

- § 562b Selbsthilferecht
- § 566 Kauf bricht nicht Miete
- § 566a Mietsicherheit
- § 566c Vereinbarung über die Miete
- § 566d Aufrechnung
- § 579 Fälligkeit der Miete
- § 580a Kündigungsfristen

3.2 Wichtige mietvertragliche Regelungen

3.2.1 Arten von Mietverträgen

Der befristete Mietvertrag = Zeitmietvertrag

Ein Zeitmietvertrag zeichnet sich dadurch aus, dass er automatisch, ohne dass eine Kündigung seitens des Vermieters oder Mieters notwendig wäre, endet. Für Zeitmietverträge, die vor dem 1. September 2001 abgeschlossen wurden, gilt Bestandsschutz, mit anderen Worten: Der Mieter kann u. U. noch nach Ablauf der ursprünglich vereinbarten Mietzeit eine Verlängerung fordern. Im Jahr 2001 wurde im Rahmen der Mietrechtsreform beschlossen, dass nur noch qualifizierte Zeitmietverträge erlaubt sind, das heißt, der Vermieter muss dem Mieter den Grund der Befristung nennen und zur Gültigkeit auch im Vertrag niederschreiben. Zeitmietverträge werden häufig abgeschlossen, wenn zu einem späteren Zeitpunkt Eigenbedarf besteht, wenn die Wohnung an einen Hausmeister vermietet wird oder an einen anderen „zur Dienstleistung Verpflichteten“, aber auch wenn das Gebäude abgerissen werden soll oder erhebliche Umbau- bzw. Instandsetzungsarbeiten am Gebäude geplant sind.



BEISPIEL

Ilse Investman hat mit dem Mieter Neumann einen Zeitmietvertrag abgeschlossen, da sie das Gebäude ab 1. Oktober 2013 umfangreich sanieren wollte. Aufgrund eines finanziellen Engpasses bei Frau Investman verschiebt sich die geplante Maßnahme. Jetzt hat der Mieter Neumann ein Anrecht darauf, in der Wohnung zu bleiben, bis der Kündigungsgrund tatsächlich eintritt. Sollte Frau Investman die Sanierung gar nicht durchführen, wird der Mietvertrag unbefristet fortgesetzt.



ACHTUNG

Während der vereinbarten Mietdauer kann der Wohnungsmietvertrag nur fristlos gekündigt werden. Zudem ist nach neuerer BGH-Rechtsprechung ein wechselseitiger Kündigungsausschluss für eine ordentliche Kündigung möglich, aber nicht wirksam für einen längeren Zeitraum als vier Jahre zu vereinbaren.¹⁵

Bei Gewerbemietverhältnissen ist ein befristeter oder Zeitmietvertrag die übliche Vertragsform, im Wohnungsbereich wird er aufgrund der hohen Anforderungen an die Gründe seltener geschlossen.

Wenn Vermieter und Mieter bei Wohnungsmietverhältnissen einen Zeitmietvertrag ohne das Vorliegen eines gesetzlich zugelassenen Befristungsgrundes abschließen wollen, kann nach neuem Recht nur noch im Vertrag ein Ausschluss der Kündigungsmöglichkeit für einen bestimmten Zeitraum vereinbart werden.¹⁶ Das ist aber nur möglich, wenn die Mietvertragsparteien den Ausschluss individuell vereinbart haben, insbesondere ob der Kündigungsausschluss für beide Parteien gilt und ob er mit einer Staffelmietvereinbarung verbunden ist.¹⁷

Der Staffelmietvertrag

Bei Wohnraum ist eine Mieterhöhung an einige Bedingungen gebunden. Deshalb entscheiden sich Vermieter auch für Staffelmietverträge. Ein Staffelmietvertrag kann befristet, aber auch unbefristet abgeschlossen werden. Es muss festgelegt werden, zu welchen Zeitpunkten die Gesamtmiete auf welchen Betrag steigt. Dabei muss auf jeden Fall ein Euro-Betrag angegeben werden, eine Angabe der Mieterhöhung in Prozent ist nicht möglich.



BEISPIEL

Karl Schwarzheim vermietet eine Wohnung an Dirk Mauer. Da Letzterer noch in der Ausbildung ist und erst in einem Jahr mehr verdient, schließen die beiden folgende Vereinbarung: „Die Miete erhöht sich zum 01.10.2015 auf 420 €, zum 01.10.2016 auf 440 € und zum 1.10.2017 auf 460 €.“¹⁸

Die Klausel: „Die Miete erhöht sich jedes Jahr um 5 Prozent“ wäre hingegen unzulässig, da es sich um ein Wohnraummietverhältnis handelt.

¹⁵ Vgl. BGH v. 6.4.2005 – VII ZR 27/04; WuM 2005, 346.

¹⁶ Vgl. BGH WuM 2011, 35.

¹⁷ Vgl. DMB: Das Mieterlexikon Berlin 2013, S. 638.

¹⁸ Vgl. OLG Braunschweig RE WuM 85, 213.

Beachten Sie auch, dass zwischen den Mieterhöhungen mindestens ein Zeitraum von einem Jahr liegen und die Vereinbarung schriftlich abgeschlossen werden muss. Wenn eine Staffelmiete vereinbart ist, sind alle weiteren Mieterhöhungen ausgeschlossen. Die Kappungsgrenze muss der Vermieter jedoch nicht beachten, lediglich die Vorschriften zur Mietpreisüberhöhung sind maßgeblich.¹⁹ Ein Staffelmietvertrag über Wohnraum, der zu einer Mietpreisüberhöhung führt, ist unwirksam.

Ein unbefristeter Staffelmietvertrag kann nur im Rahmen der gesetzlichen Vorschriften gekündigt werden. Dem Mieter steht nach vier Jahren immer ein Sonderkündigungsrecht, unabhängig von der vereinbarten Laufzeit, zu, jedoch unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen. Damit beinhaltet ein Staffelmietvertrag eine Mietsteigerung ohne Einhaltung weiterer Formalitäten.

Der Indexmietvertrag

Auch der Indexmietvertrag führt zu automatischen Mietsteigerungen, jedoch nicht in vorher bereits festgelegten Beträgen, sondern die Erhöhung wird an den Preisindex für Lebenshaltung aller privaten Haushalte in Deutschland gekoppelt. Wenn dieser vom Statistischen Bundesamt ermittelte und regelmäßig veröffentlichte Index ansteigt, erhöht sich die Miete. Auch hier gilt, dass die Miete zwischen den Erhöhungen jeweils mindestens ein Jahr unverändert bleiben muss. Im Gegensatz zum Automatismus des Staffelmietvertrags müssen Sie dem Mieter beim Indexmietvertrag schriftlich die Änderung des Preisindex und die sich dadurch ergebende neue Miete mitteilen. Der Mieter muss diese Miete dann ab dem Beginn des übernächsten Monats zahlen, nachdem ihm die Erklärung zugegangen ist.



ACHTUNG

Verträge, die vor 2001 abgeschlossen wurden, können sich auch auf andere Referenzindizes beziehen. Seit der Mietrechtsreform 2001 ist jedoch nur noch der Lebenshaltungsindex als Referenzbasis zugelassen.

3.2.2 Schriftform – ein Muss?

Ein Mietvertrag kann schriftlich, mündlich oder konkludent geschlossen werden oder in elektronischer Form, soweit das elektronische Dokument mit einer qualifizierten Signatur nach dem Signaturgesetz versehen ist. Soll ein Mietvertrag für

¹⁹ Vgl. LG Berlin MM 95, 354.

Der Mietvertrag

eine längere Laufzeit als ein Jahr abgeschlossen werden, muss die gesetzliche Schriftform gem. §§ 550, 578 BGB eingehalten werden. Das Schriftformerfordernis nach § 566 BGB war zunächst eingeführt worden, damit sich ein Grundstückserwerber über die bestehenden Mietverträge bestmöglich informieren kann. Mittlerweile werden aber Warn- und Beweisfunktion der Schriftform von der Rechtsprechung immer stärker betont.

Eine Verletzung des Schriftformerfordernisses kann dazu führen, dass auch langfristige Verträge mit gesetzlicher Kündigungsfrist kündbar sind, denn dann gilt der Vertrag als auf unbestimmte Zeit geschlossen; dann können die Vertragspartien frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung der Mietsache die Kündigung des Mietverhältnisses aussprechen (§§ 550 Satz 2 BGB). Die Verletzung des Schriftformerfordernisses ist übrigens einer der Hauptgründe, mit denen Gewerbemietverhältnisse eine vorzeitige Kündigung begründen. Deshalb ist es gerade in Gewerbemietverhältnissen besonders bedeutsam für den Investor, akribisch auf die Einhaltung dieser Vorschriften zu achten.

Zur Wahrung der Schriftform wird eine Einheitlichkeit der Vertragsurkunde gefordert. Dazu ist nach BGH-Rechtsprechung²⁰ nicht mehr die unlösbare körperliche Verbindung notwendig, sondern es reicht eine fortlaufende Nummerierung, einheitliche grafische Gestaltung oder ein inhaltlicher Textzusammenhang, soweit zweifelsfrei erkennbar ist, dass es sich um eine einheitliche Urkunde handelt. Bei Anlagen ergibt sich die Einheitlichkeit aus einem Verweis auf die Anlage im Mietvertrag und die Unterschriften der Vertragspartner auf jedem Blatt der Anlage.

Bei Änderungsvereinbarungen, insbesondere Nachträgen, gilt ist das feste Anfügen des eventuell schon mehrfach geänderten Vertragstextes unter Umständen schwierig. Daher ist eine feste Verbindung des Nachtrags mit dem Hauptvertrag nicht erforderlich ist, wenn der Nachtrag

- die wesentlichen Bestandteile des Mietvertrags wiedergibt²¹ oder
- auf den ursprünglichen Vertrag Bezug nimmt und zum Ausdruck bringt, dass es unter Einbeziehung des Nachtrags bei dem verbleiben soll, was früher bereits formgültig niedergelegt war,²² und
- der Nachtrag seinerseits der Schriftform genügt.²³

²⁰ Vgl. BGH, WuM 94, 667.

²¹ Vgl. BGHZ 42, 333; BGHZ 52, 25.

²² Vgl. BGH NJW-RR 1992, S. 654 f.

²³ Vgl. BGH NJW-RR 1990, S. 518; BGH NJW-RR 1992, S. 654 f.

**ACHTUNG**

Bei Missachtung dieser Anforderungen ist die grundsätzliche Folge die Formunwirksamkeit nicht nur des Nachtrags, sondern auch des Hauptvertrags, der dann nach § 550 S. 2 BGB kündbar wird.²⁴

Ein Vertragsabschluss in **elektronischer Form** ist durch eine qualifizierte elektronische Signatur beider Parteien auf einem gleich lautenden Dokument möglich, in der Praxis aber selten.

Immer wenn ein Mietvertrag eine rechtliche Einheit mit einem beurkundungspflichtigen Kaufvertrag über ein Grundstück bildet, erstreckt sich die Beurkundungspflicht auch auf den Mietvertrag. Ein Verstoß gegen dieses Formerfordernis führt zu einer Unwirksamkeit des Gesamtgeschäfts mit der Heilungsmöglichkeit nach § 3121b Abs. 1 Satz 2 BGB nach erfolgter Auflassung und Eintragung ins Grundbuch. Derartige Verträge finden sich häufig bei

- gemischten Verträgen im Bereich des Immobilienleasings,
- der Einräumung eines Ankaufsrechts und
- der Einräumung eines Vorkaufsrechts.

Seit Kurzem tendiert der BFH dazu, dass dem Schriftformerfordernis bereits Genüge getan ist, sofern die einzelnen Vertragsbestandteile anhand von eindeutigen Merkmalen als zusammengehörig erachtet werden können (Nummerierung, eindeutige Bezugnahme, Schriftbild, Paraphrasierung). Wenn Sie aber auf Nummer sicher gehen wollen, ist eine feste Verbindung des Nachtrags mit dem Hauptmietvertrag (alle vorhandenen Originalexemplare) immer noch die sicherste Lösung.

3.2.3 Was muss mindestens im Vertrag stehen?

Ein wirksamer Mietvertrag setzt voraus, dass seine Einigung erzielt worden ist über

- die Vertragsparteien,
- das Mietobjekt bzw. den Mietgegenstand,
- den Mietzweck,
- die Mietdauer bzw. den Beginn des Mietverhältnisses und
- die Miethöhe.

²⁴ Vgl. BGHZ 50, 39 und BGHZ 65, 49, 54.

Der Mietvertrag

Wenn einer dieser Punkte fehlt, ist im Zweifel der Vertrag nicht zustande gekommen. Sind hingegen andere Punkte nicht geregelt, tritt an die Stelle der Regelungslücke die gesetzliche Regelung.

Vertragsparteien

Gerade bei Geschäftsraummietverhältnissen ist es von außerordentlicher Bedeutung, genau festzulegen, wer Vermieter und wer Mieter ist. Zunächst bindet ein Mietvertrag Vermieter und Mieter als Beteiligte nur dann, wenn er durch ihre gesetzlich oder rechtsgeschäftlich bevollmächtigten Vertreter abgeschlossen wird; wechselseitige Pflichten bestehen immer nur zwischen den Parteien des Vertrags. Des Weiteren kann der Vermieter nur dann den Mieter einer Bonitätsüberprüfung unterziehen, wenn genau bekannt ist, um wen oder welches Unternehmen es sich handelt.

Vermieter und Mieter können sein:

- natürliche Personen
- juristische Personen
- Personenmehrheiten (GbR)²⁵
- Handelsgesellschaften (OHG, KG, GmbH und AG)
- nicht rechtsfähige Vereine (z. B. organisierte Gewerkschaften oder politische Parteien)

Mehrere Personen als Mieter handeln als Gesamthandsgemeinschaft, wobei grundsätzlich sämtliche Mitglieder am Vertragsabschluss teilnehmen müssen.

Nicht rechtsfähige Vereine werden durch das nach ihrer Satzung zuständige Organ vertreten.

Mietobjekt bzw. Mietgegenstand

Das Mietobjekt bzw. der Mietgegenstand muss so bezeichnet sein, dass man es genau fassen kann, d. h., es müssen hinreichend genaue Angaben zur Mietfläche, zur Anzahl und zur Lage der Räume gemacht werden.

²⁵ Dabei kann die GbR selbst firmieren, da sie eine eigene Rechtsfähigkeit besitzt; die einzelnen Gesellschafter müssen nicht im Vertrag aufgeführt werden (BGH NJW 2001, S. 1056 ff.; Kraemer NZM 2002 S.465 ff.)

**BEISPIEL**

Im Haus Standardstraße 8a, 73492 Standardstadt wird die Wohnung im 5. OG links/links (ca. 79 m²) vermietet. Die Wohnung besteht aus 3 Zimmern, 1 Küche ohne Einrichtung, 1 Diele, 1 Bad, 1 Gäste-WC, 1 Balkon, 1 Abstellraum und 1 Keller-raum.

Es ist nicht zwingend erforderlich, einen Lageplan beizufügen, jedoch in der Regel hilfreich. Wenn Außenflächen mitvermietet werden, sollten auch diese genau benannt bzw. bestimmt werden.

**TIPP**

Legen Sie Flächenabweichungen bzw. Toleranzgrenzen im Mietvertrag fest, z. B. 3 bis 5 %. Das ist vor allem bei neuen Gebäuden oder nach Umbauten wichtig, wenn „vom Plan“ vermietet wurde und das exakte Aufmaß noch aussteht.

Für Gewerberaum gibt der BGH vor, dass Flächenabweichungen bis zu 10 % keinen Mangel der Mietsache darstellen; eine Anpassung der Miete kann der Mieter jedoch unter Umständen auch unterhalb dieses Wertes verlangen, wenn eine Quadratmetermiete vereinbart worden ist.

Auch die Ausstattung der Wohnung oder der Gewerbeeinheit sollte im Mietvertrag beschrieben werden. Im Wohnbereich sind das eventuell mitvermietete Einrichtungsgegenstände wie Einbauküche, Einbauschränke usw.

Bitte achten Sie darauf, dass Sie für Wachautomaten, Trockner oder Küchen, die Sie dem Mieter zur Verfügung stellen, eine Erhaltungspflicht trifft, es sei denn, Sie schließen diese durch eine entsprechende Klausel aus, z. B.: „Die vorhandene Einbauküche ist nicht Gegenstand des Mietvertrags, sondern wird freiwillig zur Nutzung überlassen. Für die Gebrauchstauglichkeit steht der Vermieter nicht ein.“

Mietzweck

Zwischen Mieter und Vermieter sollte eine Einigung darüber bestehen, welchen Gebrauch der Mieter von der Mietsache machen will. Diese Einigung muss nicht ausdrücklich erfolgen, sondern kann sich schlüssig aus der Beschaffenheit der Mieträume ergeben, so z. B. bei einer erkennbar nur für Wohnraumnutzung ausgerichteten Wohnung.

Wenn der Mieter die Wohnung auch geschäftlich oder beruflich nutzt, ist das nicht gleich ein vertragswidriges Handeln, sondern es müssen wiederum die Umstände

Der Mietvertrag

des Einzelfalls abgewogen werden. So sind berufliche Tätigkeiten, die nicht nach außen in Erscheinung treten, vom Wohnzweck abgedeckt, z. B. Lehrer, Angestellte mit Telearbeit und auch Bewirtung und Empfang von Geschäftsfreunden des Mieters.²⁶ Der Vermieter ist auch, wenn der Mieter keine Mitarbeiter beschäftigt und es nur in geringem Maß zu Kundenverkehr kommt (Existenzgründungsphase) verpflichtet, die teilgewerbliche Nutzung zu dulden.²⁷ Die Grenze des Erlaubten ist überschritten, wenn der Kleingewerbebetrieb wächst, wenn z. B. Hilfskräfte beschäftigt werden, vermehrter Kundenbesuch erscheint und „störende“ Maschinen eingesetzt werden.²⁸

Gerade im gewerblichen Bereich ist der Mietzweck einer der Eckpunkte des Mietvertrags mit Auswirkungen insbesondere auf

- die Anforderungen an die Beschaffenheit des Mietobjekts,
- die erforderliche vom Vermieter zu beschaffenden Genehmigungen,
- den Konkurrenzschutz und
- die Untervermietung.

Eine Änderung des Mietzwecks nur einvernehmlich möglich.

Bei der Vermietung noch nicht fertiggestellter oder umgebauter Objekte ist eine eindeutige Formulierung besonders wichtig. So kommt es gerade im Einzelhandel immer wieder vor, dass für den geplanten Vertragszweck keine Baugenehmigung vorliegt oder nur eine Baugenehmigung mit bestimmten Auflagen erteilt wird.

Mietdauer

Mietverträge können sowohl für eine bestimmte als auch für eine unbestimmte Zeit abgeschlossen werden. Es ist notwendig, den Mietbeginn explizit zu regeln, empfehlenswert ist die Angabe eines konkreten Datums.

TIPP

In der Regel ist es wegen der Abrechnungsvoraussetzungen sinnvoll, den Mietvertragsbeginn auf den Monatsersten zu legen, also z. B. „Mietbeginn ist der 01.05.2014“.

²⁶ Vgl. BGH WuM 2009, 517; AG Hamburg WuM 2009, 349.

²⁷ Vgl. BGH WuM 2009, 517.

²⁸ Vgl. LG Düsseldorf WuM 81, U 13, LG Berlin WuM 74, 258.

Immer wenn Objekte neu erstellt oder saniert werden, kann es sein, dass der Mietbeginn noch nicht feststeht. Dann kann er von bestimmten Bedingungen (Fertigstellung, Abnahme durch eine Baubehörde o. Ä.) abhängig gemacht werden. Da aber der Mietvertragsbeginn ein unabdingbarer Bestandteil des Mietvertrags ist, sollte hier entweder das Übergabeprotokoll zum Mietvertragsbestandteil werden oder es sollte ein Nachtrag über den tatsächlichen Mietbeginn erstellt werden.

Steht im Vertrag nichts zur Mietdauer bzw. zum Mietende, läuft der Vertrag unbestimmt, d. h. so lange, bis eine der Vertragsparteien ihn kündigt. Im Gegensatz zur gängigen Praxis in Wohnraummietverhältnissen überwiegt bei Gewerbemietverträgen der Zeitmietvertrag. Für den seltenen Fall, dass der Vertrag über 30 Jahre läuft, gilt gemäß § 544 BGB, dass „jede Vertragspartei nach Ablauf von 30 Jahren nach Überlassung der Mietsache das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen“ kann. Üblicher sind jedoch heute Mietvertragslaufzeiten von 5 bis 15 Jahren, kombiniert mit Optionsrechten, die ebenfalls frei gewählt werden können.

TIPP

Wenn Laufzeiten über die oben erwähnten 30 Jahre erforderlich sein, weil umfangreiche Investitionen durchgeführt werden müssen, sollten andere Rechtsinstitute überprüft werden, z. B. ein Erbbaurechtsvertrag.

Bei Gewerbemietverträgen ist festzulegen, ob es Verlängerungsoptionen am Ende der festgelegten Vertragsdauer – in der Regel zugunsten des Mieters – gibt und, wenn ja, wie diese zu gestalten sind.

Verlängerungsoptionen berechtigen eine oder beide Parteien, das Mietverhältnis bei Vertragsende durch einseitige Erklärung um eine bestimmte oder unbestimmte Zeit zu verlängern.

Man unterscheidet automatische Optionen, das heißt, dass sich der Mietvertrag innerhalb einer bestimmten Frist automatisch verlängert, wenn der Mieter nicht widerspricht, von Optionen, die ausgeübt werden müssen. In diesem Fall ist eine ausdrückliche Erklärung gegenüber dem Vermieter erforderlich. Im Mietvertrag steht in diesem Fall, wann und zu welchen Bedingungen die Vertragsverlängerung eintreten soll.

Die Vereinbarung derartiger Optionen hat für den Mieter natürlich den Vorteil, dass er sich nicht über die Grundmietzeit hinaus binden muss, zum einen den Standort betreffend, zum anderen die Konditionen. So kann er abwarten, wie sich die Marktlage entwickelt, und dann zum Optionszeitpunkt seine Entscheidungen treffen.

Miethöhe

Einer der wichtigsten Punkte, die im Mietvertrag zu klären sind und die nachhaltig die Rendite der Immobilie beeinflussen, ist die Festlegung des Mietpreises. Dabei muss kein Betrag angegeben sein, eine Einigung über eine ortsübliche Mieta reicht aus, wenn dies auch wenig empfehlenswert ist.

Bei **preisgebundenen Wohnraummietverhältnissen** gilt die Kostenmiete bzw. bei neueren Immobilien die Bewilligungsmiete als Mietobergrenze. **Bei nicht preisgebundenen Wohnraummietverhältnissen** darf der Vermieter auch nicht jeden Mietpreis fordern, sondern seine Mietpreisbildungsmöglichkeiten sind schon bei Vertragsbeginn durch die Vorschriften der §§ 5 WiStG (Mietpreisüberhöhung) und 291 StGB (Mietwucher) begrenzt.

§ 5 WiStG (Wirtschaftsstrafgesetz) besagt, dass sich bei preisfreien Mietverhältnissen die zulässige Miethöhe an der „ortsüblichen Vergleichsmiete“ (§ 558 BGB) orientiert. Die ortsübliche Vergleichsmiete bestimmt sich nach Maßgabe des für vergleichbaren Wohnraum (gleiche Art/Güte/Ausstattung/Lage) üblichen Mietzinses. Immer dann, wenn die seit Vertragsschluss vereinbarte Mieta die ortsübliche Vergleichsmiete um mindestens 20 % übersteigt und der Vermieter den Umstand zu seinen Gunsten ausgenutzt hat, dass lediglich ein geringes Angebot an vergleichbarem Wohnraum vorhanden ist, sodass er davon ausgehen konnte, den Wohnraum trotz überzogener Mieta vermieten zu können, liegt ein Strafbestand nach § 5 WiStG vor.

Der strafrechtliche Tatbestand des Mietwuchers ist dann erfüllt, wenn der Vermieter die Zwangslage, den Leichtsinn oder die Unerfahrenheit des Mieters ausnutzt, indem er eine Mieta fordert, die in einem auffälligen Missverhältnis zur Leistung steht. Dies ist der Fall, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete um mehr als 50 % überschritten wird.²⁹ Wenn Mietwucher vorliegt, ist der Mietvertrag wegen eines Verstoßes gegen die guten Sitten nach § 138 BGB nichtig und den Vermieter erwartet eine Geld- bzw. Freiheitsstrafe. Der Mieter hat gleichwohl das Recht, die Mietsache weiterhin zu nutzen. Den vereinbarten Mietzins muss er erst dann zahlen, wenn der Vermieter die Höhe der Mieta dem ortsüblichen Mietspiegel angepasst hat. Außerdem kann der Mieter die in der Vergangenheit überzahlten Mietbeträge vom Vermieter zurückverlangen. Eine wegen Mietwuchers nicht gezahlte Mieta stellt für den Vermieter keinen Grund zur Kündigung wegen Zahlungsverzugs dar.

²⁹ Vgl. OLG Köln WuM 1980, 36.