

Inhaltsverzeichnis Immobilienlexikon

A

Abgeschlossenheitsbescheinigung: Wird ein Mehrfamilienhaus in Eigentumswohnungen aufgeteilt, gibt es eine Abgeschlossenheitsbescheinigung. Folge: Die Wohnungen können einzeln veräußert werden. Dies ist bei nicht aufgeteilten Mehrfamilienhäusern anders: Der Eigentümer eines Mietshauses kann ohne Abgeschlossenheitsbescheinigung einzelne Wohnungen nicht veräußern, sondern nur das Anwesen als Ganzes.

Abnahmeprotokoll: Das Abnahmeprotokoll ist eine Niederschrift über das Ergebnis einer förmlichen Abnahme. Durch Unterzeichnung des Abnahmeprotokolls durch alle Parteien wird dieses Ergebnis von diesen anerkannt. Soweit keine Beanstandungen oder Vorbehalte ausdrücklich in das Protokoll aufgenommen wurden, erlöschen mit Unterzeichnung gegenseitige Erfüllungsansprüche.

Abmahnung: Dem Mieter wird eindeutig in Schriftform mitgeteilt, welches Fehlverhalten ihm angelastet wird und dass er dieses abstellen muss. Beispiele hierfür: Lärmbelästigung, unerlaubte Haustierhaltung oder Beschädigung.

Abstandsfläche: Abstandsfläche ist der Abstand eines Gebäudes zur Grenze des Nachbargrundstücks. Hiermit soll verhindert werden, dass Gebäude unkontrolliert so nahe an das Grundstück des Nachbarn gebaut werden, dass dessen Grundstück und darauf stehende Gebäude übermäßig beschattet und optisch eingeengt werden. Auch der bestmögliche Brandschutz soll dadurch gewährleistet werden.

Abteilung (Grundbuch): In Abteilung I sind Name, Geburtsdatum und Wohnort des Eigentümers eingetragen. In Abteilung II stehen alle Belastungen des Grundstücks ausgenommen sind Hypotheken, Grund- und Rentenschulden. Diese finden sich in Abteilung III wieder. In Abteilung II ist zu sehen, wenn eine Auflassungsvormerkung besteht. Das ist ein Hinweis darauf, dass betreffendes Grundstück bereits verkauft ist. Mit dieser Information im Grundbuch wird sichergestellt, dass ein zweiter Käufer kein Eigentum an diesem Grundstück erwerben kann.

Altbau: Mit dem Begriff Altbau werden ältere Gebäude bzw. ältere Immobilien bezeichnet. Es handelt sich dabei um bestehende Gebäude mit einem bestimmten Alter. Wohnhäuser, die vor dem Jahr 1949 errichtet wurden, werden in der Regel als Altbau bezeichnet. Diese zeichnen sich meistens durch einen großzügigeren Grundriss aus und die Decken sind oftmals mehr als 4 Meter hoch.

Appartement: Die Bezeichnung Appartement stammt aus dem französischen und lässt sich mit dem deutschen Wort Wohnung übersetzen. Die kleinste Ausführung eines Appartements ist ein Einzimmerappartement, hier befindet sich nur ein einzelner abgetrennter Raum in der gesamten Wohnung. Wie bei geläufigen Wohnungen werden auch bei Appartements Küche und Bad nicht als einzelne Räume gezählt.

Auflassung: Auflassung bezeichnet aus juristischer Sicht die Einigung des Eigentümers als Verkäufer einer Immobilie und des Erwerbers, dass das Eigentum an der Immobilie auf den Erwerber übergehen und der Eigentumsübergang im [Grundbuch](#) vollzogen werden soll

Auflassungsvormerkung: Auflassung bedeutet im Grundstücksrecht so viel wie Eigentumsübergang oder Eigentumsumschreibung. Der Begriff bezeichnet die Einigung des Verkäufers einer Immobilie mit dem Käufer, dass das Eigentum an der Immobilie vom Verkäufer auf den Käufer übergehen und der Eigentumsübergang im Grundbuch vollzogen werden soll (§ 873 BGB).

Die Auflassungsvormerkung ist das Sicherungsmittel, um zu gewährleisten, dass der Eigentumsübergang zuverlässig erfolgt und das Eigentum am Grundstück im Grundbuch auf den Käufer umgeschrieben wird. Das Recht des Käufers, im Grundbuch als neuer Eigentümer eingetragen zu werden, wird „vorgemerkt“. Es hat dann Vorrang vor Rechten, die danach eingetragen werden.

Denn: Wird die **Auflassung** nicht gleich zusammen mit dem notariellen Kaufvertrag vom Notar beurkundet, kann der Verkäufer nach wie vor über die Immobilie verfügen und könnte theoretisch ein weiteres Mal die Immobilie verkaufen.

Anzeigepflicht: Treten in der Wohnung Schäden auf, muss der Mieter unverzüglich den Vermieter informieren. Nach dem deutschen Mietrecht ist er anzeigepflichtig.

Außerordentliche Kündigung bei Tod eines Mieters: Stirbt ein Mieter, so hat der andere noch lebende Mieter das Recht, den Mietvertrag innerhalb eines Monats nach Kenntnis über den Todesfall außerordentlich unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zu beenden.

Möchte der noch im Haushalt lebende Mieter das Mietverhältnis fortführen kann ihm der Vermieter nicht einfach kündigen. Das Mietverhältnis wird fortgeführt (BGB § 563 und 563a). Auch Erben, mit denen das Mietverhältnis gemäß § 564 BGB fortgesetzt wird, haben das Recht auf die außerordentliche Kündigung. Sie können innerhalb eines Monats mit der gesetzlichen Frist kündigen.

B

Bagatellschäden

Im Mietvertrag kann der Vermieter vereinbaren, dass der Mieter für die Kosten bestimmter Bagatellschäden beziehungsweise **Kleinreparaturen** aufkommen muss. Der Vermieter hat sich um die Durchführung zu kümmern. Bis zu welchem Betrag der Mieter selber für die entstandenen Kosten aufkommen muss, ist in der im Mietvertrag enthaltenden Bagatellschadensklausel enthalten. Der Betrag darf für eine einzelne Reparatur jedoch nicht mehr als 100,00 € betragen. Zudem ist die Jahresobergrenze zu beachten.

Etwas anderes gilt, wenn der Mieter einen Schaden selbst verursacht. Wird etwa eine - Badewanne beschädigt, weil der Mieter einen schweren Gegenstand darauf fallen lässt, so haftet er für den entstandenen Schaden.

Balkon: Ein Balkon ist eine Plattform an einem Gebäude, welche aus dem Baukörper hinausragt. Ein Balkon wird von einer Brüstung oder einem Geländer sicher eingefasst.

Betriebskosten: Betriebskosten sind die Kosten, die dem Eigentümer durch das Eigentum am Grundstück oder den bestimmungsmäßigen Gebrauch des Gebäudes, der Nebengebäude, Anlagen, Einrichtungen und des Grundstücks laufend entstehen. Soweit in der Betriebskostenverordnung oder vertraglich vereinbart, sind diese Kosten auf den Mieter umlagefähig

Beendigung des Mietverhältnisses

Nach Beendigung des Mietverhältnisses darf die Wohnung bestimmte Abnutzungserscheinungen aufweisen.

Konkret bedeutet das: Bezieht ein Mieter eine Neubau- oder neu renovierte Wohnung und zieht nach ein paar Jahren wieder aus, muss diese nicht mehr im gleichen Zustand wie bei Bezug sein. Andererseits lautet die Streitfrage häufig, wo die normale Abnutzung aufhört und eine übermäßig starke Abnutzung oder Beschädigung der Mietsache beginnt.

So hat etwa das Landgericht Köln (Az.: 1 S 130/99) entschieden, dass ein Mieter berechtigt ist, Dübellöcher in Badfliesen zu bohren, um übliche Gegenstände wie Spiegel, Hängeschränke, Toilettenpapier- und Handtuchhalter zu befestigen. Der Vermieter hat keinen Anspruch auf Schadensersatz. Auch Kratzer in Parkettböden, die der Vermieter bei Beendigung des Mietverhältnisses entdeckt, gehören in gewissem Umfang zum vertragsgemäßen Gebrauch einer Wohnung. Vertragsklauseln, wonach der Mieter das Abschleifen und die Neuversiegelung übernehmen muss, sind demnach ungültig, entschied das Oberlandesgericht Düsseldorf (Az.: 10 U 46/03). Brandlöcher oder Rotweinflecken gehören allerdings nicht zum vertragsgemäßen Gebrauch und müssen vom Mieter beseitigt werden, wenn das Mietverhältnis beendet wird.

Ob ein Mieter Schönheitsreparaturen wie Malerarbeiten auszuführen hat, hängt von den vertraglichen Vereinbarungen im Mietvertrag und davon ab, ob der Mieter zu Beginn des Mietverhältnisses eine renovierte oder unrenovierte Wohnung übernommen hatte. Wurde gar nichts vereinbart, muss der Mieter weder während der Mietzeit noch zum Ende des Mietverhältnisses irgendwelche Arbeiten ausführen. Selbiges gilt, wenn es zwar eine Vereinbarung im Mietvertrag gibt, die Wohnung jedoch unrenoviert übergeben wurde. Dann ist die Vertragsklausel unwirksam, entschied der Bundesgerichtshof (BGH; Az.: VIII ZR 185/14). Auch bestimmte Vereinbarungen im Mietvertrag, die den Mieter unverhältnismäßig benachteiligen, führen zur Unwirksamkeit von Renovierungsklauseln. So urteilte etwa der Bundesgerichtshof (BGH), dass dem Mieter nicht gleichzeitig turnusmäßige Renovierungen und zusätzlich eine Endrenovierung aufgebürdet werden kann (Az.: VIII ZR 335/02). Die Folge: Der Mieter muss gar nichts renovieren.

Wohnt ein Mieter nur sehr kurze Zeit in einer Wohnung oder hat er erst kurz vor seinem Auszug turnusmäßig renoviert, kann nicht von ihm verlangt werden, dass er alle Schönheitsreparaturen erledigt. Früher obligatorischen Abgeltungsklauseln, wonach der Mieter anteilige Renovierungskosten für noch nicht fällige Schönheitsreparaturen zahlen sollte, hat der BGH inzwischen ebenfalls für unwirksam erklärt. Solche Klauseln seien deshalb nichtig, weil der auf den Mieter entfallende Kostenanteil nicht verlässlich ermittelt werden könne und ihm bei Abschluss des Mietvertrags nicht klar und verständlich sei, welche Belastung gegebenenfalls auf ihn zukommen können, argumentiert der BGH (Az.: VIII ZR 242/13).

Betriebskostenvorauszahlungen: Die anfallenden Betriebskosten werden durch Verteilerschlüssel auf die Mieter umgelegt

Betriebskostenpauschale: Der Vermieter legt eine angemessene Höhe der monatlichen Pauschale fest. Der Mieter bekommt keine Abrechnung. Eine Erhöhung ist, sofern sie vertraglich vereinbart wurde und die Pauschale zur Deckung der Kosten nicht mehr ausreicht, möglich. Bei Ermäßigung der Betriebskosten erfolgt zudem eine Herabsetzung der Pauschale

- Erhöhungen/Minderungen können von beiden Seiten vorgenommen werden
- Ausschluss der Anpassung ist verboten
- Anpassung muss wirtschaftlich nachvollziehbar sein

Befristeter Mietvertrag: Ein befristeter Mietvertrag kann abgeschlossen werden, wenn die Wohnung später selbst oder von nahen Angehörige genutzt werden soll, die Wohnung später abgerissen oder stark umgebaut werden soll oder später als Dienstwohnung an einen Mitarbeiter des Eigentümers vermietet werden soll

C

D

E

Eigenbedarf: Es gibt wenige Ausnahmefälle, in denen der Vermieter seinem Mieter kündigen kann. Dazu zählt die Kündigung wegen Eigenbedarf. Benötigt der Vermieter die Mietwohnung für sich selber, kann dem Mieter gekündigt werden. Wenn die Wohnung für einen engen Familienangehörigen benötigt wird, hat der Vermieter eine weitere Möglichkeit der Kündigung.

Einfacher Mietspiegel: Bei der Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete kann der Mietspiegel zur Hilfe genommen werden. Hiervon gibt es verschiedene Arten. Weit verbreitet ist der einfache Mietspiegel. Dieser kommt zustande, indem er von Vertretern der Mieter und auch Vermieter und auch von der Gemeinde anerkannt wird. Alle zwei Jahre wird er fortgeschrieben. Eine weitere Art ist der [qualifizierte Mietspiegel](#).

Energieausweis: Der Energieausweis dient als Dokument zur engertischen Bewertung eines Gebäudes

Energieeinsparverordnung (EnEV). Kernelement der EnEV ist die Anhebung der Effizianzorderungen für Neubauten inkl. der Anforderungen an die Dichtheit des gesamten Gebäudes. Außerdem wird die Bedeutung des [Energieausweises](#) als Informationsmittel für den Verbraucher herausgestellt.

F

Fristlose Kündigung: Das BGB regelt, dass der Vermieter, als auch Mieter bei schweren Pflichtverletzungen das Mietverhältnis außerordentlich fristlos aus wichtigem Grund kündigen können

G

Gartenmitbenutzung: Ein Mieter hat nur dann ein Recht auf Gartenmitbenutzung sofern es im Vertrag vereinbart wurde

Grillen: Das Grillen im Garten kann nicht komplett untersagt werden, es ist allerdings auf die Nachbarn Rücksicht zu nehmen. Das Grillen auf dem Balkon kann mittels Hausordnung generell untersagt werden

Grundbuch: Im Grundbuch ist eingetragen, wer Eigentümer eines Grundstücks und der darauf gebauten Immobilie ist. Es gliedert sich in drei **Abteilungen**

Grundmiete: Als Grundmiete bezeichnet man das im Regelfall monatliche Entgelt für die Wohnungsüberlassung. Dieser Betrag ist spätestens am 3. Werktag des Monats zu entrichten, sofern vertraglich nicht etwas anderes vereinbart ist.

H

Hausordnung: Die Hausordnung enthält Regelungen für ein geordnetes und störungsfreies Zusammenleben der Mieter und konkretisiert die Bestimmungen des Mietvertrags. Bestimmungen der Hausordnung sind nur insoweit zulässig, als sie zur Aufrechterhaltung der Ordnung im Hause und für ein gedeihliches Zusammenleben der Mietparteien erforderlich sind.

Hausrecht Sobald der Vermieter seine Immobilie vermietet, gibt er das Hausrecht an den Mieter ab.

Haustierhaltung: Oft sind im Mietvertrag Regelungen über die Haustierhaltung getroffen. Kleintiere wie Hamster dürfen im haushaltsüblichen Zustand ohne Zustimmung des Vermieters gehalten werden. Für größere Tiere bedarf es eine Zustimmung

Heizpflicht: Eine vorgeschriebene Heizpflicht für Mieter gibt es nicht. Jedoch haftet er, wenn Schäden an der Mietsache durch unzureichendes Heizen entstehen.

Heizkosten: In der Heizkostenabrechnung darf der Vermieter nicht einfach nach einem Umlageschlüssel wie Personen- oder Quadratmeterzahl abrechnen. Die Heizkosten müssen laut Heizkostenverordnung überwiegend verbrauchsabhängig abgerechnet werden. mindestens 50 und höchstens 70 Prozent sind nach tatsächlich erfasstem Verbrauch abzurechnen, der Rest wird nach Wohnfläche abgerechnet

I

Instandhaltung: Bevor Schäden auftreten werden Dinge im vertragsgemäßen Zustand gehalten. Dies geschieht fortlaufend in regelmäßigen Abständen z. B. Austausch der Glühmittel, bevor diese defekt sind

Instandsetzung: Schäden reparieren; dies geschieht immer dann, wenn diese auftreten, d. h. unregelmäßige Arbeiten, z. B. Austausch defekte Glühmittel, wenn diese defekt sind

J

K

Kaltmiete: Als Kaltmiete bezeichnet man das im Regelfall monatliche Entgelt für die Wohnungsüberlassung ohne Nebenkosten. Dieser Betrag ist spätestens am 3. Werktag des Monats zu entrichten, sofern vertraglich nicht etwas anderes vereinbart ist.

Kleinreparaturen: Kleinreparaturen sind Reparaturen an Teilen der Mietsache, die dem häufigen und unmittelbaren Zugriff des Mieters ausgesetzt sind (z. B. kaputte Klingel, Wasserhahn, Fenstergriff...)

Kappungsgrenze: Die Kaltmiete darf innerhalb von drei Jahren um nicht mehr als 20 % erhöht werden, in festgelegten Städten mit Wohnungsknappheit nicht mehr als die Kappungsgrenze, sprich 15 %

Konkludentes Handeln:

L

M

Modernisierung: Liegt einer der nachfolgenden Punkte vor, kann von einer Modernisierung gesprochen werden

- Führt zu einer Nachhaltigen Einsparung von Endenergie (energetische Modernisierung) z. B. Dämmung, neue Fenster sowie zu einer Einsparung von nicht erneuerbarer Energie (Primärenergie) und Wasser.
- Erhöht den Gebrauchswert nachhaltig, z. B. durch Einbau eines Aufzugs
- Führt zu einer dauerhaften Verbesserung der Wohnverhältnisse, z. B. durch einen Balkon oder ein neues Bad
- Nicht vertretbare Ereignisse, z. B. Gesetzesänderung
- Schaffung von neuen Wohnraum durch z. B. den Ausbau des Dachbodens

Mietsicherheit/Kautio: Der Vermieter kann, sofern im Mietvertrag vereinbart, eine Mietkautio verlangen. Diese dient der Sicherung der Ansprüche des Vermieters aus dem Mietverhältnis und aus den sich nach der Beendigung des Mietvertrages ergebenden Ansprüchen.

Die Höhe der Kautio darf maximal drei Kaltmieten betragen. Sie kann in Bar, aber auch durch die Leistung einer Bankbürgschaft, Hinterlegung von Wertpapieren oder Verpfändung eines Sparbuches erbracht werden.

Sofern keine Vereinbarung über die Rückzahlung der Kautio getroffen worden ist, ist die Kautio in angemessener Frist nach Beendigung des Mietverhältnisses zurückzuzahlen oder bis etwaige noch bestehende Ansprüche geklärt sind. Es gibt keine gesetzliche Frist zur Rückzahlung!

Mietdauer:

- Ein unbefristetes Mietverhältnis, welche auf unbestimmte Zeit eingegangen wird, endet mit der Kündigung oder sonstigen Aufhebung des Mietverhältnisses
- Ein befristetes Mietverhältnis ([Zeitmietvertrag](#)) endet mit Ablauf der Zeit, für die es eingegangen ist oder durch Ausspruch einer außerordentlichen Kündigung

Mietspiegel: In vielen Gemeinden gibt es einen Mietspiegel für Wohnungen. Er gibt die durchschnittliche Miete für Wohnraum pro m² gestaffelt nach Lage, Ausstattung, Baujahr (...) an. Der Vermieter darf die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete erhöhen. Wird sie im mehr als 20% (in ausgewiesenen Ballungsgebieten 15% -> [Kappungsgrenze](#)) überschritten, kann unter Umständen eine Mietpreisüberhöhung vorliegen

N

O

P

Q

Qualifizierter Mietspiegel: Neben dem einfachen Mietspiegel gibt es auch den qualifizierten Mietspiegel. Laut Bürgerlichem Gesetzbuch muss er nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt und von der Gemeinde oder von Interessenvertretern der Vermieter und Mieter anerkannt werden. Er wird alle zwei Jahre fortgeschrieben und alle vier Jahre neu erhoben. Ziel ist eine möglichst marktnahe Mietpreisermittlung.

R

Rechtsmangel: Ein Rechtsmangel ist der teilweise oder vollständige Entzug des Gebrauchs an der Mietsache aufgrund des Rechts eines Dritten.

S

Schönheitsreparaturen: alles, was sich im Laufe der Zeit abgenutzt hat und mit streichen, kalken oder tapezieren erneuert werden kann, fällt unter Schönheitsreparaturen

Selbsthilferecht: Der Vermieter kann den Mieter daran hindern, Dinge, die seinem Vermieterpfandrecht unterliegen, aus der Mietsache zu entfernen

Sachmangel: Ein Sachmangel ist ein Mangel oder das Fehlen einer zugesicherten Eigenschaft, wodurch die Tauglichkeit der Mietsache zum vertragsgemäßen Gebrauch aufgehoben oder gemindert wird

Selbstschuldnerische Bürgschaft: Mieter und Vermieter können vereinbaren, dass zusätzlich zur Kautions eine selbstschuldnerische Bürgschaft von einem Bürge unterschrieben wird. Dritte – zum Beispiel die Eltern des Mieters – haften also dafür, dass der Mieter – also zum Beispiel Tochter oder Sohn – ihren/seinen mietvertraglichen Zahlungspflichten nachkommt. Wenn nicht, haften die Bürgen in Höhe des vereinbarten Betrags.

T

U

Untermietverhältnis / Untervermietung

Hat der Hauptmieter ein berechtigtes Interesse an einer teilweisen Untervermietung, so kann der Vermieter dies nicht einfach verweigern - es sei denn, gewichtige Gründe sprechen gegen eine Untervermietung. Das Bürgerliche Gesetzbuch benennt drei Gründe: es spricht etwas gegen die Person des Untermieters, die Wohnung wäre durch die Untervermietung überbelegt oder es sprechen sonstige Gründe, die eine Untervermietung für den Vermieter unzumutbar machen würden, dagegen.

Der Vermieter muss um Erlaubnis einer Untervermietung gefragt werden.

Erlaubt der Vermieter die Untervermietung, so hat er das Recht, seine Erlaubnis von einer Erhöhung der Miete abhängig zu machen, sofern er Gründe für eine höhere Miete darlegen kann. Ferner haftet der Mieter dem Vermieter gegenüber für Verfehlungen des Untermieters (wenn dieser beispielsweise etwas beschädigt).

Verweigert der Vermieter grundlos ein Untermietverhältnis, so kann der Mieter mit der gesetzlichen Frist von drei Monaten kündigen.

Bei einem Untermietverhältnis gibt es zwei Mietverträge. Einerseits schließt der Hauptmieter mit dem Vermieter einen Mietvertrag ab. Zum anderen schließen Hauptmieter und Untermieter einen Vertrag. Für den Untermieter gelten im Wesentlichen die gleichen gesetzlich geregelten Rechte und Pflichten wie für einen Hauptmieter.

Möchte der Hauptmieter die Wohnung komplett untervermieten, muss der Vermieter der Untervermietung nicht zustimmen. Der Mieter hat keine Möglichkeit, die Untervermietung gerichtlich einzuklagen.

V

Vertragliche Mieterhöhungen (§ 557 BGB)

- Indexmiete: Die Mieterhöhung basiert auf dem Verbraucherpreisindex für Lebenshaltung aller privaten Haushalte des statistischen Bundesamts. Mieterhöhungen nach einer Modernisierung (§559) sind zu möglich, wenn sie vom Vermieter nicht zu vertreten sind. Die neue Miete wird dem Mieter in Form eines Mieterhöhungsanschreibens mitgeteilt. Sinkt der Index, kann die Miete auch sinken.

- Staffelmiete: Die Miete erhöht sich in gestaffelten Beträgen. Diese Staffellungen sind zeitlich und als Eurobetrag auszuweisen. Die Mindestzeitspanne zwischen den jeweiligen Staffeln beträgt 1 Jahr. Ein Mieterhöhungsanschreiben ist bei dieser Form nicht notwendig.

Vermieterpfandrecht: Der Vermieter kann zur Befriedigung von Mietschulden auf die Pfändung der vom Mieter in die Mietsache eingebrachten Gegenstände zurückgreifen. Nicht der Pfändung unterliegen:

- Pfändungsfreie Grenze: Dinge, die zur Erzielung von Einkommen nötig sind oder Dinge, die zur Ausübung eines Haushaltes gehören
- Dinge, die sich in der Wohnung befinden, jedoch nicht im Besitz des Mieters sind.

Der Vermieter kann auf das [Selbsthilferecht](#) zurückgreifen.

W

Wirtschaftliche Verwertung: Der Vermieter kann eine Wohnung unter Einhaltung der Kündigungsfristen auch dann kündigen, wenn er seine Immobilie angemessen wirtschaftlich verwerten will.

Als Beispiele für eine angemessene wirtschaftliche Verwertung können genannt werden: Ein altes baufälliges Mehrfamilienhaus soll abgerissen und durch einen Neubau ersetzt werden. Ein völlig überschuldeter Wohnungseigentümer will eine Eigentumswohnung verkaufen und es lässt sich für eine leerstehende Wohnung ein deutlich höherer Preis erzielen als für eine vermietete (Bundesverfassungsgericht, Az.: 1 BvR 1575/94). Steht ein Plattenbau bis auf eine einzige Wohnung leer und die Unterhaltskosten betragen ein Vielfaches der Mieteinnahmen, so kann sich der Vermieter zwar nicht auf eine angemessene wirtschaftliche Verwertung berufen, wenn das Gebäude ersatzlos abgerissen werden soll. Allerdings kann er kündigen, weil er gemäß § 573 BGB ein berechtigtes Interesse an einer Beendigung des Mietverhältnisses hat. Das entschied der Bundesgerichtshof (Az.: VIII ZR 188/03).

X

Y

Z