühen kann. Der Mieter kommt aber trotzdem aus dem Mietvertrag frei, wenn der Vermieter einen geeigneten Nachmieter ablehnt (Näheres unten). Bei einer **echten** Nachmieterklausel hingegen hat der Mieter einen Anspruch darauf, einen Nachmieter zu stellen (OLG Frankfurt WuM 91, 475). In einem Wohnungsmietvertrag findet sich eine solche Klausel aber selten. Enthält der Mietvertrag keine unechte oder echte Nachmietervereinbarung, kann der Mieter versuchen, sie im Nachhinein zu vereinbaren. Der Vermieter muss sich aber nicht darauf einlassen.

Besonderes Interesse an Nachmieterstellung
Für den Mieter ist es manchmal besonders hart, wenn er einen Zeitmietvertrag nicht vorzeitig beenden kann. Für solche Härtefälle haben die Gerichte **(BGH WuM 2015, 723; OLG Karlsruhe RE WuM 81,173; OLG Hamm RE WuM 95, 577)** Ausnahmen zugelassen:

■ Der Mieter muss aus beruflichen Gründen in eine andere Stadt ziehen (LG Berlin GE 89, 415; LG Bielefeld WuM 93, 118; LG Hamburg WuM 88, 125; AG Mülheim – 13 C 797/13).

■ Der Mieter benötigt aus familiären Gründen eine größere Wohnung (AG Schöneberg MM 2004, 127), etwa weil er heiraten will (LG Hannover WuM 88, 12), oder Familiennachwuchs kündigt sich an und die Wohnung wird zu klein (LG Landshut WuM 96, 542; LG Oldenburg WuM 95, 394; LG Berlin WuM 92, 472; LG Köln WuM 89, 283).

■ Der Mieter will in ein Altenheim oder in eine altengerechte Wohnung ziehen (LG Duisburg WuM 99, 691), oder er muss auf Dauer in ein Pflegeheim (LG Hildesheim ZMR 2000, 679; AG Münster WuM 2000, 306).

■ Bei ähnlich schwerwiegenden Gründen, die ein Festhalten am Mietvertrag unzumutbar machen. In Betracht kommen schwere gesundheitliche Probleme des Mieters oder seiner mit ihm zusammenlebenden Angehörigen, die einen Umzug notwendig machen. Beispiel: Der Mieter wohnt im 4. Obergeschoss eines Hauses ohne Aufzug. Sein Kind muss wegen einer schweren Herzkrankheit jegliche körperliche Belastung vermeiden. Der Mieter will deshalb in die 1. Etage eines anderen Hauses ziehen, um dem Kind das Treppensteigen zu ersparen (LG Mannheim DWW 97, 152).

Achtung: Es darf sich nicht um Gründe handeln, die der Mieter selbst herbeigeführt hat, um seine Wohnungssituation zu ändern. Der Mieter kann deshalb eine vorzeitige Beendigung des Mietverhältnisses durch Stellung eines Nachmieters **nicht** verlangen, wenn er eine andere Wohnung gefunden hat, die ihm besser zusagt, wenn sein Eigenheim bezugsfertig ist oder wenn er sich die Wohnung nicht mehr leisten kann.

Wichtig: Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt für den Mieter unabhängig von der Wohndauer grundsätzlich 3 Monate ⇨ KÜNDIGUNGSFRISTEN. Das Recht, einen Nachmieter zu stellen, besteht nicht, wenn der Mieter mit dieser Frist kündigen kann **(OLG Oldenburg RE WuM 82, 124)**. Auch der Gesetzgeber geht davon aus, dass diese Kündigungsfrist kurz genug ist, und mutet dem Mieter unter Umständen doppelte Mietzahlungen für die alte und neue Wohnung zu. Das heißt im Klartext: Wer mit der dreimonatigen Frist kündigen kann, hat keinen Anspruch darauf, dass der Vermieter ihn vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlässt, auch nicht, wenn Nachmieter gestellt werden (LG Berlin WuM 2016, 227; LG Mannheim WuM 2009, 398). Auch wenn der Mieter die Wohnung aus gesundheitlichen Gründen umgehend verlassen muss, darf er die dreimonatige Kündigungsfrist nicht abkürzen (LG Berlin GE 2019, 969).

Das gilt auch, wenn er kurzfristig in ein Alten- oder Pflegeheim umziehen muss.

Das Thema »Nachmieter« spielt deshalb nur dann eine Rolle, wenn der Mieter durch einen Zeitmietvertrag oder einen Kündigungsverzicht länger gebunden ist. In seltenen Fällen sind in Mietverträgen, die vor dem 1.9.2001 abgeschlossen wurden, noch längere Kündigungsfristen wirksam vereinbart. Dann kann dem Mieter ebenfalls das Recht zustehen, einen Nachmieter zu stellen (LG Hamburg WuM 88, 125; AG Recklinghausen WuM 96, 409).

Einzelheiten zur Nachmieterstellung
Die näheren Voraussetzungen für das Anbieten eines Nachmieters richten sich zunächst nach den Vereinbarungen, die Mieter und Vermieter getroffen haben. Es kann zum Beispiel festgelegt werden, dass der Mieter die Differenz zur bisherigen Miete übernimmt, wenn der Nachmieter nicht bereit ist, die volle Miete zu zahlen (LG Berlin ZMR 99, 401). Ist nichts weiter vereinbart oder hat der Mieter nach den oben erläuterten Grundsätzen das Recht zur Nachmieterstellung, gilt:

Es ist nicht erforderlich, dass der Mieter mehrere Nachmieter vorschlägt, sofern keine andere Vereinbarung getroffen wurde. Ein geeigneter Nachmieter reicht aus (LG Saarbrücken WuM 95, 313; **a.A.** AG Halle/Westfalen WuM 86, 314). Der Vermieter hat auch kein uneingeschränktes Wahlrecht unter drei angebotenen Nachmietern. Sagt der von ihm ausgesuchte Nachmieter ab, muss er mit den beiden anderen verhandeln (AG Hamburg WuM 88, 105).

Der vom Mieter vorgeschlagene Nachmieter muss sich beim Vermieter melden und bereit erklären, einen Mietvertrag abzuschließen. Der Vermieter muss sich also nicht selbst bemühen und mit dem angebotenen Nachmieter Kontakt aufnehmen **(BGH WuM 2015, 723)**.

Ob schon der Abschluss eines Vertrages mit dem Nachmieter die Vereinbarung eines Aufhebungsvertrages bedeutet, hängt von den Umständen des Einzelfalls ab **(BGH WuM 2012, 371**; LG Gießen WuM 97, 370; LG Saarbrücken WuM 97, 37). Das Beste ist daher, der Mieter schließt mit dem Vermieter einen schriftlichen ⇨ MIETAUFHEBUNGSVERTRAG.

Geeignetheit des Nachmieters
Der vom Mieter vorgeschlagene Nachmieter muss bereit sein, den bestehenden Vertrag ohne Einschränkungen zu akzeptieren. Dann darf der Vermieter einen Mieterwechsel nur ablehnen, wenn dafür wichtige Gründe in der Person oder den wirtschaftlichen Verhältnissen des Nachfolgers vorliegen (OLG Frankfurt WuM 91, 475; AG Hannover WuM 87, 146).

Der Nachmieter muss wirtschaftlich in der Lage sein, das Mietverhältnis zu den bisherigen Bedingungen fortzusetzen (LG Gießen WuM 96, 23; AG Kiel ZMR 2021, 593). Der Vermieter kann darauf bestehen, dass der Nachmieter in etwa über das gleiche Einkommen verfügt wie sein Vorgänger (LG Hamburg WuM 86, 326). Dazu kann er vom Mieter entsprechende Nachweise verlangen, z.B. eine Verdienstbescheinigung und eine Selbstauskunft des angebotenen Nachmieters **(BGH WuM 2015, 723)**. Der Mieter braucht die Zahlungsfähigkeit des Nachmieters aber nur nachzuweisen, wenn der Vermieter diesbezüglich Zweifel äußert (LG Hamburg WuM 79, 144). Hat der Vermieter den Nachmieter akzeptiert, trägt er auch das Risiko dafür, dass dieser die Miete aufbringen kann (LG Köln WuM 89, 18).

Ansonsten darf der Vermieter den vorgeschlagenen Nachmieter aus erheblichen persönlichen Gründen ablehnen, nicht aber, weil ihm der neue Mieter unsympathisch ist. Lässt der Vermieter eine negative Einstellung zu bestimmten Gruppen von Mietern erkennen, die sich objektiv nicht begründen lässt, bleibt das unberücksichtigt. Er kann nicht geltend machen, der Nachmieter sei ungeeignet, weil er mit Kind einziehen will. Die allgemein geäußerte Befürchtung, es könne zu Beschwerden durch andere Hausbewohner wegen Kinderlärms kommen, rechtfertigt es nicht, den angebotenen Nachmieter abzulehnen **(BGH WuM 2003, 204)**. Außerdem ist die Ablehnung eines Mietnachfolgers, nur weil er Ausländer ist, unzulässig (LG Saarbrücken WuM 95, 313; LG Kassel WuM 80, 178; LG Hannover WuM 77, 223; AG Wetzlar WuM 2006, 374). Nach dem ⇨ ALLGEMEINEN GLEICHBEHANDLUNGSGESETZ darf der Vermieter niemanden wegen seiner Rasse oder ethnischen Herkunft benachteiligen. Unter Umständen soll sich der Vermieter aus religiösen Gründen weigern dürfen, ein unverheiratetes Paar zu akzeptieren **(OLG Hamm RE WuM 83, 228)**. Ein enger Freund des Vermieters ist als Nachmieter ebenfalls nicht zumutbar (KG Berlin WuM 92, 8).

Dem Vermieter steht eine **Überlegungsfrist** von (bis zu) 3 Monaten zu (LG Gießen WuM 97, 264; LG Saarbrücken WuM 95, 313; LG Berlin GE 88, 409; AG Steinfurt WuM 2007, 126). Innerhalb dieser Frist muss er entscheiden, ob er den angebotenen Nachmieter nimmt. Während dieses Zeitraums muss der Mieter weiter Miete zahlen.

Unberechtigte Ablehnung des Nachmieters

Lehnt es der Vermieter ab, einen geeigneten Nachmieter zu übernehmen, ist der Mieter so zu stellen, als ob das Mietverhältnis durch das Eintreten des Nachmieters beendet worden wäre (LG Berlin ZMR 99, 401; LG Oldenburg WuM 97, 491; AG Wetzlar WuM 2006, 374). Auch

wenn sich der Vermieter ohne triftigen Grund oder ohne nähere Prüfung weigert, einen angebotenen Nachmieter zu akzeptieren, kommt der Mieter vorzeitig aus dem langfristigen Mietverhältnis heraus (LG Oldenburg WuM 97, 491). Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter von vornherein nicht bereit ist, vom Mieter gestellte Nachmieter zu akzeptieren (LG Landshut WuM 96, 542; LG Köln WuM 89, 283), oder wenn der Vermieter erklärt, dass er den Nachmieter selbst suchen will (LG Mannheim DWW 97, 152; AG Frankfurt/M. WuM 99, 571).

Der Mieter muss von dem Tag an keine Miete mehr zahlen, zu dem ein Nachmieter die Wohnung angemietet hätte. Dabei ist aber zu beachten, dass dem Vermieter noch die Überlegungsfrist von bis zu drei Monaten zugestanden hätte. Der Mieter kann sich außerdem aus dem Mietverhältnis lösen, wenn der Vermieter die Nachmieterstellung von zusätzlichen Forderungen oder unzumutbaren Bedingungen abhängig macht (LG Bielefeld WuM 93, 118; LG Hannover WuM 75, 242) oder wenn der Vermieter jetzt nicht mehr weitervermieten, sondern die Wohnung verkaufen will (AG Köln WuM 88, 106). Der Vermieter darf von dem Nachmieter jedenfalls dann eine höhere Miete verlangen, wenn er sich das in der mit dem Mieter getroffenen Nachmietervereinbarung vorbehalten hat **(OLG Zweibrücken RE WuM 98, 147)**. Aber auch ohne ausdrückliche Vereinbarung kann der Vermieter nach Auffassung vieler Gerichte vom Nachmieter eine angemessen höhere Miete fordern (OLG München NJW-RR 95, 393; OLG Hamburg WuM 87, 145; LG Saarbrücken WuM 95, 313). Nach anderer Ansicht darf der Vermieter den Abschluss eines neuen Mietvertrags mit dem Nachmieter nicht dadurch vereiteln, dass er die Miete heraufsetzt (OLG Düsseldorf NJW-RR 92, 657; LG Wiesbaden WuM 2002, 15; LG Hannover WuM 95, 697), es sei denn, die restliche Mietdauer ist sehr kurz (LG Köln WuM 89, 374). Die vom Nachmieter verlangte Miete darf aber auf keinen Fall außer Verhältnis zur bisherigen Miete stehen **(OLG Zweibrücken RE WuM 98, 147)**. Eine Erhöhung um 40% ist wesentlich zu viel (LG Hamburg WuM 88, 125).

Was ist, wenn sich kein Nachmieter findet?
Häufig kann der Mieter keinen Nachmieter finden, etwa weil die Wohnung zu teuer ist. Es stellt sich dann die Frage, wie der Mieter dennoch vorzeitig aus dem Mietverhältnis herauskommt.

Einige Gerichte sind der Auffassung, dass der Mieter keinen Nachmieter anbieten muss, wenn der Vermieter die Wohnung ohne Schwierigkeiten sofort neu vermieten kann. Das wird angenommen, wenn der Vermieter oder das Wohnungsamt eine Warteliste für mögliche Mietnachfolger führen (LG Duisburg WuM 99, 691; LG Berlin GE 95, 113; AG Gießen

WuM 93, 609; AG Schöneberg WuM 91, 267). In diesem Fall besteht die Aussicht, dass der Vermieter den Mieter vorzeitig aus dem Mietverhältnis entlassen muss.

Ansonsten gilt aber: Findet der Mieter keinen Nachmieter, bleibt er an den Mietvertrag gebunden. Dasselbe gilt, wenn der Mieter keinen Nachmieter stellen darf, weil der Mietvertrag keine Nachmieterklausel enthält und keiner der oben aufgeführten Ausnahmefälle vorliegt. Dann hat der Mieter nur noch eine Möglichkeit, sich aus dem Vertragsverhältnis zu lösen: Er kann den Vermieter fragen, ob er einer Untervermietung zustimmt. Dabei muss er den Namen des vorgesehenen Untermieters angeben **(BGH WuM 2012, 229)**. Versagt der Vermieter die Erlaubnis, ohne dass bei dem benannten Untermieter ein wichtiger Grund für die Ablehnung vorhanden ist, kann der Mieter unter Einhaltung einer Frist von 3 Monaten kündigen. Auf dieses Sonderkündigungsrecht kann der Mieter auch noch zurückgreifen, wenn er bereits die ordentliche ⇨ KÜNDIGUNG erklärt hat (LG Hamburg NZM 98, 1003).

Achtung: Die fristlose Kündigung wegen unberechtigter Verweigerung der Untermieterlaubnis ist rechtsmissbräuchlich, wenn dem Mieter bekannt ist, dass die genannte Person gar kein Interesse an einer Untermiete hat **(BGH WuM 2010, 30)**.

Ist der Vermieter mit der Untervermietung einverstanden, hat dies für den Mieter den Nachteil, dass das Mietverhältnis fortbesteht und er weiter mietvertraglich haftet ⇨ UNTERMIETE.

Nebenkosten ⇨ BETRIEBSKOSTEN, ⇨ HEIZKOSTEN

Nichteheliche Lebensgemeinschaft ⇨ TOD DES MIETERS, ⇨ UNTERMIETE

Will der Mieter seinen Ehepartner oder seine Kinder auf Dauer in seinen Haushalt aufnehmen, muss er dafür natürlich nicht den Vermieter fragen. Andere Personen aber darf er nur dann aufnehmen, wenn er ein berechtigtes Interesse hat und dieses Interesse **nach** Abschluss des Mietvertrages entstanden ist **(BGH RE WuM 85, 7)**. Dieser Grundsatz gilt auch bei der Aufnahme des Lebensgefährten **(BGH WuM 2003, 688)**.

Allerdings sind die Hürden für den Mieter nicht sehr hoch. Der bloße Wunsch des Mieters, eine Lebensgemeinschaft einzugehen, reicht als berechtigtes Interesse normalerweise aus; er muss nicht näher begründet werden. Ob der Lebensgefährte gleichen oder anderen Geschlechts ist, spielt keine Rolle (LG Hamburg ZMR 2020, 513). Letztendlich heißt das, der Mieter muss den Vermieter um Erlaubnis fragen, dieser muss

sie im Regelfall erteilen **(BGH WuM 2003, 688**; LG Berlin WuM 2018, 362). Ablehnen darf der Vermieter nur, wenn die Aufnahme dieser Person für ihn unzumutbar wäre, z. B., weil die Wohnung dadurch überbelegt würde **(BGH RE WuM 85, 7)**.

Ist die Lebensgemeinschaft beendet, kann der Mieter von seinem ehemaligen Lebensgefährten den Auszug aus der Wohnung verlangen (AG Neuruppin WuM 2010, 142). Haben jedoch beide Partner den Vertrag unterschrieben, sind sie bei Beendigung der Lebensgemeinschaft wechselseitig verpflichtet, an der Kündigung des Mietvertrages mitzuwirken (OLG Düsseldorf WuM 2007, 567; OLG Köln WuM 99, 521; KG Berlin WuM 92, 323). Ein Ausgleich für gezahlte Mieten findet untereinander nur statt, wenn dies vereinbart ist **(BGH WuM 2010, 140)**. Im Anschluss an eine solche Kündigung ist der Vermieter nicht verpflichtet, mit einem der beiden einen neuen Mietvertrag abzuschließen (LG Konstanz WuM 2000, 675).

Ist eine Kündigung wegen der Befristung des Mietverhältnisses zunächst nicht möglich und behält einer von beiden die Wohnung, während der andere auszieht, kann dieser verlangen, von Mietzinsforderungen des Vermieters freigestellt zu werden (OLG Düsseldorf WuM 98, 413).

Achtung: Besondere Regeln gibt es, wenn für zwei Personen gleichen Geschlechts eine ⇨ LEBENSPARTNERSCHAFT eingetragen worden ist.

Hat jemand ein **dingliches Wohnungsrecht** (im Grundbuch eingetragenes Wohnrecht), ist er befugt, seine Lebensgefährtin in die Wohnung auch dann aufzunehmen, wenn beide unverheiratet sind, das Verhältnis aber auf Dauer angelegt ist **(BGH WuM 82, 310)** ⇨ WOHNRECHT.

Nutzer ⇨ GARAGEN/STELLPLÄTZE

Anders als im Westen war in der ehemaligen DDR der Bau bzw. Kauf eines Gebäudes häufig nicht mit dem Erwerb des Eigentums am Grundstück verbunden. Um auf lange Sicht eine Vereinheitlichung zu erreichen, hat der Gesetzgeber in zwei großen Komplexen – dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz und dem Schuldrechtsanpassungsgesetz – Regelungen geschaffen, die für einen angemessenen Interessenausgleich sorgen sollen.

Bau/Erwerb eines Eigenheims
Nutzer, die ein auf fremdem Grund (z. B. volkseigene Grundstücke, von einer LPG genutzte Privatgrundstücke) stehendes Eigenheim errichtet bzw. gekauft haben, haben die Wahl: Sie können sich ein Erbbaurecht bestellen lassen oder das Grundstück kaufen.

Kein Wahlrecht, sondern nur ein Ankaufsrecht besteht dann, wenn der Verkehrswert für das Grundstück nicht mehr als 15 338,76 Euro beträgt.

Das Ankaufsrecht ist ausgeschlossen, wenn das Grundstück einer juristischen Person (z. B. Kirche, Stiftung) gehört, die nach ihrem Statut verpflichtet ist, Grundstücke nicht zu veräußern.

Will der Nutzer das Grundstück **kaufen**, muss er dafür im Regelfall die Hälfte des Bodenwertes bezahlen. Darüber hinaus sieht das Gesetz eine Reihe von Sonderregelungen vor, z. B. bei Grundstücken, die größer als 500 qm sind.

Entscheidet sich der Nutzer für das **Erbbaurecht**, muss mit dem Grundstückseigentümer ein notarieller Vertrag abgeschlossen werden. Der vom Nutzer zu entrichtende Erbbauzins beträgt im Regelfall jährlich 2% des Bodenwertes. Auch hier gibt es wieder Sonderregelungen für größere Grundstücke. Der Erbbauzins wird jedoch nicht sofort in voller Höhe erhoben, sondern in vier Stufen, die sich über einen Zeitraum von 9 Jahren verteilen (bei einem Bodenwert von mehr als 127 822,97 Euro sogar über 12 Jahre).

Wenn ein Nutzer von seinem Wahlrecht keinen Gebrauch macht, kann der Grundstückseigentümer ihn dazu auffordern. Innerhalb von 5 Monaten muss der Nutzer dem Grundstückseigentümer seine Entscheidung dann bekannt geben. Ist die Frist verstrichen, kann der Grundstückseigentümer eine angemessene Nachfrist von 1 Monat setzen. Mit Ablauf dieser Frist geht das Wahlrecht auf den Grundstückseigentümer über. Allerdings sind die Ansprüche auf ein Ankaufs- oder Erbbaurecht nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz zum 31.12.2011 verjährt und können daher heute nicht mehr durchgesetzt werden **(BGH WuM 2015, 940)**.

Erholungsgrundstücke (Datschen)
Für Nutzungsverträge über Erholungsgrundstücke (vor allem als Datschen- oder Garagengrundstücke genutzt), für die sogenannten Überlassungsverträge sowie für sonstige Miet- oder Pachtverträge, die zur Errichtung von Eigenheimen berechtigen, gilt ausdrücklich **nicht** das Sachenrechtsänderungsgesetz, sondern das Schuldrechtsanpassungsgesetz **(BGH WuM 99, 211)**. Das bedeutet, seit dem 1.1.1995 gilt für solche Verträge das Miet- und Pachtrecht des BGB. Gegen den Willen des Grundstückseigentümers ist es also z. B. nicht möglich, das Grundstück, auf dem die Datsche steht, zu kaufen. Der Kauf ist ausschließlich Verhandlungssache. Allenfalls in Rückübertragungsfällen kommt ein ⇨ VORKAUFSRECHT in Betracht.

Das Schuldrechtsanpassungsgesetz sah für eine Übergangszeit einen

besonderen Kündigungsschutz vor. Seit dem 4.10.2015 kann der Grundstückseigentümer den Nutzungsvertrag nun nach den allgemeinen Vorschriften kündigen. Im Übrigen gilt: Datschenbesitzern – vorausgesetzt, sie haben ihr Nutzungsrecht nicht aufgegeben –, die am 3. Oktober 1990 das 60. Lebensjahr bereits vollendet hatten, darf der Grundstückseigentümer überhaupt nicht kündigen (Ausnahme: Teilkündigung bei besonders großen Grundstücken).

Erstreckt sich das Nutzungsrecht auf eine Fläche von mindestens 1000 qm, hat der Eigentümer – auch gegenüber älteren Nutzern – das Recht, eine Teilkündigung auszusprechen, wenn dem Nutzer mindestens 400 qm verbleiben. Das gilt auch dann, wenn sich die Fläche aus mehreren Verträgen zwischen denselben Vertragspartnern ergibt **(BGH WuM 2010, 576)**. Umgekehrt kann der Nutzer den Eigentümer auffordern, sein Teilkündigungsrecht auszuüben; geschieht dies nicht, kann der Nutzer seinerseits eine Teilkündigung aussprechen.

Bei Grundstücken, die nicht bis zum 16.6.1994 bebaut worden sind (ein kleines Teehaus reicht als Bebauung nicht aus – AG Nauen GE 2003, 959), bestand der besondere Kündigungsschutz nur bis zum 31.12.2002.

Der besondere Kündigungsschutz für Garagengrundstücke ist zum 31.12.1999 ausgelaufen. Diese unterliegen seit dem 1.1.2000 dem allgemeinen Kündigungsrecht und können, wenn nichts anderes vereinbart wurde, mit 3-monatiger Frist zum Quartalsende gekündigt werden.

Doch selbst dann, wenn der Eigentümer kündigen kann, muss das noch nicht das Ende des Vertrages bedeuten. Datschenbesitzer, die in einem zum dauernden Wohnen geeigneten Wochenendhaus leben, können der Kündigung widersprechen und die Fortsetzung des Vertragsverhältnisses verlangen, wenn die Vertragsbeendigung für sie bzw. ihre Familie eine nicht zu rechtfertigende Härte bedeuten würde (Sozialklausel). Ausnahme: Ein Widerspruch ist nicht möglich, wenn der Nutzer nach dem 20. Juli 1993 seine Wohnung aufgibt und nunmehr die Datsche dauernd als Wohnung nutzt.

Ist das Vertragsverhältnis beendet, geht das Eigentum am Gebäude direkt auf den Grundstückseigentümer über. Dieser muss dem Nutzer noch bis zum 3.10.2022 eine Entschädigung nach dem **Zeitwert** des Bauwerks zahlen. Danach schuldet der Gebäudeeigentümer nur noch eine Entschädigung, wenn sich der Verkehrswert des Grundstücks durch das Bauwerk erhöht hat. Diese Entschädigung nach dem Verkehrswert kann erst nach Rückgabe des Grundstücks verlangt werden **(BGH WuM 2014, 152)**. Wenn der Grundstückseigentümer den Abriss des Bauwerks

plant, ist im Regelfall keine Entschädigung zu zahlen **(BGH WuM 2015, 559; WuM 2014, 350)**.

Nutzungsentgelt
Der Grundstückseigentümer kann vom Nutzer die Zahlung eines Nutzungsentgelts verlangen. Dessen Höhe richtet sich nach der Nutzungsentgeltverordnung, bis die ortsübliche Pachthöhe erreicht ist. Danach ist diese Verordnung nicht mehr anwendbar; Erhöhungen richten sich dann direkt nach § 20 Abs. 3 Schuldrechtsanpassungsgesetz **(BGH WuM 2012, 568; WuM 2007, 631)**. Das bedeutet, eine Erhöhung ist dann möglich, wenn das ortsübliche Entgelt seit der letzten Erhöhung um mehr als 10% gestiegen ist **(BGH WuM 2012, 568; NJW-RR 2010, 812)**.

Nach der Nutzungsentgeltverordnung ist es zulässig, ab dem 1. November 1995 das Achtfache des am 2. Oktober 1990 geschuldeten Entgelts zu verlangen (mindestens 0,60 DM/qm pro Jahr bei nicht oder nur mit Schuppen o.Ä. bebauten Grundstücken, bei sonstigen baulich genutzten Grundstücken mindestens 1,20 DM/qm pro Jahr). Ab dem 1. November 1997 dürfen 50% des am 1. November 1995 zulässigen Betrages aufgeschlagen werden. Ab dem 1. November 1998 ist jährlich eine Erhöhung um ein Drittel des am 1. November 1995 zulässigen Entgelts möglich; **Voraussetzung:** Es wird das ortsübliche Entgelt für vergleichbare Grundstücke nicht überschritten.

Hat der Eigentümer einzelne Erhöhungsschritte ausgelassen, kann er diese für die Zukunft in einem Schritt nachholen **(BGH WuM 2008, 732)**.

Geschuldet wird ein Bruttoentgelt; eine einseitige Erhöhung z. B. wegen Erschließungskosten war bisher nicht möglich. Dies ist jedoch nicht verfassungsgemäß.

Der Gesetzgeber hat daher das Schuldrechtsanpassungsgesetz geändert und ermöglicht es den Eigentümern von kleingärtnerisch genutzten Grundstücken sowie von Erholungs- und Freizeitgrundstücken, sich die **nach Ablauf des 30. Juni 2001** anfallenden regelmäßig **wiederkehrenden** öffentlichen Lasten vom Nutzer des Grundstücks erstatten zu lassen.

Die Forderung muss dem Nutzer spätestens bis zum Ablauf des 12. Monats nach dem Ende eines Pachtjahres zugehen; es genügt die ⇨ TEXTFORM. Nach Ablauf der Frist kann eine Erstattung nur noch verlangt werden, wenn der Grundstückseigentümer die Verspätung nicht zu vertreten hat.

Für die in der Zeit **nach Ablauf des 2. Oktober 1990 einmalig** erhobenen öffentlichen Beiträge und Abgaben (z. B. Anschluss- und Straßen-

baubeiträge nach KAG, Erschließungs- und Ausgleichsbeiträge nach BauGB) ist eine Erstattungspflicht bis zur Höhe von 50% vorgesehen. Die Forderung ist schriftlich (⇨ SCHRIFTFORM) geltend zu machen. Der Nutzer muss jedoch nicht den gesamten Betrag auf einmal zahlen, sondern über einen Zeitraum von 10 Jahren verteilt. Solange der Vertrag läuft, wird am Ende jedes Pachtjahres ein Teilbetrag in Höhe von 10% fällig, der erste Teilbetrag jedoch nicht vor Beginn des dritten auf die Erklärung folgenden Monats.

Ausnahme: Die Erhöhung ist ausgeschlossen, soweit eine nach dem 2. Oktober 1990 getroffene Vereinbarung dem entgegensteht.

Für die Vergleichbarkeit sind die Art, Größe, Beschaffenheit und Lage sowie die tatsächliche Nutzung unter Berücksichtigung der Art und des Umfangs der Bebauung der Grundstücke maßgebend. Wenn sich die Beteiligten nicht einigen können, kann auf Antrag eines Vertragspartners ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses (vgl. § 192 BauGB) über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke eingeholt werden.

Für jede Erhöhung ist eine Erklärung in Textform erforderlich. In dieser Erklärung muss der Grundeigentümer sein Erhöhungsverlangen erläutern. Dazu muss er darlegen, dass seine Forderung im Rahmen des ortsüblichen Entgelts bleibt, z.B. durch Benennung von mindestens drei vergleichbaren Grundstücken, für die entsprechendes Entgelt gezahlt wird. Eine andere Begründungsmöglichkeit wäre ein Sachverständigengutachten oder das Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Die Erhöhungserklärung muss bei Eheleuten beiden Ehegatten zugehen. Eine Stellvertretung ist zulässig, doch muss das Schreiben zumindest an beide gerichtet sein **(BGH WuM 2005, 515)**.

Kommt es wegen Meinungsverschiedenheiten über das ortsübliche Entgelt zu einem Prozess, trägt der Grundeigentümer die Beweislast. Die Erhöhung wird dann ab dem 3. Monat wirksam, der auf den Zugang der Erklärung folgt. Eine im August abgegebene Erhöhungserklärung wirkt also zum 1. November.

Achtung: Hat der Nutzer auf eine unwirksame Erhöhungserklärung hin gezahlt, kann er die Erhöhungsbeträge zurückfordern **(BGH WuM 2007, 271)**.

Wird ein höherer Pachtzins verlangt, steht dem Nutzer ein Sonderkündigungsrecht zu. Er kann bis zum Ablauf des Monats, der auf den Zugang der Erhöhungserklärung folgt, für den Ablauf des letzten Monats vor Wirksamwerden der Erhöhung kündigen.

Beispiel: Das Erhöhungsschreiben kommt im August. Der Nutzer kann dann bis zum 30. September zum 31. Oktober kündigen.

Wichtig: Die Verordnung gilt auch für Überlassungsverträge sowie für vor dem 3. Oktober 1990 abgeschlossene unentgeltliche Nutzungsverhältnisse nach § 312 ZGB.

Nutzer innerhalb von Kleingartenanlagen
Bei Nutzungsverträgen über Kleingärten, die nicht im Eigentum der Gemeinde stehen, bleibt es bei der vertraglich vereinbarten Nutzungsdauer. Ist oder wird die Gemeinde Eigentümerin, werden die Nutzungsverträge wie Verträge über Dauerkleingärten behandelt. Auch im Rahmen der Erstellung eines Bebauungsplanes kann es zur Verlängerung der Nutzungsdauer kommen.

Der Pachtzins kann schrittweise unter Berücksichtigung der Einkommensverhältnisse des Pächters erhöht werden. Obergrenze ist das Doppelte des ortsüblichen Pachtpreises im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau; diese Obergrenze darf aber erst nach dem 2.10.1993 erreicht werden.

Bis dahin sind einzelne Erhöhungsschritte möglich, z.B. eine jährliche Erhöhung, wenn der Pachtzins nach Jahren bemessen ist.

Für rechtmäßig errichtete Gartenlauben gibt es weitgehenden Bestandsschutz. Das heißt, es schadet dem Kleingärtner nicht, wenn die Gartenlaube größer ist als 24 qm; außerdem bleibt das Recht, die Laube dauernd zu Wohnzwecken zu nutzen, im Regelfall bestehen. Allerdings kann der Verpächter für die dauernde Nutzung ein zusätzliches angemessenes Entgelt verlangen.

⇨ SCHREBERGARTEN

Nutzungsentschädigung

Bleibt der Mieter, obwohl das Mietverhältnis beendet worden ist, in der Wohnung, kann der Vermieter für diese Zeit verlangen:

1. entweder die bisher vereinbarte Miete oder

2. die Miete, die für vergleichbare Wohnungen ortsüblich ist. Maßstab ist dabei die Marktmiete, die der Vermieter bei Neuabschluss eines Mietvertrages erzielen könnte **(BGH WuM 2017, 134)** ⇨ STILLSCHWEIGENDE VERLÄNGERUNG DES MIETVERHÄLTNISSES.

Nimmt der Vermieter die Miete in bisheriger Höhe vorbehaltlos an, wäh-

rend die ortsübliche Miete tatsächlich höher liegt, kann er die Differenz durchaus nachfordern **(BGH WuM 99, 689)**.

Weist die Wohnung bei Beendigung des Mietverhältnisses Mängel auf, müssen diese bei der ortsüblichen Miete berücksichtigt werden, sodass nur eine geminderte Nutzungsentschädigung zu zahlen ist **(BGH WuM 2015, 493**; OLG Düsseldorf WuM 91, 264; LG Hamburg WuM 87, 390). Mängel, die sich erst **nach** Vertragsende ergeben, führen nicht zu einer Minderung der Nutzungsentschädigung **(BGH WuM 2015, 493)**. Nur in Ausnahmefällen kann der Vermieter zur Beseitigung dieser Mängel verpflichtet sein **(BGH WuM 2015, 493; WuM 2009, 469)**.

Die Nutzungsentschädigung in ortsüblicher Höhe kann auch verlangt werden, wenn dem zur Räumung verurteilten Mieter eine Räumungsfrist gewährt worden ist, ferner in den Fällen, in denen die Rückgabe der Mietwohnung infolge von Umständen unterblieben ist, die der Mieter nicht zu vertreten hat. Hat der Vermieter aber gar keinen Rücknahmewillen, steht ihm auch kein Anspruch auf Nutzungsentschädigung zu **(BGH WuM 2017, 521; WuM 2010, 632; WuM 2006, 102)**. Das Gleiche gilt, wenn der Vermieter durch den Austausch von Schlössern den Zugang des Mieters vereitelt (KG Berlin WuM 2009, 667). Eine Nutzungsentschädigung steht dem Vermieter auch nicht zu, wenn der Mieter nach Ablauf der Mietzeit noch vom Vermieter geforderte Schönheitsreparaturen durchführt (OLG Hamm NZM 2003, 517; KG Berlin RE WuM 2001, 437) oder durch Ausübung des Vermieterpfandrechts die vollständige Räumung der Wohnung verhindert wird (AG Villingen-Schwenningen WuM 2016, 100; anders, wenn der Mieter die Schlüssel behält – KG Berlin GE 2017, 352). Hier bleiben dem Vermieter allenfalls Schadensersatzansprüche **(BGH WuM 2010, 632**; OLG Hamburg WuM 90, 75) ⇨ AUSZUG, ⇨ RÜCKGABE DER WOHNUNG.

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Nutzungsentschädigung endet bei Rückgabe der Wohnung durch den Mieter **(BGH WuM 2005, 771)**. Teilt der Mieter jedoch dem Vermieter den bevorstehenden Auszug nicht umgehend mit, macht er sich schadensersatzpflichtig (LG Freiburg WuM 80, 223; AG Friedberg WuM 80, 223). Der Anspruch verjährt nach 3 Jahren ⇨ VERJÄHRUNG.

Hat der Mieter die Wohnung weitervermietet, kann der Eigentümer nach Beendigung des Hauptmietvertrages eine Nutzungsentschädigung vom Untermieter nur ab dem Zeitpunkt verlangen, ab dem der Untermieter weiß, dass er aufgrund der Kündigung des Hauptvertrages keine Besitzberechtigung mehr hat (LG Köln WuM 97, 46; LG Kempten WuM 96, 34).

Klagt der Vermieter wegen lang anhaltender Nichtzahlung der Miete auf Räumung, kann er hiermit eine Klage auf künftige Nutzungsentschädigung verbinden **(BGH WuM 2003, 280)**.